

# Allgemeines Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Felix Uhlmann

Lehrstuhl für Staats- und Verwaltungsrecht sowie Rechtsetzungslehre



Universität Zürich

AVR – VL17

HS 2024

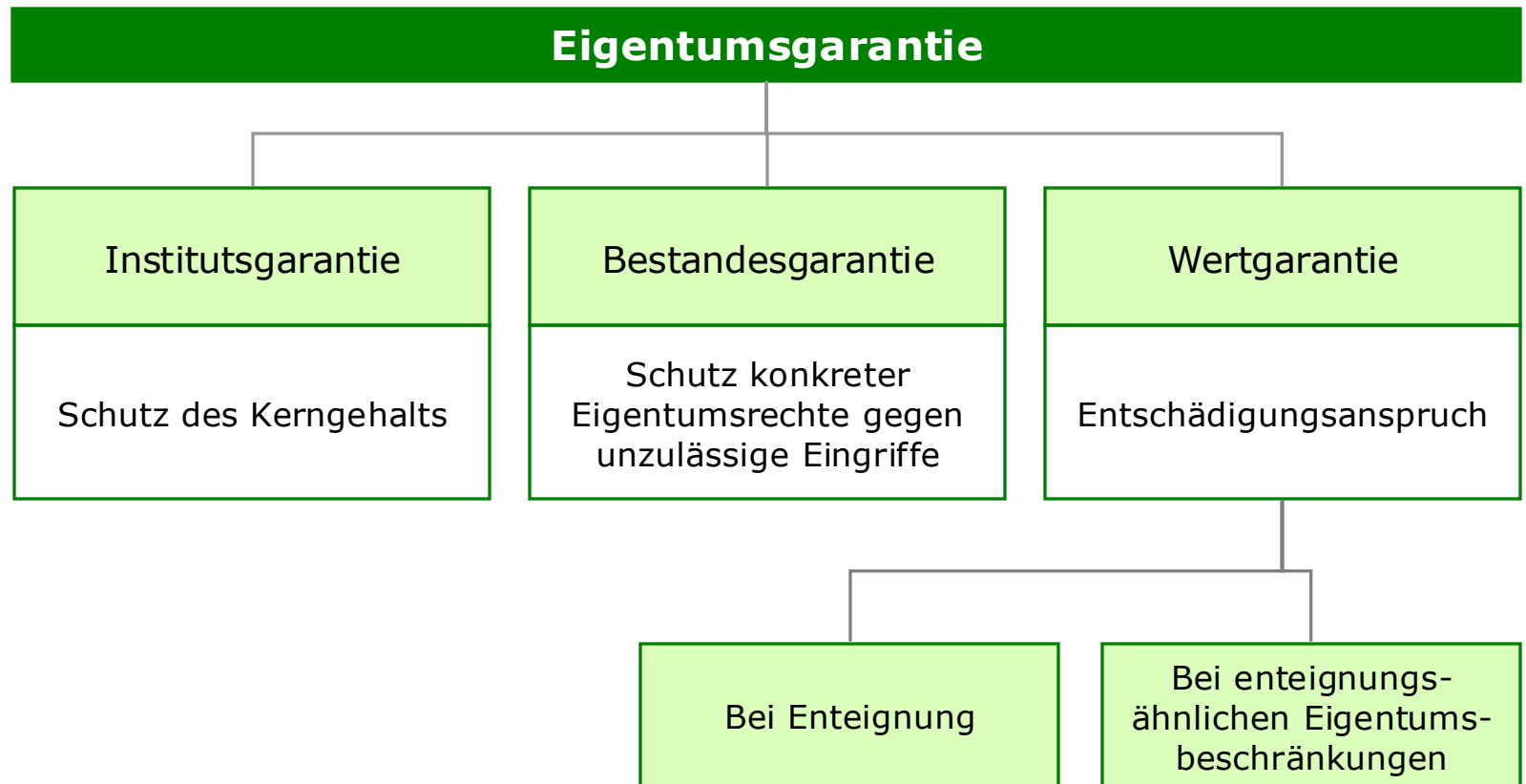
# Die Eigentumsgarantie

§ 34

---



## Teilgehalte



## Schutzobjekte der Bestandes- und Wertgarantie

Vermögenswerte Rechte des Privatrechts

Eigentum an Mobilien und Immobilien

widerrechtlich geschaffenes und verwendetes Eigentum?

