

Infoblatt privatrechtliche Bauvorschriften

Bei der Neuüberbauung von Grundstücken, aber auch einfach bei der Gestaltung von Umgebung und Garten, stellen sich oft auch die Fragen nach den Abständen, welche die Pflanzen bzw. die Mauern und Einfriedigungen gegenüber der Strasse oder gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten haben. Die Regeln finden sich nur teilweise im öffentlichen Baurecht, sind aber immer wieder Gegenstand von Anfragen auf den Bauämtern.

Dabei fragt es sich zunächst, welche der vorgesehenen Massnahmen bewilligungspflichtig sind und welche nicht. Weiter ist zwischen den Regeln betreffend die Abstände von Strassen und Wegen einerseits und betreffend die Abstände von Nachbargrundstücken andererseits zu unterscheiden. Die Regeln betreffend die Strassenabstände gewährleisten die sichere Benützung des Strassenraumes; sie sind klassische öffentlich rechtliche, polizeilich motivierte Regeln. Welche Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind, ist typisches Nachbarrecht. Dieses Verhältnis wird vorab im Privatrecht geregelt.

Schliesslich sollen die Abwehrrechte gegen hohe Bäume oder Einfriedigungen auf dem Nachbargrundstück kurz dargestellt werden.

1. Bewilligungspflicht

Bewilligungspflichtig sind Mauern und mehr oder weniger geschlossene Einfriedigungen ab einer Höhe von 0,8 m (§ 309 lit. h Planungs- und Baugesetz, PBG, in Verbindung mit § 1 lit. e der Bauverfahrensverordnung, BVV). Nicht bewilligungspflichtig sind offene Einfriedigungen wie z.B. weite Maschendrahtzäune und Bepflanzungen. Auch alle Mauern und Einfriedigungen mit einer Höhe von weniger als 0,8 m sind nicht bewilligungspflichtig.

Allerdings müssen auch nicht bewilligungspflichtige Einfriedigungen und Bepflanzungen die materiellen Bau- und Strassensicherheitsvorschriften einhalten. So sind Mauern u.a. gehalten sich in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung genügend bis gut einzufügen, je nachdem welche Massstäbe diese Umgebung aufstellt (vgl. § 238 PBG). Auch die nachfolgend aufgeführten Vorschriften betreffend die Sicherheit des Strassenraumes sind immer zu beachten. Werden solche materiellen Vorschriften verletzt, kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes von der zuständigen Behörde jederzeit verlangt werden. Im Zusammenhang mit einer Neuüberbauung ist es daher sinnvoll, einen Umgebungsplan einzureichen, aus dem auch die allfällig nicht bewilligungspflichtigen Umgebungsgestaltungen ersichtlich sind. So kann deren Rechtmässigkeit von Anfang an geprüft werden.

2. Abstände von Strassen

a) Mauern und Einfriedigungen

Für die Abstände von der Strasse massgeblich sind Vorschriften aus dem PBG sowie die dazu erlassenen Ausführungsvorschriften in der Strassenabstandsverordnung. Gemäss § 240 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 1 lit. b Allgemeine Bauordnung, ABV, dürfen Mauern den Verkehr nicht behindern oder gefährden bzw. der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers darf nicht beeinträchtigt werden.

Die unter dem Aspekt der Strassensicherheit zulässigen Abstände sind sodann in der Strassenabstandsverordnung (nachfolgend Verordnung genannt) genau geregelt.

Aus § 7 lit. a, b und c der Verordnung folgt, dass offene Einfriedigungen grundsätzlich an die Strassengrenze gestellt werden dürfen, Mauern und geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,8 m ebenfalls. Mauern und geschlossene Einfriedigungen mit einer Höhe von über 0,8 m dürfen an geraden Strassenstrecken und an der Aussenseite von Kurven ebenfalls direkt an die Strassengrenze gestellt werden.

All dies ist möglich, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Nach § 8 Abs. 1 der Verordnung entscheidet dagegen bei Mauern und geschlossenen Einfriedigungen von über 0,8 m Höhe an der Innenseite von Kurven sowie im Bereich sich verzweigender Strassen und von Ein- und Ausfahrten die örtliche Baubehörde über die Pflicht zur Einhaltung eines Abstandes und über dessen Mass. Auch hier geht es um die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (vgl. § 8 Abs. 2 der Verordnung). Als Strassengrenze gilt dabei der Trottoirrand (§ 5 Abs.1 der Verordnung mit Hinweis auf § 267 PBG).

