



Universität
Zürich^{UZH}

Rechtswissenschaftliches Institut

«From Heaven to Hell?»

Gedanken zum vertikalen Umfang von Grundeigentum

Referat vor dem Aargauischen Juristenverein

Lenzburg, 7. Juni 2016

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet

Ordinaria für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht





Art. 667 ZGB

- ¹ Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.*
- ² Es umfasst unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten und Pflanzen sowie die Quellen.*

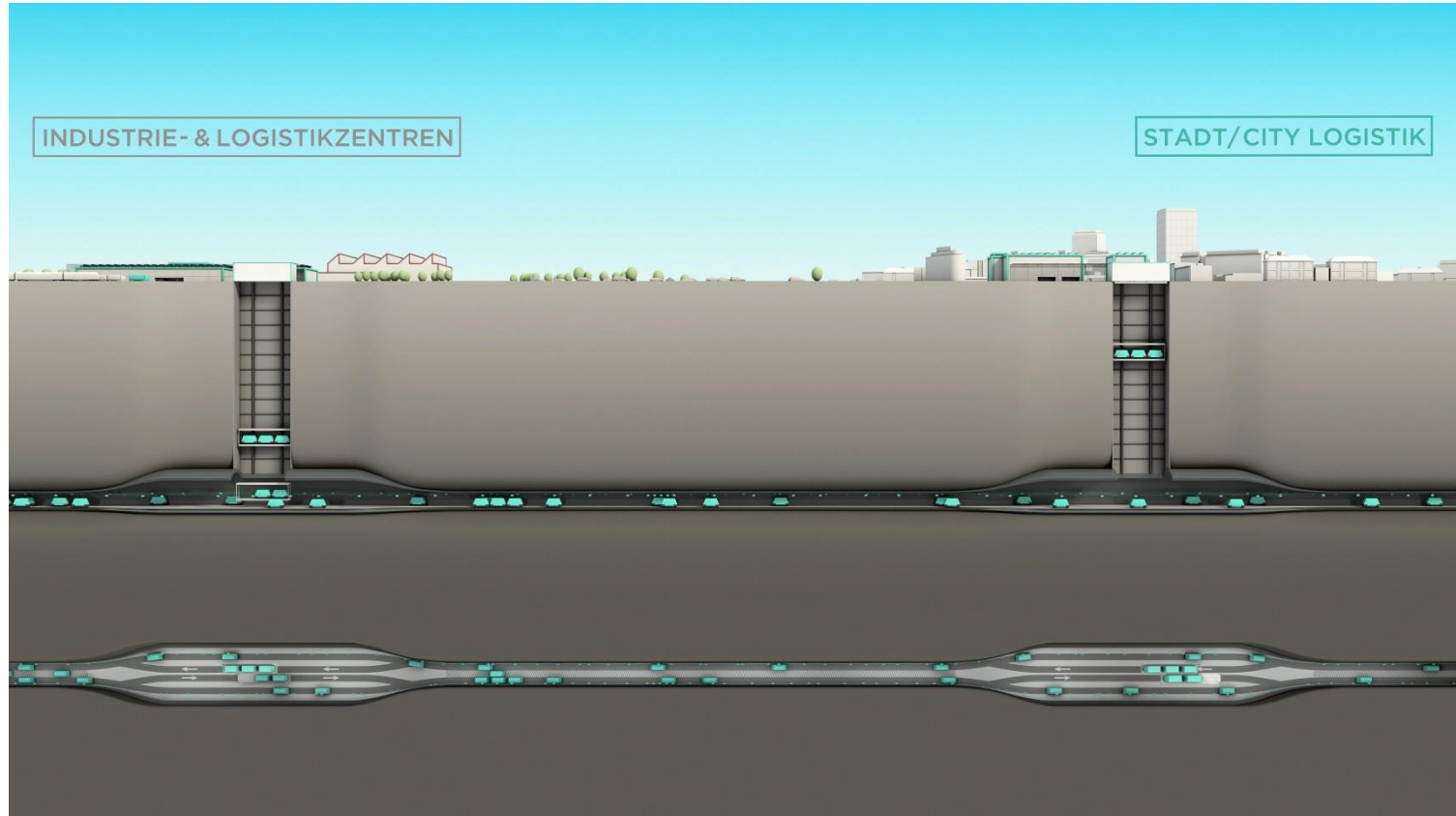


Materialien zum ZGB

Eugen Huber (Berichterstattung vor dem Nationalrat 1906), zitiert nach Fasel Urs, Sachenrechtliche Materialien, Basel 2005, S. 1211:

