

Rechtstipp

Rechtsanwalt Thomas Leuner

Rechtstipp Liegenschaft/Sachenrecht Nr. 4

Nachbarrechtliche Enteignungen

Stichworte: nachbarrechtliche Enteignungen, Enteignungsverfahren, Schätzungskommission, Beschwerde beim Bundesamt, Abtretung von Privatrechten

Für Aufgaben des Gemeinwesens können staatliche Institutionen oder Dritte, wie zum Beispiel die SBB, Grundstückseigentümern vermögenswerte Rechte entziehen oder beschränken. Solche Enteignungen setzen ein entsprechendes Gesetz oder eine entsprechende gesetzliche Regelung in einer Verordnung voraus. Für die Abwicklung des Enteignungsverfahrens kommen die entsprechenden Enteignungsgesetze des Bundes oder des Kantons zur Anwendung. In der Regel gilt, dass bei einer Enteignung auch eine Entschädigung gezahlt werden muss.

Zu unterscheiden sind zwei Hauptverfahren: Bei den Administrativverfahren durch die Kantone greift das kantonale Recht ein (im Kanton Zürich zum Beispiel das Gesetz betreffend die Abtretung von Privatrechten). Erfolgt die Enteignung durch den Bund oder durch Unternehmen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, so handelt es sich um das Administrationsverfahren, dass nach dem Bundesenteignungsgesetz abläuft.

Rechtlich gesehen, hat der betroffene Grundstückseigentümer jeweils die Möglichkeit, sich durch Einsprachen gegen Art und Umfang der Enteignung zu wehren und/oder eine höhere Entschädigung zu verlangen.

Alle Enteignungsverfahren sind Verfahren nach dem öffentlichen Recht, zielen jedoch auf Änderung zivilrechtlicher Eigentumsverhältnisse ab. Besonders deutlich wird das bei den nachbarrechtlichen Enteignungen. Denn Ziel dieser Enteignungen ist es, zugunsten des Gemeinwesens und zulasten der Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen zu lassen (zu Dienstbarkeiten im Allgemeinen siehe Rechtstipp „Dienstbarkeiten“).

In der Praxis wird häufig vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens eine amtliche Verständigung zwischen dem Enteigner und dem betroffenen Grundstückseigentümer

angestrebt: Dem Grundstückseigentümer wird der notarielle Entwurf eines Vertrags vorgelegt, der die gesamten Rechte und auch die Entschädigung regeln soll.

Für die betroffenen Grundstückseigentümer ist das eine nicht ganz einfache Situation, denn sie stehen dem Staat bzw. einem grossen Staatsbetrieb gegenüber, der für sich beansprucht, die Interessen des Gemeinwohls zu vertreten. Bei wirtschaftlicher Betrachtung wird aber deutlich, dass die staatlichen Enteignungsansprüche in erster Linie ohne grossen Kostenaufwand durchgesetzt werden sollen. Insofern ist der Vertrag im Rahmen der amtlichen Verständigung nicht anders zu bewerten als ein zivilrechtlicher Vertrag mit einem Nachbarn.

Diese Interessenlage gilt auch für die förmlichen Einigungsverfahren, die bei den entsprechenden Enteignungsgesetzen einer Enteignung vorgeschaltet sind. Man sollte sich nicht scheuen, die eigenen wirtschaftlichen Interessen auch in diesem Verfahren wahrzunehmen. Diese Einigungsverfahren des Kantons und des Bundes sind förmliche Verfahren, die auch immer einen Verhandlungstermin umfassen. Die anwaltliche Vertretung und Beratung bereits in diesem Verfahrensstadium wird empfohlen.

Im Fortgang des Enteignungsverfahrens kommt der Schätzungskommission eine grosse Bedeutung zu. Die Eidgenössische Schätzungskommission ist ein Teil der Gerichtsbarkeit mit der speziellen Aufgabe, bei Anrufung über die Höhe der Enteignungsentschädigung oder den Umfang der Enteignungsmassnahmen zu entscheiden. Weil die Mitglieder der Schätzungskommission Fachkompetenz besitzen, kann auf Sachverständigengutachten verzichtet werden. Es handelt sich also um ein spezielles Fachgericht mit einem weniger formal strukturierten Verfahrensgang als in einem Gerichtsverfahren. Entscheidungen der Schätzungskommission können schneller ergehen und Verhandlungen einfacher geführt werden. Bei erkennbaren Mängeln der Enteignung ist die Anrufung der Schätzungskommission daher empfehlenswert, im Übrigen wird bei entsprechendem Erfolg auch eine Parteientschädigung, also das Anwaltshonorar, zugesprochen.

Die Schätzungskommission kann in den Enteignungsverfahren der Kantone erst dann angerufen werden, wenn das Einigungsverfahren durch die Kantonsregierung gescheitert ist (siehe dazu die jeweiligen kantonalen Abtretungs- und Enteignungsgesetze). Bei Enteignung durch den Bund oder ein mit öffentlichen Aufgaben betrautes Unternehmen kann die Schätzungskommission schon im Einigungsverfahren angerufen werden, sodass das förmliche Einigungsverfahren bereits vor der Schätzungskommission stattfindet (siehe dazu die Regelungen im Bundesenteignungsgesetz).

Die Kosten eines Schätzungskommissionsverfahrens werden anders berechnet als die Kosten eines Zivilgerichtsverfahrens. Die Schätzungskommission wird nach den benötigten Stunden mit einem festgelegten Stundensatz/Tagegeld honoriert. Die

Kostentragungspflicht ist entsprechend dem Gerichtsverfahren von dem zu tragen, der unterliegt. Die Verfahren der Schätzungskommission sind daher im Ergebnis kostengünstiger verglichen mit den allgemeinen Kosten für Zivilgerichtsverfahren.

Eine Besonderheit sind Enteignungen durch Unternehmen, die mit öffentlichen Aufgaben betraut sind, zum Beispiel die SBB. Diese Unternehmen sind zwar teilweise im Staatsbesitz, agieren aber wirtschaftlich weitgehend wie Privatunternehmen. Die gesetzlichen Vorgaben für das Enteignungsverfahren werden dabei teilweise nicht eingehalten. Hier kann beim zuständigen Bundesamt Beschwerde eingelegt werden. Das Bundesamt hat dann das Vorgehen des Unternehmens zu prüfen und gegebenenfalls Auflagen zu erteilen, wie das Enteignungsverfahren durchzuführen ist.

Dieser Rechtstipp sind mit grösster Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch kann keine anwaltliche Haftung für die Richtigkeit der gemachten Angaben und Rechtsmeinungen übernommen werden. Falls Sie Fragen und Anregungen haben, können Sie sich gerne per E-Mail melden. kanzlei@raleuner.ch