

ROLAND GFELLER

Entschädigungsfragen:
Enteignung von Nachbarrechten

Formelle Enteignung von Nachbarrechten

Inhaltsübersicht

- I. Ausgangslage
- II. Geschichtliches und Rechtsgrundlagen
- III. Voraussetzungen für eine Entschädigung
 - A. Immissionsentschädigungen (wegen übermässigem Fluglärm)
 1. Nichtvorhersehbarkeit (des Lärms)
 - 1.1 Grundsatz
 - 1.2 Spezialsituation am Flughafen Zürich?
 2. Spezialität (der Intensität des Lärms)
 - 2.1 Grundsatz
 - 2.2 Kritische Stimmen
 3. Schwere (des Schadens)
 - 3.1 Grundsatz
 - 3.2 Minderwertbestimmung
 - B. Spezialfall: Überflüge
 1. Grundsatz
 2. Kriterien
 3. Minderwertbestimmung
- IV. Art und Form der Entschädigung
- V. Verjährung vom Immissionsentschädigungen
- VI. Verfahren und Rechtsschutz

Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die formelle Enteignung von Nachbarrechten

Einzigste materielle gesetzliche Grundlage:
Art. 5 EntG

Grundsätze gemäss der Rechtsprechung:

- Duldung von unvermeidbaren, übermässigen Immissionen, die aus dem Betrieb eines öffentlichen Werks stammen.
- Wegfall der nachbarrechtlichen Abwehransprüche

Bestätigt für Flugplätze, da diese gemäss Art. 36a Abs. 4 LFG über das Enteignungsrecht verfügen; BGE 121 II 317 E. 4d, e und E. b = Pra 1996 Nr. 165

Voraussetzungen für eine Entschädigung

A. Immissionsentschädigungen (wegen übermässigem Fluglärm)

1. Nichtvorhersehbarkeit
(des Lärms)

Stichtag: 1. Januar 1961

2. Spezialität
(der Intensität des Lärms)

Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

- Tag 0600 - 2200 Uhr
(= 16-Stunden-leq)
- Erste Nachtstunde 2200 - 2300 Uhr
- Zweite Nachtstunde 2300 - 2400 Uhr
- Dritte Nachtstunde 0500 - 0600 Uhr
(= je 1-Stunden-leq)

3. Schwere
(des Schadens)

Wesentliche Wertminderung, ein
Minderwert von 10 % gilt als erheblich

Voraussetzungen für eine Entschädigung

B. Spezialfall: Überflüge

Keine Anwendung der Voraussetzungen "Unvorhersehbarkeit, Spezialität und Schwere"

1. Grundstück in der An- und/oder Abflugschneise

2. Geringe Überflugshöhe

Direkter Überflug

Bisher nur Entschädigungen in Extremfällen von 60 Meter bzw. 108 Meter Überflugshöhe

Art und Form der Entschädigung

Entschädigung wegen Teilenteignung
gemäss Art. 19 lit. b EntG

Bestimmung Minderwert

- Grundsatz der vollen Entschädigung (Art. 16 EntG)
- Geldleistung (Art. 17 EntG) oder Realersatz (Art. 18 EntG)
- Anrechnung von Vorleistungen (z.B. Schallschutzmassnahmen, BGE 121 II 350 E. 7)

Dauerhafte Enteignung
(Art. 5 Abs. 2 EntG)

Vorübergehende Enteignung
(Art. 5 Abs. 2 und Art. 6 EntG)

- Kapitaleistung
- Rente
(Art. 17 EntG)

