

# **BGE 114 IB 301 vom 14. September 1988**

Bundesgericht (BGE), 1988-09-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_114 IB 301](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_114_IB_301)

FR: BGE 114 IB 301 du 14 septembre 1988

IT: BGE 114 IB 301 del 14 settembre 1988

## **Regeste**

Regeste Art. 5 Abs. 2 RPG; materielle Enteignung. 1. Begriff der Nichteinzonung. Grundsätze der Entschädigungspflicht bei Nichteinzonungen (Bestätigung der Rechtsprechung, E. 3a-d). 2. Land, das keiner Bauzone zugewiesen ist, welche den verfassungsmässigen Anforderungen entspricht, und das auch nicht zum engeren Baugebiet gehört, ist im Regelfall nicht Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne (E. 3e).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

a) Gemäss gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann in der Regel, vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis zum vornherein nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der geltend gemachten Eigentumsbeschränkung eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss ( BGE 112 Ib 110 E. 3; 398 E. 5a, je mit Verweisungen). Eine solche Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der das gemäss den gesetzlichen Anforderungen festgelegte Baugebiet in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich vom Nichtbauggebiet trennt, wie dies Art. 22quater BV verlangt. Gemäss den bundesrechtlichen Anforderungen ist das Baugebiet nach dem voraussichtlichen Bedarf der kommenden fünfzehn Jahre zu bemessen und innert dieser Zeit in Etappen zu erschliessen ( Art. 19 GschG in Verbindung mit Art. 15 AGSchV , Art. 4 ff. WEG , Art. 14 ff. RPG ). b) Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss der von der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts seit 1983 zur Klarstellung der Rechtslage befolgten Terminologie eine Nichteinzonung vor (non-classement en zone à bâtir; non attribuzione alla zona edificabile); und zwar auch dann, wenn nach früherem Recht das entsprechende Areal überbaut werden konnte ( BGE 112 Ib 110 E. 3; 400 E. 5b; 487 E. 4a; BGE 109 Ib 17 E. 4a sowie zahlreiche nicht publizierte Entscheide, u.a. Urteile vom 28. Jan. 1987 i.S. Klinge c. Sonvico, E. 3e, S. 12, vom 23. Februar 1983 i.S. Consolidated Trust c. Dully, E. 3b, S. 18f.). c) Mit der gestützt auf Art. 22quater BV angeordneten Begrenzung des Baugebiets hat der Gesetzgeber für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft einheitlich den Inhalt des Grundeigentums ausserhalb der Bauzonen festgelegt. Wie das Bundesgericht wiederholt ausgeführt hat, löst diese Inhaltsbestimmung grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus ( BGE 112 Ib 398 E. 5a mit BGE 114 Ib 301 S. 304 Hinweisen; Urteil vom 21. November 1984 i.S. Müller c. Davos, ZBl 86/1985 S. 212 E. 4a, je mit Hinweisen; 105 Ia 338 E. 3e; Urteil vom 23. Februar 1983 i.S. Consolidated Trust c. Dully, E. 3b, S. 9). d) Durch eine Nichteinzonung, welche Folge der geforderten Baugebietsbegrenzung ist, wird dem von ihr betroffenen Eigentümer, wie dargelegt (E. 3a, c), in der Regel keine wesentliche aus seinem

Eigentum fliessende Befugnis entzogen. Ausnahmsweise kann indessen die Nichteinzonung den Eigentümer enteignungsähnlich treffen. Dies ist etwa dann der Fall, wenn es um baureifes oder grob erschlossenes Land geht, das von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung dieses Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat ( BGE 105 Ia 338 E. 3d). In einem solchen Fall können Umstände vorliegen, welche die Einzonung geboten hätten. Trifft das zu, so ist anzunehmen, dass am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Überbauung des betreffenden Landes hätte gerechnet werden dürfen ( BGE 112 Ib 491 E. 5 mit Hinweisen; siehe auch Urteil vom 10. November 1982 i.S. Wohlen c. Bergmann, E. 2b, S. 11 ff., publiziert in BVR 1983 S. 210 f.). e) Diese Grundsätze gelten auch für erschlossenes oder erschliessbares Land. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist ( BGE 112 Ib 109 E. 2b; 390 E. 3, je mit Hinweisen; Urteil vom 10. November 1982 i.S. Wohlen c. Bergmann E. 2a, S. 11, publiziert in BVR 1983, S. 209; Urteil vom 23. Februar 1983 i.S. Krattigen c. Thomann, E. 3, S. 7 ff.). Erste Voraussetzung der Überbaubarkeit einer Parzelle und damit deren Baulandqualität bildet die Zugehörigkeit des entsprechenden Landes zu einer Bauzone, welche den verfassungs- und gesetzmässigen Anforderungen entspricht und welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschliesst. Ist ein Grundstück nicht in diesem Sinne eingezont, so ist es - wie einzelne kantonale Rechte sagen - planungsrechtlich nicht baureif, was zur Folge hat, dass es auch nicht Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne ist, es sei denn, es liege ein Ausnahmefall vor. (Folgt Prüfung, ob unter Zugrundelegung der in E. 3 dargelegten Grundsätze im zu beurteilenden Fall eine materielle Enteignung zu bejahen ist. Frage verneint.)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.