

BGer 1C_469/2024 vom 19. September 2025

Bundesgericht, 2025-09-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_469_2024

FR: TF 1C_469/2024 du 19 septembre 2025

IT: TF 1C_469/2024 del 19 settembre 2025

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung über ein Entschädigungsbegehren aus formeller Enteignung. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Ein Gemeinwesen ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG insbesondere dann zur Beschwerde legitimiert, wenn es durch einen angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie eine Privatperson betroffen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bejaht die Beschwerdeberechtigung von Gemeinwesen in Konstellationen, in denen es um finanzielle Leistungen aus Rechtsverhältnissen geht, die zwar öffentlich-rechtlich geregelt sind, aber Analogien haben zu entsprechenden privatrechtlichen Instituten wie etwa das Enteignungsrecht (BGE 141 III 161 E. 2.3; 138 II 506 E. 2.3). Die Gemeinde ist somit gestützt auf die allgemeine Legitimationsklausel von Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe bei der festgesetzten Enteignungsentschädigung zu Unrecht einen Vorgartenabzug abgelehnt. Sie rügt diesbezüglich insbesondere eine Verletzung von Art. 26 Abs. 2 BV (Grundsatz der vollen Entschädigung) sowie eine willkürliche Rechtsanwendung.

E. 2.1

Gemäss Art. 26 Abs. 2 BV werden Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll entschädigt. Nach dem Prinzip der vollen Entschädigung gemäss Art. 26 Abs. 2 BV soll der oder die Enteignete durch die Enteignung weder einen Verlust erleiden noch einen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist der oder die Enteignete gleich zu stellen wie ohne den Eintritt der Enteignung (BGE 122 I 168 E. 4b/aa; Urteile 1C_42/2023 vom 25. März 2024 E. 4.4; 1C_412/2018 vom 31. Juli 2019 E. 8.1; 1C_16/2018 vom 18. Januar 2019 E. 3.2).

E. 2.2

Den Kantonen steht bei der Konkretisierung von Art. 26 Abs. 2 BV zwar ein legislatorischer Spielraum zu. Die bundesrechtliche Eigentumsgarantie verwehrt den Kantonen nicht, den Enteigneten im Zusammenhang mit formellen kantonalrechtlichen Expropriationen mehr als den ganzen Schaden zu ersetzen und damit Vergütungen auszurichten, die den Rahmen des Anspruchs auf volle Entschädigung sprengen (BGE 127 I 185 E. 4 betreffend Unfreiwilligkeitszuschlag; vgl. auch REY/HOFSTETTER, Kurzgutachten zur marktkonformen Enteignungsentschädigung für Kulturland, BIAR

[Blätter für Agrarrecht] 2-3/2021, S. 93 ff., insb. S. 101, wonach Art. 26 Abs. 2 BV eine kerngehaltsrechtliche Mindestgarantie verkörpere und es dem Gesetzgeber erlaubt sei, über das Minimum hinauszugehen und eine höhere als die volle Entschädigung vorzusehen, soweit die erlassenen Bestimmungen rechtsgleich und willkürfrei angewendet werden könnten). Die Verfassung des Kantons St. Gallen vom 10. Juni 2001 (KV/SG; SR 131.225) enthält keine eigene Bestimmung zur Eigentumsgarantie. Gemäss Art. 2 KV/SG sind allerdings die Grundrechte nach Massgabe der Bundesverfassung gewährleistet, so auch die Eigentumsgarantie (Art. 2 lit. t KV/SG). Der Schutz des Eigentums geht nach dem St. Galler Verfassungsrecht also nicht über denjenigen von Art. 26 BV hinaus. Insbesondere besteht kein Anspruch auf eine Entschädigung, die über den tatsächlichen Schaden hinausgeht.

