

BGE 93 I 338

Bundesgericht (BGE), 1967-09-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93 I 338](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_93_I_338)

FR: ATF 93 I 338

IT: DTF 93 I 338

Regeste

Regeste Bauverbot für die Zeit zwischen der öffentlichen Auflegung eines kommunalen Bau- und Strassenlinienplans und der Genehmigung desselben durch die kantonale Behörde. Voraussetzungen, unter denen ein solches Bauverbot mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist und ohne Entschädigung hingenommen werden muss. Änderung der Rechtslage, wenn das an sich vorübergehende Bauverbot schon verhältnismässig lange (hier: seit über 5 Jahre) besteht?

Erwägungen

E. 3

(Prozessuales).

E. 4

Der Baubann, auf Grund dessen die vom Beschwerdeführer nachgesuchte Baubewilligung verweigert wurde, ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Eine solche ist vor der Eigentumsgarantie haltbar, wenn sie auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und, falls der Eingriff in der Wirkung einer Enteignung gleichkommt, gegen volle Entschädigung erfolgt (BGE 90 I 340 mit Verweisungen). Nach § 76 Abs. 1 BG dürfen vom Tage der öffentlichen Auflage eines Bebauungsplans an auf dessen Geltungsgebiet keine Neubauten erstellt oder bauliche Veränderungen vorgenommen werden, welche nach dem Inhalt des Plans nicht zulässig sind oder dessen Ausführungen beeinträchtigen, was hinsichtlich der in einem Plan vorgesehenen Baulinien bedeutet, dass vor diesen grundsätzlich nicht mehr gebaut werden darf. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass § 76 Abs. 1 BG die Eigentumsgarantie verletze, noch behauptet er dies für Abs. 2, der einen Entschädigungsanspruch für die sich aus dem Baubann ergebende Eigentumsbeschränkung ausnahmslos verneint. Er stellt auch nicht in Abrede, dass der Baubann, der sein Grundstück belegt, anfänglich gesetz- und verfassungsmässig war. Dagegen BGE 93 I 338 S. 341 bestreitet er insofern das Vorliegen einer gesetzlichen Grundlage, als er geltend macht, angesichts der übermässig langen Dauer des Verfahrens werde der Baubann nicht mehr durch § 76 BG gedeckt. Ferner behauptet er, dass die in diesem Fall bestehende Periode der Rechtsunsicherheit nicht mehr durch das öffentliche Interesse gedeckt sei. Endlich kann die Beschwerde dahin verstanden werden, dass darin auch geltend gemacht wird, in einer so langen Dauer des Baubanns liege eine materielle Enteignung.

E. 5

Die Frage, ob die von der kantonalen Behörde angerufene gesetzliche Grundlage genüge, kann das Bundesgericht dann, wenn der Eingriff besonders schwer ist, frei, andernfalls nur unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür prüfen (BGE 91 I 332). Im

