



Faktenblatt Entschädigungspflichtige Planänderungen (Auszonungen) Antworten auf massgebende Fragestellungen

14. Dezember 2023

Welche Planänderungen können eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen?

Eine Entschädigungspflicht liegt nach Art. 76 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) dann vor, wenn eine Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung einer Enteignung gleichkommt. Die Beschränkungen des Grundeigentums, welche sich aus dem Baugesetz, den Baureglementen, den Nutzungsplänen sowie Schutzzonenplänen und -verordnungen ergeben, begründen in der Regel keinen Anspruch auf Schadenersatz (Art. 76 Abs. 1 BauG).

[Auszug aus Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen – Ausgleich und Entschädigung nach Art. 5 RPG; Dr. iur. Dr. h.c. Heinz Aemisegger, a. Bundesrichter, Rechtsanwalt/Konsulent, Schaffhausen/Küsnacht; Samuel Kissling, MLaw, Raumplaner MAS ETH, Leiter Recht EspaceSuisse, Bern]

Die heute im Kern noch relevante Umschreibung der Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung geht auf das Urteil des Bundesgerichts i.S. Barret vom 13. Oktober 1965 zurück. Danach lösen grundsätzlich nur schwerwiegende Eingriffe ins Grundeigentum und solche, die dem Eigentümer ein Sonderopfer auferlegen, eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens aus. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung in der Folge weiterentwickelt, verfeinert und präzisiert. Insbesondere hat es klargestellt, dass die auf dem Raumplanungsgesetz basierenden Planungsmassnahmen den Inhalt des Eigentums umschreiben und die dadurch bewirkten Eigentumsbeschränkungen deshalb grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen sind. Das trifft insbesondere auf die Vorgaben von Art. 15 RPG zu und gilt auch für Art. 15 RPG, welcher mit der Durchsetzungsvorlage vom 15. Juni 2012 ins Raumplanungsgesetz aufgenommen wurde, denn die darin verankerten Regelungen enthalten, wie dargelegt, keine neue materielle Umschreibung der Bauzone. Art. 15 RPG ist vielmehr darauf ausgerichtet, die bisherigen Zonierungsgrundsätze für Bauzonen, die grossenteils mangelhaft und damit bundesrechtswidrig umgesetzt wurden, zu gewährleisten. Wird eine Bauzone, welche den materiellen Zonierungsgrundsätzen von Art. 15 RPG widerspricht und damit auch jenen von Art. 15 RPG widerspricht, weil sie bei ihrer Festsetzung überdimensioniert war und es auch heute noch ist, in Anwendung von Art. 15 Abs. 2 RPG verkleinert und damit erstmals bundesrechtskonform gemacht, so liegt in dieser Planungsmassnahme somit eine grundsätzlich entschädigungslose Nichteinzonung. Eine grundsätzlich entschädigungspflichtige Auszonung liegt dagegen vor, wenn ein Grundstück einer bundesrechtskonformen Bauzone zugeteilt war und mit einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt wird.

Wie wird eine Entschädigungspflicht festgestellt?

Für die Feststellung einer Entschädigungspflicht muss der Eigentümer den Weg der verwaltungsgerichtlichen Klage beschreiten. Einzureichen ist die Klage beim Obergericht (Art. 78 BauG). Voraussetzung ist die Rechtskraft der Zonenplanung.



Wie wird die Höhe der Entschädigung festgestellt?

Die Höhe der Entschädigung im Falle einer materiellen Enteignung stellt die verfahrensleitende Behörde im Klageverfahren nach Art. 78 BauG i.d.R. in der Regel gestützt auf ein Fachgutachten fest.

Wann kann eine Vereinbarung nach Art. 56j Abs. 2 BauG zwischen Gemeinde und Eigentümer getroffen werden?

Die Beurteilung der Zweckmässigkeit einer Vereinbarung bezüglich zu entschädigender Summe obliegt der Gemeinde. Als Grundlage für die Genehmigung einer entsprechenden Vereinbarung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft muss das Vorliegen einer materiellen Enteignung gerichtlich festgestellt worden sein.