

## *Die materielle Enteignung*

BauG, dass für die infolge Festlegung einer Baulinie entstehende Baubeschränkung eine Entschädigung nur in den Fällen geleistet wird, in welchen die Entfernung oder Zurücksetzung bestehender Gebäude von Amts wegen ausdrücklich verlangt wird oder in denen bestehende Baurechte aufgehoben werden.<sup>452</sup>

Der Staatsgerichtshof hält die Bausperre für eine zeitlich befristete Massnahme zur Sicherung der Durchführung hängiger Überbauungspläne bzw. zur Sicherung hängiger Rechtssetzungs- und Planungsvorkehrungen, die aller Regel nach nicht enteignungsähnlich wirkt, wenn sie bloss zwei oder drei Jahre lang dauert. Anders könnte der Fall liegen, wenn die Bausperre vielleicht auf zehn Jahre verhängt wäre.<sup>453</sup> Massgebend sind die Umstände des Einzelfalles.<sup>454</sup> Auch ein dem Erwerber eines Grundstücks auferlegtes «spezifisches Veräusserungsverbot» kann nach StGH 1982/32<sup>455</sup> nicht als ein derart «schwerwiegender Eingriff» in das Eigentumsrecht gelten, dass er nicht entschädigungslos erfolgen durfte. Es handelte sich dabei um ein Veräusserungsverbot an eine bestimmte nahe verwandte Person und die von ihr «unmittelbar oder mittelbar beherrschten Verbandspersonen und Treuunternehmen». Veräusserungsverbote zählen unter anderem zu den Auflagen, die im Rahmen des Grundverkehrsgesetzes die Verwendung des Grundstücks zu dem Zwecke sicherstellen, den der Erwerber geltend macht.<sup>456</sup>

Gleiches gilt beispielsweise auch für die Versiegelung eines Gebäudes, das schon «nach relativ kurzer Zeit» wieder bestimmungsgemäss als Mietobjekt genutzt werden konnte,<sup>457</sup> oder baupolizeiliche Einschränkungen wie Grenz- und Gebäudeabstände. Ebenfalls verneint wird eine Entschädigungspflicht und damit das Vorliegen einer materiellen Enteignung, wenn die Eigentumsbeschränkung aus polizeilichen Gründen erfolgt, d. h. zur Abwehr einer ernsthaften und unmittelbaren Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung.

---

452 Vgl. auch die Beschränkungen des Grundeigentums durch Projektierungszonen bzw. Baulinien gemäss Art. 9 Abs. 1 bzw. 13 Abs. 1 Gesetz vom 12. Juni 1969 über den Bau von Hochleistungsstrassen und Hauptverkehrsstrassen.

453 StGH 1977/9, Entscheidung vom 21. November 1977, LES 1981, S. 53 (56).

454 BGE 109 Ib 22 ff. zitiert aus Riva, Materielle Enteignung, S. 291, Anm. 121.

455 StGH 1982/32, Urteil vom 15. Oktober 1982, nicht veröffentlicht, S. 5 f.; vgl. auch StGH 1982/33 /V, Urteil vom 9. Februar 1983, nicht veröffentlicht, S. 6 f.; StGH 1982/34/V, Urteil vom 9. Februar 1983, nicht veröffentlicht, S. 6 f.

456 Art. 5 Abs. 2 GVV.

457 StGH 2000/58, Entscheidung vom 18. September 2001, nicht veröffentlicht, S. 8.