

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE

NOVEMBER 2024

NEWSLETTER 10



Liebe Leserin, lieber Leser

Temporäre Baugrubensicherungen auf Nachbargrundstücken führen immer wieder zu Auseinandersetzungen. Im ersten Beitrag unserer heutigen Ausgabe veranschaulichen wir für Sie diese immer wiederkehrende Problematik anhand eines Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahr 2017. Wir klären Rechtsgrundlagen zum Eigentumsrecht und die Kernfragen des Bundesgerichts.

Auch der Umgang mit Altlasten führt regelmässig zu Konflikten. In unserem Beitrag ab Seite 4 gehen wir auf das Altlastenkataster und Verjährungsfristen ein.

Ab Seite 7 stehen schliesslich absichtlich verschwiegene Mängel im Sinne des Werkvertragsrechts im Mittelpunkt. Wie stellt sich die Rechtslage nach dem Obligationenrecht und der SIA-Norm 118 dar?

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

Baugrubensicherungen und Nachbarrechte: Was Bauherren und Nachbarn beachten sollten

Der Bundesgerichtsentscheid 5A_245/2017 vom 4. Dezember 2017 behandelt einen Rechtsstreit zwischen zwei Grundeigentümern bezüglich der Duldung temporärer Baugrubensicherungen auf Nachbargrundstücken. Der Fall verdeutlicht ein häufiges Problem beim Bauen, besonders in dicht besiedelten Gebieten oder Hanglagen, wo Bauprojekte oft nur durch die Nutzung angrenzender Grundstücke gesichert werden können, was zu rechtlichen Konflikten führt.

■ Von Linus Hofmann

Hintergrund des Falls

Der Fall betrifft die B. AG, die Eigentümerin der Parzelle Nr. 474 in Klosters war. Sie plan-

te den Abriss eines bestehenden Gebäudes und den Bau eines Neubaus. Da sich die Parzelle in einer als «Gotschna-Rutschung»

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
Baugrubensicherungen
und Nachbarrechte Seite 1
- Best Practice:
Umgang mit Altlasten Seite 4
- Best Practice:
Absichtlich verschwiegene
Mängel Seite 7
- Kantonale
Gerichtsentscheide Seite 10

bekannten Rutschzone befindet, war es notwendig, umfangreiche Sicherungsmassnahmen für die Baugrube zu ergreifen. Die Ingenieure der B. AG schlugen vor, Erdanker und Bodennägel temporär in den Untergrund der benachbarten Parzellen Nrn. 475 und 641 einzubringen, die dem Eigentümer A. gehörten. Diese Anker sollten nach Abschluss der Bauarbeiten zwar entspannt, jedoch nicht entfernt werden. Die oberen Reihen der Erdanker und Bodennägel wären in einer Tiefe von 6 bis 9 Metern unter dem Vorplatz von A.s Haus eingebracht worden.

A. verweigerte seine Zustimmung zu diesen Massnahmen und argumentierte, dass er nicht verpflichtet sei, der Einbringung von Erdankern und Bodennägeln zuzustimmen. Er befürchtete zudem, dass die Bauarbeiten am



Schutz der Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner, erlassen worden seien. Die Anordnung der Wiederherstellung sei folglich auch nach Ablauf der 30-jährigen Frist gerechtfertigt.

Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung

Die Wiederherstellungsanordnung beurteilte das Verwaltungsgericht auch als verhältnismässig und erwo, dass an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Allgemeinen ein öffentliches Interesse gegeben sei, da der Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen und der konsequenten Verhinderung von Bauten und Anlagen, die der baurechtlichen Ordnung widersprechen, grosses Gewicht beizumessen sei, was in besonderem Masse für die Einhaltung gesundheitspolizeilicher Bauvorschriften gelte. Der Rückbau sämtlicher Installationen und Einrichtungen, die Wohnzwecken dienen würden und für die Nutzung als Bastelräume nicht erforderlich seien, sei zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ohne Weiteres geeignet und erforderlich. Mildere Massnahmen seien nicht ersichtlich. Zudem habe die Beschwerdeführerin von der ihr eingeräumten Gelegenheit, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, keinen Gebrauch gemacht. Was die finanziellen Folgen anbelange, würden die Rückbaukosten auf die Beschwerdeführerin zukommen. Diese seien überschaubar und der Beschwerdeführerin, die im baurechtlichen Sinn als bösgläubig gelten müsse, ohne Weiteres zumutbar, was auch für den geringeren Mietertrag für die rechtmässige Nutzung gelte. Ebenfalls nicht zu beanstanden sei die Wiederherstellungsfrist, welche die Vorinstanz mit Blick auf die Kündigungsfrist der Mietverhältnisse und die Rückbauarbeiten, die erst nach der Räumung der Studios stattfinden könne, auf gut sechs Monate angesetzt habe. Im Ergebnis kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sich die Beschwerde in allen Teilen als offensichtlich unbegründet erweise und daher abgewiesen werde, soweit darauf einzutreten sei.



