

SBV Fachtagung 2016  
Windisch

3. November 2016

**Überblick über das System des  
Enteignungsrechts in der Schweiz  
Schwerpunkt: Entschädigung bei formellen  
Enteignungen**

Alexander Rey



# Die nächsten 45 Minuten

## Agenda

### A. Ausgangspunkt Eigentumsgarantie

1. Rechtsgrundlagen
2. Eigentumsgarantie als Institutsgarantie, Bestandes- und Wertgarantie

### B. Die öffentlich-rechtlichen Eingriffe ins Eigentum

1. Übersicht
2. Begriffe

### C. Elemente der formellen Enteignung

1. Begriffselemente
2. Objekte der Enteignung
3. **Entschädigung**
4. Verfahren der formellen Enteignung

## *Die nächsten 45 Minuten*

### **Agenda**

#### **D. Elemente der materiellen Enteignung**

1. Übersicht
2. Voraussetzungen des Eingriffs
3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht

#### **E. Entschädigungslose öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

# A. Ausgangspunkt Eigentumsgarantie

## 1. Rechtsgrundlagen

### **Art. 26 Bundesverfassung (BV) 1999**

<sup>1</sup> Das Eigentum ist gewährleistet.

<sup>2</sup> Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

### **Art. 5 Raumplanungsgesetz (RPG) 1979**

<sup>2</sup> Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleich kommen, so wird voll entschädigt.

### **Art. 641 Zivilgesetzbuch (ZGB) 1911**

<sup>1</sup> Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

<sup>2</sup> Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

### **Bundesgesetz über die Enteignung (EntG) vom 20. Juni 1930**

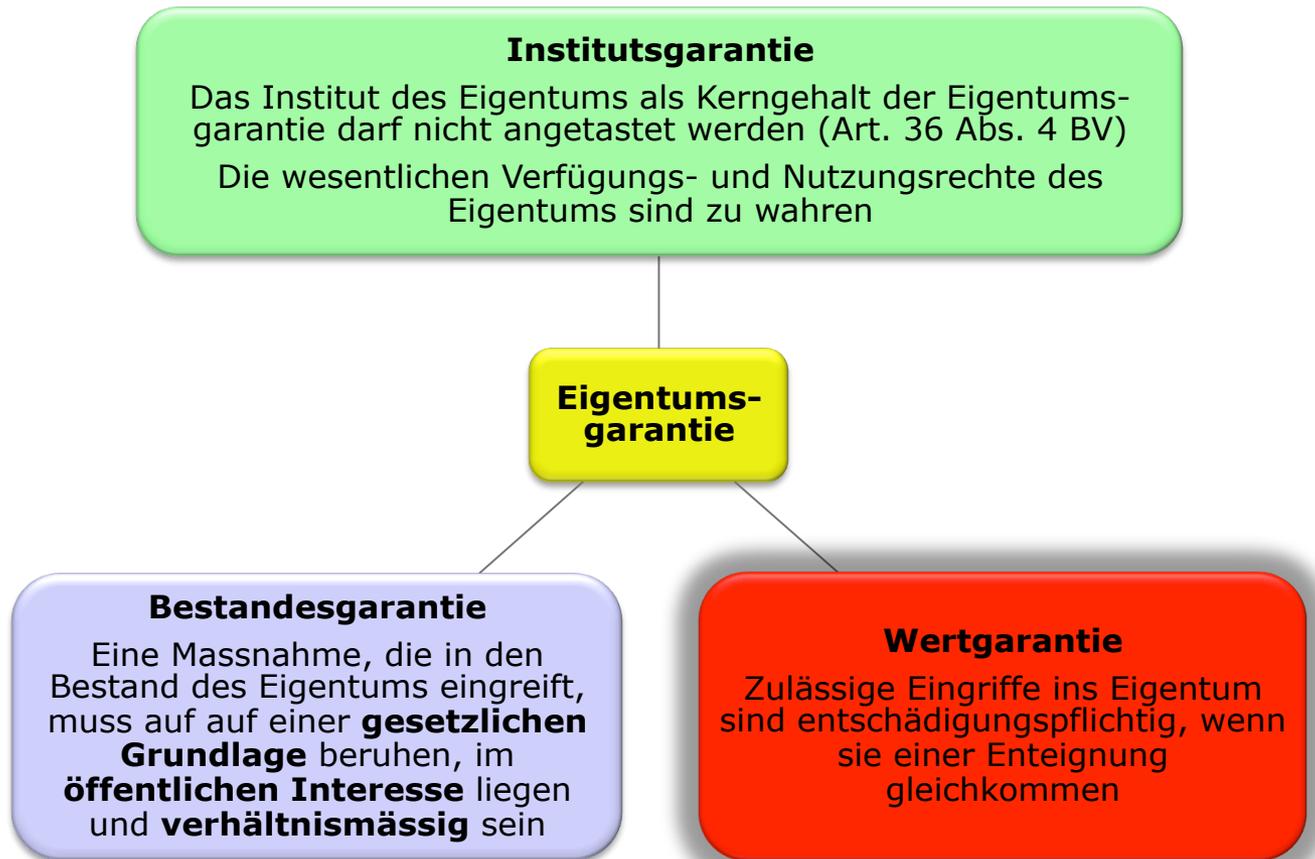
- Werke im nationalen/überregionalen Interesse
- Andere im öffentlichen Interesse liegende Werke, wenn die Anwendung EntG in einem Bundesgesetz vorgesehen ist
- Revisionsbedarf

