

§ 15 Inhalt und Umfang der materiellen Enteignung

und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse, der Stand der kommunalen Planung und die bauliche Entwicklung in der Umgebung. Die verschiedenen Faktoren sind zu gewichten. Nur wo das Bauen rein rechtlich zulässig und tatsächlich möglich sowie nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten gewesen wäre, kann eine Eigentumsbeschränkung, die eine Überbauung ausschliesst, enteignend wirken und die Entschädigungspflicht auslösen.⁴²⁶

4. Abgrenzung von materieller Enteignung und entschädigungslos hinzunehmender Eigentumsbeschränkung

In der Praxis geht es vorwiegend um die Frage der Abgrenzung von materieller Enteignung und entschädigungslos hinzunehmender Eigentumsbeschränkung bei der Auszonierung und Nichteinzonierung von Grundstücken, wobei in Anlehnung an die Rechtsprechung des schweizerischen Bundesgerichts von Vornherein festgehalten wird, dass der Tatbestand der materiellen Enteignung nur gegeben ist, «wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommen soll, eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss. Dies trifft zu, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der unter anderem die Bauzonen in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt».⁴²⁷ So betont etwa die Verwaltungsbeschwerdeinstanz (neu: Verwaltungsgerichtshof) in ihrer Entscheidung vom 28. Oktober 1998⁴²⁸, dass als definitives Bauland lediglich dasjenige Land gelten könne, das die Gemeinden in ihren Zonenplänen, welche gestützt auf das Baugesetz⁴²⁹ erlassen worden sind, rechtskräftig in Bauzonen eingezont haben.

426 BGE 109 Ib 16; siehe auch BGE 122 II 458 f. mit weiteren Rechtsprechungshinweisen.

427 StGH 1999/26, Entscheidung vom 29. Februar 2000, nicht veröffentlicht, S. 16 und VBI 1998/52, Entscheidung vom 28. Oktober 1998, S. 14; siehe dazu BGE 122 II 329 f.

428 VBI 1998/2, Entscheidung vom 28. Oktober 1998, nicht veröffentlicht, S. 16.

429 Art. 3 Abs. 3 BauG; zur Baureife siehe Art. 9 BauG i. V. m. Art. 10 BauV.