

Enteignung bei Infrastrukturbauten

Abwehrrechte des Grundeigentümers

Die Auswirkung von Infrastrukturbauten sind vielfältig. Sie haben unter anderem erheblichen Einfluss auf die Planung von Projekten von benachbarten Grundstücken.

Es ist allgemein bekannt, dass der Staat für die Verwirklichung von Infrastrukturbauten Land benötigt. Ebenso verbreitet ist das Wissen, dass der Staat das Recht hat, Grundeigentümer zu enteignen, um Infrastrukturbauten erstellen zu können. Eine Enteignung bedeutet für den Eigentümer jedoch nicht zwingend den Entzug seines Grundstückes, sondern kann auch nur seine Abwehrrechte umfassen. So abstrakt und harmlos diese Art der Enteignung auch klingen mag, kann sie dennoch erhebliche Auswirkungen auf die Arbeit eines planenden Architekten haben.

Gesetzlicher Abwehranspruch gegenüber dem benachbarten Grundeigentümer

Das Gesetz gewährt einem Eigentümer weitgehende Freiheiten in Bezug auf den Umgang mit seinem Eigentum. Allerdings gilt auch das Eigentumsrecht nicht schrankenlos. Insbesondere endete die Freiheit des Eigentümers dort, wo die Rechte anderer Personen tangiert werden. Konkret bedeutet dies, dass ein Mieter oder Hausbesitzer es sich nicht gefallen lassen muss, dass ein benachbarter Grundeigentümer ihn mit übermässigen Immissionen, zum Beispiel erheblichem Lärm, Schmutz, Rauch oder Gerüchen, eindeckt.

Als übermässig gelten dabei alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen. Das Gesetz gewährt den Betroffenen deshalb in Art. 679 i. V. m. Art. 684 ZGB das Recht, dem benachbarten Grundeigentümer gerichtlich verbieten zu lassen, diese übermässigen Immissionen weiterhin zu verursachen. Dieses Abwehrrecht ist relativ weitgehend, da als klageberechtigte Nachbarn nicht nur unmittelbar an das Immissionen verursachende Grundstück anschliessende Personen gelten, sondern jedermann, der von den Immissionen betroffen ist.

Für Architekten bedeutet dies, dass bei der Planung von Projekten – dies zumindest aus privatrechtlicher Sicht – eine relativ grosse Freiheit besteht. Aktuelle oder potenzielle zukünftige übermässige Nutzungen des Nachbargrundstücks können schliesslich gerichtlich verboten

werden, soweit eine Übermässigkeit nachgewiesen werden kann.

Ausnahme bei Infrastrukturbauten

Anders gestaltet sich die Ausgangslage jedoch, wenn übermässige Immissionen nicht vom Grundstück einer Privatperson oder einer privaten Gesellschaft ausgehen, sondern von einem öffentlichen Werk beziehungsweise von einer Infrastrukturbaute. Diese Infrastrukturbaute verfolgt einen öffentlichen Zweck und steht somit im Dienste der Allgemeinheit. Dieser öffentliche Zweck könnte nicht mehr erreicht werden, wenn die Nachbarn den Betrieb der Infrastrukturanlage gerichtlich verbieten lassen könnten.

Zu denken ist beispielsweise daran, dass plötzlich keine Abwasserreinigung mehr zulässig wäre oder dass Autobahnen nicht mehr befahren werden dürften. Da die oben erwähnten Abwehrrechte der Nachbarn jedoch von Gesetzes wegen grundsätzlich auch gegen Infrastrukturbauten bestehen, müssen diese vom Staat respektive vom Betreiber der Infrastrukturanlage enteignet werden.

Selbstverständlich ist eine solche Enteignung der Nachbarrechte nicht bei sämtlichen Infrastrukturanlagen zulässig. Eine Enteignung der nachbarlichen Abwehrrechte kommt nur dann infrage, wenn die Immissionen mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe im Zusammenhang stehen, mit dem Betrieb der Infrastrukturbaute untrennbar verbunden sind und sich nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand vermeiden lassen. Vor allem bei lärm- und geruchsintensiven Infrastrukturanlagen (Kläranlagen, KVAs und Anlagen des öffentlichen Verkehrs) werden diese Voraussetzungen jedoch oftmals erfüllt sein. Der Entzug dieser Abwehrrechte wird von den die Infrastrukturanlage betreibenden Gemeinwesen voll entschädigt. Dies ist für die betroffenen Nachbarn jedoch oft nur ein schwacher Trost, wenn zum Beispiel die Nutzung des Eigenheims durch starke Immissionen erheblich beeinträchtigt wird.

Auswirkung auf die Planung von Bauprojekten

Für die Planung eines Bauprojekts durch einen Architekten ist es somit wichtig zu wissen, dass eine

Eliminierung der von Infrastrukturbauten ausgehenden Immissionen teilweise nicht möglich ist. Diesem Umstand ist bei der Planung eines Neu- oder Umbauprojekts grösste Beachtung zu schenken. Dies gilt umso mehr, wenn die benachbarte Infrastrukturanlage erst in der Planung beziehungsweise im Bau begriffen ist und noch gar nicht absehbar ist, mit welchen unabwendbaren Immissionen überhaupt zu rechnen ist.

Konkret kann durch den Bau einer immissionsintensiven Infrastrukturanlage in gewissen Extremfällen sogar die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit eines in der Planung begriffenen Bauprojekts des Nachbarn gefährdet werden. Eine Koordination mit dem (zukünftigen) Betreiber der Infrastrukturbaute ist daher aus Sicht des Architekten zwingend erforderlich. Nur auf diese Weise kann die Art, Intensität und Dauer der Immissionen realistisch abgeschätzt werden und können entsprechende bauliche Gegenmassnahmen geplant werden. Der planende Architekt hat dann zum Beispiel sicherzustellen, dass sensible Räume wie Schlafzimmer oder Bereiche, die vornehmlich der Erholung dienen, wie Balkon oder Terrassen, nicht unmittelbar diesen übermässigen Immissionen ausgesetzt werden. Soweit diese Räume und Gebäudeteile nicht von der Immissionsquelle entfernt geplant werden können, sind spezielle auf die jeweilige Natur der Immissionen abgestimmte bauliche Massnahmen einzuplanen, wie zum Beispiel eine bessere Isolation der Mauern oder (automatisch öffnende, auf den Betriebszyklus abgestimmte) Schallschutzfenster.

Fazit

Es gehört zur Sorgfaltspflicht von Architekten, nicht nur die Umstände auf dem zu bebauenden Grundstück sauber abzuklären, sondern auch die Infrastrukturbauten in der Nachbarschaft bei der Planung eines Bauprojekts zu berücksichtigen. Sofern sich zeigt, dass die Abwehrrechte gegenüber der Infrastrukturbaute nicht durchgesetzt werden können, sind geeignete planerische Gegenmassnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen der Immissionen auf das eigene Projekt so weit wie möglich zu minimieren. ●



Christian Stoll
ist Rechtsanwalt der
auf Immobilien-
Miet- und Baurecht
spezialisierten
Zürcher Anwalts-
kanzlei Tschudi Thaler
Rechtsanwälte.
► tlegal.ch