AUTORIN

Janine Wäber, MLaw, Rechtsanwältin, Partnerin bei Burkhalter Rechtsanwälte Bern/Zürich (www.drpb.ch) mit Tätigkeitsschwerpunkten im Miet-, Bau- und Immobilienrecht.

Erlöschen der Baubewilligung führt zur Rückbaupflicht der bereits realisierten Teilbauten

Entscheid Fallnr. 7H 23 157 vom 6. November 2023 des Kantonsgerichts Luzern

■ Von **Andreas Meier** und **Véronique Amrein**

Sachverhalt

X., nennen wir ihn Herr Müller, ist Eigentümer eines Einfamilienhauses inkl. Garage. Er fasste den Entschluss, dieses abzureissen und einen Neubau mit einer Einstellhalle zu realisieren. Nach Ausarbeitung seines neuen Bauprojekts reichte er bei der zuständigen Gemeinde ein entsprechendes Baugesuch ein.

Am 18. Februar 2014 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung. Nach den Abbrucharbeiten bzw. kurz vor Erstellung des fertigen Rohbaus des neuen Gebäudes hat Herr Müller die Bauarbeiten für längere Zeit eingestellt. Auf Nachfragen hin informierte er, dass er beabsichtigte, die Bauarbeiten zu vollenden.

Mit Entscheid vom 10. März 2020 teilte die Gemeinde ihm mit, dass die Baubewilligung erlöschen werde, für den Fall, dass der Bau bis zum 31. Oktober 2020 nicht fertiggestellt werden sollte. Gegen diesen Entscheid reichte Herr Müller erfolglos Beschwerde beim Kantonsgericht ein. Das Gericht setzte ihm eine Frist bis zum 30. Juni 2021, um die Bauarbeiten endgültig zu finalisieren.

Herr Müller liess diese Frist unbenutzt verstreichen, woraufhin der zuständige Gemeinderat ihm eine Frist von vier Monaten ansetzte, um die bis anhin erstellte Baute abzubrechen und die Parzelle instand zu setzen. Diesen Entscheid hat Herr Müller vor Kantonsgericht angefochten.

Vor Kantonsgericht einigten sich Herr Müller und der zuständige Gemeinderat über eine letzte Frist bis 31. März 2023, um die Bauten fertigzustellen. In der Folge kam es seitens der Bauherrschaft wiederum zu Verzögerungen bzw. Nichterfüllung der getroffenen Abreden. Der Gemeinderat war daher nicht bereit, eine nochmalige Fristerstreckung zu gewähren, und teilte Herrn Müller mit, dass die Baubewilligung vom 18. Februar 2014 erloschen sei, und verpflichtete ihn, bis am 31. Oktober

2023 die bis anhin erstellte Baute abzureissen bzw. abreissen zu lassen. Herr Müller war mit diesem Entscheid nicht einverstanden und reichte dagegen eine Beschwerde beim Kantonsgericht an. Herr Müller rügte in seiner Beschwerde im Wesentlichen, dass die Anordnung zum Rückbau unverhältnismässig sei. Das Kantonsgericht wies die Beschwerde ab und verpflichtete Herrn Müller zum Rückbau.

Rechtslage

In der Schweiz sind Baubewilligungen grundsätzlich befristet gültig. Innerhalb eines bestimmten Zeitraums muss mit dem Bauvorhaben begonnen bzw. dieses beendet werden, ansonsten die Bewilligung verfällt. Die genaue Dauer und die Bedingungen können je nach Kanton variieren, da dies kantonal geregelt ist.

Im Kanton Luzern erlischt eine Baubewilligung insbesondere dann, wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren seit der rechtskräftigen Baubewilligung begonnen wird oder die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet sind (§ 201 PBG/LU). Auf Gesuch hin kann die Gemeinde die Gültigkeit einer Baubewilligung grundsätzlich um drei Jahre erstrecken. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist zu stellen. Die Baubehörde prüft dann, ob die Umstände eine Verlängerung rechtfertigen. Der Entscheid über eine Verlängerung liegt im Ermessen der zuständigen Behörde. Dabei ist die Behörde an die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien gebunden. Dazu gehört insbesondere der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Dieser Grundsatz verlangt, dass die gewählte Massnahme für das Erreichen des gesetzten Ziels geeignet, notwendig und für den Betroffenen zumutbar ist. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln stehen. Das Erlöschen der Baubewilligung darf damit nicht einschneidender sein als erforderlich und hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme ausreicht.

Entscheid

Die im oben genannten Entscheid infrage stehende Baubewilligung, welche am 24. Februar 2014 versandt worden war, erwuchs Ende März 2014 in Rechtskraft. Erst 2020 – sechs Jahre später – entschied die Gemeinde, dass



die Bauarbeiten bis zum 31. Oktober 2020 abgeschlossen sein müssen, ansonsten die Baubewilligung erlösche und ein Rückbau geprüft werde. Im ersten Urteil des Kantonsgerichts Luzern wurde die Frist für die Fertigstellung der Bauarbeiten auf den 30. Juni 2021 festgesetzt. Nachdem die Bauherrschaft auch dieser Frist nicht nachgekommen war, gewährte die Gemeinde der Bauherrschaft eine nochmalige Frist von vier Monaten für den Abbruch des Rohbaus und die Instandsetzung des Grundstücks. Mit der während des zweiten Beschwerdeverfahrens getroffenen Vereinbarung wurde der Beschwerdeführerin eine letzte Frist bis zum 31. März 2023 für die Fertigstellung der Bauarbeiten gesetzt.

