

demjenigen nach dem Eingriff verglichen und auf diese Weise die Verkehrswertminderung ermittelt.⁵⁰⁰

3. Bemessungszeitpunkt

Der für die Bemessung der Entschädigung massgebliche Zeitpunkt ist bei materiellen Enteignungen der Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommt bzw. der Tag des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung, welche die materielle Enteignung bewirkt, so z. B. der Eintritt der Rechtskraft eines Zonenplanes, eines Baugesetzes, einer Schutzverordnung. Unter Umständen kann dies schon die Nichtgenehmigung einer Bauzone sein, wenn damit klargestellt ist, dass die betroffenen Parzellen einer Nichtbauzone zugewiesen werden müssen.⁵⁰¹ Nicht erforderlich für die enteignungsähnliche Wirkung dauernder Bauverbote ist, dass das betroffene Grundstück im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches oder am Stichtag der Verwaltungsentscheidung bereits an öffentlichen Strassen, an Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen ist. Beurteilungszeitpunkt für die Frage, ob eine materielle Enteignung vorliegt, und Bemessungszeitpunkt für die Entschädigung fallen demnach zusammen.⁵⁰²

Der Unterschied zur formellen Enteignung besteht darin, dass bei ihr das Recht erst mit der Bezahlung der Entschädigung entzogen wird und auf den Enteigner übergeht.⁵⁰³

500 StGH 1972/6, Entscheidung vom 26. März 1973, ELG 1973 bis 1978, S. 352 (356 f.); gleichlautend StGH 1972/7, Entscheidung vom 26. März 1973, nicht veröffentlicht, S. 11 ff. Vgl. auch Höfling, Grundrechtsordnung, S. 185.

501 BGE 119 Ib 233 f.; vgl. auch Tschannen/Zimmerli/Kiener, S. 431; StGH 1972/6, Entscheidung vom 26. März 1973, ELG 1973 bis 1978, S. 352 (355) unter Hinweis auf BGE 98 Ia 387; StGH 1999/26, Entscheidung vom 29. Februar 2000, nicht veröffentlicht, S. 16 und VBI 1998/52, Entscheidung vom 28. Oktober 1998, nicht veröffentlicht, S. 14, die in Übereinstimmung mit BGE 122 II 326 ff. festhalten, dass man von einem Tatbestand der materiellen Enteignung nur sprechen könne, wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommen solle, eine raumplanerische Grundordnung gegolten habe, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück eingeschlossen habe.

502 So Riva, Kommentar, Art. 5 Rdnr. 194 und Riva, Materielle Enteignung, S. 192 ff.

503 Zur Entschädigung bei formeller Enteignung siehe vorne S. 126.