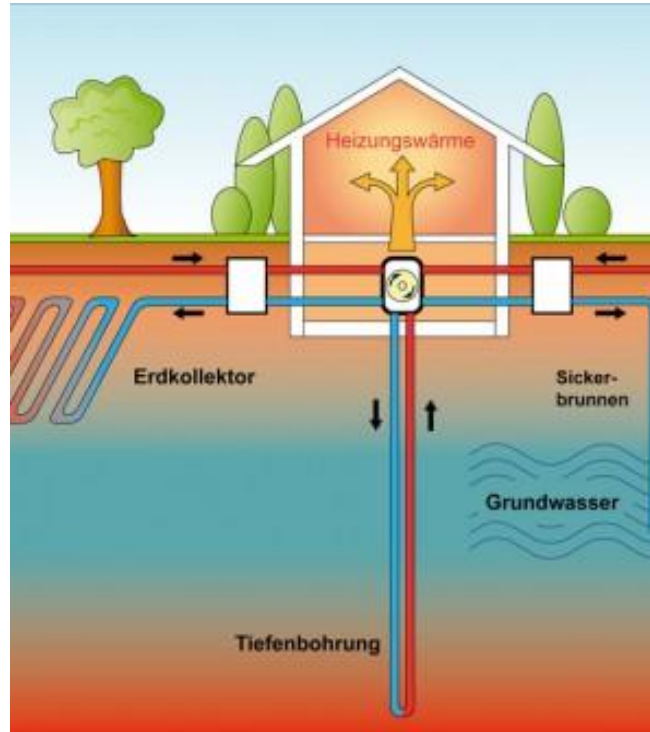
«Fassen wir [...] den Umfang des Grundeigentums ins Auge, so sehen wir, dass der Entwurf in Art. 660 gebrochen hat mit der landläufigen Umschreibung, die das Eigentum auf die Luftsäule über der Bodenfläche und auf das Erdinnere ungemessen erstrecken lässt, indem er das Eigentum bloss in dem Umfang anerkennt, welchem der Eigentümer an dem Luftraum und dem Erdinnern für die Ausübung seines Rechtes ein Interesse hat. ... Es wird niemand vernünftigerweise behaupten wollen, dass ein Eingriff in das Eigentum stattfindet, wenn z.B. an einem schönen Morgen ein Luftballon durch die Luft über sein Besitztum fliegt, solange eben nicht die Interessensphäre über dem Boden dadurch verletzt wird [...].»

«Cargo sous terrain»



Quelle: <http://www.cargosousterrain.ch/de/downloads.html>

Geothermie



Quelle: <http://www.admenture.de/4244-geothermie-funktion-kosten-und-foerderung>

Vorspannanker



Quelle: W. Gysi, Grundbauscript ZHAW, S/W-Abbildungen: P. Thalparpan



Drohne



Quelle: <https://volledrohnung.files.wordpress.com/2013/10/profidrohne.jpg>



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage: Art. 667 ZGB
2. Systematische Einordnung von Art. 667 ZGB
 - a. Absoluter Eigentumsbegriff
 - b. Verhältnis von Art. 667 ZGB zum öffentlichen Recht
3. «Ausübungsinteresse» in der Lehre
4. «Ausübungsinteresse» in der Rechtsprechung des Bundesgerichts
5. Kritische Betrachtung



Art. 667 Abs. 1 ZGB und Eigentumsbegriff

Wiegand Wolfgang, Art. 641 N 9, in: Honsell/Vogt/Geiser (Hrsg.), Basler Kommentar ZGB II, 5. Aufl., Basel 2015:

«In der privatrechtlichen Theorie überwiegt in der Schweiz heute derjenige Standpunkt, der das *Eigentum als umfassende, unbeschränkte Sachherrschaft* betrachtet. Dieser ‹abstrakte› oder ‹formale› Begriff dient der generellen Erfassung des Eigentums an beweglichen und unbeweglichen Sachen und geht von der prinzipiellen Gleichartigkeit und Unbeschränktheit des Eigentums aus.»



