

OW_GERICHTE VVGE 1981/82 Nr. 73 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1981_82_Nr_73

FR: OW_GERICHTE VVGE 1981/82 Nr. 73 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 1981/82 Nr. 73 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 1981/82 Nr. 73, S. 142: Art. 22ter BV; Art. 5 Abs. 2 RPG. Materielle Enteignung. a) Tatbestand der materiellen Enteignung; Rechtsgrundlage (Erwägung 1a). b) Materielle Enteignung aufgrund der Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutz

Erwägungen

E. 1

Die Klägerin erblickt die materielle Enteignung darin, dass ihre 931 m² haltende Parzelle 1466 durch den am 29. Mai 1979 in Kraft getretenen Zonenplan der Gemeinde Sachseln nicht einer Bau-, sondern der Grünzone zugeteilt wurde. In der Grünzone sind nur Kleinbauten gemäss Art. 8 des kantonalen Baugesetzes, die der Nutzung und Pflege der Grünzonenareale dienen, zulässig. a) Nach Art. 5 Abs. 2 RPG wird, falls Planungen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen und somit eine materielle Enteignung bedeuten, voll entschädigt. Diese Vorschrift bringt nichts Neues; sie gibt den in Art. 22ter BV enthaltenen und in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung konkretisierten Rechtszustand wieder. Formell begründet sie jedoch einen direkten bundesgesetzlichen Entschädigungsanspruch des Betroffenen. Ein enteignungsähnlicher Eingriff liegt 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, diese lasse sich sehr wahrscheinlich in naher Zukunft verwirklichen (BGE 107 Ia 222 f. E. 2). Dabei ist in erster Linie auf die rechtlichen Gegebenheiten abzustellen (BGE 107 Ia 224 E. 3c). b) Vor dem Inkrafttreten des Zonenplanes Sachseln am 29. Mai 1979 waren in Flüeli-Ranft keine Bauzonen ausgeschieden. Hingegen bestand seit dem Jahre 1959 ein GKP. Die Parzelle der Klägerin lag innerhalb desselben. Nach den Normen des Gewässerschutzes waren die Voraussetzungen erfüllt, um die Parzelle einer Überbauung zuzuführen (Art. 19 GSchG). Die Beklagte bestreitet auch nicht, dass das Grundstück erschlossen ist. Eine Einzonung wäre unter diesen Gesichtspunkten geboten gewesen. Deshalb kommt dem Umstand, dass die Klägerin vor der Zuweisung der Parzelle ins provisorische Schutzgebiet im Jahre 1972 keine konkreten Überbauungsabsichten hegte, keine entscheidende Bedeutung zu. Nach Auffassung der Beklagten bewirkte aber der Zonenplan deshalb keine materielle Enteignung, weil das Grundstück bereits aufgrund der Verordnung zum Schutze

der Landschaft Ranft und Umgebung, Gemeinde Sachseln und Kerns vom 3. September 1966 (Ranft-V), nicht oder höchstens aufgrund einer Ausnahmegewilligung hätte überbaut werden können. Diese Auffassung kann indessen nicht geteilt werden. Die Ranft-V hatte für die Parzelle der Klägerin kein Bauverbot zur Folge. In der Schutzzone, welcher die Parzelle zugewiesen wurde, ist das Bauen nicht untersagt; dies im Gegensatz zur Sperrzone und Waldzone, wo alle baulichen Massnahmen untersagt sind mit Ausnahme von solchen für den landwirtschaftlichen Betrieb (Art. 8 und 9 Ranft-V). In der Schutzzone können aber immerhin Bewilligungen für Bauten erteilt werden, wenn keine nachteilige Beeinflussung der geschützten Gegend oder eines im Interesse des Natur- und Heimatschutzes erhaltenswürdigen Objektes zu befürchten ist (Art. 4 Abs. 3 Ranft-V). Es bedarf keiner Ausnahmegewilligung, um zu bauen. Aufgrund dieser Ordnung, welche inhaltlich über die ästhetische Generalklausel von Art. 17 BauG kaum hinausgeht, konnte eine materielle Enteignung nicht schon mit dem Erlass der Ranft-V, sondern allenfalls mit einer konkreten Massnahme wie der Verweigerung einer Baubewilligung gegeben sein. Ein Baugesuch war aber von der Klägerin nie gestellt worden. c) Schliesslich bleibt zu prüfen, ob der BMR für das Grundstück eine enteignungsähnliche Beschränkung brachte. Seit dem 7. November 1972 befand sich nämlich das Grundstück im sogenannten Landschaftsschutzgebiet gemäss Art. 4 BMR vom 17. März 1972, verlängert am 8. Oktober 1976. Art. 4 schrieb vor, dass in den Gebieten, die aus Gründen des Landschaftsschutzes oder der Erhaltung von Erholungsräumen ausgeschieden wurden, nur land- und forstwirtschaftliche und andere standortbedingte Bauten bewilligt werden. Weitere Bauten konnten ausnahmsweise nach Einholung der Stellungnahme und unter Vorbehalt von Aufsichtsmaßnahmen des Bundes bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachwies und kein öffentliches Interesse entgegenstand. Der Einbezug der Parzelle 1466 ins provisorische Schutzgebiet bedeutete eine ins Gewicht fallende Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten, war doch damit eine Überbauung der Parzelle zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken praktisch ausgeschlossen. Inhaltlich brachte dann der Zonenplan für die Parzelle nichts Neues, ausser dass das Provisorium in eine definitive Regelung überführt wurde. Am provisorischen Charakter der Eigentumsbeschränkungen des BMR (Art. 1) änderte dies jedoch nichts. Da diese bis zum Inkrafttreten des Zonenplanes nur rund sieben Jahre andauerten, lag darin schon deswegen keine enteignungsähnliche Wirkung (ZBl 1977, 353 f./1975, 512/1974, 149; BVR 1980, 327 f; Erläuterungen zum RPG, Bern 1981, 323 Anm. 609 mit Hinweisen; BVR 1980, 327 ff; H. Aemisegger, Gesetzliche Grundlagen über die Entschädigung von Eigentumsbeschränkungen, Bern 1978, 47 Bst. e). Zusammenfassend ergibt sich, dass die Parzelle 1466 vor dem Einbezug ins provisorische Schutzgebiet (7. November 1972) sowohl in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht überbaubar war. Insbesondere bedurfte es aufgrund der Ranft-V keiner Ausnahmegewilligung. Andererseits bewirkte die Zuweisung der Parzelle ins provisorische Schutzgebiet gemäss BMR keine materielle Enteignung. Eine solche ergab sich dann aber durch das für die Grünzone geltende Bauverbot mit Inkrafttreten des Zonenplanes am 29. Mai 1979.

