

5. Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2).

Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken. Bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfang die Beanspruchung eines Drittgrundstückes notwendig ist, kommt der Baubehörde ein Ermessensspielraum zu.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken (§ 4 PBG). Gegebenenfalls sind zusätzliche Einschränkungen aus der Beanspruchung des Drittgrundstückes zu berücksichtigen. Der Baubehörde kommt bei der Festsetzung der Entschädigung ebenfalls ein erheblicher Ermessensspielraum zu.

Mit der Regelung von § 229 f. PBG wird den Verwaltungsbehörden eine Richterrolle in einem nachbarrechtlichen Streit zugewiesen. Die Baubehörde hat nicht etwa eine Bewilligung zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes zu erteilen oder zu verweigern, sondern einen Entscheid über die Zulässigkeit des Begehrens und über eine allfällige Entschädigung zu fällen. Dies zeigt sich auch daran, dass es im Falle einer Einigung zwischen den Beteiligten keines Entscheides der Verwaltungsbehörde bedarf. Somit muss die Verwaltungsbehörde – anders als im Baubewilligungsverfahren – vor ihrem Entscheid den Eigentümer des Drittgrundstückes anhören (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]). Ferner sind allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu berücksichtigen (BRKE II Nr. 270/2003 = BEZ 2004 Nr. 18, E. 7).

6. Wie vorliegend unbestritten ist, überragt der Gegenballast des Krans und bei Freischaltung während der Nacht auch der Auslegearm das Grundstück des Rekurrenten. Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht (Art. 667 Abs. 1 ZGB). Der in § 229 Abs. 1 PBG verwendete Begriff des «Nachbargrundstücks» ist demnach umfassend zu verstehen, d.h. er umfasst die gesamte eigentumsrechtliche Interessensphäre und damit entgegen der rekurrentischen Auffassung auch den Luftraum. Vorliegend besteht somit durch die Überragung des Baukrans eine Verletzung des Eigentums des Rekurrenten, welche nur im Rahmen von § 229 PBG zulässig ist. Es ist das gleiche Verfahren anwendbar und die gleiche Zuständigkeit gegeben, wie wenn die Inanspruchnahme den Boden des Grundstückes betreffen würde.

Da der Entscheid der Vorinstanz über die Zulässigkeit der Inanspruchnahme an sich vom Nachbarn unangefochten blieb, ist im vorliegenden Rekursverfahren nur noch über die von der Rekurrentin geltend gemachte Frage der Entschädigung zu befinden. Grundsätzlich richtet sich diese, wie oben erwähnt, nach dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken unter Berücksichtigung allfälliger zusätzliche Einschränkungen. Diese Entschädigung soll ein Entgelt dafür darstellen, dass der beanspruchte Boden vom Eigentümer vorübergehend nicht benutzt werden kann, da er überstellt oder sonst wie unzugänglich gemacht wird. Teilweise muss er sogar abgegraben und neu aufgeschüttet werden. Bei einer Inanspruchnahme des Luftraumes über dem Nachbargrundstück durch einen im vorliegenden Fall weit oberhalb des Gebäudes ausschwenkenden Kranausleger entsteht für den Nachbarn keine Einschränkung der Grundstücksnutzung. Sein Grund und Boden bleibt jederzeit zugänglich und bestimmungsgemäss nutzbar. Der zeitweise über dem Grundstück schwebende Kranausleger könnte, wenn überhaupt, höchstens bei empfindlichen Personen ein ungutes Gefühl psychologischer Natur auslösen, welches jedoch ebenso wenig wie der Anblick der Baustelle oder die mit dieser einhergehenden Staub- und Lärmimmissionen in Geld zu beziffern oder finanziell zu entschädigen ist.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine Entschädigung für die Inanspruchnahme eines Drittgrundstückes nicht auch die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes oder gar für die Behebung von durch die Bauarbeiten verursachten Schäden beinhaltet, sondern ausschliesslich ein Entgelt für die Benutzung des fremden Grundstückes ähnlich einer Zahlung von Miete ist. Sollte also der Kran auf dem Nachbargrundstück irgendwelchen Schaden verursachen, z.B. Bäume beschädigen, etwas fallen lassen oder schlimmstenfalls umstürzen, so wäre dies über die zivilrechtliche Haftung des Bauunternehmers zu regeln, welcher stets über eine entsprechende Versicherung verfügen sollte.

7. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass das Überragen eines Nachbargrundstückes durch einen Kranausleger oder ein Gegengewicht zwar eine Inanspruchnahme eines Drittgrundstückes im Sinne von § 229 PBG darstellt, diese jedoch mangels einer realen Beeinträchtigung des Nachbarn bzw. von dessen Grundstück nicht finanziell zu entschädigen ist. Der Rekurs ist deshalb insoweit gutzuheissen, als er die Entschädigung für die Inanspruchnahme betrifft.