

BGE BGE 106 IB 241 vom 1. Januar 1980

Bundesgericht (BGE), 1980-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_106_IB_241

FR: BGE BGE 106 IB 241 du 1 janvier 1980

IT: BGE BGE 106 IB 241 del 1 gennaio 1980

Regeste

Regeste Anspruch der Mieter und Pächter auf Enteignungsentschädigung. Welche Ansprüche auf Enteignungsentschädigung Mietern und Pächtern zustehen, bestimmt sich ausschliesslich nach dem Bundesgesetz über die Enteignung (E. 2, 4a). Bei der Expropriation nachbarrechtlicher Abwehransprüche wird auf dem enteigneten Grundstück eine Grunddienstbarkeit errichtet, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung der Immissionen besteht. Die Entschädigung für diese Dienstbarkeit bzw. die damit verbundene Entwertung des belasteten Grundstückes steht einzig dem Grundeigentümer zu (E. 3). Ein Entschädigungsanspruch von Mietern und Pächtern besteht nur - wenn durch die Enteignung der Vertrag vorzeitig aufgelöst oder in die vertraglichen Rechte eingegriffen wird (E. 4a); - für die Dauer des Vertrages bis zum nächsten Kündigungstermin (E. 4b); - für Schäden, die nach Vertragsabschluss entstehen (E. 4c).

Regeste Droit des locataires et des fermiers à une indemnité d'expropriation. Les droits des locataires et des fermiers à une indemnité d'expropriation se déterminent uniquement d'après la loi fédérale sur l'expropriation (consid. 2, 4a). L'expropriation de droits découlant des rapports de voisinage équivaut à la constitution d'une servitude foncière obligeant le propriétaire du fonds servant à tolérer des immissions. Seul ledit propriétaire peut prétendre une indemnité en raison de cette servitude, compte tenu de la dépréciation du bien-fonds qui en résulte (consid. 3). Les locataires et fermiers ne peuvent faire valoir une prétention à une indemnité: - que si l'expropriation conduit à une extinction avant terme du contrat ou empiète sur leurs droits contractuels (consid. 4a); - que pour la période s'étendant jusqu'au terme de congé le plus proche (consid. 4b); - que pour les dommages postérieurs à la conclusion du contrat (consid. 4c).

Regesto Diritto dei conduttori e degli affittuari a un'indennità di espropriazione. I diritti dei conduttori e degli affittuari a un'indennità di espropriazione si determinano esclusivamente in base alla legge federale sulla espropriazione (consid. 2, 4a). L'indennità per la servitù prediale costituitasi in seguito all'espropriazione dei diritti sgorganti dai rapporti di vicinato e per la corrispondente diminuzione di valore del fondo spetta soltanto al proprietario fondiario (consid. 3). I conduttori e gli affittuari possono far valere una pretesa d'indennità soltanto - se l'espropriazione comporta una risoluzione anticipata del contratto o lede i loro diritti contrattuali (consid. 4a); - per la durata contrattuale sino al prossimo termine di disdetta (consid. 4b); - per il danno insorto dopo la conclusione del contratto (consid. 4c).

Erwägungen

E. 1

Es ist unbestritten, dass dem Kanton Zürich als Inhaber der Konzession für den Flugplatz Kloten das Enteignungsrecht im Sinne von Art. 2 und 3 Abs. 2 EntG in Verbindung mit Art.

50 Abs. 1 LFG (nach alter, vor dem 1. Januar 1974 geltender Fassung) verliehen worden ist. Der Präsident der Schätzungskommission hat daher zu Recht auf Begehren des Kantons ein Enteignungsverfahren zur Beurteilung der angemeldeten Entschädigungsforderungen eröffnet. Ein Vorentscheid über die Rechtzeitigkeit der Forderungseingaben im Sinne von Art. 41 Abs. 2 EntG und Art. 19 V für die eidg. Schätzungskommissionen musste nicht gefällt werden, da die Verwirkung nach Art. 41 EntG nur dann eintreten kann, wenn bereits ein Enteignungsverfahren stattgefunden hat, d.h. wenn eine öffentliche Planaufgabe (Art. 30 EntG) durchgeführt oder den Betroffenen eine persönliche Anzeige (Art. 33 f. EntG) zugestellt worden ist, was hier beides nicht zutrifft (vgl. BGE 106 Ib 235 E. 2; BGE 105 Ib 9 ff. E. 2 mit Hinweisen).