E. 2.3

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes des Kantons St. Gallen vom 31. Mai 1984 (EntG/SG; sGS 735.1) setzt sich der Umfang der Enteignungsentschädigung zusammen aus dem Marktwert des enteigneten Rechts (lit. a), dem Minderwert des verbleibenden Teils (lit. b) und den weiteren geldwerten Nachteilen, die sich als Folge der Enteignung voraussehen lassen (sog. Inkonvenienzen, lit. c). Nicht entschädigt werden Nachteile, die der Enteignete verschuldet hat (Art. 15 Abs. 2 EntG /SG). Im Gegensatz zu allgemeinen Wertveränderungen, die durch das Werk des Enteigners entstehen (vgl. dazu Art. 16 Abs. 2 EntG /SG), sind bei der Bemessung der Entschädigung gemäss Art. 16 Abs. 1 EntG /SG der Verlust der Möglichkeit besserer Verwendung des Grundstücks (lit. a) sowie die Sondervorteile, die durch das Werk des Enteigners entstehen und zu deren Abgeltung kein Beitrag erhoben wird (lit. b), zu berücksichtigen. Auch aus diesen Vorschriften des kantonalen Enteignungsgesetzes, die in Übereinstimmung mit dem Enteignungsrecht des Bundes formuliert sind (vgl. Art. 19 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930 [EntG; SR 711] ; ROLF GERMANN, Entschädigung und Schätzung, in: Das neue st. gallische Enteignungsgesetz, 1985, S. 35), lässt sich nicht eine explizit über die tatsächliche Schadloshaltung hinausgehende Entschädigung ableiten. Etwas anderes geht auch nicht aus dem angefochtenen Entscheid hervor.

E. 2.4

Die Vorinstanz hat sich eingehend mit der enteignungsrechtlichen Beurteilung von Vorgartenland auseinandergesetzt. Wenn von einem Grundstück lediglich ein am Rand liegender Landstreifen beansprucht werde, der keine bauliche Nutzung aufweise und durch dessen Abtretung die Nutzung des Restgrundstücks nicht geschmälert werde, komme diesem kein Baulandwert zu. In solchen Fällen werde oft der durchschnittliche Landpreis des Gesamtgrundstücks als Basis genommen und davon ein Abzug gemacht, weil das Vorgartenland einen geringeren Wert aufweise als der überbaubare Teil des Grundstücks. In der Folge weist die Vorinstanz auf ihr Urteil B 2022/82 vom 20. Oktober 2022 E. 2.5.2 hin. Darin sei ausgeführt worden, die Bestätigung der kantonalzürcherischen Praxis betreffend Vorgartenland durch das Bundesgericht (vgl. dazu die von der Beschwerdeführerin zitierten Urteile 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4; 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 2 ff.) habe nicht automatisch die Verbindlichkeit dieser Praxis für andere Kantone zur Folge. Überdies habe das Verwaltungsgericht zu bedenken gegeben, dass sich dem EntG/SG selbst keine Antwort auf die Frage entnehmen lasse, ob im Fall von Teilenteignungen von Grundstücken der Wert des zu enteignenden Teils losgelöst und abweichend vom verbleibenden Teil des