### **Kantonale Enteignungsvorschriften**

- Werke im kantonalen/kommunalen Interesse

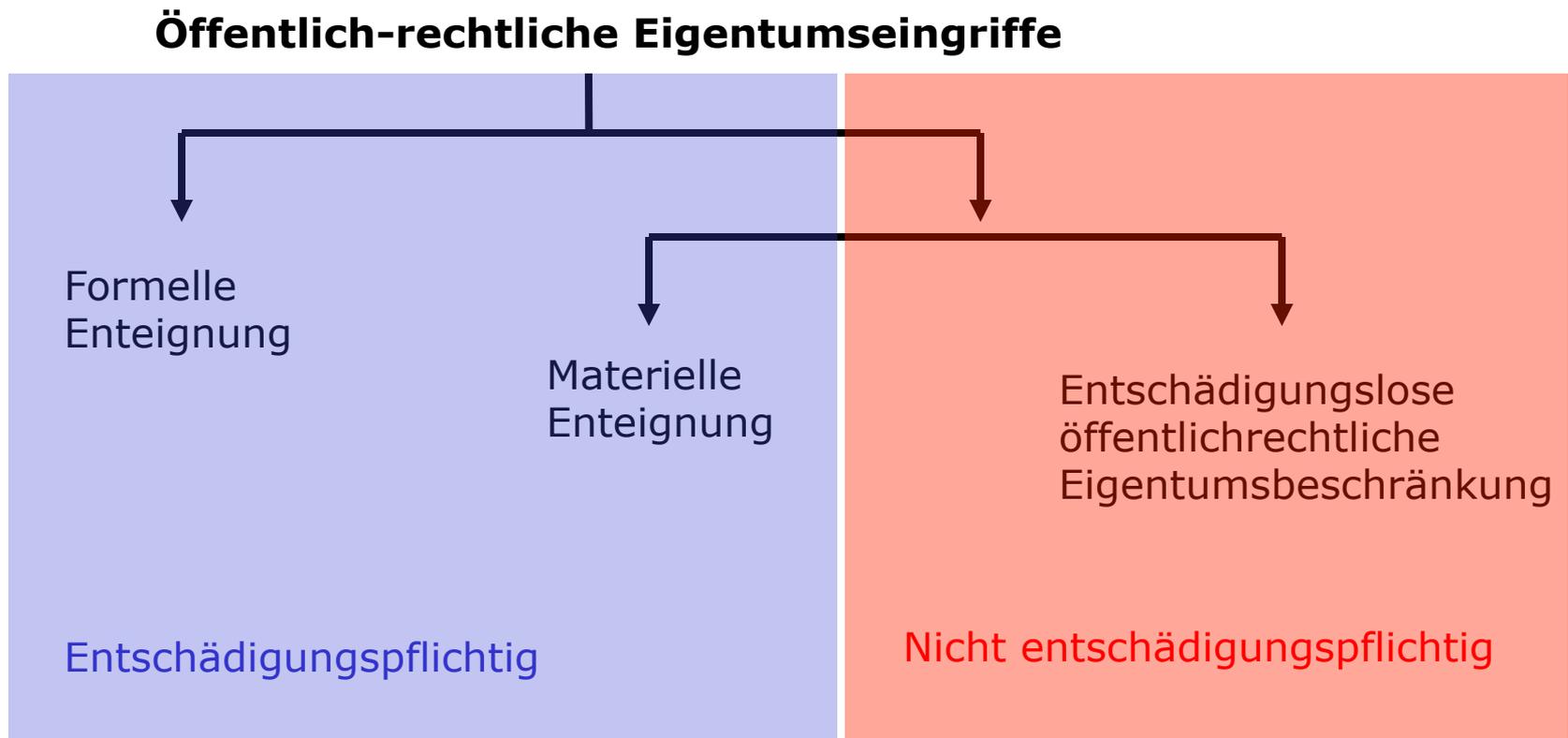
# A. Ausgangspunkt Eigentumsgarantie

## 2. Eigentumsgarantie als Institutsgarantie, Bestandes- und Wertgarantie



## B. Die öffentlich-rechtlichen Eingriffe ins Eigentum

### Übersicht



# C. Elemente der formellen Enteignung

## 1. Begriffselemente (im Vergleich zur materiellen Enteignung)

### Formelle Enteignung

- **Entzug** oder die Beschränkung von vermögenswerten Rechten, die unter dem Schutz der Eigentumsgarantie stehen
- **Übergang dieser Rechte auf den Enteigner**, meist das Gemeinwesen oder eine andere öffentlich-rechtliche Organisation
- Entzug der Rechte erfolgt einseitig durch **Hoheitsakt**, in der Regel durch eine Verfügung, einen Plan oder ein Gesetz
- Zweck des Eingriffes ist es, dem Enteigner die **zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben** (im öffentlichen Interesse) nötigen Rechte zu verschaffen
- Für die formell enteigneten Rechte ist **immer volle Entschädigung** zu leisten

### Materielle Enteignung

- **Einschränkung in der Nutzung/Verfügung des Eigentums ohne Entzug von Rechten und**
- **ohne Übergang von Rechten auf das Gemeinwesen**
- Der Eingriff erfolgt durch einen Hoheitsakt
- Der Zweck des Eingriffes liegt im öffentlichen Interesse
- Eine Entschädigung erfolgt nur dann, wenn die Einschränkung einer Enteignung gleich kommt

# C. Elemente der formellen Enteignung

## 2. Objekte der Enteignung (1)

### 1. Vermögensrechte des Privatrechts

- Grundeigentum
- Eigentum an beweglichen Sachen
- Beschränkte dingliche Rechte (Wegrechte, Durchleitungsrechte etc.)
- Nachbarrechte (Abwehrrechte des Nachbarrechts)
- Obligatorische Rechte (Nutzungsrechte an einer zu enteignenden Sache [Pacht, Miete] bis zur nächsten ordentlichen Kündigung [Entzug oder Einschränkung]; vgl. Art. 23 Abs. 2 EntG)

### 2. Wohlerworbene Rechte des öffentlichen Rechts

- „Ehehafte“ dingliche Rechte (Wasserrechte, Tavernenrechte u.ä.)
- Vertragliche oder vertragsähnliche Rechte (Rechte aus Erschliessungsvereinbarungen, aus Monopol- und Sondernutzungskonzessionsverträgen u.ä.; vgl. 139 II 28 [Sanierung Gewässer, Restwassermengen])

### 3. Faktische Interessen?

- Aufhebung/Einschränkung des Gemeingebrauchs an einer öffentlichen Strasse in ihrer Auswirkung auf die Anstösser, sofern diese die bestimmungsgemässe Nutzung des Grundeigentums faktisch verunmöglicht (Erweiterung Schutzbereich Eigentumsgarantie) (BGE 126 I 213 ff.; 131 I 12)

