

Nachbarschaft zu Verkehrsinfrastrukturbauten

Enteignung von Abwehrrechten

Der Ausbau des Schweizer Verkehrswegenetzes schreitet stetig voran. In unserer dicht besiedelten Landschaft ist es dabei unvermeidlich, dass die Wohnbevölkerung durch entsprechende Immissionen mitunter stark tangiert wird.

Es ist allgemein bekannt, dass das für die Erstellung von Infrastrukturbauten erforderliche Grundeigentum enteignet werden kann. Weniger geläufig ist der Umstand, dass auch Nachbarrechte Gegenstand einer Enteignung sein können.

Die zentralen nachbarrechtlichen Bestimmungen des Zivilrechts sind Art. 684 und Art. 679 des Zivilgesetzbuches. Art. 684 ZGB verpflichtet jeden Grundeigentümer, sich bei der Ausübung seines Eigentums jeglicher übermässiger Einwirkungen auf das nachbarschaftliche Eigentum zu enthalten. Dazu zählen unter anderem übermässige Immissionen in Form von Lärm, Schall oder Erschütterung. Die Übermässigkeit ist anhand der konkreten Verhältnisse im Einzelfall zu beurteilen. Verstösst ein Grundeigentümer gegen diese Unterlassungspflichten, ist er – gestützt auf Art. 679 ZGB – gegenüber betroffenen Nachbarn für daraus entstandenen Schaden haftbar. Überdies kann der Beeinträchtigte die Beseitigung einer bereits eingetretenen oder auf Unterlassung einer drohenden Schädigung klagen.

Auch im Verhältnis zu Grundstücken des Gemeinwesens gestaltet sich die nachbarrechtliche Beziehung grundsätzlich anhand der einschlägigen zivilrechtlichen Bestimmungen. Verursacht nun ein Werk des Gemeinwesens übermässige Immissionen, so können die davon beeinträchtigten privaten Nachbarn beim Zivilrichter klagen – und, wie oben dargelegt, Schadenersatz, Beseitigung beziehungsweise Unterlassung verlangen.

Soweit das auf dem Eigentum des Gemeinwesens stehende Werk unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient – sogenannte Verwaltungsaufgaben –, ergibt sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung mit Blick auf die (zivilrechtlichen) Abwehransprüche gegen Immissionen jedoch eine einschneidende Veränderung. Der klassische Anwendungsfall für diese Praxis sind Lärmimmissionen, welche von öffentlichen Verkehrsinfrastrukturbauten ausgehen – also insbesondere von Strassen, Flughäfen oder Bahnanlagen.

Erweisen sich Immissionen im Zusammenhang mit derartigen Verkehrsinfrastrukturbauten als unvermeidbar, sind den betroffenen Nachbarn die zivilrechtlichen Abwehransprüche verwehrt (BGE 134 III 248). Andernfalls – also bei vermeidbaren

Immissionen – kann der Nachbar zivilrechtlich ein Verbot der Immissionen erwirken. Als «unvermeidbar» qualifiziert das Bundesgericht Immissionen im Kontext mit den hier zur Diskussion stehenden Verkehrsinfrastrukturbauten dann, wenn die Immissionen mit dem bestimmungsgemässen Gebrauch der Sache unterbrennbar verbunden sind und sich nicht oder aber nur mit unverhältnismässigem Kostenaufwand vermeiden lassen.

