



Fatou Lalla Sidibe
MLaw, Rechtsanwältin
Telefon +41 58 258 [10] 00
fatou.sidibe@bratschi.ch

Massnahmen bei Baulärmklagen

In der Schweiz gibt es für Baulärm keine einheitlichen Grenzwerte und keine strikten zeitlichen Beschränkungen. Die Lebensqualität der Anwohner in unmittelbarer Nähe von Baustellen wird erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Die Baustellen als solche sind üblicherweise nicht Gegenstand von Baubewilligungsverfahren. Die Behörden können in Baubewilligungen jedoch Anordnungen zur Einrichtung und zum Betrieb einer Baustelle erlassen. Zentrale Instrumente enthalten zudem das Miet- und Nachbarrecht.

1. Überblick zu den bundesrechtlichen Bestimmungen

Dem Bund steht die Kompetenz zu, Vorschriften über den Schutz des Menschen und seiner natürlichen Umwelt vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erlassen (Art. 74 Abs. 1 BV). Die Kosten der Vermeidung und Beseitigung solcher Einwirkungen sind von den Verursachern zu tragen (Art. 74 Abs. 2 BV). Die Vorgaben über den Lärmschutz sind auf Bundesebene hauptsächlich im Umweltschutzgesetz (USG)¹ und in der Lärmschutz-Verordnung (LSV)² geregelt. Der Vollzug der Umweltschutzgesetzgebung liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit der Kantone (Art. 74 Abs. 3 BV).

Als schädliche oder lästige Einwirkung im Sinne des Umweltschutzgesetzes gilt insbesondere der Lärm, welcher durch den Bau von Anlagen entsteht (Art. 7 Abs. 1 USG). Beim Austritt aus Anlagen wird der Lärm als Emission bezeichnet, am Ort seines Einwirkens als Immission (Art. 7 Abs. 2 USG). Als Grundsatz sieht das Umweltschutzgesetz eine Emissionsbegrenzung an der Quelle vor (Art. 11 Abs. 1 USG). Emissionen sind so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Nicht zulässig ist jedoch jeder Lärm, der sich vermeiden lässt.

Die Lärmschutz-Verordnung konkretisiert die Immissionsschutzbestimmungen des Umweltschutzgesetzes. Zum Erlass von Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung

¹ SR 814.01.

² SR 814.41.

des Baulärms ist nach Art. 6 LSV das Bundesamt für Umwelt (BAFU) zuständig. Entsprechend wurde die Baulärm-Richtlinie (BLR, Stand 2011) erlassen.

2. Baulärm-Richtlinie des BAFU

Als Baulärm im Sinne der Baulärm-Richtlinie gelten alle Lärmemissionen von Bauarbeiten, lärmintensiven Bauarbeiten³ und Bautransporten (Ziff. 1.2 BLR). Vom Geltungsbereich der Baulärm-Richtlinie wird auch die Begrenzung von Baulärm gegenüber Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung, d.h. Räume in Wohnungen sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV), erfasst. Die in der Baulärm-Richtlinie des BAFU vorgesehenen Massnahmen sind insbesondere von der Distanz der Lärmquelle vom Immissionspunkt und von der Belastungszeit abhängig. Die Richtlinie enthält einen nicht abschliessenden Massnahmenkatalog zur Begrenzung des Baulärms (3. Kapitel). Bei Bauvorhaben in lärmbelasteten Gebieten gilt entsprechend dem Verursacherprinzip, dass Grundeigentümer die Kosten für die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zu tragen haben (Art. 31 Abs. 3 LSV).

Die Baulärm-Richtlinie ist primär an die Behörden gerichtet. Für Private entsteht aus ihr lediglich eine indirekte Rechtsverbindlichkeit, indem die Behörden die in der Richtlinie vorgesehenen Massnahmen in einer Baubewilligung festlegen. Die private Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute («Cercle Bruit») hat eine Anwendungshilfe zur Baulärm-Richtlinie⁴ erlassen. Die Anwendungshilfe enthält konkrete Beispiele von Baulärmkonzepten sowie Ergänzungen und Erläuterungen zur Baulärm-Richtlinie, welche sich auf in der Praxis häufig vorkommende Fragen und Unklarheiten beziehen. Bei der Anwendungshilfe handelt es sich um eine private Richtlinie, welche rechtlich nicht bindend ist. Sie enthält Richtwerte anstelle von Grenzwerten, welche jedoch die Einzelfallbeurteilung nicht ersetzen können. Gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Zürich können die Vollzugshilfen des «Cercle Bruit» dem Gericht als Entscheidungshilfe dienen. Der Richtlinie kommt damit eine hohe praktische Bedeutung zu.