Art. 667 Abs. 1 ZGB und öffentliches Recht (1)

Art. 664 ZGB

¹ Die herrenlosen und die öffentlichen Sachen stehen unter der Hoheit des Staates, in dessen Gebiet sie sich befinden.

² An den öffentlichen Gewässern sowie an dem der Kultur nicht fähigen Lande, wie Felsen und Schutthalden, Firnen und Gletschern, und den daraus entspringenden Quellen besteht unter Vorbehalt anderweitigen Nachweises kein Privateigentum.

³ Das kantonale Recht stellt über die Aneignung des herrenlosen Landes, die Ausbeutung und den Gemeingebrauch der öffentlichen Sachen, wie der Strassen und Plätze, Gewässer und Flussbetten die erforderlichen Bestimmungen auf.



Art. 667 Abs. 1 ZGB und öffentliches Recht (2)

- Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 6 ZGB)
- Voraussetzungen: Art. 36 BV

Art. 36 BV – Einschränkungen von Grundrechten

¹ *Einschränkungen von Grundrechten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein. Ausgenommen sind Fälle ernster, unmittelbarer und nicht anders abwendbarer Gefahr.*

² *Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt sein.*

³ *Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein.*

⁴ *Der Kerngehalt der Grundrechte ist unantastbar.*



Ausübungsinteresse in der Lehre

- Positives und negatives Ausübungsinteresse
- Konkrete Umstände
- Lage und Art bzw. (natürliche) Beschaffenheit des Grundstücks
- Wirtschaftliche Funktion des Grundstücks
- Aktuelle oder wahrscheinliche künftige Nutzung des Grundstücks; künftige Nutzung, sofern diese ohne übermässigen finanziellen oder sonstigen Aufwand realisierbar ist bzw. nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge in absehbarer Zukunft wahrscheinlich ist; objektiver Nutzen für Grundeigentümer
- Technische Realisierbarkeit der (künftigen) Nutzung (tatsächliche Beherrschbarkeit)
- Rechtliche Realisierbarkeit/Zulässigkeit der (künftigen) Nutzung (rechtliche Beherrschbarkeit)
- Finanzielles, ästhetisches oder wissenschaftliches Interesse
- Allgemeine Verkehrsanschauung



Rechtsprechung des Bundesgerichts (Auswahl)

Umfang des Grundeigentums im Untergrund:

BGE 93 II 170 (Quelleneigentum Leukerbad)

BGE 100 IV 155 (Mineralien Grimselgebiet)