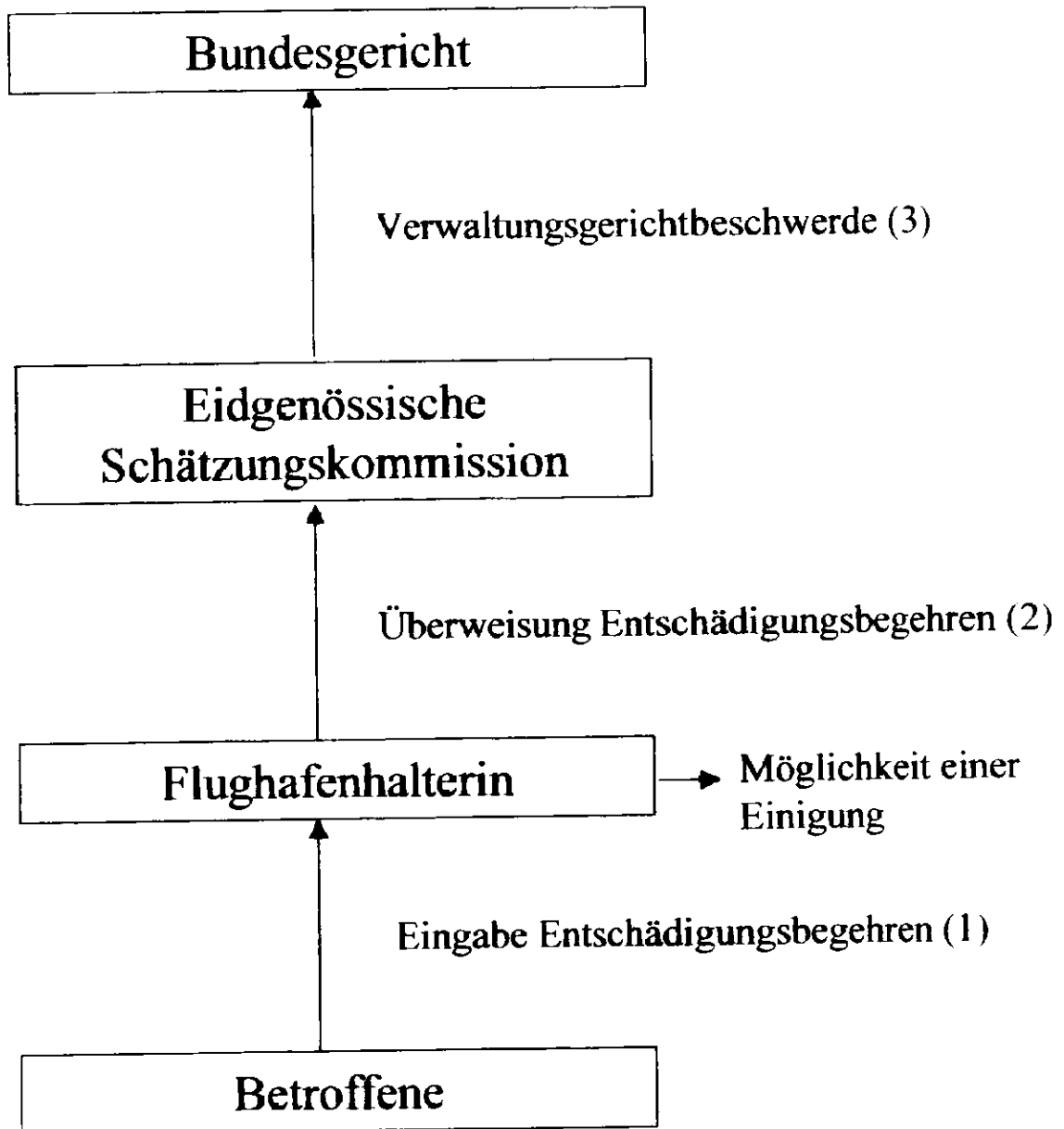
Zins (Art. 76 Abs. 5
EntG)

Verjährung von Immissionsentschädigungen

Entscheid des Bundesgerichts vom 27. Juli 2004
betreffend Verjährung der Opfiker-Fälle

- Auch andauernd übermässige Lärmimmissionen können grundsätzlich verjähren (E. 10)
- Die Verjährungsfrist beträgt 5 Jahre (E. 11)
- Abstellen des Bundesgerichts auch auf das Kriterium der Schwere verunmöglicht eine objektive Bestimmung des Zeitpunkts für den Beginn des Fristenlaufs (E. 12.3)

Verfahren und Rechtsschutz



1. Unter Beilage von: Grundbuchauszug, Katasterplan, Mieterspiegel oder Eigenmietwertnachweis sowie Schätzung der Gebäudeversicherung
2. Vollständigkeitsprüfung
3. Art. 77 Abs. 1 EntG