Tiere (Art. 641a ZGB)

beschränkte dingliche Rechte

obligatorische Rechte

Immaterialgüterrechte

Vermögen?

Faktische Interessen? (tatsächliche Vorteile)

bestimmungsgemäße Nutzung faktisch verunmöglicht?

Wohlerworbene Rechte des öffentlichen Rechts

ehehafte Rechte

vertragliche und vertragsähnliche Rechte

i.d.R. aus verwaltungsrechtlichen Verträgen

aus Konzessionen

besonders zugesicherte dienstrechtliche Ansprüche

Gewisse sozialversicherungsrechtliche Ansprüche

## **BGE 143 I 65 ff.**

"Les prétentions pécuniaires des agents de la fonction publique, qu'il s'agisse de prétentions salariales ou relatives aux pensions, n'ont en règle générale pas le caractère de droits acquis. Les rapports de services sont régis par la législation en vigueur au moment considéré. L'Etat est en effet libre de revoir en tout temps sa politique en matière de salaire et d'emploi et les personnes qui entrent à son service doivent compter avec le fait que les dispositions réglant son statut puissent faire l'objet ultérieurement de modifications [...] Des droits acquis ne naissent dès lors en faveur des agents de la fonction publique que si la loi fixe une fois pour toutes les situations particulières et les soustrait aux effets des modifications légales ou lorsque des assurances précises ont été données à l'occasion d'un engagement individuel [...]"

## **BGE 131 I 12 ff.**

Nach der mit BGE 126 I 213 vollzogenen Praxisänderung soll sich der Strassenanstösser unter Berufung auf die Eigentums-  
garantie gegen ein Verkehrsregime zur Wehr setzen können,  
welches ihm die bestimmungsgemässe Nutzung seines Eigen-  
tums verunmöglicht oder übermässig erschwert. Das bedeutet  
aber auch, wie das Bundesgericht im erwähnten Entscheid  
bereits angedeutet hat, dass die Eigentums-  
garantie den Strassenanstösser nicht vor jeder ihm lästigen Änderung des  
Verkehrsregimes schützt, sondern nur vor einer solchen, die  
ihm die bestimmungsgemässe Nutzung seines Grundeigentums  
faktisch verunmöglicht.

Vgl. auch BGer, Urteil 1C\_311/2016 vom 14. März 2017, E. 6

### **BGE 130 I 360 ff.**

Eine strafrechtliche Einziehung (Art. 69 Abs. 1 StGB) stellt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung unter Umständen keinen Eingriff in Art. 26 BV dar, da eingezogene Gegenstände grundsätzlich für eine Straftat bestimmt oder aus einer solchen hervorgebracht worden sind:

"In einem Fall wie hier [kann] ein Interesse daran bestehen [...], beschlagnahmte Hanfpflanzen möglichst rasch der Vernichtung zuzuführen. Werden die Pflanzen an ihrem Standort belassen, erfordert das aufwändige Polizeikontrollen; werden sie an einen anderen Ort verbracht, muss für ihren Unterhalt gesorgt werden. Beides verursacht erhebliche Kosten. Um dies zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, ein selbständiges Einziehungsverfahren mit [...] anschliessender Vernichtung [...] durchzuführen. Der Untersuchungsrichter kann [...] dem [...] für die Einziehung zuständigen Richter beantragen, beschlagnahmte Gegenstände einzuziehen und zu vernichten."