# C. Elemente der formellen Enteignung

## 2. Objekte der Enteignung (2)

### Voll- und Teilenteignung

- **Körperliche** Teilenteignung (z.B. Teil eines Grundstücks)
- **Rechtliche** Teilenteignung
  - nachbarliche Abwehrrechte: Zwangsdienstbarkeit zur Duldung von Fluglärm (BGE 134 II 29)
  - Tunneldienstbarkeit (BGer 1C\_27/2009 vom 17. September 2009)
  - Zwangsdienstbarkeit für Fuss- und Fahrwegrechte (Seuferwege; vgl. BGE 141 I 113; BGer 1C\_157/2014 vom 4. November 2015)
  - Zwangsdienstbarkeiten zur Duldung von Leitungen, Masten, Schächte etc.
  - Zwangsdienstbarkeit zur Duldung Lärmschutzwall, Versickerungsgraben, Kandelaber
  - Zwangsdienstbarkeit zur Duldung Bachlauf
- Zwangsdienstbarkeit für neu zu pflanzende / bestehende Hochstammbäume oder Hecken? mit Unterhaltspflicht?
- Pflicht zur dauernden Bewirtschaftung von Ökoflächen?
  - **Duldungspflichten kombiniert mit Unterhaltspflichten**
  - **Formelle oder materielle Enteignungen?**
  - **Mischformen?**

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 2. Objekte der Enteignung (3)

#### **Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche** im Besonderen

- **Begriff:**
  - Einschränkung des Rechts, ungerechtfertigte Einwirkungen (Immissionen) auf das Eigentum abzuwehren, wenn
  - Einwirkungen von öffentlichem Werk ausgehen, für das die Sanierungsfrist abgelaufen ist.
  - das öffentliche Werk bestimmungsgemäss betrieben wird,
  - die Einwirkungen nicht oder nur schwer vermeidbar sind (mit unverhältnismässig hohem Aufwand) und
  - **gegen Entschädigung, wenn**
    - schwerer Schaden (Minderwert 10 bis 15%)
    - Spezialität (dauerhafte Überschreitung IGW)
    - Immissionen nicht voraussehbar im Zeitpunkt Erwerb Liegenschaft
- **Achtung Verjährung:** 5 Jahre ab Verwirklichung der Tatbestandsmerkmale
- Beispiele: BGE 98 I 286 (Werren); 123 II 564 (Sonnenberg); 130 II 394 (Opfikon); 132 II 475 (Vernier); 134 II 49 u. 136 II 263 (Flughafen ZH)

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 2. Objekte der Enteignung (4)

#### **Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche** im Besonderen

- **Sanierung Strassen/Schiene und Entschädigungen**
  - Sanierung hat Priorität vor Entschädigung wegen übermässigem Lärm
  - Nach Ablauf der Sanierungsfristen sind Entschädigungen geschuldet
  - Wenn feststeht, dass auch mit Sanierungen die Grenzwerte (IGW) nicht eingehalten werden können, sind Entschädigungen auch schon vor Ablauf der Sanierungsfristen geschuldet (Fluglärm; BGE 130 II 394)
  - Sanierungsfristen
    - Nationalstrassen: 31. März 2015 (Art. 17 Abs. 4 lit. a LSV)
    - Hauptstrassen/übrige Strassen: 31. März 2018 (Art. 17 Abs. 4 lit. b LSV)
    - Schiene: 31. Dezember 2015 (Art. 3 Abs. 1 BGLE)
  
- **Bei übermässigem Strassen- oder Eisenbahnlärm können (in Kürze) Entschädigungen verlangt werden (gleiche Verfahren wie bei Fluglärm) (Hochrechnung BAFU: Total CHF 19 Mrd.)**

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Art der Entschädigung)

#### **Grundsatz: Geldersatz (Regel) oder Realersatz (Ausnahme)**

- Realersatz möglich für öffentliche Einrichtungen, Kulturland, Wasser (vgl. Art. 18 EntG; BGE 128 II 376 f.; 123 II 568 ff.)
- Regelfall: Kapitalzahlung
  - Ausnahme: periodische Zahlung (Unzulässigkeit der bloss teilweisen Festsetzung und Vorbehalt der späteren Anpassung: BGE 134 II 49)
- Es ist zu unterscheiden zwischen Schutz- und Ersatzvorkehrungen (Art. 7-10 EntG), welche im Rahmen des Projekts festzusetzen sind und Sachleistungen im Sinne einer Entschädigung (Art. 18 EntG), die im Entschädigungsverfahren festzulegen sind.



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Grundsatz)

#### Höhe der Entschädigung

- Grundsatz der **vollen Entschädigung** (Art. 26 Abs. 2 BV)
  - Entweder nach *objektiven* oder nach *subjektiven* Kriterien (Wahlrecht des Enteigneten)
  - Nach **objektiven Kriterien** zu entschädigen ist:
    - der **volle Verkehrswert** der Abtretungsfläche (Art. 19 lit. a EntG)
    - bei einer Teilenteignung ein **allfälliger Minderwert des Restgrundstücks** (Art. 19 lit. b EntG)
    - allfällige **weitere Nachteile** (Inkonvenienzen), die dem Enteigneten aus der Enteignung entstehen (Art. 19 lit. c EntG)
  - **Subjektiver Schaden:** Der Schaden des Enteigneten ist dann Bemessungsmaßstab, wenn dessen finanzielles Interesse an der Weiternutzung seines Grundstücks grösser ist als jenes am Verkauf (zB Enteignung eines Betriebsstandorts).