E. 2

a) Wer von einer materiellen Enteignung betroffen wird, ist voll zu entschädigen (Art. 5 Abs. 2 RPG). Volle Entschädigung bedeutet nicht den denkbar höchsten erzielbaren Erlös. Vielmehr soll der Grundeigentümer wegen des enteignungsähnlichen Eingriffs weder reicher noch ärmer gestellt sein (ZBl 1977, 194; BGE 95 I 455; 93 I 149). Die Entschädigung hat angemessen, gerecht zu sein ("juste indemnité"; P. Saladin, Grundrechte

im Wandel, Bern 1975, 199 ff; bereits BGE 34 I 528). Nach Lehre und Praxis entspricht der vollen Entschädigung der Verkehrswert, nämlich der Wert, der bei freihändigem Verkauf mutmasslich hätte erzielt werden können und der gewöhnlich aufgrund von Landkäufen im gleichen Gebiet um die fragliche Zeit ermittelt wird (ZBl 1978, 85; U. Zimmerli, Rechtsprechung des Bundesgerichts zur materiellen Enteignung, ZBl 1974 S. 155; P. Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, Zürich 1966, S. 11 ff; BGE 93 I 149). Damit ist im wesentlichen auch die sogenannte statistische Methode umschrieben, der man sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes in der Regel bedient (BGE 102 Ib 345, 98 Ia 386, 93 I 138; ZBl 1975, 470; Saladin, a.a.O., 201 f; ZHVGr 1976 Nr. 116; P. Wiederkehr, a.a.O. 33 ff; VGE vom 25. April 1980 i.S. Imfeld; Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsähnlichem Eingriff, München 1980, Rz 91). Ausser Betracht fallen dabei namentlich jene Grundstücke, für welche offensichtlich extrem hohe oder extrem tiefe Preise, sogenannte Liebhaber- bzw. Freundschafts- oder Verwandtenpreise bezahlt wurden.

E. 3

a) (Mittels der statistischen Methode wird ein Verkehrswert von 120 pro Quadratmeter festgestellt). b) Unter den gegebenen Umständen, da Vergleichspreise in genügender Anzahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit vorhanden sind und das mit der statistischen Methode gewonnene Ergebnis als vertretbar erscheint, erübrigt sich die Anwendung einer anderen Methode, konkret der Rückwärtsrechnung, welche sowohl dem von der Klägerin aufgelegten Bericht der Katag-Treuhand, Luzern, wie auch dem von der Schatzungskommission zusätzlich in Auftrag gegebenen Gutachten des Kantonsarchitekten zugrunde liegt. Zudem kann gerade an den vorliegenden Ergebnissen die Fragwürdigkeit, ja Manipulierbarkeit dieser Methode aufgezeigt werden. Die Schatzungskommission ging von der Überbauung des Grundstückes mit einem Apparthotel aus, einer Annahme, die jedenfalls realistischer erscheint als die Überbauung mit einem Hotel (vgl. Nägeli, Handbuch des Liegenschaftsschätzers, Zürich 1975, 160). Die Schatzungskommission ermittelte als mutmassliche Erstellungskosten einen Betrag von Fr. 891'300.--, als Ertragswert einen Betrag von Fr. 1'007'000.--, was einen Landwert von Fr. 105'700.-- ergab. Bei der Ermittlung des mutmasslichen Ertrages war die Schatzungskommission von einer durchschnittlichen Belegung von 50 % ausgegangen. Erhebungen des BIGA ergaben nun aber für Flüeli-Ranft während der letzten sechs Jahre (1976-1981) eine durchschnittliche Belegung der Hotels und Kurbetriebe von rund 41 %. Dadurch vermindert sich aber der angenommene Ertragswert auf Fr. 825'794.60 und liegt sogar wesentlich unter den angenommenen Erstellungskosten. Selbst wenn man wie die Klägerin von einem dreigeschossigen, die AZ von 0,5 übersteigenden Projekt ausginge, ergäbe sich, wenn man der Ermittlung des Ertragswertes ebenfalls eine durchschnittliche Belegung von 41 % zugrundelegte, ein Quadratmeterpreis von gut Fr. 74.--! de| fr | it Schlagworte materielle enteignung grundstück zonenplan provisorisch zuweisung schutzzone inkrafttreten durchschnitt ertragswert statistik eigentümer wirkung ertrag hotel enteigner Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BV: Art.22ter BMR: Art.4 Art.5 RPG: Art.5 GSchG: Art.19 Leitentscheide BGE 93-I-130 S.149 102-IB-340 S.345 93-I-130 S.138 107-IA-217 S.222 34-I-519 S.528 95-I-453 S.455 107-IA-217 S.224 98-IA-381 S.386 VVGE 1981/82 Nr. 73