

Infoblatt

Enteignung im Nachbarschaftsstreit

Öffentlicher Verkehr, Abfallwesen, Schulen, Erschliessung: Muss die Gemeinde für einen Zweck im öffentlichen Interesse privates Grundeigentum in Anspruch nehmen, kann sie den Eigentümer ganz oder teilweise enteignen – gegen eine Entschädigung. Das gilt einerseits für den Boden selber. Sie müssen also beispielsweise für den Bau einer Strasse ein Stück Land hergeben. Das gilt aber auch für Ihre Rechte als Grundeigentümer oder Grundeigentümerin, vor allem für Ihr Recht, übermässige Immissionen – zum Beispiel Straßenlärm – abzuwehren (Abwehrrecht). Lässt sich der Lärm nicht mit verhältnismässigem Aufwand auf ein zulässiges Mass reduzieren, müssen Sie ihn dulden.

Die Regeln für die Enteignung finden sich im kantonalen oder im eidgenössischen Enteignungsgesetz – je nachdem, ob es sich um ein kantonales oder nationales Projekt handelt. Hier die wichtigsten Punkte:

• Voraussetzungen

Eine Enteignung darf nur gestützt auf eine gesetzliche Grundlage erfolgen. Zudem muss ein öffentliches Interesse bestehen und die Enteignung muss verhältnismässig sein. Insbesondere darf nur so viel enteignet werden, wie nötig ist, um das beabsichtigte Ziel zu erreichen. Ihr Recht auf Abwehr von Immissionen etwa kann nur dann enteignet werden, wenn sich die Immissionen mit technisch und wirtschaftlich zumutbarem Aufwand nicht vermeiden lassen.

• Enteignungsentschädigung

Die Enteignung darf nur gegen volle Entschädigung erfolgen. Vorausgesetzt ist allerdings, dass die Enteignung bei Ihnen zu einem schweren Schaden führt und dass der Schaden nicht voraussehbar war. Voraussehbar war gemäss Bundesgericht beispielsweise der Fluglärm rund um die nationalen Flughäfen für alle Grundeigentümer, die ihre Grundstücke nach dem 1. Januar 1961 gekauft haben.

• Schätzungsverfahren

Können sich der Grundeigentümer, der enteignet werden soll, und der Enteigner nicht einigen, entscheidet die zuständige Schätzungskommission, in welcher Höhe eine Entschädigung zu leisten ist. Diese Kommission ist jeweils mit Juristen, aber auch mit sachverständigen Schätzern besetzt.

• Rechtsmittel

Sowohl der Entscheid über die Enteignung als auch der Entscheid der Schätzungskommission über die Entschädigung können beim für das Verwaltungsgerichtsverfahren zuständigen kantonalen Gericht angefochten werden. Der Entscheid des kantonalen Gerichts kann dann auch noch ans Bundesgericht weitergezogen werden.

Beobachter

EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter

EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Nachbarschaft – was gilt im Konfliktfall?», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen.

www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber