



§ 106 Grundsatz

Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist nach Artikel 5 Absatz 2 RPG volle Entschädigung zu leisten.

Erläuterungen

Nach Artikel 5 Absatz 1 RPG regelt das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen. Diese Bestimmung enthält einen Rechtsetzungsauftrag. Der Auftrag ist erfüllt, wenn sich kantonales Recht zu den Vorteilen der genannten Art äussert. Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. In diesen Fällen ist volle Entschädigung geschuldet (Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG). Artikel 5 Absatz 2 RPG begründet formell einen direkten bundesgesetzlichen Entschädigungsanspruch des Betroffenen. Sie gibt aber nicht bloss dem Betroffenen eine Mindestgarantie, sondern zugleich dem entschädigungspflichtigen Gemeinwesen eine Schranke gegen die Festsetzung übermässiger Entschädigungsbeiträge. Das ergibt sich insbesondere aus Artikel 34 Absatz 2 RPG, der in solchen Fällen dem Kanton und den Gemeinden die Befugnis einräumt, gegen Entscheide des Kantonsgerichts Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben. Als "Planungen nach diesem Gesetz" gelten alle Planungen, die im Dienste des in Artikel 75 BV festgehaltenen Auftrages stehen.

Nach der Praxis des Bundesgerichts liegt eine materielle Enteignung vor, "wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch seiner Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer zukünftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen" (BGE 110 Ib 32 E. 4; 109 Ib 15 E. 2, 954; 108 Ib 354 E. 4 u.a.m.).

Das Hauptbeispiel einer materiellen Enteignung liegt in der Umzonung eines erschlossenen Grundstückes aus der Bauzone in eine Bauverbotszone. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur materiellen Enteignung baut auf der sogenannten Dreistufentheorie auf. Darnach sind Eigentumsbeschränkungen in der Regel entschädigungslos. Eine Entschädigung ist geschuldet, wenn die Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt und dementsprechend auf einem schweren Eingriff beruht. Dazu kommt das Sonderopfer, das eine Entschädigung vorsieht, wenn der Eingriff zwar weniger schwer ist, aber ein einziger Grundeigentümer oder einzelne Grundeigentümerinnen oder -eigentümer besonders hart betroffen werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 41 f. [§ 105], in: GR 1986, S. 763 f.).

PBV

–

<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	– Artikel 5 Absatz 2 RPG (Entschädigung für materielle Enteignung)
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–