3. Fehlende Grenzwerte zugunsten der Einzelfallbeurteilung

Die Lärmschutz-Verordnung sieht keine Belastungsgrenzwerte für Baulärm vor, sondern verweist ausschliesslich auf die Richtlinie des BAFU. Gemäss der Richtlinie erlaubt jedoch die grosse Komplexität des Baulärms keine Anwendung von Grenzwerten, da weder die Ermittlung noch die Beurteilung für eine Umsetzung genügend gesichert sind.⁵ Sofern keine Belastungsgrenzwerte bestehen, haben die Vollzugsbehörden im Einzelfall zu entscheiden, was als schädlicher oder lästiger Lärm gilt (Art. 40 Abs. 3 LSV). Grundsätzlich sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm im Einzelfall so festzulegen, dass die Bevölkerung nicht erheblich in ihrem Wohlbefinden gestört wird (vgl. Art. 15 USG). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass gewisse Personengruppen, z.B. Kranke oder Kinder, eine erhöhte Empfindlichkeit aufweisen. Es ist jedoch nicht auf die subjektive

³ Vgl. S. 23 BLR: „Als lärmintensive Bauarbeiten gelten alle lärmintensiven Tätigkeiten, innerhalb der Baustelle, die zur Errichtung, Änderung oder Unterhalt eines Bauwerkes durchgeführt werden“, d.h. Anwendung von lärmintensiven Bauverfahren sowie der Einsatz von lärmintensiven Maschinen und Geräten.

⁴ Stand 2005.

⁵ Vgl. Seite 11 BLR.

Wahrnehmung betroffener Personen abzustellen, sondern stets ein objektiver Massstab anzuwenden (BEZ 2015 Nr. 33).

4. Kriterien und Schutzmassnahmen

Die Baulärm-Richtlinie unterscheidet zwischen den Massnahmenstufen A, B und C (Ziff. 2.1 BLR). Bei der Wahl von Massnahmen wird auf das Ausmass der zu erwartenden Störung abgestellt. Dabei sind insbesondere die Näheverhältnisse, die Tageszeiten und Wochentage, die Dauer der lärmigen Bauphase bzw. lärmintensiven Bauarbeiten sowie die Lärmempfindlichkeit der betroffenen Gebiete zu berücksichtigen (Ziff. 2.2. BLR). Als lärmempfindlich gelten Wohn- und Arbeitsräume, deren Abstand bis zu 600 m zur Baustelle beträgt (S. 14, Tab. 2 BLR). Eine Verschärfung der Massnahmen auf die jeweils nächst höhere Stufe ist während den Zeiten mit erhöhtem Ruheanspruch vorgesehen. Die Zeitfenster zwischen 19.00 Uhr und 7.00 Uhr, zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr sowie Sonntage und allgemeine Feiertage gelten als besonders sensibel. Eine Verschärfung ist insbesondere vorgesehen, wenn lärmige Bauarbeiten in Wohn- oder Mischgebieten länger als acht Wochen dauern. Bei lärmintensiven Bautätigkeiten sowie bei einer Baustellendauer von mehr als einem Jahr gelten höhere Anforderungen an die Massnahmen.