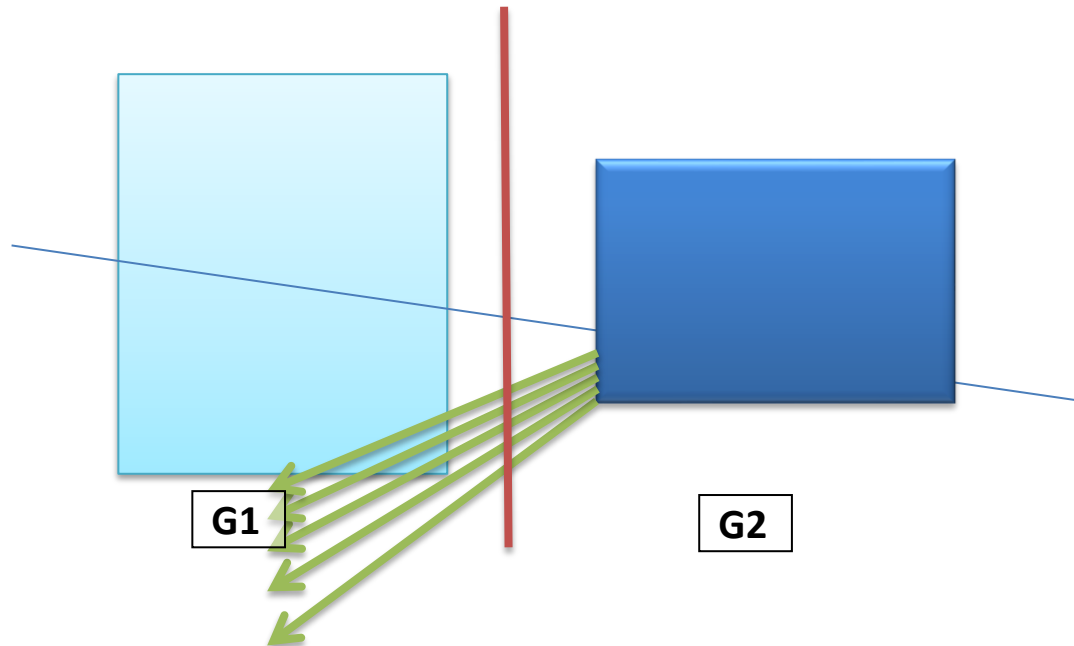
BGE 132 III 353 (L'Abbaye de l'Arc de Lausanne)

BGE 132 III 689 (Avenue des Oiseaux)

BGer 5A_639/2010 (Bewilligtes Bauprojekt Wallis)

Vorspannanker

BGer 5A_639/2010, E. 4.2.2 (1)





BGer 5A_639/2010, E. 4.2.2 (2)

«Nach dem angefochtenen Entscheid beabsichtigen die Beschwerdegegner, ihre Parzelle mit Appartementwohnungen zu überbauen und auch unter dem gewachsenen Terrain bis auf das Niveau der Parzelle der Beschwerdeführerin diverse unterirdische Räume wie Keller, Bar, Pool, Ruheraum usw. sowie einen Tunnelzugang zu erstellen. Gemäss den der Expertise zugrundeliegenden Plänen beansprucht das Projekt den Untergrund bis in eine Tiefe von 22.40 Metern unter dem gewachsenen Terrain; [...]. Das diesbezügliche Baugesuch samt Plänen ist von der Munizipalgemeinde bewilligt worden.»



BGer 5A_639/2010, E. 4.2.2 (3)

«Nach den weiteren Erwägungen der Vorinstanz ist eine derartige Ausnutzung des Grundstücks, insbesondere dessen Erschliessung durch Tunnel und Stollen in den Hanglagen von U._____ durchaus **ortsüblich**. Gemäss Expertise gilt das Projekt als schwierig, aber **technisch realisierbar**. Unter den geschilderten tatsächlichen Umständen hat das Kantonsgericht ein schutzwürdiges Interesse an der Beherrschung des Untergrundes bis in die vorgenannte Tiefe zu Recht bejaht. [...]»

(Hervorhebungen hinzugefügt)



BGer 5A_639/2010, E. 4.2.2 (4)

«Da die Beschwerdegegner, wie bereits erwähnt, über eine Baubewilligung für das Projekt verfügen, durfte die Vorinstanz im Einklang mit dem Bundesrecht ohne weitere Abklärungen davon ausgehen, die Realisierung des Projekts sei auch **in finanzieller Hinsicht** gesichert. Weil das Projekt im Übrigen der **ortsüblichen** Überbauungsweise entspricht und eine Baubewilligung erteilt worden ist, war die Vorinstanz auch nicht gehalten, Abklärungen darüber vorzunehmen, ob die Durchführung mit noch vertretbaren Kosten möglich ist.»