# Die formelle Enteignung

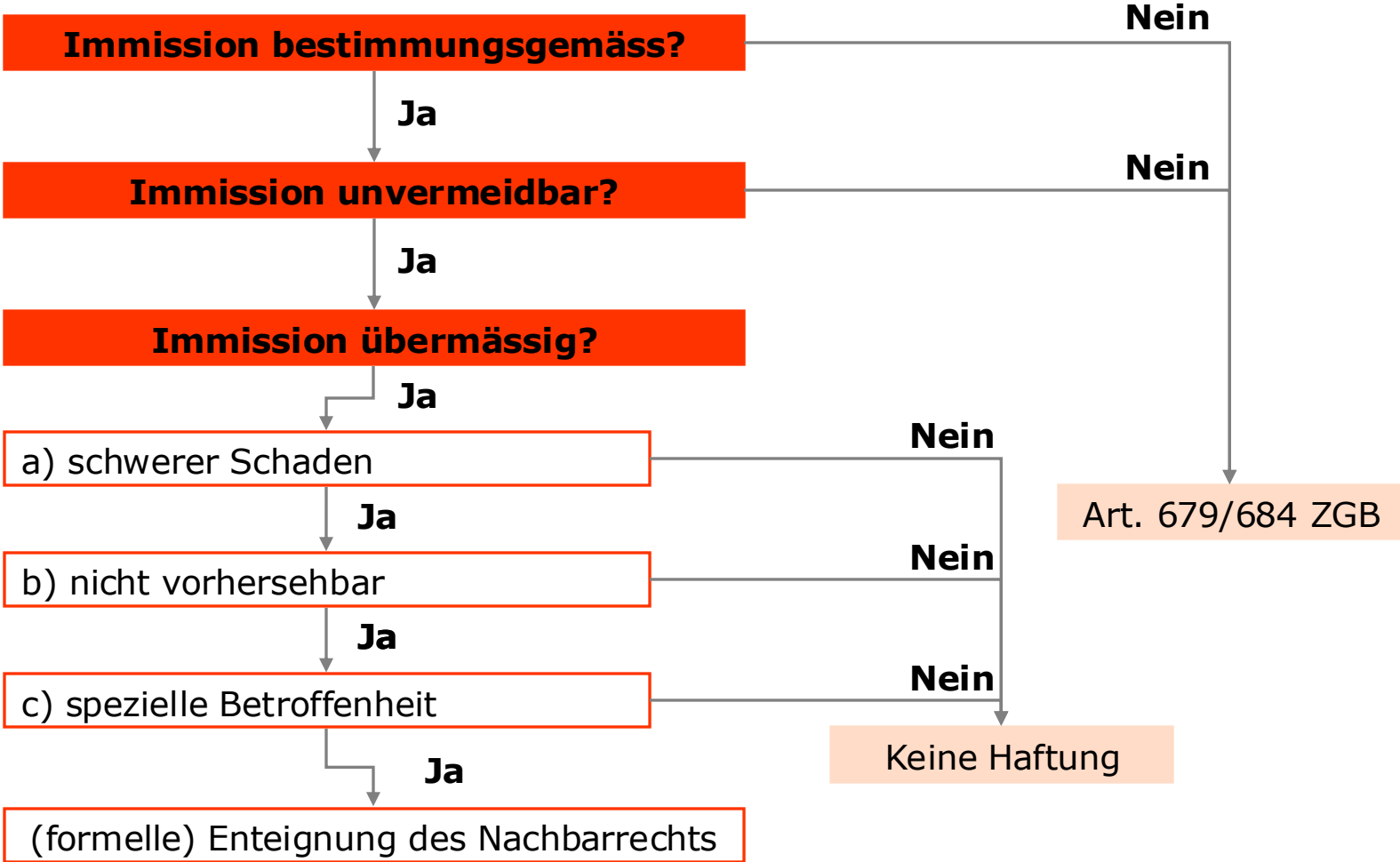
---

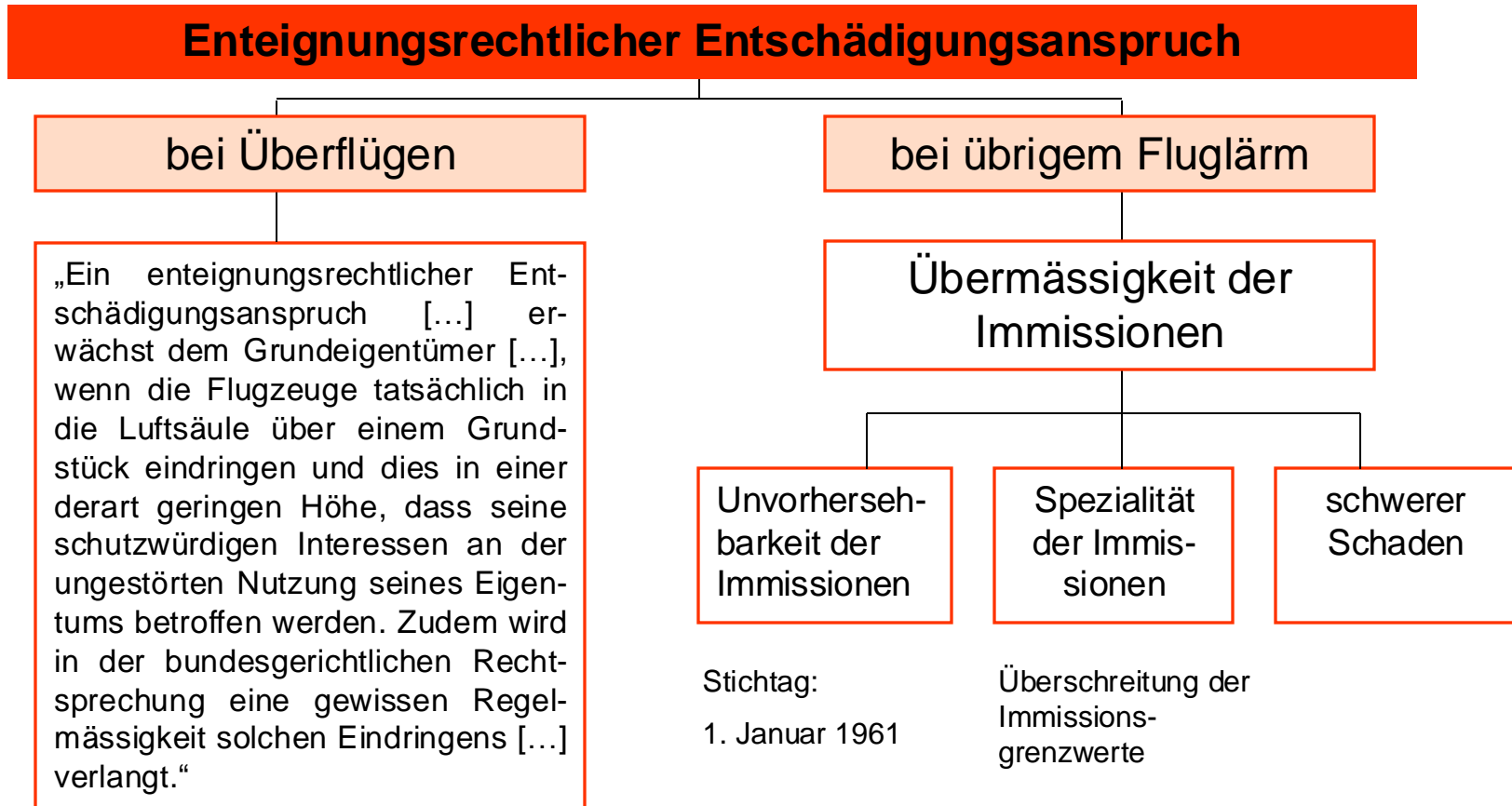
§ 35





	<b>Formelle Enteignung</b>	<b>Materielle Enteignung</b>
<b>Gegenstand</b>	Entzug von Rechten an Grundstücken durch Enteigner in einem formellen Enteignungsverfahren	Beschränkung von Nutzungs- und Verfügungsrechten an Grundstücken durch Gesetz, Plan oder Verwaltungsakt
<b>Zweck</b>	Rechtserwerb durch Gemeinwesen in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	Folge einer auf andere (in der Regel planerische) Ziele gerichteten Massnahme