Grundstücks bemessen werden dürfe oder nicht. Eine Auslegung von Art. 15 Abs. 1 lit. a EntG /SG im Sinn eines Verzichts auf eine Preisdifferenzierung innerhalb des Grundstücks falle insofern in Betracht, als auch bei einem Verkauf eines zum grossen Teil überbauten und ausgenützten Grundstücks für die Festlegung des Quadratmeterpreises für das jeweilige Land in aller Regel nicht zwischen einzelnen Abschnitten des Grundstücks unterschieden werde. Vielmehr erfolge die Landpreisfestlegung in aller Regel einheitlich für das ganze Grundstück. Auch lasse sich nicht von der Hand weisen, dass eine sachliche Differenzierung, welcher Teil des Grundstücks dem vollen Wert entspreche und bei welchem Teil dies nicht der Fall sei, nur schwierig umzusetzen sei. Es müssten diesfalls eine Vielzahl möglicher Kriterien (Belichtung, Neigung und grössere Nähe oder Entfernung der Teilfläche zu allfälligen Lärm-, Geruchs- und Bestrahlungsquellen, mögliche Nutzung der Teilfläche als Veloparkplatz/Abstellplatz/Briefkastenplatzierung/Blumenbeet, potenzielle unterirdische Nutzung der Teilfläche [Tiefgarage] usw.) für die Differenzierung des Quadratmeterpreises für Teilflächen innerhalb desselben Grundstücks zur Diskussion gestellt und gewertet werden. Würde ein Abzug für Vorgartenland als zulässig erachtet, wären bei der Festlegung der Enteignungsentschädigung für diese Teilfläche auch sämtliche anderen wertmindernden und werterhöhenden Aspekte gleichrangig in die Prüfung miteinzubeziehen. Allerdings habe das Verwaltungsgericht letztlich nicht ausgeschlossen, dass es Fälle geben möge, in denen ein Abzug für Vorgartenland in Betracht zu ziehen sei, soweit eine Abtretung die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtige. Die Vorinstanz kommt in Bezug auf den zu beurteilenden Fall schliesslich zum Ergebnis, gegenüber der neu ausparzellierten Wegparzelle müsse ein Grenz- oder Strassenabstand eingehalten werden, weshalb die Nutzbarkeit des Restgrundstückes Nr. F1547 durch die Abtretung des Randstreifens so oder anders geschmälert werde, sofern die Beschwerdegegnerin künftig einen Neubau anstelle einer Renovation der bestehenden Mehrfamilienhäuser in Betracht ziehen würde. Aus diesen Gründen rechtfertige sich ein Abzug für Vorgartenland nicht.

E. 2.5

Die Qualifikation der enteigneten Randfläche als sog. Vorgartenland wird von keiner Seite bestritten, weshalb sich Äusserungen dazu erübrigen. Anzumerken bleibt, dass von Vorgartenland zwar in erster Linie gesprochen wird, soweit innerhalb der Baulinie gelegenes Land einer überbauten Parzelle enteignet wird (vgl. Urteile 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa). Wenn - wie vorliegend - der mit einer bestehenden privaten Fusswegverbindung überbaute Landstreifen aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstands gegenüber den südöstlich gelegenen Nachbarparzellen (Nrn. F1551, F1553 und F1556) ebenfalls nur eingeschränkt überbaubar ist, liegt aber eine vergleichbare Situation vor. Der von der Beschwerdeführerin geforderte Abzug für die Enteignung von Vorgartenland ergibt sich aus dem Begriff der vollen Entschädigung, entspricht der ständigen Rechtsprechung und Schätzungspraxis und hat nichts mit einer spezifisch kantonalen Rechtsanwendung zu tun. Der Wert überbauten Landes kann nicht dem Wert unüberbauter Grundstücke gleichgesetzt werden. Der Wert überbauten Landes, der sog. relative Landwert, ist vielmehr in Beziehung zum Gesamtwert der Liegenschaft zu bestimmen und in der Regel niedriger anzusetzen als der Wert nicht überbauten Landes. Dem liegt die Tatsache zugrunde, dass Land letztlich nur so viel Wert aufweist, wie es an wirtschaftlicher Nutzung zulässt (BGE 128 II 74 E. 5c; Urteil 1P.195/2003 vom 18. Dezember 2003 E. 8). Eine Liegenschaft, die bereits überbaut ist, erleidet deshalb durch den Entzug von Vorgartenland eine Werteinbusse, die unter dem üblichen Baulandpreis liegt

