



Infoblatt Entschädigungsansprüche bei Bauprojekten des Kantons

Das Wichtigste in Kürze

- Bauarbeiten des Kantons sowie damit einhergehende Immissionen¹ sind **grundsätzlich entschädigungslos zu dulden**.
- Entschädigungsansprüche gegenüber dem Kanton können **ausnahmsweise** dann entstehen, wenn die Immissionen **übermässig** sind und daher unzumutbar werden.
- Die Übermässigkeit ist ein juristischer Begriff, den das Bundesgericht definiert hat. Um festzustellen, ob Immissionen übermässig sind, wird im **konkreten Einzelfall** eine Interessenabwägung zwischen den Interessen der von den Immissionen Betroffenen und jenen an der Bautätigkeit des Kantons vorgenommen. Dabei fällt zugunsten der kantonalen Bautätigkeit besonders ins Gewicht, dass das Gemeinwesen **im Interesse der Allgemeinheit** baut. Zudem wird bei der Interessenabwägung an **objektive Kriterien** angeknüpft, das **subjektive Empfinden** der von den Immissionen Betroffenen ist mit anderen Worten für die Beurteilung der Übermässigkeit **nicht massgeblich**.
- Diese Ausgangslage führt dazu, dass in der Rechtsprechung die **Toleranzschwelle** der von den Immissionen Betroffenen bezüglich Übermässigkeit **hoch angesetzt** wird.
- Der Kanton als Bauherr hat die Pflicht, Massnahmen zu treffen, um die **Immissionen möglichst gering** zu halten. Auch hat er die Anwohnenden und Gewerbetreibenden über die Bauarbeiten vorab zu **informieren**.
- Die in diesem Infoblatt thematisierten Entschädigungsansprüche gegenüber dem Kanton sind zu unterscheiden von etwaigen **Ansprüchen auf Mietzinsreduktion** gegenüber der Vermieterin oder dem Verpächter. Diese sind nach den Regeln des Privatrechts gegenüber der Vermieter-/Verpächterschaft geltend zu machen.

Erläuterungen

Grundsatz: Entschädigungslose Duldungspflicht

Die Bautätigkeit als solche stellt einen unabdingbaren Inhalt des verfassungsrechtlich geschützten Grundeigentums dar. Aus diesem Grund sind von Bauarbeiten ausgehende Immissionen nach schweizerischem Zivilrecht von den davon allenfalls betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern grundsätzlich ohne finanzielle Abgeltung zu dulden. Entschädigungsansprüche gegenüber der Bauherrschaft können aber dann entstehen, wenn die Immissionen für die betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn unzumutbar werden, weil sie übermässig sind.

Wenn die Bauarbeiten vom *Gemeinwesen* (z.B. Kanton, Gemeinde) ausgeführt werden, sind die Anforderungen an die Schwelle der Unzumutbarkeit bzw. der Übermässigkeit höher anzusetzen, als wenn Privatpersonen bauen. Mit anderen Worten wird den Betroffenen gegenüber Baustellen des Staates eine höhere Toleranz abverlangt. Dies liegt darin begründet, dass das Gemeinwesen gesetzlich zur Infrastrukturerhaltung verpflichtet ist und mit der Bautätigkeit keinen eigenen Interessen, sondern jenen der Allgemeinheit nachkommt. Darüber hinaus profitieren oftmals die Anrainerinnen und Anrainer nach Fertigstellung der Bautätigkeit in besonderem Masse von den Erneuerungsarbeiten. Vorübergehende Einschränkungen durch Immissionen sind daher, wenn sie durch das Gemeinwesen verursacht werden, in der Regel entschädigungslos hinzunehmen.

Der Kanton ist bestrebt, die Immissionen so gering wie möglich zu halten und trifft entsprechende Massnahmen, bei Bedarf auch in direkter Absprache mit den Betroffenen. Zudem informiert er frühzeitig über anstehende Bautätigkeiten.

Die hier thematisierte Entschädigungspflicht des Gemeinwesens, die ihre Grundlage im öffentlichen Recht hat, ist zu unterscheiden von einem allfälligen Anspruch auf Mietzinsreduktion gegenüber dem

¹ Unter Immissionen werden negative Auswirkungen von Bauarbeiten wie Lärm, Staub, Erschütterungen oder erschwerte Zugänglichkeit verstanden.