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

#### **Bemessung der Entschädigung nach dem Verkehrswert:**

- Ermittlung des Verkehrswertes des enteigneten Rechts: primär objektiv nach **Vergleichsmethode (statistische Methode; BGE 131 II 464 ff.)**.
- Kritik an anderen Methoden wie etwa:
  - Realwertmethode (Bauwert [Zeitwert] plus Landwert)
  - Ertragswertmethode (auf der Basis des Ertrags)
  - Lageklassenmethode (Methode zur Aufteilung Gesamtwert in Wert Gebäude und Wert Land)
- BGE 1C\_266/2011 (Dagmersellen und Langnau LU): In der Regel kann selbst aus einzelnen Verkaufspreisen auf das allgemeine Preisniveau geschlossen werden (allenfalls ist ein einziges Vergleichsobjekt ausreichend).
- BGE 134 II 49 und BGE 138 II 77: Fluglärmentschädigung: **Hedonische Modelle** = erweiterte statistische Methode: Ein hedonisches / ökonometrisches Bewertungsmodell „zerlegt“ den Wert eines Gutes (einer Liegenschaft) in seine wertbestimmenden Einzelteile (Elemente). Der Fluglärm ist dabei eines von vielen wertbestimmenden Elementen und kann isoliert werden.

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

Berücksichtigung einer **Höher- oder Minderwertigkeit** der konkreten Abtretungsfläche durch **Zu- und Abschläge** vom „absoluten Landwert“, verstanden als der Wert von unbebautem, voll ausnutzbarem Land an der entsprechenden Lage:

- **Abbruchobjekt:** BGer 1C\_256/2010 (Uezwil AG): Vom Landwert sind die Abbruchkosten in Abzug zu bringen (widerspricht den Marktgegebenheiten).
- **Vorgartenland:**
  - BGer 1C\_361/2009 (Stadt Zürich): Abtretung von 460 m<sup>2</sup> Bauland in der Nähe des HB Zürichs. Der volle Baulandpreis wurde auf Fr. 8'000/m<sup>2</sup> („absoluter“ Landwert) festgelegt. Die Abtretungsfläche ist zwar Bauland, liegt aber im Baulinienbereich und ist deshalb nicht überbaubar und folglich „minderwertig“ („relativer“ Landwert). Vorgartenabzug von  $\frac{3}{4}$  (im konkreten Fall: kein Ausnutzungsverlust).
  - BGer 1C\_339/2013 (Bubikon ZH): Abzug von  $\frac{1}{3}$  für Land innerhalb Baulinie eines bebauten Grundstücks ist eher tief (im konkreten Fall: Ausnutzungsverlust durch Enteignung bejaht)
- **Differenzierung nach Alter der bestehenden Überbauung** (Abdiskontierung der Entschädigung: Ausnutzungsverlust wirkt sich erst bei einer späteren Neuüberbauung aus, die weiter weg liegt, je neuer die Überbauung ist)

# C. Elemente der formellen Enteignung

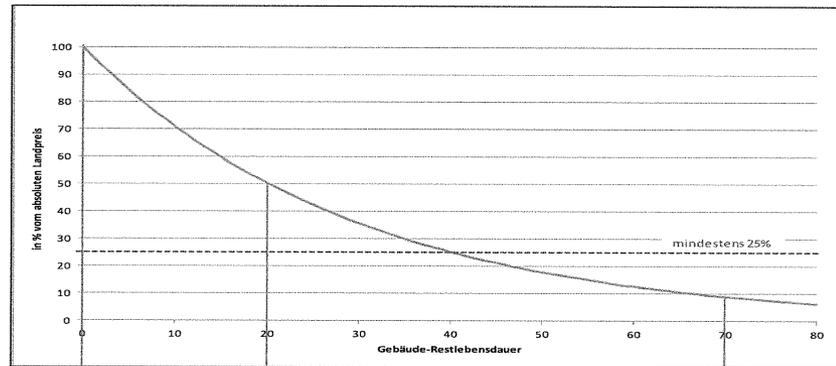
## 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

**Beispiel Limmattalbahnhof  
(Berechnungsmodell mit  
Diskontierungsfaktor 3.5%  
und Lebensdauer Gebäude 70  
Jahre)**



### Entschädigung für Landerwerb

Die Limmattalbahnhof AG wendet bei der Ermittlung der Entschädigungen für überbautes Land und Vorgartenland das folgende Berechnungsmodell mit einem Diskontierungsfaktor von 3.5% und einer angenommenen Gebäude-Lebensdauer von 70 Jahren an:



Unüberbautes baureifes Grundstück.  
Schaden tritt sofort ein.

Vor 50 Jahren überbautes Grundstück.  
Schaden tritt in 20 Jahren ein.  
Die diskontierte Entschädigung trägt während der Restlebensdauer des Gebäudes von 20 Jahren Zinsen, so dass die Entschädigung in 20 Jahren dem aktuellen Landwert entspricht.  
-> 20 Jahre zu diskontieren, d.h. der Grundeigentümer erhält 50 % des Landpreises

Neu überbautes Grundstück.  
Schaden tritt in 70 Jahren ein.  
Verwaltungsgericht ZH vom 20. Mai 2009: Entschädigung beträgt mindestens 25% des absoluten Landwertes. (VR.2008.00003)



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

Bei der Verkehrswertbestimmung ist eine **bessere Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks** zu berücksichtigen (Art. 20 Abs. 1 EntG), wenn:

- die bessere Nutzungsmöglichkeit tatsächlich und rechtlich
- in naher Zukunft und mit hoher Wahrscheinlichkeit
- ohne die Enteignung eingetreten wäre:
  - Ist eine Einzonung bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen worden und besteht gute Aussicht auf Genehmigung durch den Kanton, so muss das Grundstück als Bauland bewertet werden (aber Risikoabzug).
  - BGer 1C\_217/2012 (Gemeinde Raron VS) Gebiet befindet sich im Nichtbaugebiet. Zum Zeitpunkt der Einigungsverhandlung war eine Einzonung nicht absehbar. Entschädigung zu Landwirtschaftslandpreisen (vgl. auch BGE 134 II 176, E. 11.4; BGE 129 II 470).
  - Spekulative Hoffnungen führen nicht zu einer höheren Entschädigung.
  - Unbeachtlich ist auch eine bessere Nutzung, die nur dem Enteigner (aber nicht dem Enteigneten) möglich ist: BGer 1C\_246/2011 (Gemeinden Bellikon und Widen AG): Dass die enteignenden Gemeinden das Landwirtschaftsland für landwirtschafts-fremde Zwecke benötigen und verbauen (Rad- und Gehweg) hat keinen Einfluss auf die Landentschädigung. Denn diese bessere Verwendungsmöglichkeit stand nur dem Enteigner offen. Allerdings gehören Strassen in der Regel ohnehin ins Verwaltungsvermögen und haben für Private keinen „Wert“ im eigentlichen Sinne.