(vgl. zur Unterscheidung zwischen überbauten und unüberbauten Parzellen Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa mit Hinweisen). Mit anderen Worten liegt in diesem Fall der Preis pro Quadratmeter innerhalb des Baulinien- oder Abstandsbereichs unter demjenigen des übrigen Grundstücks (vgl. Urteil 1C_339/2013 vom 27. August 2013 E. 2.4 mit Hinweis auf das Urteil 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa). Diese Praxis entspricht auch der in der Lehre vertretenen Meinungen (vgl. PETER LUDWIG/BEAT STALDER, Enteignungsrecht, Formelle Enteignung, in: Müller/Feller [Hrsg.], Bernisches Verwaltungsrecht, 3. Aufl. 2021, S. 607 [mit Hinweisen auf die kantonale Praxis]; FRANZ KESSLER COENDET, Formelle Enteignung, in: Fachhandbuch Verwaltungsrecht, 2015, Rz. 26.146; RAPHAËL EGGS, Les "autres préjudices" de l'expropriation, 2013, Rz. 389; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Kommentar, Band I, 1. Teil: Das Bundesgesetz über die Enteignung, 1986, N. 106 zu Art. 19 EntG ; PETER WIEDERKEHR, Die Expropriationsentschädigung, 1966, S. 70 ff.).

E. 2.6

Die vorinstanzlichen Erwägungen vermögen daran nichts zu ändern. Auch wenn beim Verkauf bzw. im Liegenschaftshandel nicht zwischen Vorgartenland und eigentlichem Bauland unterschieden wird, sondern hierfür einheitliche Preise bezahlt werden, bedeutet dies nicht, dass sämtliche Teile eines Grundstücks im Enteignungsfall gleich zu behandeln wären. Insbesondere darf daraus nicht geschlossen werden, der Vorgarten könne mit dem gleichen Massstab wie die Restparzelle bewertet werden. Wie erwähnt, weist der Vorgarten in der Regel nicht den Charakter von vollwertigem Bauland auf, kommt als selbständiges Handelsobjekt gar nicht in Betracht und verfügt insoweit auch über keinen eigentlichen Verkehrswert. Die Vorinstanz schliesst einen Abzug für Vorgartenland nicht generell aus, sondern begründet den Verzicht im Wesentlichen mit der geschmälernten Nutzungsmöglichkeit des Restgrundstücks infolge Abtretung des Randstreifens. Diese vorinstanzliche Begründung läuft jedoch auf eine über die volle Schadloshaltung hinausgehende Entschädigung hinaus, welche die Beschwerdegegnerin als Enteignete bereichern würde.

E. 2.6.1

Eine Entschädigung des Vorgartenlands in der Höhe des vollen Verkehrswerts kann zwar unter bestimmten Umständen gerechtfertigt sein, wie z.B. in Ein- und Zweifamilienhaus-Quartieren und Villenvierteln (vgl. dazu Urteile 1C_681/2019 vom 19. Mai 2021 E. 3.3; 1P.743/1999 vom 29. Juni 2000 E. 4c/aa; WIEDERKEHR, a.a.O., S. 71) oder aus anderen besonderen Gründen (vgl. Urteil 1E.6/2002 vom 6. März 2003 E. 3; zum Ganzen: EGGS, a.a.O., Rz. 390 f.). Abgesehen von der baulichen Nutzung können auch andere Nutzungs- und Gebrauchsarten beeinträchtigt werden (etwa als vermietbare Parkfläche, Errichtung eines Verkaufsstands oder Betrieb einer Gartenwirtschaft; vgl. Urteil 1C_361/2009 vom 14. Dezember 2009 E. 5; WIEDERKEHR, a.a.O, S. 70, mit dem Hinweis, dass der Verlust derartiger Nutzungsarten zu vergüten sei, wobei deren Wert auf keinen Fall der baulichen Nutzung entspreche).

