

Home: <http://www.peterkubli.com/lawbase/lawbase.html>

Lawbase - Das Juristische InformationsSystem

© Copyright 2008 by Peter Kubli  
(<http://www.peterkubli.com/lawbase/pkprofil.html>)

•  
Bereich: EnteignungsRecht  
Dokument: 185pnb  
Datum: 2008.06.04

Für die schleichende Entwertung von vom Fluglärm betroffenen Mehrfamilienhäusern sind durch die Schätzungskommission schematische Beurteilungskriterien (Raster) aufzustellen, wobei dem Eigentümer der Nachweis einer tatsächlich höheren Entwertung vorbehalten bleibt (BGE)

1. Dass sich bei Mietobjekten, die Wohnzwecken dienen, die Ertragslage bei Mehrlärm nur langsam verschlechtern wird, weil die meisten Mieter die Mühen und Kosten eines Umzugs scheuen und Mietverträge auch nicht beim Auftreten übermässigen Lärms enden sowie Mietzinsreduktionen infolge Immissionsbeeinträchtigungen gestützt auf Art. 259a Abs. 1 lit. b bzw. Art. 259d OR in der Praxis nur schwer durchsetzbar sind, sich die Mietzinse häufig noch einige Jahre gleichhalten oder - insbesondere nach grösseren Renovationen - in Einzelfällen sogar noch erhöhen, ändert nichts daran, dass Wohnliegenschaften, die übermässigem Fluglärm ausgesetzt werden, eine wertmässige Einbusse erleiden und sich die schleichende Entwertung über kurz oder lang darin zeigen wird, dass für die lärmbelasteten Wohnungen nicht (mehr) die selben Mietzinse erzielt werden können wie für vergleichbare Objekte in ruhiger Lage.

2. Da deshalb im Entschädigungsverfahren - selbst wenn dieses etwas länger dauert - vom Eigentümer nicht verlangt werden kann, dass er den nach der übermässigen Lärmbelastung eingetretenen Wertverlust seiner Liegenschaft konkret belegt, und es ebensowenig bei einer Vielzahl von Verfahren Aufgabe der Schätzungskommission sein kann, in jedem Einzelfall aufgrund der vorgelegten, häufig dürftigen Unterlagen abzuklären, ob und in welcher Höhe eine Ertragseinbusse eingetreten sei oder noch eintreten werde, hat die aus fachkundigen Richtern bestehende Schätzungskommission nach der Rückweisung der Sache zum Neuentscheid die Aufgabe, ein Raster bzw. die geeigneten Kriterien zur schematischen Beurteilung der immissionsbedingten Entwertung von Mehrfamilienhäusern aufzustellen, wobei der Eigentümer aber jederzeit die Möglichkeit hat, eine höhere tatsächliche Entwertung nachzuweisen.

3. Bei der Erstellung dieses Rasters sind die allgemeine Lärmelage (zB. Belästigung durch Strassenlärm) sowie der bauliche Zustand des Gebäudes zu berücksichtigen und der bloss schleichenden Entwertung des Mehrfamilienhauses kann zB dadurch Rechnung getragen werden, dass eine Verzinsung der Entschädigung nicht schon ab Schätzungstag erfolgt.

Artikel: bv26, entg16, or259a, or259d

Schweizerisches Bundesgericht, 1E.8/2007, 2008.04.28  
[http://jumpcgi.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=28.04.2008\\_1E.8/2007](http://jumpcgi.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=28.04.2008_1E.8/2007)

BV: Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101,  
<http://www.admin.ch/ch/d/sr/1/101.de.pdf>

EntG: Bundesgesetz vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG), SR 711,  
<http://www.admin.ch/ch/d/sr/7/711.de.pdf>

OR: Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220,  
<http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/220.de.pdf>