b) Pflanzen

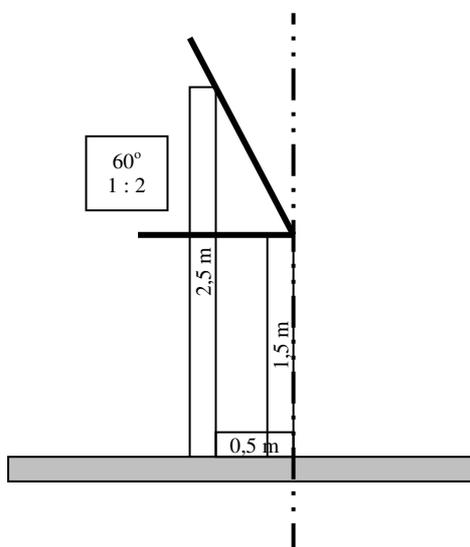
Diese Abstände sind in § 14 ff. der Verordnung geregelt. Danach haben Bäume aller Art einen Abstand von 4 m, gemessen ab Mitte Stamm, vom Strassenrand einzuhalten. Gegenüber Fusswegen, freigeführten Trottoirs, Radwegen und Strassen von untergeordneter Bedeutung oder im Interesse des Ortsbildes kann der Abstand auch auf 2 m herabgesetzt werden. Andere Pflanzen müssen entweder einen solchen Abstand von der Strasse einhalten, dass sie auch bei natürlichem Wachstum nicht in die Strasse hineinragen oder sie müssen üblich erweise entsprechend geschnitten werden. Sträucher und Hecken müssen immer mindestens 0,5 m Abstand vom Strassenrand einhalten.

Auf alle Fälle muss über den Strassen ein Lichtraum von 4,5 m Höhe gewahrt werden. An den vom Regierungsrat festgesetzten Versorgungs- und Exportrouten ist der Lichtraum bis auf eine Höhe von 4,8 bzw. 5,2 m zu vergrössern. Bei Rad- und Fusswegen kann der Lichtraum bis auf eine Höhe von 2,5 m verkleinert werden. Die Grundeigentümer haben die Lichtraumprofile dauernd freizuhalten (§ 17 der Verordnung).

c) Sichtweiten im Bereich von Ausfahrten

An der Innenseite von Kurven sowie bei Strassenverzweigungen und Ausfahrten sind von Mauern und Einfriedigungen sowie von Pflanzen Sichtbereiche gemäss dem Anhang der Verordnung freizuhalten. Ebenfalls ist der Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung zu konsultieren. Diese notwendigen Sichtweiten sind abhängig von den zulässigen Höchstgeschwindigkeiten sowie von der Bedeutung und Ausgestaltung der Strassen. Dem Anhang kann auch entnommen werden, von wo aus diese Sichtweiten zu messen sind und wie lange sie im Einzelfall sein müssen.

3. Abstände von Nachbargrundstücken



a) Mauern und Einfriedigungen

Öffentlichrechtlich sind im nachbarlichen Verhältnis keine Abstandsvorschriften einzuhalten, allerdings muss sich eine Mauer zwischen Nachbargrundstücken an die Einordnungsvorschriften halten und sie darf auch wohnhygienisch kein Problem darstellen.

Die Abstandsvorschriften im nachbarlichen Verhältnis sind im zürcherischen Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) enthalten. Mauern und andere geschlossene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m können an die Grenze gestellt werden. Sollen sie höher sein, müssen sie je um die Hälfte, die sie höher als 1,5 m sind, zurückversetzt werden (§ 178 EG ZGB). Zum Beispiel

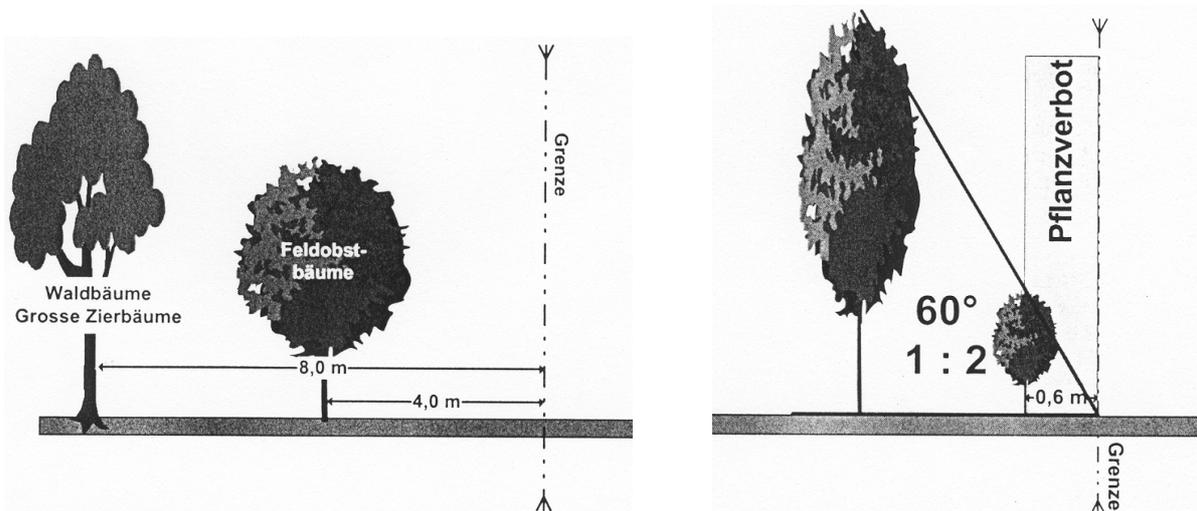
muss eine 2,5 m hohe Mauer um 50 cm entfernt von der Grenze aufgestellt werden.

Alle Mauern und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m bleiben jedoch, wie vorstehend erwähnt, bewilligungspflichtig.

b) Pflanzen

Gartenbäume, kleinere Zierbäume, Zwergobstbäume und Sträucher dürfen nicht näher als 60 cm an die nachbarliche Grenze gesetzt werden und sind bis auf eine Entfernung von 4 m so zu schneiden, dass ihre Höhe nie mehr als das Doppelte ihrer Entfernung beträgt (§ 169 EG ZGB). Zum Beispiel darf ein Strauch bei einem Abstand von 60 cm höchstens 1,2 m hoch werden, bei einem Abstand von 2 m höchstens 4 m.

Feldobstbäume und kleinere, nicht unter der Schere zu haltende Zierbäume müssen mindestens 4 m von der Grenze entfernt gepflanzt werden (§ 170 Abs.1 EG ZGB). Einzelne Waldbäume, grosse Zierbäume (z. B. Ginster) und Nussbäume sind mindestens 8 m von der Grenze entfernt zu pflanzen (§ 170 Abs. 1 EG ZGB). Grünhecken dürfen nicht näher als die Hälfte ihrer Höhe an die Grenze gesetzt werden, mindestens aber mit einem Abstand von 60 cm (§ 177 EG ZGB). So muss eine 1,8 m hohe Hecke mindestens einen Abstand von 90 cm zur nachbarlichen Grenze einhalten, eine 1,2 m hohe Hecke ebenso wie alle niedrigeren Hecken einen solchen von 60 cm.



c) Unterschreitung der Abstände mit nachbarlicher Zustimmung

Mit der Zustimmung des Nachbarn kann auch näher an die Grenze gepflanzt werden. Soll eine solche Vereinbarung allerdings auch für einen Rechtsnachfolger bindend sein, muss eine Dienstbarkeit zur Duldung der kleineren Abstände im Grundbuch eingetragen werden.

d) Vorgehen bei Überschreitung der gesetzlichen Abstände

Bei Verletzung der genannten Abstände hat der betroffene Nachbar die Möglichkeit, innert 5 Jahren seit der Anpflanzung die Beseitigung des Baumes oder Strauches zu verlangen (§ 173 EG ZGB).

Bäume, welche infolge früheren Rechts oder mit der Zustimmung des Nachbarn (aber ohne Eintrag im Grundbuch) näher an der Grenze stehen, werden in ihrem Bestand geschützt, wenn sie aber absterben oder gefällt werden, dürfen sie nicht ersetzt werden. Es gelten dann die oben beschriebenen Regeln (§ 174 EG ZGB).

Nach zürcherischem Prozessrecht wird die Beseitigungsklage im summarischen Verfahren vor dem Einzelrichter erhoben. Ist die Überschreitung der gesetzlich vorgesehenen Abstände gegeben, kann der Richter den Befehl auf Beseitigung oder Versetzung der zu nahe an der Grenze stehenden Pflanze erlassen. Bei Pflanzen, die gemäss § 169 EG ZGB unter der Schere zu halten sind, kann er zudem das Zurückschneiden anordnen.

Auch nach Ablauf der im zürcherischen Recht festgelegten fünf Jahre gibt es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Möglichkeit, sich auf den Immissionsschutz nach Art. 679 und 684 ZGB zu berufen. Diese Bestimmungen garantieren einen bundesrechtlichen Minimalschutz. Allerdings werden Nachbarn nach diesen Vorschriften nur vor übermässigen Einwirkungen geschützt. Ob Übermässigkeit vorliegt, prüft der Richter mit einem relativ weiten Ermessenspielraum. In BGE 126 III 452 wurde der Schattenwurf von mehreren Waldbäumen mit einer Höhe von über 20 Metern auf das Nachbargrundstück als übermässig angesehen.

Bausekretariat Pfungen