<b>Subjektwechsel</b>	Wechsel des Subjekts der privaten Vermögensrechte durch Übergang an den Enteigner, soweit nicht Untergang des Rechts	Kein Wechsel des Subjekts der (privaten) Vermögensrechte
<b>Funktion der Entschädigung</b>	Entschädigung ist Voraussetzung der Enteignung	Entschädigung ist Folge des Eingriffs
<b>Massgeblicher Zeitpunkt</b>	Massgebender Zeitpunkt für Festlegung der Entschädigungshöhe ist die Einigungsverhandlung gemäss Art. 19 <sup>bis</sup> EntG	Massgebender Zeitpunkt für Festlegung der Entschädigung ist das Wirksamwerden der Eigentumsbeschränkung
<b>Schuldner</b>	Enteigner ist Entschädigungsschuldner	Das für die betreffende Verwaltungsaufgabe zuständige Gemeinwesen ist Entschädigungsschuldner





→ Vgl. zur Problematik BGE 134 II 49 ff.; 142 II 136 E. 2

## Flughäfen

Bei den Immissionen von Flughafen hat Herr Uhlmann gesagt, dass bei Überflügen die Enteignung von Nachbarrechten immer gegeben ist und man die Übermässigkeit der Immission nicht mehr prüfen muss. Heisst dies, dass auch die Unvorhersehbarkeit der Immission nicht mehr gegeben sein muss? Also dass man, auch wenn man erst nachdem der Flughafen gebaut wurde in die Umgebung gezogen ist und die Flugzeuge nun das Grundstück überfliegen, die Enteignung von Nachbarrechnung geltend machen kann?

Regelmässige Überflüge zwischen 125-600m (vgl. auch H/M/U, Rz. 2391)

