

## SCHRIFTLICHE ANWALTSPRÜFUNG SOMMER 2018

### I. Sachverhalt

Siegfried Bauer ist Eigentümer der Parzelle Nr. 300 in der Gemeinde Pontresina. Josef Hinderling gehört die hangaufwärts gelegene Parzelle Nr. 305, welche direkt an das Grundstück von Siegfried Bauer angrenzt und worauf ein Einfamilienhaus steht. Die Parzelle des Siegfried Bauer ist noch unüberbaut und der Eigentümer beabsichtigt, darauf ein grosses Ferienhaus zu erstellen. Die öffentlich-rechtliche Baubewilligung, gegen welche sich Josef Hinderling erfolglos bis vor Bundesgericht wehrte, liegt rechtskräftig vor. Die beiden erwähnten Grundstücke liegen in einem bekannten aktiven Rutschgebiet, so dass für die Sicherung der Baugrube für den Neubau auf Parzelle Nr. 300, eine temporäre Verankerung durch Einbringen von Erdankern und Bodennägeln unter der oberhalb liegenden Parzelle Nr. 305 vorgesehen ist. Gemäss den Berechnungen des Ingenieurs würden die oberste Lage Bodennägel 6 – 7 Meter und die oberste Lage Anker 7 – 9 Meter unterhalb des Vorplatzes des Gebäudes auf Parzelle Nr. 305 eingebracht. Die Verankerungen sollen nach Erstellung des Neubaus entspannt, aber im Erdreich belassen werden. In der Baubewilligung der Gemeinde Pontresina wurde überdies festgehalten, dass die genauen Pläne der vorgesehenen Baugrubensicherung (Verankerung) vor Baubeginn der Baubehörde zur Genehmigung einzureichen seien.

Als Eigentümer von Parzelle Nr. 305 weigert sich Josef Hinderling, seine Zustimmung zur vorgesehenen Verankerung unter seinem Grundstück zu erteilen. Auf Anfrage von Siegfried Bauer teilt er ihm mit, die im Boden verbleibenden Nägel und Anker könnten allenfalls bei einem späteren Einbau einer Erdsondenheizung hinderlich sein. Nicht auszuschliessen sei in Zukunft auch eine weitere Unterkellerung seines Hauses. Sodann sei zu befürchten, dass bei Erstellung der Baugrube sein Haus ins Rutschen komme und erhebliche Schäden davontrage. Ohne die Leistung einer Sicherheit von 5 Mio. Fr. und einer Entschädigung an ihn von Fr. 50'000 sei er gar nicht bereit, über eine Zustimmung zur Verankerung und zum Bauvorhaben an sich zu reden.

Um die Bedenken von Josef Hinderling zu zerstreuen, holte Siegfried Bauer bei einem spezialisierten Ingenieurbüro ein Gutachten ein. Dieses kam zum Schluss, dass die in Abständen von 1.5 Metern verlegten Bodennägel und Anker den Einbau einer Erdsondenheizung nicht verhinderten, da diese durchtrennt werden könnten. Selbst wenn die Erdanker nicht entspannt werden könnten, wäre es möglich, die Bohrung für die Erdsonde zwischen den Verankerungen durchzuführen. Durch die Abgrabun-

gen für die Erstellung der Baugrube (Hanganschnitt) seien im Bereich der Liegenschaft des Oberlieggers Hinderling höchstens horizontale Deformationen von wenigen Zentimetern und Setzungen von 1 – 2 Zentimetern zu erwarten. Es sei davon auszugehen, dass dies das Haus von Josef Hinderling "ohne nennenswerten Schaden" überstehe.

Josef Hinderling liess sich auch durch dieses Gutachten nicht beruhigen und lehnte eine Zustimmung zur Einbringung der Verankerung unter seine Liegenschaft weiterhin ab. Den Hanganschnitt erachtete er nach wie vor als mit zu grossen Risiken für seine Liegenschaft behaftet.

Da Siegfried Bauer den Neubau bald einmal verwirklichen will, vereinbart er mit Ihnen einen Besprechungstermin. Er will von Ihnen wissen, wie er vorgehen soll, um – ohne die Zustimmung des Nachbarn – nicht nach Baubeginn einen behördlichen Baustopp gewärtigen zu müssen. Ausserdem interessiert ihn, ob die von Hinderling verlangte Sicherheitsleistung und Entschädigung in der Tat gerechtfertigt sind.

## **II. Aufgabe**

1. Erstellen Sie ein Rechtsgutachten zu den sich aus Sicht von Siegfried Bauer stellenden Fragen.
2. Verfassen Sie die nötigen Eingaben an die zuständigen Instanzen, welche Sie zur Durchsetzung der Anliegen von Siegfried Bauer als die erfolgversprechendsten erachten.

## **III. Hilfsmittel**

### **A. Bundesrecht:**

Bundesverfassung (BV)

Zivilgesetzbuch/Obligationenrecht

Zivilprozessordnung (ZPO)

B. Kantonales Recht:

Gesetz über die Einteilung des Kantons Graubünden in Regionen (BR 110.200)

EGzZGB (BR 210.100)

EGzZPO (BR 320.100)

VRG (BR 370.100)

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100)