vorliegenden Falle sind von dem etwa 870 m² haltenden Grundstück rund 300 m² oder etwas mehr als ein Drittel mit dem Baubann belegt, und zwar seit dem 25. August 1962. Ob hierin ein besonders schwerer Eingriff in das Eigentum liegt, erscheint fraglich, da die Baulinie das Haus nicht berührt und das mit dem Baubann belegte Land weiterhin als Garten benutzt werden kann (vgl. nicht veröffentlichtes Urteil vom 26. Januar 1966 i.S. Rudin c. Regierungsrat Baselland, Erw. 5 a, wo ein entsprechendes, zeitlich unbeschränktes Bauverbot als nicht besonders schwerer Eingriff betrachtet wurde). Die Frage kann offen bleiben, da die Rüge, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage, auch dann unbegründet ist, wenn die Auslegung von § 76 BG frei überprüft wird. Bei dem mit dem Tage der öffentlichen Auflage eines Bebauungsplans beginnenden Baubann handelt es sich um eine ihrer Natur nach vorübergehende Eigentumsbeschränkung. Das Ende des Baubanns wird im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, ergibt sich aber ohne weiteres aus dem Wortlaut und insbesondere aus dem Zweck der Bestimmung. Mit dem Baubann soll verhindert werden, dass während des mit dem Genehmigungsverfahren verbundenen Schwebezustands Bauten errichtet werden, welche die Verwirklichung des Plans verunmöglichen oder erschweren könnten. Der Baubann endet daher mit dem Schwebezustand, d.h. wenn die Gemeinde auf die Ausführung des Bebauungsplans verzichtet, wenn der Regierungsrat dessen Genehmigung verweigert oder wenn der Plan genehmigt wird und mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbeschlusses in Kraft tritt. Eine andere zeitliche Grenze des Baubanns ist der Bestimmung BGE 93 I 338 S. 342 nicht zu entnehmen und würde ihrem Sinne zuwiderlaufen; denn die Notwendigkeit eines Bauverbotes besteht während der ganzen Dauer des Schwebezustandes in gleicher Weise. Das heisst nicht, dass der Baubann dadurch zu einem dauernden Bauverbot gemacht werden könnte, dass der Gemeinderat die Einholung der regierungsrätlichen Genehmigung unterlässt oder der Regierungsrat die Genehmigung ohne stichhaltige Gründe auf unbestimmte Zeit verschiebt. Auch in diesem Falle ist zwar dem Baubann die gesetzliche Grundlage nicht entzogen. Dagegen haben die von ihm Betroffenen die Möglichkeit, auf dem Wege einer staatsrechtlichen Beschwerde wegen Rechtsverzögerung das Ende des Schwebezustandes herbeizuführen.

E. 6

Der Beschwerdeführer scheint die Auffassung zu vertreten, die Periode der Rechtsunsicherheit sei durch das öffentliche Interesse nicht mehr gedeckt, wenn sich die Genehmigung des Bebauungsplans übermässig verzögere. Inwiefern infolge solcher Verzögerung das anfänglich vorhandene öffentliche Interesse entfallen oder sich vermindern soll, wird indes in der Beschwerde nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Von der Auflegung des Bebauungsplans bis zur regierungsrätlichen Genehmigung, durch die er definitiv wird, hat das Gemeinwesen ein erhebliches und die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegendes Interesse daran, dass in der Zwischenzeit auf dem für die Anlage von Strassen bestimmten Lande nicht Bauten errichtet werden, die in der Folge enteignet werden müssten. Dieses öffentliche Interesse fällt erst dahin, wenn aus irgendeinem Grunde nicht mehr mit der Genehmigung oder der Ausführung des Planes zu rechnen ist. Dass es sich hier so verhalte, wird in der Beschwerde nicht geltend gemacht.

E. 7

Ob ein bestimmter Eingriff in das Eigentum wie eine Enteignung wirkt und daher nur gegen Entschädigung erfolgen darf, ist eine Frage, die das Bundesgericht frei prüft (BGE 89 I 384 /5). Nach der neuern Rechtsprechung wird eine materielle Enteignung angenommen, wenn der bisherige oder ein voraussichtlicher künftiger Gebrauch der Sache verboten oder in