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

**Durch das Projekt bewirkte besondere Vor- oder Nachteile**, die zu Preisveränderungen führen, sind nicht zu berücksichtigen (Art. 20 Abs. 3 EntG).

- Es ist demnach der Landpreis zu entschädigen, der ohne diese Vor- oder Nachteile (positive oder negative Auswirkungen) des Projekts gelten würde.
- Der Enteigner soll nicht den von ihm selbst geschaffenen Mehrwert durch höhere Landpreise entschädigen müssen.
- Umgekehrt soll der Enteigner nicht durch von ihm geschaffene Minderwerte eine tiefere Entschädigung bezahlen dürfen.

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

- **Besondere Vorteile** (positive Wirkungen) des Projekts:
  - Ein Baugrundstück in der einer Bauverbotszone (Hochwasser) wird durch ein Hochwasserschutzprojekt überbaubar. Der Enteigner muss nur den Landwirtschaftslandpreis entschädigen.
- **Besondere Nachteile** (negative Wirkungen) des Projekts:
  - BGer 2C\_461/2011 (Brienz): Grundstück wird wegen des Hochwasserprojekts unüberbaubar. Der Enteigner kann sich die negative Wirkung des Projekts nicht anrechnen lassen, sondern muss den Baulandpreis entschädigen. Problematisch: Unüberbaubarkeit an sich ist in der Naturgefahr begründet ist und nicht in der Hochwasserschutzmassnahme
  - Die nach dem Bau einer neuen Strassen entstehenden Lärmimmissionen führen nicht zu einer tieferen Entschädigung. Es ist der Baulandpreis ohne Berücksichtigung der zukünftigen Lärmimmissionen zu entschädigen.
- **Vorwirkungen des Werkes**, die sich in planerischer Hinsicht niederschlagen, haben wie andere werkbedingte Vor- und Nachteile bei der Ermittlung des Verkehrswertes ausser Acht zu bleiben (BGE 129 II 470: Infolge der zu enteignenden Deponieflächen eingezonte Flächen sind zum Preis von Landwirtschaftsland zu entschädigen)

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Verkehrswert des abgetretenen Rechts)

#### **Bedeutung eines Freiwilligkeitszuschlags?**

- Ein Kanton zahlt jenen Eigentümern, die das Land freiwillig abtreten, einen weit über dem Verkehrswert liegenden Preis für Landwirtschaftsland
- Entwickelt sich daraus ein spezifisch enteignungsrechtlicher Verkehrswert?
- Ist den nicht freiwillig abtretenden Eigentümern im Streitfall eine geringere Entschädigung zuzusprechen? (also der eigentliche Verkehrswert?)



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Minderwert bei Teilenteignung)

#### Spezialfall rechtliche Teilenteignung

- Differenzmethode (Wert des Gesamtgrundstücks minus Wert des verbleibenden Teils = Entschädigungshöhe)
- Landwirtschaftsland:
  - Ohne Differenzmethode (i.d.R. keine Wertdifferenz)
  - Entschädigung berechnet sich direkt aufgrund Leitungsbreite und Leitungslänge
  - Branchenempfehlungen SBV/VSE etc.
- Allfälliger Minderwert des Restgrundstücks (Wohnhaus)



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Minderwert bei Teilenteignung)