## 1. Geldleistung

## 2. Volle Entschädigung

## 3. Entschädigung nach Verkehrswert (Hypothese: Verkauf)

a) Wertverminderung der nicht enteigneten Rechte

b) Übriger durch die Enteignung verursachter Schaden

c) Anrechnung von Vorteilen

## 4. Subjektiver Schaden (Hypothese: Weiterführung Betrieb)

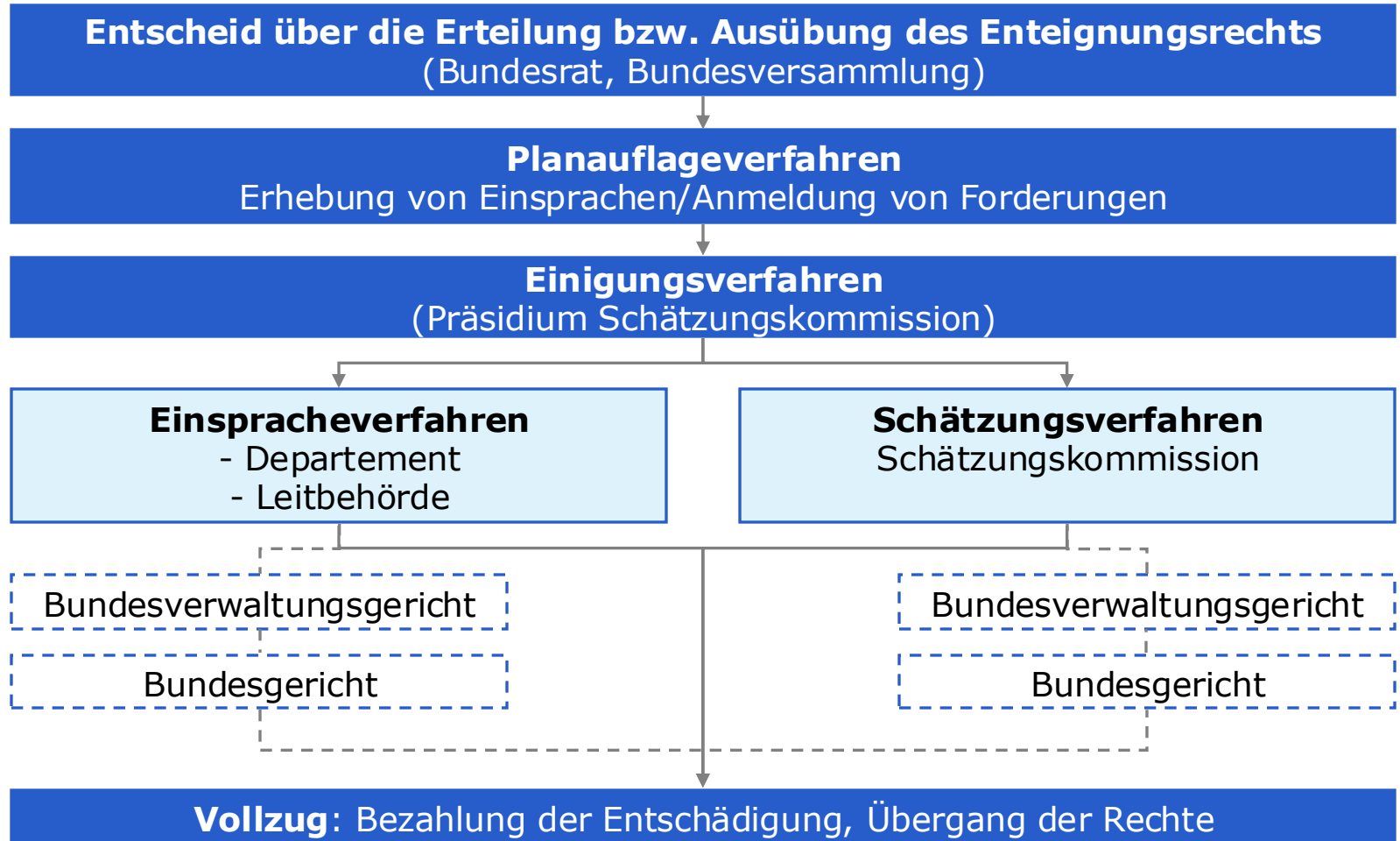
## 5. Zeitpunkt (Art. 19<sup>bis</sup> EntG: Einigungsverhandlung)



Für den Bau eines Waffenplatzes in der Gemeinde H. werden mehrere Grundstücke in ein Enteignungsverfahren einbezogen. Dabei beansprucht das Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport (VBS) auch eine grössere, in der Grünzone gelegene Parzelle an einem Flussufer, die bereits seit ungefähr zwanzig Jahren von der Stiftung Z. zum Zweck einer "gesunden Freizeitgestaltung" benutzt wird. Unter diesem Motto hat das Grundstück der Stiftung bisher als Erholungs- und Sportzentrum für "Freikörper-Kultur" gedient. Diese Art der Nutzung ist in der Grünzone nach kantonalem Recht unbestrittenermassen zulässig. Bei der Berechnung der Enteignungsschädigung veranschlagt die Eidgenössische Schätzungskommission den Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke und gesteht der Stiftung darüber hinaus eine Abgeltung für Umzugskosten zu. Die Vertreter der Stiftung möchten hingegen auch die nicht unerheblichen Geschäftsgewinne aus dem Betrieb des "Naturistenzentrums" berücksichtigt sehen.

Wie hat sich die Enteignungsschädigung richtigerweise zusammenzusetzen?

Vgl. dazu: BGE 112 Ib 531 ff., E. 4; 128 II 74 ff., E. 5.