E. 2

Die auf Art. 679 und 684 ZGB gestützten zivilrechtlichen Klagen gegen den Grundeigentümer, der sein Eigentumsrecht überschreitet, stehen jedem zu, der durch die übermässigen Einwirkungen in der Nutzung, Benutzung oder Bewirtschaftung eines benachbarten Grundstückes beeinträchtigt wird; klageberechtigt ist also nicht bloss der Eigentümer eines Nachbargrundstückes, sondern auch der Obligatorisch Berechtigte - Mieter oder Pächter - sofern er am betroffenen Grundstück Besitz hat BGE 106 Ib 241 S. 244 (BGE 59 II 136 f.; BGE 104 II 17 f. E. 1, BGE 83 II 379 f. E. 1, BGE 79 I 204 , BGE 75 II 120 ; MEIER-HAYOZ, N. 51 zu Art. 679 ZGB , N. 186 f. zu Art. 684 ZGB , HAAB, N. 10 zu Art. 679 ZGB , N. 14 zu Art. 684 ZGB , STARK, Das Wesen der Haftpflicht des Grundeigentümers nach Art. 679 ZGB , S. 195). Die Schätzungskommission hat hieraus den Schluss gezogen, dass Mieter und Pächter eines Grundstückes in der Eigenschaft als geschädigte Nachbarn auch im Enteignungsverfahren die gleiche Stellung einnehmen wie der Grundeigentümer. Dieser Auffassung kann jedoch nicht gefolgt werden. Welche Entschädigungsansprüche in einem Enteignungsverfahren nach eidgenössischem Recht dem Eigentümer und welche den Mietern und Pächtern zustehen, bestimmt sich ausschliesslich nach dem Bundesgesetz über die Enteignung. Das gilt auch für die aus dem nachbarlichen Verhältnis entstehenden Ersatzansprüche für Immissionen (vgl. MEIER-HAYOZ, N. 75 zu Art. 679 ZGB).

E. 3

Um Unklarheiten zu vermeiden, hat der Gesetzgeber in Art. 5 EntG ausdrücklich festgehalten, dass neben den anderen dinglichen Rechten an Grundstücken auch die aus dem Grundeigentum hervorgehenden Nachbarrechte Gegenstand der Enteignung bilden können (vgl. HESS, N. 2 zu Art. 5 EntG). Damit wird insbesondere auf das in Art. 679 und 684 ZGB umschriebene Recht des Grundeigentümers verwiesen, übermässige, von benachbarten Grundstücken ausgehende Immissionen abzuwehren. Gehen solche Immissionen von einem Werk aus, das im öffentlichen Interesse liegt und für welches dem Werkeigentümer das Enteignungsrecht verliehen wurde, und können die Einwirkungen nicht oder nur mit einem unverhältnismässigen Kostenaufwand vermieden werden, so steht dem betroffenen Nachbarn keine Unterlassungsklage zu, da seine Abwehransprüche dem vorrangigen öffentlichen Interesse am Unternehmen weichen müssen (BGE 102 Ib 351 , BGE 100 Ib 195 E. 7a, BGE 96 II 348 f. E. 6, BGE 94 I 297 E. 6, BGE 93 I 300 ff., BGE 79 I 203 , BGE 62 I 269 , BGE 40 II 290 f.; vgl. auch BGE 105 Ib 14). Es bleibt dem Betroffenen einzig die Möglichkeit, für die Unterdrückung seines nachbarrechtlichen Abwehranspruches auf dem Enteignungswege gestützt auf Art. 5 EntG eine Entschädigung zu fordern. Diese Unterdrückung des Abwehranspruches ist nichts anderes als die -

zwangsweise - Errichtung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück des Nachbarn zugunsten des Grundstücks des Werkeigentümers, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung der Immissionen besteht BGE 106 Ib 241 S. 245 (HESS, N. 3, 17, 23 zu Art. 5 EntG , MEIER-HAYOZ, N. 155 zu Art. 679 ZGB ; VPB 17, 144/45 Nr. 143). Nach Art. 91 EntG erwirbt der Werkeigentümer bzw. Enteigner die von ihm beanspruchte Dienstbarkeit durch die Bezahlung der Enteignungsentschädigung oder der nach Art. 19bis Abs. 2 EntG festgesetzten Anzahlung, ohne dass es der Eintragung ins Grundbuch bedürfte. Handelt es sich somit bei der Enteignung von Nachbarrechten um die zwangsweise Einräumung einer Servitut, so gelangen für die Bemessung der Entschädigung die Regeln über die Teilenteignung zur Anwendung. Der Enteignete hat Anspruch auf Ersatz des Minderwertes, den sein Grundstück durch die dingliche Belastung erleidet, d.h. auf die Vergütung der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes und jenem des belasteten Grundstückes ergibt (Art. 19 lit. b EntG ; BGE 103 Ib 99 , BGE 102 Ib 176 ; ZBl 77/1976 S. 158; HESS, N. 16 zu Art. 19 EntG). Die Enteignungsentschädigung ist vom ersten Auftreten der übermässigen Einwirkungen an zu verzinsen, da von diesem Zeitpunkt an die beanspruchten Rechte faktisch in Besitz genommen werden (vgl. Art. 76 Abs. 5 EntG ; nicht publ. Entscheid vom 8. Mai 1974 i.S. Knecht E. 6).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.