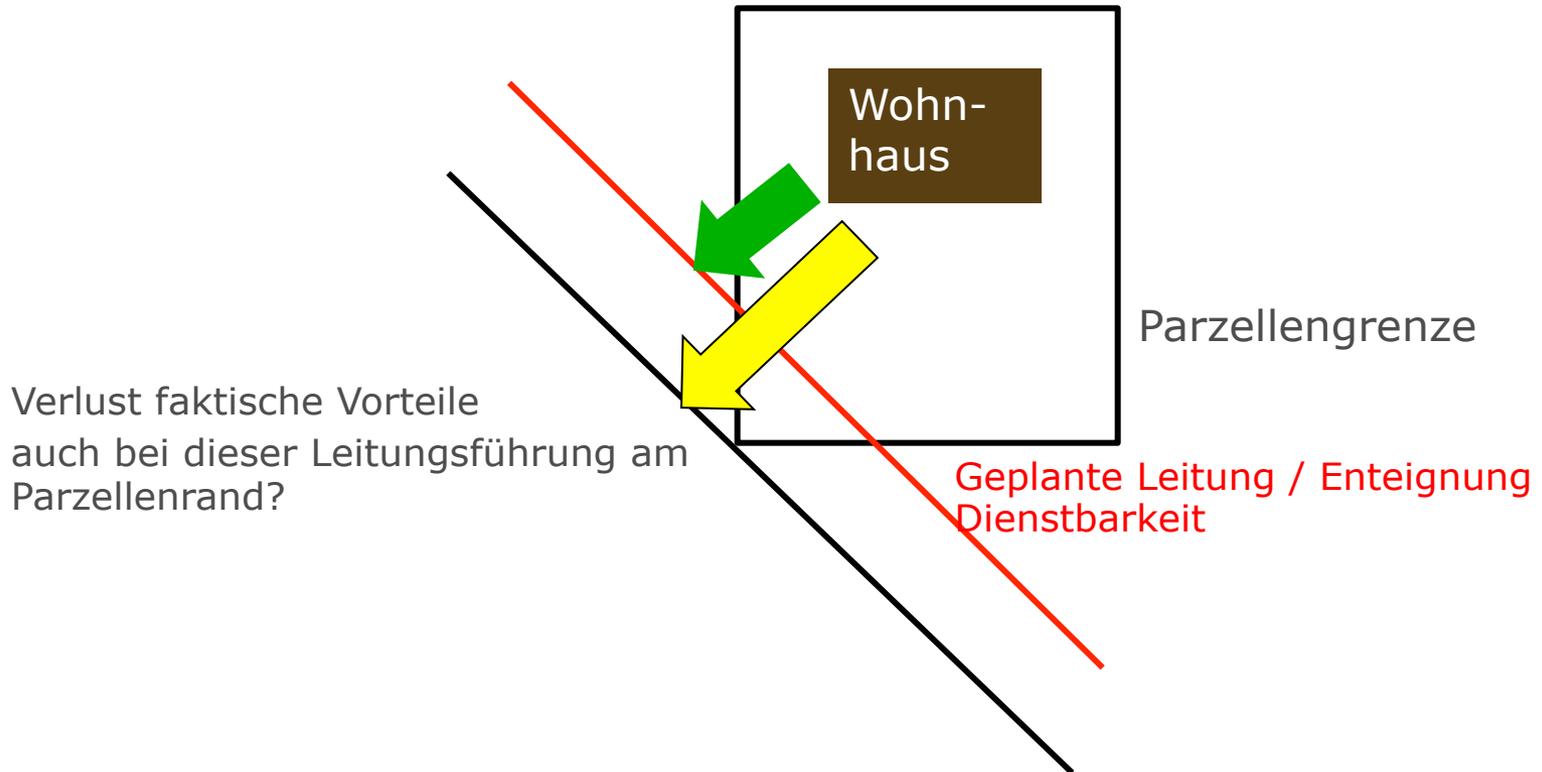
#### Spezialfall Schutzschildtheorie

- **Entzug faktischer Vorteile** (Ruhe, Aussicht) des Restgrundstückes, der **kausal auf die Teilenteignung** (nicht auf das Werk!) zurückzuführen ist
  - Vergleich zwischen effektiver Linienführung einer Strasse (Hochspannungsleitung) und Linienführung am Parzellenrand, der zu einer erheblichen Wertdifferenz führt, zeigt auf, dass der Schaden auf die Enteignung und nicht auf das Werk zurückzuführen ist
- Es sind **alle faktischen Nachteile zu entschädigen** und nicht bloss übermässige Einwirkungen wie bei der Enteignung der nachbarlichen Abwehrrechte (BGE 131 II 458: Lärm- und Staubimmissionen)
  - Ungünstige Form des Restgrundstücks (BGer 1C\_305/2010 vom 13. September 2010)
  - Immissionen von Hochspannungsleitung (BGer 1C\_356/2013 vom 5. März 2014)
  - Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten (BGE 131 II 458: Lärm- und Staubimmissionen)

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (Minderwert bei Teilenteignung)

#### Schutzschildeigenschaft einer Parzelle?



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (zeitlich beschränkte Enteignung)

#### **Vorübergehende Enteignung Nachbarrechte (Immissionen Baustelle)**

- Deckung des tatsächlichen Schadens = Inkonvenienzentschädigung = Mietzinsausfall bei Mietliegenschaft (BGE 132 II 427)

#### **Enteignung einer Dienstbarkeit für 25 oder 50 Jahre**

- Nach Ablauf der Dienstbarkeit gilt das Grundstück als unbelastet, selbst wenn die Leitung weiterhin rechtmässig besteht und weiterhin ein Enteignungsrecht besteht
- Landwirtschaftsland: Berechnung nach Breite und Länge pro Jahr x Anzahl Jahre
  - Massgebende Branchenempfehlungen (SBV/VSE etc.)
  - BGE 111 Ib 287

#### **Minderwert des Restgrundstücks (Art. 19 lit. b EntG; Schutzschild)**

- 50 Jahre und mehr = definitive Enteignung (kein Abzug wegen Befristung; vgl. BGE 111 Ib 287)
- Weniger als 50 Jahre: Berechnung des effektiven Schadens des Enteigneten, unabhängig vom Verkehrswert (noch keine Präjudizien)

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung (weitere Nachteile „Inkonvenienzen“)

#### **Inkonvenienzen**

- Unklarer Begriff
- **Vermögensrechtlicher Schaden ausserhalb des Verlustes des Sachwertes** (im übrigen Vermögen des Enteigneten), der sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lässt
- Beispiele:
  - Geschäftsverlegungs-/Umzugskosten
  - Vorübergehende Umsatzeinbussen (nachbarrechtliche Ansprüche infolge Bauarbeiten eines öffentlichen Werks)
  - Kosten eines Berufswechsels
  - Erschwernisse in der Bewirtschaftung bei Teilenteignung
  - Erschwerung der Zufahrt

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 3. Entschädigung („Unfreiwilligkeitszuschlag“)

#### **Unfreiwilligkeitszuschlag (BGE 127 I 185 ff.)?**

- Nicht gleich Inkonvenienz
- Geht über den Ersatz des vollen Schadens hinaus
- Eine Art Genugtuung, Ausgleich der affektiven Bindungen des Eigentümers an sein Hab und Gut und insoweit zulässig
- Nicht zulässig bei Entschädigungen für materielle Enteignungen
- Nur bei Enteignungen nach kantonalem Recht, im EntG ausgeschlossen (es stellen sich jedoch dann Fragen der Rechtsgleichheit)



# C. Elemente der formellen Enteignung

## 3. Entschädigung

### Massgebender Berechnungszeitpunkt

- Bund: Zeitpunkt der Einigungsverhandlung (Art. 19<sup>bis</sup> Abs. 1 EntG) (Zeitpunkt vorzeitige Besitzeinweisung)
- Kantone: In der Regel Entscheid Schätzungskommission (unterschiedliche Regelungen)



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 4. Verfahren der formellen Enteignung (1)

#### 1. **Entscheid über die Ausübung des Enteignungsrechts**

#### 2. **Planauflageverfahren**

- Koordination mit Bewilligungsverfahren des öffentlichen Werks
- Einsprache gegen Bauprojekt
- Einsprache gegen Enteignung
- Planänderungsbegehren
- Entschädigungsbegehren

#### 3. **Einigungsverfahren**

#### 4. **Entscheid über**

- Einsprachen gegen Zulässigkeit der Enteignung  
und
- Überweisung der Entschädigungsforderung (Berechtigung und Höhe) an Schätzungskommission / Enteignungsgericht

