

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 105 (1987)  
**Heft:** 24

## Sonstiges

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 17.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Rechtsfragen

### Unvorhersehbarkeit enteignender Immissionen

Nach bündesgerichtlicher Rechtsprechung, die trotz Kritiken aufrechterhalten geblieben ist, sind störende Einwirkungen des Strassen- oder Eisenbahnverkehrs auf benachbarte Grundstücke selbst dann, wenn sie im Sinne von Art. 684 SGB übermäßig sind, nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen Anlass zu einer Entschädigung wegen materieller Enteignung: Dann nämlich, wenn diese Immissionen für den Grund-eigentümer unvorhersehbar sind, wenn sie ihn in besonderer Weise beeinträchtigen und ihm schweren Schaden verursachen.

Ob eine solche Immission voraussehbar war oder nicht, gibt immer wieder Anlass zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Beispiele helfen, darüber Klarheit zu gewinnen.

Das Bundesgericht verlangt, dass der *Grundeigentümer* vom Moment an, in dem ein immissionsträchtiges Verkehrswegprojekt bekannt ist, diesem Rechnung trägt. Das Bundesgericht hat bereits erklärt, ein Grundeigentümer könne keine Entschädigung erwarten, weil sein Eigentum entwertet werde, wenn er eine Baulandparzelle kauft, während ein solches Projekt bereits bekannt ist. Ebenso wenig kann er die Vergütung des Wertverlusts eines Gebäudes erwarten, das er in Kenntnis der Planung einer nahen Immissionsquelle erstellt. Im Bundesgerichtsentscheid BGE 111 Ib 235, Erwägung 2a, ist ausserdem festgehalten worden, dass ein Eigentümer, der ein Grundstück dank Erbvorbezug erlangt, genau wie ein Erbe in die Rechtsstellung eines Rechtsvorgängers eintritt.

In Neuenstadt am Bielersee besass ein Grundeigentümer am Rande der Ortschaft Boden zwischen der Kantonsstrasse und den SBB-Geleisen. Darauf erbaute er 1964 ein Zweifamilienhaus. Bereits 1959 war jedoch das Projekt einer Umfahrungsstrasse veröffentlicht worden, die dort mittels eines Viadukts die Bahnlinie überqueren sollte. 1960 erhob der Grundeigentümer eine verspätete Einsprache gegen das Viaduktvorhaben. 1962 wurde dann das generelle Projekt der Drittklass-Nationalstrasse N5 öffentlich aufgelegt. Eine seiner Varianten sah ebenfalls die Viaduktlösung vor. Ein 1966 ausgeschriebenes, definitives Projekt nahm dann allerdings eine Unterführung in Aussicht. Es wurde indessen nicht ausgeführt. Es wurde durch eine Variante mit Viadukt ersetzt, gegen welche die Grundeigentümer – darunter derjenige, der uns hier interessiert – Einspruch erheben konnten. Er nahm diese Gelegenheit wahr, beschwerte sich darüber, dass das Brückenbauwerk nur 25 m von seinem Haus zu stehen komme, ihm die Aussicht auf den See verstelle, Lärm und Staub erzeugen werde, und dass er 1964 im Vertrauen auf die damals schon in Aussicht genommene, wenn auch später verworfene Unterführungsvariante gebaut habe.

#### Frühes Wissen schadet

Die Einsprache blieb ohne Erfolg. Der Viadukt wurde 1976 vollendet. Es kam zum ent-

eignungsrechtlichen Entschädigungsprozess. Während desselben verkaufte der Eigentümer die Hausparzelle für Fr. 280 000.-. Im Kaufvertrag wurde festgehalten, dass allfällige Entschädigungssummen dem Verkäufer zugute kämen. Nach dem Tod des Verkäufers setzten seine Erben das Verfahren fort. Die Schätzungscommission sprach ihnen eine Lärm- und Prozes-sentschädigung von Fr. 32 000.- bzw. Fr. 4258.- zu. Weitere Begehren wurden abgewiesen. Das Haus sei auf Grund von Zu-sicherungen der zuständigen Behörde gebaut worden, die Umfahrungsautobahn werde in Tieflage durch eine Unterführung am Grundstück vorbeigeführt.

Die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hob diesen Entschädigungsentscheid jedoch auf. Die Notwendigkeit einer seeseitigen Ortsumfahrung war längst bekannt, als gebaut wurde. Jeder angrenzende Grundeigentümer musste mit daraus ent-springenden Immissionen rechnen. Schon vor dem Inkraftsetzen des Nationalstrassen gesetzes hatte der Kanton Bern einen Plan für eine Umfahrungsstrasse veröffentlicht. Er sah bereits ein Viadukt vor. Dies traf auch beim generellen Nationalstrassenprojekt zu, das vor dem Bau des Hauses publiziert wor-den war.