Gestützt auf diese zahlreichen Fristansetzungen kam das Kantonsgericht im oben erwähnten Entscheid zum Schluss, dass der Bauherrschaft damit nicht nur erhebliche Fristverlängerungen gewährt wurden, son-

dern sie auch wiederholt die Möglichkeit erhielt, ihre Baute fertigzustellen. Das Kantonsgericht stellte daher fest, dass die Gemeinde eine schonende Vorgehensweise wählte und auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Beschwerdeführers ausreichend Rücksicht nahm. Zudem war für das Kantonsgericht auch nicht ersichtlich, inwiefern sich die dauerhafte Duldung einer Bauruine als verhältnismässige Massnahme erweisen könnte. Aus Sicht des Kantonsgerichts war daher das Interesse am Rückbau erheblich. Das Vorgehen des Gemeinderats war damit mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar, und das Kantonsgericht stufte die Beschwerde als unbegründet ein.

Kommentar/Praxistipp

Im eingangs erläuterten Urteil bestätigte das Kantonsgericht den Entscheid eines Luzerner Gemeinderats, die Baubewilligung erlöschen zu lassen, weil die Bauherrschaft die Bauar-

beiten mehrfach nicht fristgemäss zu Ende führte. Das Gericht wies insbesondere darauf hin, dass das langwierige Verfahren und die wiederholten Verzögerungen seitens der Bauherrschaft keine weiteren Fristerstreckungen rechtfertigen würden. Der eingangs erwähnte Entscheid des Kantonsgerichts Luzern unterstreicht damit die Bedeutung der Einhaltung der erteilten Fristen im Rahmen von Baubewilligungsverfahren. Insbesondere zeigt der Entscheid deutlich auf, dass die zuständigen Behörden wiederholte Fristverlängerungen nur in Ausnahmefällen genehmigen. Eine Fristverlängerung wird insbesondere dann nicht mehr gewährt, wenn die Verzögerungen durch die Bauherrschaft selbst verursacht werden. Bereits zu Beginn eines Bauprojekts sollten einer Bauherrschaft daher die relevanten Fristen bekannt und die Finanzierung geklärt sein. Eine Bauherrschaft hat sich über die gesetzlichen Bestimmungen und insbesondere über die spezifischen kantonalen und kommunalen Vorgaben zu informieren. Bei möglichen Verzögerungen sollte zudem rechtzeitig mit der zuständigen Behörde in Kontakt getreten werden, um Fristversäumnisse zu verhindern.

AUTOREN



Andreas Meier ist Unternehmensinhaber der Kanzlei Bellevue in Luzern und Hochdorf. Er ist Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht und vorwiegend in den Bereichen Immobilien-, Bau- und Mietrecht sowie

Arbeitsrecht tätig. Zudem hat er langjährige Erfahrung als Notar.



Véronique Amrein ist als Rechtsanwältin und Notarin bei der Kanzlei Bellevue in Luzern und Hochdorf tätig. Sie berät und vertritt Klienten insbesondere in den Bereichen Immobilien-, Bau- und

Mietrecht sowie Arbeitsrecht.

IMPRESSUM

Verlag	WEKA Business Media AG Hermetschloostrasse 77 CH-8048 Zürich www.weka.ch	Layout/Satz	Sarah Rutschmann
Herausgeber	Stephan Bernhard	Publikation	10 x jährlich, Abonnement: CHF 98.– pro Jahr, Preise exkl. MWST und Versandkosten.
Redaktion	Joel Weishaupt	Als digitale Publikation erhältlich unter:	www.weka-library.ch
Korrektorat	Margit Bachfischer M.A., Bobingen	Bildrechte	www.istockphoto.com
		Bestell-Nr.	9125

Scannen und bestellen:

Dieser Newsletter ist als gedruckte und digitale Version in unserem Shop erhältlich:



Ihre Vorteile

- Tipps und Fallbeispiele aus der Praxis
- Topthema in jeder neuen Ausgabe

www.weka.ch/shop

© WEKA Business Media AG, Zürich 2024 – Urheber- und Verlagsrechte: Alle Rechte vorbehalten, Nachdruck sowie Wiedergaben, auch auszugsweise, sind nicht gestattet. Die Definitionen, Empfehlungen und rechtlichen Informationen sind von den Autoren und vom Verlag auf ihre Korrektheit in jeder Beziehung sorgfältig recherchiert und geprüft geworden. Trotz aller Sorgfalt kann eine Garantie für die Richtigkeit der Informationen nicht übernommen werden. Eine Haftung der Autoren bzw. des Verlags ist daher ausgeschlossen. Wenn möglich verwenden wir immer geschlechtsneutrale Bezeichnungen. Aus Platzgründen oder aufgrund einer besseren Lesbarkeit verwenden wir bei Texten nur eine Schreibweise.