## C. Elemente der formellen Enteignung

### 4. Verfahren der formellen Enteignung (2)

#### **Vollzug**

- Bezahlung der Entschädigungssumme und damit
- Übergang der Rechte



## C. Elemente der formellen Enteignung

### 4. Verfahren der formellen Enteignung (3)

#### **Vorzeitige Besitzeinweisung (BGE 121 II 121 ff.)**

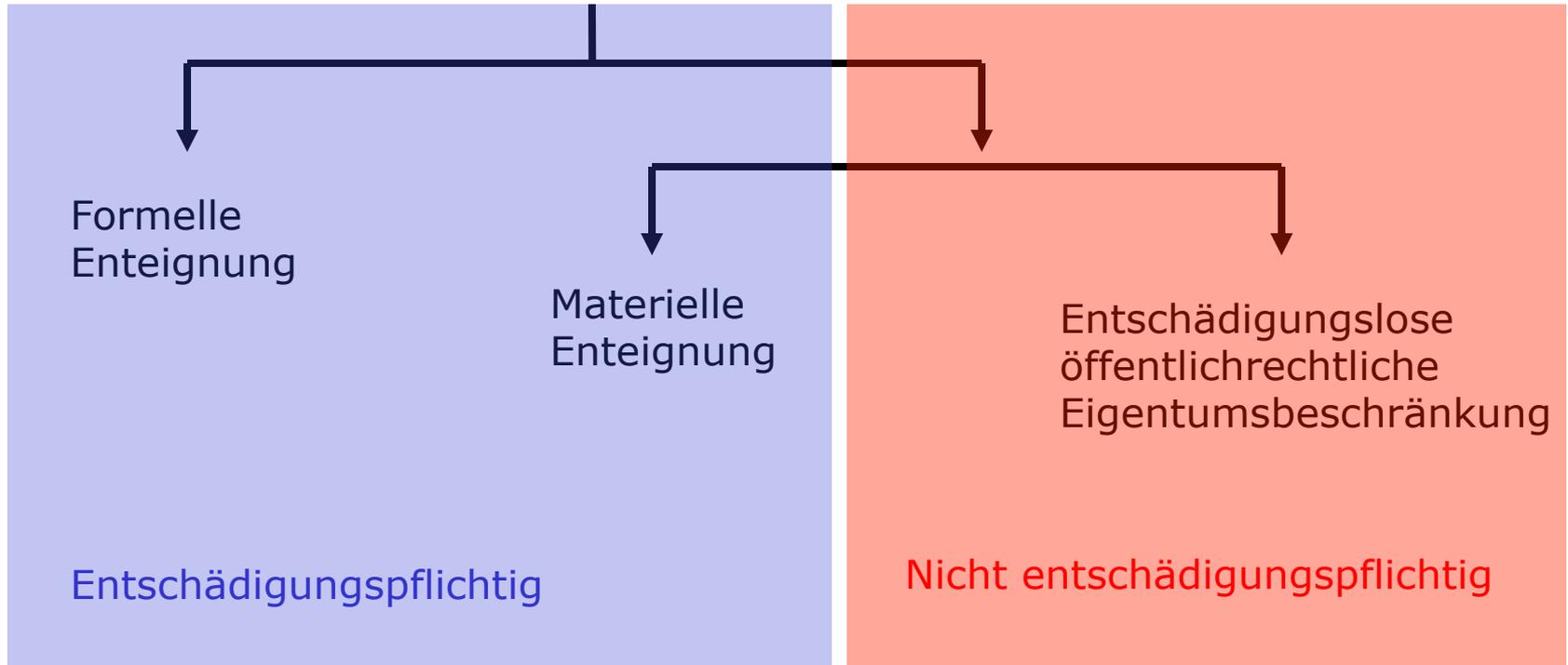
- Der Enteigner darf das beanspruchte Recht nutzen, bevor über Enteignung und Entschädigung entschieden wurde
- Erst möglich, wenn das Werk, für das das Enteignungsrecht erteilt werden soll, rechtskräftig bewilligt ist
- Der Enteigner muss gewichtigen Nachteil durch ein allfälliges Zuwarten nachweisen
- Keine Präjudizierung der zu beurteilenden Fragen (Enteignung, Entschädigung)



# D. Elemente der materiellen Enteignung

## 1. Übersicht

### Öffentlichrechtliche Eigentumseingriffe



# D. Elemente der materiellen Enteignung

## 2. Voraussetzungen des Eingriffs an sich

### 1. Gesetzliche Grundlage

- Erfordernis des Rechtssatzes
- Erfordernis der Gesetzesform (schwere Eingriffe)

### 2. Öffentliches Interesse

### 3. Verhältnismässigkeit

- Eignung der Massnahme
- Erforderlichkeit
- Verhältnis von Eingriffszweck und Eingriffswirkung