besonders schwerer Weise eingeschränkt wird oder wenn ein weniger schwerer Eingriff lediglich einen oder wenige Eigentümer trifft, so dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit nicht zumutbar erscheint (BGE 91 I 338 /9). Das Grundstück des Beschwerdeführers wurde mit einem BGE 93 I 338 S. 343 Baubann belegt, als das Wohnhaus bereits erstellt war. Die Baulinie berührt dieses nicht, so dass dem Beschwerdeführer nicht nur der wichtigste Gebrauch des Grundstücks, das Bewohnen des Hauses, erhalten bleibt, sondern auch ein allfälliger Um- oder Ausbau des Hauses möglich ist. Mit dem Baubann belegt ist, wie bereits ausgeführt, nur etwas mehr als ein Drittel des Grundstücks, und dieses Land kann wie bisher weiter als Garten verwendet werden; ausgeschlossen ist nur die Überbauung. Einen derart nach seinem Inhalt und Umfang beschränkten Eingriff muss sich ein Grundeigentümer selbst dann ohne Entschädigung gefallen lassen, wenn er definitiv ist, d.h. wenn die Baulinie in Kraft tritt und auf unbestimmte Zeit gilt, denn er trifft ihn nicht stärker, als es normalerweise bei Bau- und Strassenlinien der Fall ist. In diesem Sinne hat das Bundesgericht schon im erwähnten Urteil vom 26. Januar 1966 i.S. Rudin für eine definitive Bau- und Strassenlinie entschieden, durch welche fast 2/5 eines Grundstücks mit einem Bauverbot belegt wurden (Erw. 5 c). Dabei wurde auf die ständige, von der Rechtslehre gebilligte Rechtsprechung des Bundesgerichts verwiesen, wonach das mit der Festlegung solcher Bau- und Strassenlinien verbundene Bauverbot die Eigentumsgarantie auch dann nicht verletzt, wenn das kantonale Recht nicht vorschreibt, dass das Strassenprojekt innert einer bestimmten Frist ausgeführt oder doch die dazu gehörige Enteignung vollzogen werden muss, ansonst die Bau- und Strassenlinie dahinfällt (BGE 2 S. 97, 5 S. 538, 17 S. 59/60, 31 II 553/4, 69 I 241 und zahlreiche nicht veröffentlichte Urteile; KIRCHHOFER, Eigentumsgarantie, ZSR 1939 S. 171 f.; REICHLIN, Rechtsfragen der Landesplanung, ZSR 1947 S. 324/26 a; MEIER-HAYOZ, Komm. zu Art. 641 ff. ZGB , Systemat. Teil N. 250 bis d). Auch das luzernische BG verpflichtet das Gemeinwesen nicht zu einer Entschädigung für das durch definitive Baulinien bewirkte Bauverbot oder zur Ausführung der Strasse innert einer bestimmten Frist und gibt dem Eigentümer nur dann Anspruch auf Enteignung seines Grundstücks nach einer gewissen Zeit, wenn dieses von Baulinien so zerschnitten wird, dass auf keinem der freibleibenden Abschnitte eine ordentliche Baute erstellt werden kann, oder wenn der grössere Teil des Grundstücks zwischen die Baulinien fällt (§ 79). Dass ein Bauverbot, das nur für den dritten Teil eines Grundstücks gilt, keine materielle Enteignung bedeute, sondern im Rahmen dessen bleibe, was noch als BGE 93 I 338 S. 344 "gewöhnliche" öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gelten kann, wurde auch in BGE 82 I 164 Erw. 3 entschieden. Läge somit im streitigen Bauverbot selbst dann, wenn der Bebauungsplan vom Regierungsrat genehmigt worden und endgültig wäre, keine materielle Enteignung, so kann es eine solche noch weniger als bloss vorübergehende Massnahme darstellen, auch wenn der Baubann, auf Grund dessen es besteht, nun schon mehr als 5 Jahre dauert. Es verhält sich in dieser Beziehung gleich wie in dem vom Bundesgericht im nicht veröffentlichten Urteil vom 21. Februar 1951 i.S. Krieger und Mozzatti gegen Regierungsrat Luzern beurteilten Falle, wo ein Baubann ebenfalls auf Grund von § 76 BG seit mehr als 5 Jahren bestanden und zur Folge gehabt hatte, dass ein erheblicher Teil des betroffenen Grundstücks nicht überbaut werden konnte (Erw. 5). Von einer materiellen Enteignung kann umso weniger die Rede sein, als der Baubann den Beschwerdeführer nicht oder doch nicht wesentlich härter trifft als alle andern Grundeigentümer im Geltungsgebiet des am 25. August 1962 aufgelegten Bebauungsplans. Schliesslich darf darauf verwiesen werden, dass dem Beschwerdeführer die Erstellung des

geplanten Schwimmbeckens auf dem mit dem Baubann belegten Lande wohl nicht verwehrt wird, wenn er sich durch einen ins Grundbuch aufzunehmenden Revers verpflichtet, den früheren Zustand auf eigene Kosten wieder herzustellen für den Fall, dass der Bebauungsplan definitiv wird. Dispositiv

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