Unvermeidbare Immissionen

Immissionen, die aus Verkehrsinfrastrukturbauten resultieren, gelten regelmässig als unvermeidbar. Anders als bei Immissionen von einem privaten Grundstück müssen Nachbarn solche Lärm- und weiteren Immissionen hinnehmen. Die betroffenen Grundeigentümer werden mithin ihrer aus dem Nachbarrecht fliessenden Abwehrrechte enteignet (vgl. Art. 5 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes). Zumindest im Ergebnis entspricht dies weitgehend der zwangsweisen Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Enteigneten zugunsten des Werkeigentümers, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung von Immissionen besteht. Den Grundeigentümern bleibt einzig, für die Enteignung ihrer nachbarrechtlichen Abwehrrechte eine Enteignungsentschädigung geltend zu machen. Die Voraussetzungen für eine solche Entschädigung sind anders ausgestaltet und vor allem deutlich restriktiver als die Voraussetzungen für einen Schadenersatzpflicht gemäss Art. 679 ZGB in Verbindung mit Art. 684 ZGB. Sind die Voraussetzungen nicht erfüllt, muss der betroffene Grundeigentümer die Immissionen entschädigungslos hinnehmen.

Konkret wird eine Enteignungsentschädigung nur dann zugesprochen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sind (BGE 130 II 394): 1. Die Immissionen müssen zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs unvorhersehbar gewesen sein. Wer also beim Kauf der Liegenschaft bereits Kenntnis vom Bau des nachbarschaftlichen Verkehrsinfrastrukturbaus hatte beziehungsweise haben musste, kann folglich keine Entschädigung beanspruchen. 2. Die Immissionen müssen sodann von besonderer Intensität sein und das im betreffenden Gebiet übliche Mass übersteigen, sodass nur wenige Grundei-

gentümer beeinträchtigt sind. Liegen einschlägige Grenzwerte des Umweltrechts vor, sind diese für die Beurteilung der Frage, wann die besondere Intensität gegeben ist, grundsätzlich beachtlich. 3. Schliesslich ist erforderlich, dass die Immissionen einen Schaden von besonderer Schwere verursachen. Eine Entschädigungspflicht entfällt, wenn der Schaden nicht einen gewissen Bruchteil des Liegenschaftswertes ausmacht oder aber die Beeinträchtigung nur vorübergehender Natur ist.

Sind diese drei Voraussetzungen kumulativ gegeben, ist eine Enteignungsentschädigung geschuldet. Auf die Details der Bestimmung des Entschädigungsumfangs soll hier nicht eingegangen werden. Als Spezialität ist aber hervorzuheben, dass anstelle einer monetären Entschädigung ausnahmsweise auch eine «Entschädigung» durch Sachleistung zum Beispiel in Form von Schallschutzmassnahmen an Gebäuden denkbar ist.

Anders als die Entschädigungspflicht im Zusammenhang mit Immissionen, die aus dem Betrieb einer öffentlichen Verkehrsinfrastrukturbaute resultieren, sind Immissionen zu beurteilen, die durch Bauarbeiten am betreffenden Werk resultieren. Solche Bauarbeiten beziehungsweise die daraus resultierenden vorübergehenden Immissionen sind in der Regel entschädigungslos hinzunehmen. Anders verhält es sich nur dann, wenn Bauimmissionen hinsichtlich Dauer und Intensität aussergewöhnlich sind sowie eine beträchtliche Schädigung verursachen (BVGer, Urteil A-6240/2010) – so beispielsweise bei einer über viele Jahre in Betrieb befindlichen NEAT-Baustelle oder langwierigen Bahnhofsumbauten.

Für den betroffenen Grundeigentümer macht es also einen grossen Unterschied, ob er durch private Nachbarn gestört wird oder ob der störende Nachbar eine öffentliche Verkehrsinfrastrukturbaute ist. In letzterem Fall sind die Abwehrrechte weitgehend ausgeschlossen und Entschädigungsansprüche nur unter sehr restriktiven Voraussetzungen gegeben. Das öffentliche Interesse an einer leistungsstarken Verkehrsinfrastruktur wird stärker gewichtet als die aus dem Eigentum des Einzelnen fliessenden Rechte. Insofern erbringt der Nachbar von Verkehrsinfrastrukturbauten ein «Sozialopfer». ●



Rafael Meier ist Rechtsanwalt und tätig bei der auf Immobilien-, Miet- und Baurecht spezialisierten Zürcher Anwaltskanzlei Tschudi Thaler Rechtsanwälte. Der Autor ist beratend und prozessierend tätig.