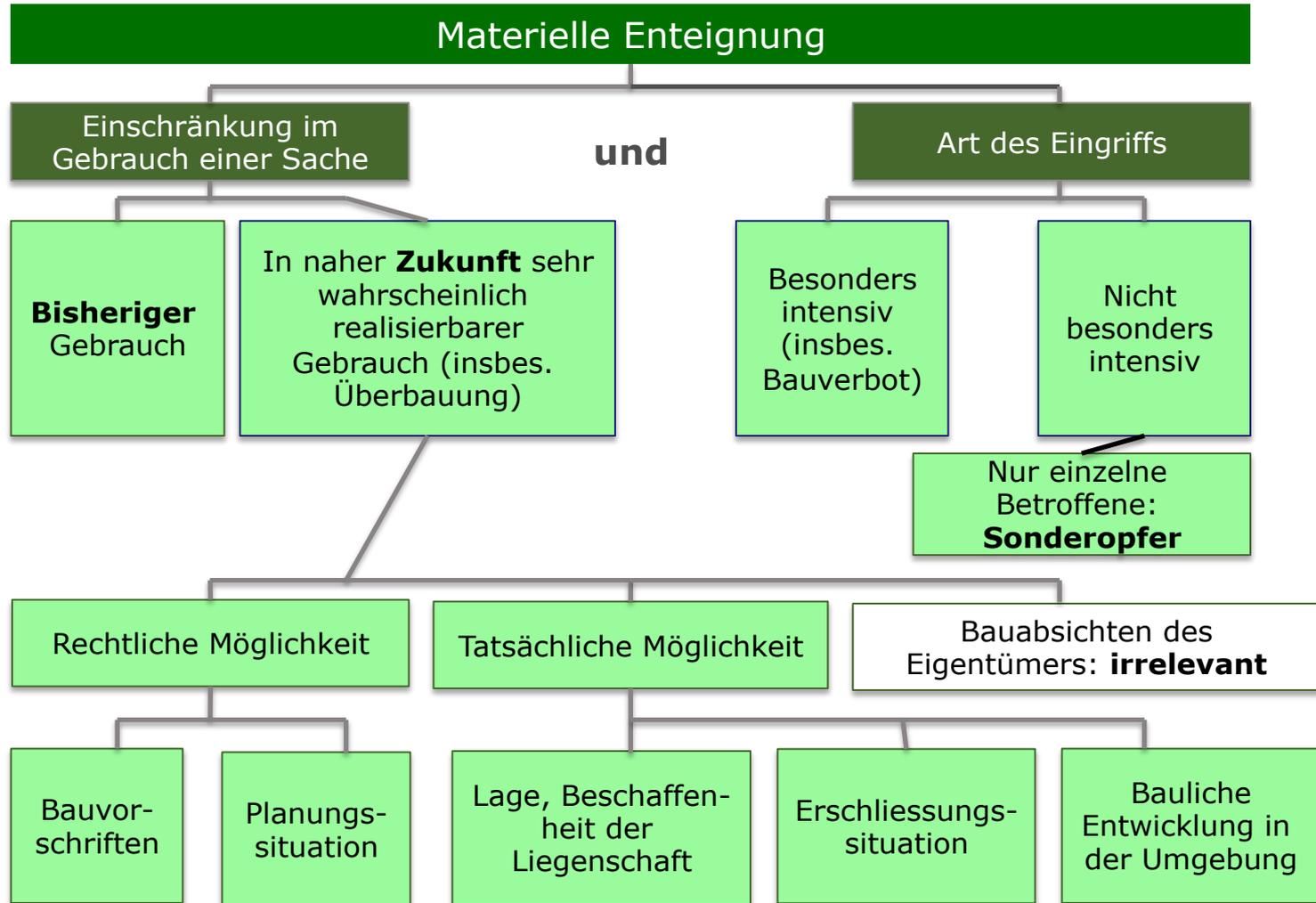
## D. Elemente der materiellen Enteignung

### 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (1)

„Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen 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 künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen.“ (BGE 123 II 487 ff.; 131 II 730 ff.).

# D. Elemente der materiellen Enteignung

## 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (2)



## D. Elemente der materiellen Enteignung

### 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (3)

Nicht entschädigungspflichtige **Nichteinzonung** oder entschädigungspflichtige **Auszonung**?

#### **Urteil BGer 1C\_573/2011 vom 30. August 2013 (Salenstein TG)**

- Rückzonung einer nach Inkrafttreten des RPG (1982) eingezonten Fläche
- Materielle Enteignung oder Nichteinzonung?
- Konkret: Überdimensionierte Bauzone gemäss Art. 15 RPG (E. 3.5: „Weit von Planungszielen entfernt“)
- Planungsmassnahmen, die unter geltendem Recht erlassen wurden, aber materiell rechtswidrig sind, können als entschädigungslose Nichteinzonungen qualifiziert werden
- Es lag auch keine Einzonungspflicht vor, etwa aus Gründen von Treu und Glauben
- Noch ungeklärt, wie Rückzonungen auf der Basis RPG 2012 eingestuft werden
- **Keine materielle Enteignung = entschädigungslos**

## D. Elemente der materiellen Enteignung

### 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (4)

#### Zuweisung zu einer Schutzzone

#### Urteil BGer 1C\_787/2013 vom 12. Mai 2014 (Penthaz VD)

- Zuweisung einer grossen Parzelle mit kleinem (überbaubarem) Industriebereich zur Nichtbauzone (Gewässerschutzzone)
- Gewässerschutz ist polizeilich motiviert und daher grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen
- Ausnahme: Bei totalen Bauverböten für baureifes Land
- Auch wenn Investitionen in den Hochwasserschutz vor Inbetriebnahme des Industriebetriebs nötig sind, liegt ein schwerer Eingriff vor. Dies ist aber bei der Entschädigungsbemessung zu berücksichtigen.
- **Materielle Enteignung**

## D. Elemente der materiellen Enteignung

### 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (5)

#### Höhe der Entschädigung

- Volle Entschädigung  
Es gelten die gleichen Grundsätze wie bei der formellen Enteignung
- Verzinsung ab dem Zeitpunkt, in welchem der Berechtigte unmissverständlich um Entschädigung ersucht (BGE 114 Ib 283 ff.; unter dem Vorbehalt abweichender kantonaler Vorschriften)

#### Massgeblicher Zeitpunkt

- Zeitpunkt des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung (BGE 132 II 222)

## D. Elemente der materiellen Enteignung

### 3. Voraussetzungen und Umfang der Entschädigungspflicht (6)

#### Rechtsschutz

- Geltung von Art. 6 Abs. 1 EMRK (unabhängiges kantonales Gericht; BGE 131 I 14 f.)
- Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht (Art. 34 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 82 lit. a BGG)



## E. Entschädigungslose öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung

### 1. Unterschiede zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Entschädigungsfolge

- Es ist kein bisheriger oder in naher Zukunft sehr wahrscheinlicher realisierbarer Gebrauch einer Sache betroffen
- Kein schwerer Eingriff
- Kein Sonderopfer

### 2. Sonderfall: Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen

- Eingriffe zum Schutz von Polizeigütern, die sich gegen den Störer richten *und*
- der Abwehr einer konkreten unmittelbaren Gefahr dienen (BGE 105 Ia 335 ff.) *aber*
- Entschädigungspflicht bei schweren Eingriffen zum Schutz der Allgemeinheit (Bundesgericht, in: ZBl 1991, S. 557 f.; vgl. auch erwähntes Urteil BGer 1C\_787/2013)

**Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

**[alexander.rey@binderlegal.ch](mailto:alexander.rey@binderlegal.ch)**

**[www.binderlegal.ch](http://www.binderlegal.ch)**