Dem Bundesgericht erschien nicht entscheidend, dass im Jahre des Hausbaues die Lö-sung mit Unterführung vorübergehend in den Vordergrund trat. Bei näherer Betrach-tung ergab sich nämlich, dass der Grundeigentümer keineswegs Zusicherungen der zuständigen Behörde, es werde eine Unter-führung gebaut, erhalten hatten. Es handelte sich vielmehr um Auskünfte der für den Nationalstrassenbau nicht zuständigen Gemeindekanzlei. Das Haus wurde vielmehr gebaut, ohne dass sich der Bauherr allseitig rechtlich abgesichert hatte. (Eine vergleichbare Situation findet sich bereits in BGE 108 Ib 499 ff.)

Unter diesen Umständen vermochte das Bundesgericht die von der Schätzungscommission verfochtene Annahme, die über-mässigen Einwirkungen von der Nationalstrasse her seien für den Grundeigentümer unvorhersehbar gewesen, nicht zu teilen. Daher widersetzte es sich einer Entschädi-gung. (Urteil vom 9. April 1986.) Dr. R. B.

### Gestaffelte Eintragungsfristen für Bauhandwerker-Pfandrechte bei Stockwerkeigentum

Die Eintragungsfrist des gesetzlichen Grundpfandes für Bauhandwerkerarbeiten in Stockwerkeigentumseinheiten beginnt für jede Einheit separat zu laufen, sobald die Ar-beiten in dieser Einheit fertiggestellt sind, und nicht erst bei Abschluss sämtlicher Ar-beiten des betreffenden Handwerkers im Gebäude. Dies entschied die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes, hob mit diesem Urteil einen Entscheid des Obergerichts des

Kantons Luzern auf, und schützte so die Klage von drei Stockwerkeigentümern.

#### Wandschränke zweimal bezahlen?

Eine Schreinerei führte bei einem Bauvorhaben, das bereits vor Baubeginn in Stockwerk-eigentum aufgeteilt worden war, in allen Wohnungen Arbeiten aus, insbesondere der Einbau von Wandschränken. Knapp vor Ablauf der gesetzlichen dreimonatigen Frist nach Abschluss der letzten Arbeiten liess sie ein Bauhandwerkerpfandrecht gemäss Zivil- gesetzbuch (ZGB) eintragen, das anteilmässig auf die einzelnen Stockwerkeinheiten umgelegt wurde. Kurz darauf wurde über die Firma, die den Bau in Auftrag gegeben hatte, der Konkurs eröffnet, und die Schrei-nerei klagte alsdann gegen die Stockwerkeigentümer. Sowohl das zuständige Amtsge richt als auch das angerufene Obergericht des Kantons Luzern schützten diese Klage und legten den strittig gewordenen Zeit-punkt für die Eintragung dieser Pfandrechte generell auf drei Monate nach Abschluss sämtlicher Schreinerarbeiten in dem Gebäu-de fest. Für die klagenden Stockwerkeigentümer hätte das die doppelte Bezahlung ih-rer Wandschränke bedeutet.

#### Das Bundesgericht sieht es anders

Das durch die drei Stockwerkeigentümer an-gerufene Bundesgericht konnte sich diesem Entscheid nicht anschliessen: In erster Linie gilt die Befristung der Möglichkeit, das Bau-handwerker-Pfandrecht einzutragen, der *Rechtssicherheit des Grundeigentümer*; dies insbesondere auch, wenn die Unternehmerleistungen nicht in seinem Auftrag erfolgten und er erst hinterher mit den Risiken eines Dritt-pfandschuldners belastet worden war. Nachdem der Bauhandwerker bereits ab sei-ner Verpflichtung, eine Arbeitsleistung zu erbringen, sein Pfandrecht eintragen lassen kann, schien es dem Bundesgericht unge-rechtfertigt, den Fristbeginn einheitlich auf den Abschluss der Arbeiten in sämtlichen Einheiten anzusetzen. Es würde über die ge-setzliche Zielsetzung hinausschliessen, wenn der Bauhandwerker auch nach der gesetzli-chen Dreimonatsfrist einzelne Stockwerkeigentümer noch belasten könnte. Die Gefahr für den Stockwerkeigentümer, doppelt bezahlen zu müssen, nämlich an den Stock- werkverkäufer und an den Bauhandwerker, würde zu gross.

#### Kein Grundsatz ohne Ausnahme

Das Bauhandwerker-Pfandrecht, welches die Forderungen jener Gläubiger besonders sichern soll, die den Wert des überbauten Grundstückes mit den von ihnen erbrachten Leistungen vermehrt haben, muss grund-sätzlich bei den Miteigentumsanteilen insgesamt anknüpfen. Dies sagt die bündesge-richtliche Rechtsprechung. Vorbehalten bleibt allerdings der Fall, wo die Handwerkerleistungen ausschliesslich Gebäudeteile betreffen, die im Sonderrecht eines Stock- werkeigentümers stehen und einen wesentlichen Bestandteil dieses Sonderrechts bilden. Hier ist das Bauhandwerker-Pfandrecht auf den betreffenden Miteigentumsanteil zu legen, und dies nicht nur bei Sonder-, sondern auch bei Normausstattung. (Urteil vom 5. Juni 1986) Dr. R. B.