E. 2.6.2

Vorliegend bestehen aber keinerlei Anhaltspunkte, wonach eine im oben beschriebenen Sinne besondere Situation vorläge. Im Gegenteil: Anders als in den üblichen Fällen der Enteignung von Vorgartenland hat die Landabtretung für die Beschwerdegegnerin keinerlei Einschränkung der baulichen Ausnutzung zur Folge, auch nicht im Falle eines - rein

hypothetischen - Neubaus: Gemäss Art. 61 Abs. 3 der im Enteignungszeitpunkt anwendbaren Fassung des St. Galler Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (aBauG/SG; sGS 731.1) wird bei der Bestimmung der anrechenbaren Parzellenfläche jene Landfläche hinzugerechnet, die für den Bau öffentlicher Strassen und Trottoirs abgetreten werden musste. Es mag zutreffen, dass die Möglichkeit der Positionierung von Baukörpern bei einer theoretischen Neuüberbauung durch die etwas verkleinerte Parzellengrösse leicht beeinträchtigt wäre. Darin ist indes kaum ein wirtschaftlicher Schaden zu erblicken, solange sich das realisierbare Bauvolumen dank der unveränderten Ausnutzungsziffer nicht reduziert. Die vorinstanzliche Argumentation würde faktisch auf einen generellen Verzicht auf einen Vorgartenabzug hinauslaufen, was von der Beschwerdeführerin zu Recht kritisiert wird. Wird Vorgartenland für eine Strassenbaute entzogen, was den häufigsten Fall der Teilenteignung darstellt, wird regelmässig ein (neuer) Strassen- bzw. Grenzabstand einzuhalten oder eine (neue) Baulinie zu beachten sein, was den überbaubaren Bereich des Grundstücks nach hinten verschiebt. Daran ändert auch nichts, dass sich die abzutretende Randfläche hier bis zur Rechtskraft des Projekts nicht an einer öffentlichen Strasse bzw. zwischen einer solchen und einer Baulinie befand, zumal auch diese mit der bestehenden privaten Fusswegverbindung überbaute Fläche aufgrund des einzuhaltenden Grenzabstands gegenüber den Nachbarparzellen bereits vorher nur eingeschränkt überbaubar war (vgl. E. 2.5 hiavor).

E. 2.6.3

Eine Verkleinerung der baulichen Nutzung im Sinne einer blossen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Platzierung einer allfälligen zukünftigen Neuüberbauung rechtfertigt für sich allein keine Bewertung der enteigneten Randfläche zum (vollen) Baulandpreis (so beispielsweise auch die Praxis im Kanton Basel-Landschaft, vgl. Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 16. November 2022 [810 21 315] E. 5.2, wonach die der Überbauung entzogene Fläche nicht zum vollen Verkehrswert entschädigt werden dürfe, wenn die Intensität der baulichen Nutzung trotz Reduktion der überbaubaren Fläche insgesamt nicht geschmälert werde und lediglich die Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Grundrisse einer allfälligen Neuüberbauung eine geringfügige Einschränkung erfahre). Die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung des Grundstücks fällt enteignungsrechtlich nur in Betracht, wenn sie ohne die Enteignung in naher Zukunft eingetreten wäre; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine künftige günstigere Verwendung genügen nicht (BGE 134 II 176 E. 11.4; Urteil 1C_322/2017 vom 25. April 2018 E. 2.1). Im hier zu beurteilenden Fall bestehen keine konkreten Absichten für eine Neuüberbauung. Die Beschwerdegegnerin wäre damit bereichert, wenn für die enteignete Randfläche (ohne Abzug) die üblichen Baulandpreise eingesetzt würden. Die vorinstanzliche Betrachtungsweise führt dazu, dass der Grundsatz der vollen Entschädigung nach Art. 26 Abs. 2 BV und damit die Wertgarantie als Teilgehalt der Eigentumsgarantie verletzt wird.

E. 3

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Dieses wird über die Höhe des Vorgartenabzugs zu entscheiden und die Enteignungsentschädigung neu festzusetzen oder die Sache an die kantonale Schätzungskommission zurückzuweisen haben. Auch die Kosten und Entschädigungen des vorinstanzlichen Verfahrens wird die Vorinstanz neu zu verlegen

haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG). Angesichts der Aufhebung des angefochtenen Urteils erübrigt es sich, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin (insbesondere Gehörsrügen) einzugehen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Beschwerdegegnerin die Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 3 BGG).

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