



Merkblatt

betreffend Entschädigungsbegehren gegenüber dem Kanton Basel-Stadt infolge der Bautätigkeit des Gemeinwesens

1. Grundsatz: Entschädigungslose Duldungspflicht

Die Bautätigkeit stellt einen unabdingbaren Inhalt des verfassungsrechtlich geschützten Grundeigentums dar. Deshalb sind Bauarbeiten nach schweizerischem Zivilrecht grundsätzlich unentgeltlich zu dulden, soweit diese nicht unzumutbar sind. Zudem werden höhere Anforderungen für die Ausrichtung von Entschädigungen gestellt, wenn das Gemeinwesen Bauarbeiten ausführt. Dies mit der Begründung, dass der Staat für die Infrastrukturerhaltung zuständig ist und somit keine eigenen Interessen, sondern jene der Allgemeinheit vertritt.

Vorübergehende Störungen von Nachbarrechten durch Immissionen sind daher, wenn sie durch das Gemeinwesen verursacht werden, in der Regel entschädigungslos hinzunehmen. Der Kanton ist selbstverständlich bestrebt, die Immissionen so niedrig wie möglich zu halten und trifft entsprechende Massnahmen, bei Bedarf auch in Absprache mit den Betroffenen. Zudem informiert er die Anliegerinnen und Anlieger frühzeitig über anstehende Bautätigkeiten.

2. Ausnahme: Duldungspflicht mit Entschädigungsanspruch

Erst wenn eine Immission unvermeidbar ist und sich für Anliegerinnen oder Anlieger übermässig auswirkt, wird der Staat entschädigungspflichtig.

Unvermeidbar ist die Einwirkung, wenn die Störung auch bei rechtmässiger Bewirtschaftung des Werks (d.h. unter Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Bewilligungsaufgaben) und trotz Ergreifen aller zumutbaren Massnahmen zu deren Verhinderung, nicht vermieden werden kann.

Um festzustellen, ob die Immissionen übermässig sind, sind die gegenläufigen Interessen der betroffenen Personen gegeneinander abzuwägen. Die Interessensabwägung erfolgt anhand von objektiven Kriterien, unter Berücksichtigung des Ortsgebrauchs, der Lage und der Beschaffenheit des Grundstücks. Da es sich bei einer Baustelle um eine vorübergehende Einwirkung handelt, sind bei der Beurteilung zudem die Intensität und die Dauer der Immission zu berücksichtigen. Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer Schädigung der Nachbarin oder des Nachbarn führen. Es ist daher immer eine Gesamtbetrachtung der vorliegenden Gegebenheiten vorzunehmen.

Einige Kriterien aus der Gerichtspraxis zur Übermässigkeit von Immissionen:

- ununterbrochene Bautätigkeit intensivster Art und Weise (Lärm und Staub, Erschütterungen) von mehr als 12 Monaten Dauer (d.h. kontinuierliche Bautätigkeit ohne Winterpause)
- kontinuierliche lärmintensive Bauarbeiten unmittelbar vor den Hausfassaden unter dem Einsatz von lärm- und erschütterungsintensiven Grossgeräten (z.B. Bagger und Rammgeräte, Erdbohrmaschinen)
- Bauarbeiten, die den Zugang zu den unmittelbar angrenzenden Liegenschaften mit ihren Wohnungen oder Büros bzw. Ladengeschäften während längerer Zeit nur auf provisorisch angebrachten Holzstegen ermöglichen oder vollständig verunmöglichen
- kontinuierlicher Baustellenverkehr mit einer Vielzahl von grossen schweren Lastwagen
- Bauarbeiten finden gestützt auf Ausnahmegewilligungen auch ausserhalb der üblichen Arbeitszeiten statt (und betragen nur deshalb weniger als 12 Monate)
- Umsatz- bzw. Gewinneinbussen von 20-30% bleiben in der Regel entschädigungslos und der behauptete Schaden muss nachweislich Folge der übermässigen Immissionen sein