5. Regelung im Kanton Zürich

Die bundesrechtlichen Vorschriften beziehen sich auf den Lärm, der von Anlagen ausgeht. Die Vorgaben zu baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Begrenzung von Baulärm sind bislang nur in der Baulärm-Richtlinie des BAFU enthalten. Die Kantone und Gemeinden sind daher im Rahmen von Art. 65 Abs. 1 USG weiterhin befugt, eigene Vorschriften betreffend Baulärm zu erlassen. Die Baulärm-Richtlinie ist keine Verordnung des Bundesrates und es kommt ihr nicht der Charakter eines Rechtssatzes zu.⁶ Solange der Bund seine Gesetzgebungskompetenz nicht umfassend ausgeschöpft hat, behält das kantonale oder kommunale Recht seine Bedeutung dort, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder in zulässigem Umfang verschärft.⁷ Für Baulärm sind im Kanton Zürich die Gemeinden zuständig.

5.1 Verordnung über den Baulärm des Kantons Zürich

Die kantonale Verordnung über den Baulärm⁸ (nachfolgend Baulärm-Verordnung) sieht vor, in welchen Fällen eine Bewilligung der Gemeinde erforderlich ist. Auf Gesuch hin kann die Gemeindebehörde eine Bewilligung erteilen, wenn Maschinen mit stärkerer Lärmentwicklung (d.h. mehr als 85 Dz, vgl. § 1 Baulärm-Verordnung) eingesetzt werden (§ 3 Baulärm-Verordnung), bei Rammarbeiten oder Sprengungen (§ 4 Baulärm-Verordnung) sowie in der Zeit zwischen 19.00 Uhr und 7.00 Uhr bei Bauarbeiten, die störenden Lärm verursachen (§ 4a Baulärm-Verordnung). Hingegen ist zur Bekämpfung eines Notstandes keine Bewilligung erforderlich (§ 4a Baulärm-Verordnung). Die kantonale Verordnung sieht zudem vor, in welchen Bereichen die Gemeinden

⁶ BGer, Urteil 6B_87/2008 vom 31. Juli 2008, E. 3.4.3.

⁷ BGer, Urteil 6B_87/2008 vom 31. Juli 2008, E. 3.2.

⁸ LS 713.5.

ergänzende Vorschriften gegen den Baulärm erlassen können (§ 6 Baulärm-Verordnung; vgl. insbesondere Art. 4 Lärmschutzverordnung der Stadt Zürich⁹). In der Stadt Zürich ist für den Vollzug der kantonalen Baulärm-Verordnung und die Erteilung von Ausnahmegewilligungen die Stadtpolizei zuständig.¹⁰ Die Auflagen betreffend Baulärm können bereits von der Baubehörde in der Baugewilligung festgelegt werden. Die Auflagen müssen der kantonalen Baulärm-Verordnung entsprechen und sich zudem an der Baulärm-Richtlinie orientieren.

5.2 Revision der kantonalen Baulärm-Verordnung

Nach § 6 Abs. 2 Baulärm-Verordnung können die Gemeinden für Baustellen einen Höchstgrenzwert festsetzen, den der von ihr herrührende Lärm, gemessen bei den am nächsten gelegenen Wohn- und Arbeitsstätten, nicht überschreiten darf. Dieses Befugnis steht grundsätzlich im Widerspruch zur Baulärm-Richtlinie des BAFU, welche anstelle von Grenzwerten Massnahmen verlangt.¹¹ Da die Kompetenz der Kantone jedoch durch die Baulärm-Richtlinie nicht beschränkt wird, bleiben die kantonalen und kommunalen Bestimmungen weiterhin gültig.¹² Zur Beseitigung der Widersprüche sieht die Fachstelle Lärmschutz des Kantons Zürich aktuell eine Überarbeitung der kantonalen Baulärmverordnung vor. Die Regelungen, wonach für Rammarbeiten, Sprengungen sowie Nacharbeiten eine schriftliche Bewilligung der Gemeinde erforderlich ist, sollen gemäss der Fachstelle jedoch beibehalten werden.

6. Mietrechtliche und nachbarrechtliche Ansprüche

Unabhängig davon, ob ein Umbau im eigenen oder in einem Nachbarhaus vorgenommen wird, können Mieter bei Lärm-, Erschütterungs- und Staubimmissionen durch eine Baustelle beim Vermieter eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen, sofern der vertragsgemässe Gebrauch durch die Arbeiten erheblich beeinträchtigt wird (vgl. Art. 259 OR). Die Höhe einer Mietzinsherabsetzung ist abhängig von der Intensität der Immissionen. Die Herabsetzungen liegen in der Regel zwischen 10% und 25%.

Sofern Vermieter Herabsetzungsbegehren gutheissen müssen, führt dies gleichzeitig zu Einnahmeverlusten. Jedoch können auch die Vermieter ihrerseits Entschädigungsforderungen an die Eigentümer des Nachbargrundstücks stellen. Der Entschädigungsanspruch der Vermieter stützt sich auf Art. 679 und Art. 684 ZGB. Das Bundesgericht betonte in seiner Rechtsprechung wiederholt, dass der bauende Grundeigentümer, der alle ihm zumutbaren Massnahmen ergriffen hat, bei einer Schädigung des Nachbarn infolge der Bauarbeiten nur dann ersatzpflichtig wird, wenn die Einwirkungen übermässig sind und die Schädigung beträchtlich ist (BGE 83 II 375; 91 II 107 E. 3; 114 II 230 E. 5a). In den übrigen Fällen sind unvermeidbare Lärmimmissionen im Rahmen einer rechtskonformen Bautätigkeit zu dulden. Eine allfällige Entschädigungspflicht ist gemäss Bundesgericht im Einzelfall nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen und beruht auf einer Abwägung der widerstreitenden Interessen der Beteiligten unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs sowie der

⁹ LS 713.410.

¹⁰ Vgl. insbesondere das Merkblatt Arbeits- und Ruhezeiten im Baugewerbe, Oktober 2019.

¹¹ Vgl. S. 11 BLR.

¹² BGer, Urteil 6B_87/2008 vom 31. Juli 2008, E. 3.4.3.

Lage und Beschaffenheit der Grundstücke. Das Bundesgericht gesteht dem Richter bei der Einzelfallbeurteilung sodann einen weiten Ermessensspielraum zu (BGE 114 II 230 E. 5a).

Gerne beraten und vertreten wir Sie im Umgang mit Behörden und Nachbarn in öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Angelegenheiten bei der Geltendmachung Ihrer Ansprüche im Bewilligungsverfahren oder bei der Abwehr von Forderungen Dritter.

Bratschi AG ist eine führende Schweizer Anwaltskanzlei mit über 90 Anwältinnen und Anwälten in den Wirtschaftszentren der Schweiz, bietet schweizerischen und ausländischen Unternehmen und Privatpersonen professionelle Beratung und Vertretung in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts, im Steuerrecht und im öffentlichen Recht sowie in notariellen Angelegenheiten.

Der Inhalt dieses Newsletters gibt allgemeine Ansichten der Autorinnen und Autoren zum Zeitpunkt der Publikation wieder, ohne dabei konkrete Fragestellungen oder Umstände zu berücksichtigen. Er ist allgemeiner Natur und ersetzt keine Rechtsauskunft. Jede Haftung für seinen Inhalt wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei für Sie relevanten Fragestellungen stehen Ihnen unsere Expertinnen und Experten gerne zur Verfügung.

Basel Lange Gasse 15 Postfach CH-4052 Basel Telefon +41 58 258 19 00 Fax +41 58 258 19 99 basel@bratschi.ch	Bern Bollwerk 15 Postfach CH-3001 Bern Telefon +41 58 258 16 00 Fax +41 58 258 16 99 bern@bratschi.ch	Lausanne Avenue Mon-Repos 14 Postfach 5507 CH-1002 Lausanne Téléphone +41 58 258 17 00 Téléfax +41 58 258 17 99 lausanne@bratschi.ch	St. Gallen Vadianstrasse 44 Postfach 262 CH-9001 St. Gallen Telefon +41 58 258 14 00 Fax +41 58 258 14 99 stgallen@bratschi.ch	Zug Gubelstrasse 11 CH-6300 Zug Telefon +41 58 258 18 00 Fax +41 58 258 18 99 zug@bratschi.ch	Zürich Bahnhofstrasse 70 Postfach CH-8021 Zürich Telefon +41 58 258 10 00 Fax +41 58 258 10 99 zuerich@bratschi.ch
--	--	---	---	---	---