Vermieter/Verpächter: Ein solcher Anspruch findet seine Grundlage im Privatrecht, das Vorgehen richtet sich darum nach den einschlägigen Bestimmungen des Obligationenrechts und hat sich gegen die Vermieterin/Verpächterin zu richten.

Ausnahme: Duldungspflicht mit Entschädigungsanspruch

Bei baustellenbedingten Immissionen wird das Gemeinwesen erst dann entschädigungspflichtig, wenn die zuvor erwähnte erhöhte Toleranzschwelle überschritten wird und sich die Bautätigkeit auf die Anliegerinnen oder Anlieger *übermässig* auswirkt. Die Übermässigkeit ist ein juristischer Begriff, den das Bundesgericht definiert hat. Entscheidend sind dabei objektive Kriterien und nicht das subjektive Empfinden der Betroffenen.

Um festzustellen, ob die Immissionen übermässig sind, sind die Interessen der Betroffenen gegenüber jenen der Allgemeinheit an der Bautätigkeit abzuwägen. Dabei wird an objektive Kriterien (z.B. Lage und Beschaffenheit des von den Immissionen betroffenen Grundstücks) angeknüpft. Gleichzeitig kommt es bei der Interessenabwägung immer auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an. Da es sich bei einer Baustelle um eine vorübergehende Einwirkung handelt, sind bei der Beurteilung insbesondere auch die Intensität und die Dauer der Störung zu berücksichtigen. Zudem muss den Betroffenen auch ein finanzieller Schaden entstanden sein, der kausal auf die Bautätigkeit zurückzuführen ist.

Da es somit immer auf den konkreten Einzelfall ankommt, lässt sich keine «Checkliste» aufstellen, anhand derer abstrakt die Entschädigungspflicht des Gemeinwesens beurteilt werden könnte. Aus der bestehenden Gerichtspraxis lassen sich aber gewisse Eckpunkte ableiten, die für eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens sprechen *können*. Diese Eckpunkte genügen allerdings für sich allein genommen in der Regel nicht für eine Entschädigungspflicht, sondern müssen **grundsätzlich in Kombination** (insbesondere bezüglich Dauer, Art/Stärke, aber auch mit Blick auf den Schaden und die Fristen) erfüllt sein.

Als Beispiele solcher Eckwerte können aufgeführt werden:

Dauer:

- Die Betroffenen sind der Bautätigkeit in unmittelbarer Nähe ihrer Liegenschaft während mindestens 6 Monaten ausgesetzt.

Stärke/Art:

- Die Bauarbeiten gehen grossmehrheitlich mit aussergewöhnlich hoher Lärmbelastung und/oder mit weiteren erheblichen Immissionen (Staub, Erschütterungen) einher;
 - es kommen mehrfach besonders lärm- und erschütterungsintensive Grossgeräte (z.B. Raupenbagger und Rammgeräte, Erdbohrmaschinen) zum Einsatz.
- ➔ «Gewöhnliche» Immissionen, wie sie etwa beim «normalen» Werkleitungs- und Strassenbau entstehen, müssen in aller Regel entschädigungslos geduldet werden. Auch Zufahrtsbeschränkungen oder -sperrungen unter 3–6 Monaten haben grundsätzlich keine Entschädigungspflicht zur Folge.

Schaden:

- Bei Gewerbebetrieben müssen die erlittenen Umsatzeinbussen erheblich sein, wobei als Untergrenze der Richtwert bei 20 bis 30 Prozent liegt. Zusätzlich muss der behauptete Schaden nachweislich Folge der übermässigen Immissionen sein;
- bei Privatpersonen muss der Schaden bezifferbar sein, sprich einen Geldwert haben. Der Schaden muss belegt werden können und es muss nachgewiesen werden, dass er eine Folge der übermässigen Baustellenemissionen ist.

Fristen:

- Allfällige Entschädigungsansprüche verjähren grundsätzlich nach zehn Jahren seit Beginn der Immissionen (vgl. § 9 Gesetz über Enteignung und Impropiation, SG 740.100);
- Ausnahme: Erfolgte die Baubewilligung nach Bundesrecht (sog. Plangenehmigungsverfahren, z.B. bei Schienenersatz), so sind die Ansprüche innert der gesetzlichen Fristen (i.d.R. 5 Jahre ab Kenntnis) zu stellen (Art. 37 Abs. 3 Bundesgesetz über die Enteignung [EntG]; SR 711).