(Hervorhebungen hinzugefügt)



Rechtsprechung des Bundesgerichts (Auswahl)

Umfang des Grundeigentums im Luftraum:

BGE 71 II 83 (Wissifluh)

BGE 95 II 397 (Flugfeld Beromünster)

BGE 103 II 96 ff. (Flugfeld Lommis)

BGE 104 II 86 (Flugfeld Than/Mooswiesen)

BGE 131 II 137 (Flughafen Genf)

BGE 134 II 49 (Flughafen Zürich-Kloten)

BGE 134 III 248 (Flughafen Zürich-Kloten)



«Ausübungsinteresse» in der Rechtsprechung des Bundesgerichts

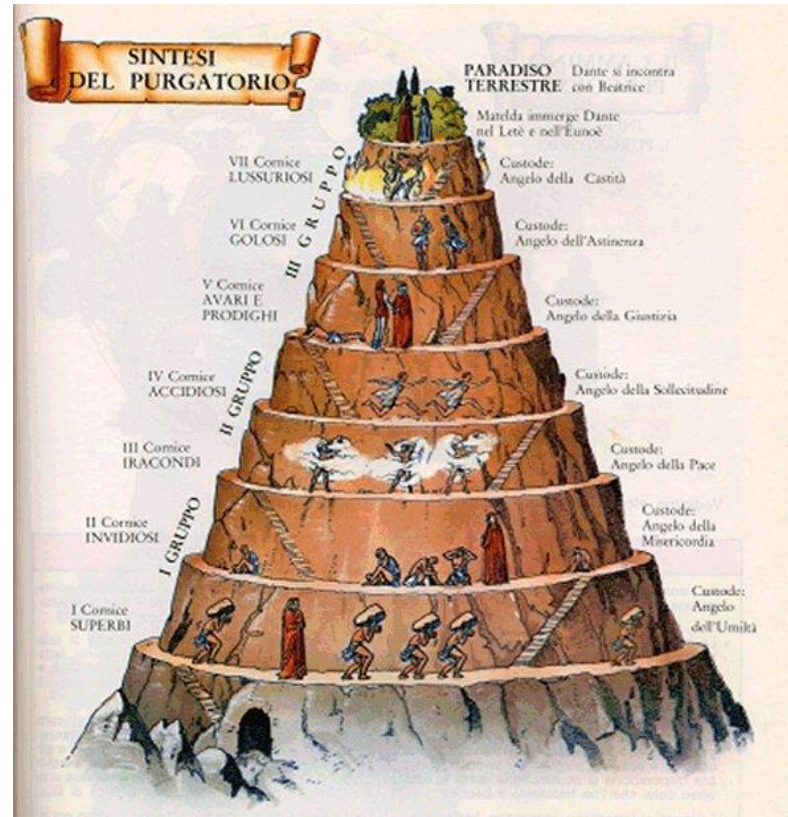
- Positives und negatives Ausübungsinteresse
- Konkrete Umstände
- Örtliche Gegebenheiten bzw. Art und Lage des Grundstücks, Ortsüblichkeit
- Sicherheit der aktuellen bzw. künftigen Nutzung (keine Gefährdung für Mensch, Tier, Sache)
- Aktuelle Nutzung
- Künftige Nutzung (Realisierung in absehbarer Zukunft wahrscheinlich):
 - Technische Realisierbarkeit der künftigen Nutzung
 - Rechtliche Realisierbarkeit der künftigen Nutzung
- Finanzierbarkeit



Kriterien zum «Ausübungsinteresse» bzw. zum Umfang von Grundeigentum

1. Positives und negatives Ausübungsinteresse als Abbild der positiven und negativen Seite des Eigentums (Art. 641 Abs. 1 und 2 ZGB)
2. Beschaffenheit und Lage des konkret in Frage stehenden Grundstücks, bezogen auf die technisch mögliche (auch künftige) Nutzung (rechtlich zulässige Nutzung?)
3. Objektiviertes schutzwürdiges finanzielles oder ideelles (wissenschaftliches, ästhetisches usw.) Interesse des Grundeigentümers

Purgatorium



Quelle: <http://www.presseschau.de/noch-einmal-zu-breaking-bad-fegefeuer-purgatorium-und-lauterungsberg>



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliches Institut

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für Rückmeldungen:

Universität Zürich

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet

Ordinaria für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Rechtsanwältin & Aargauische Notarin

Rämistrasse 74 / 19

8001 Zürich

Ist.arnet@rwi.uzh.ch