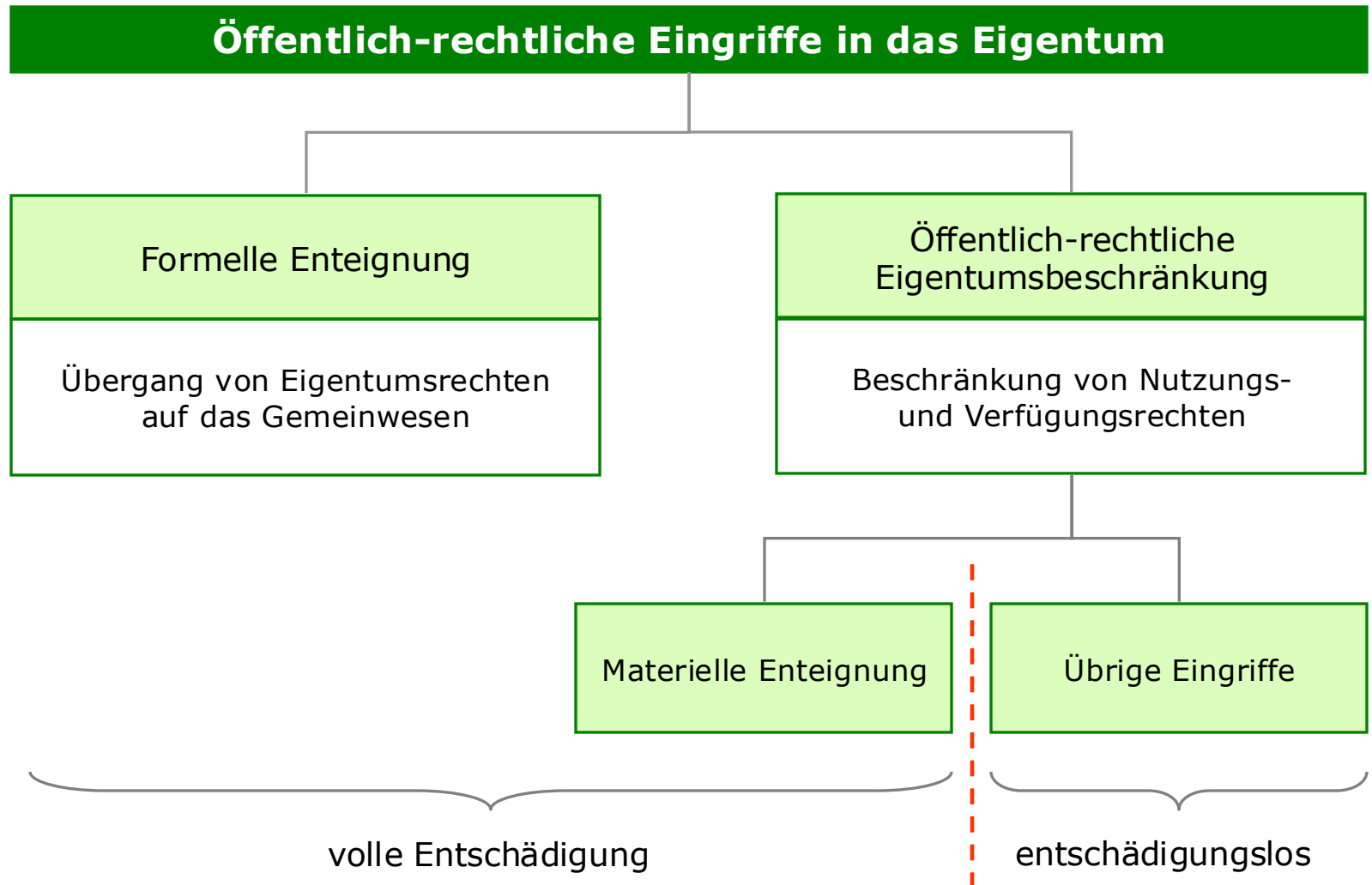




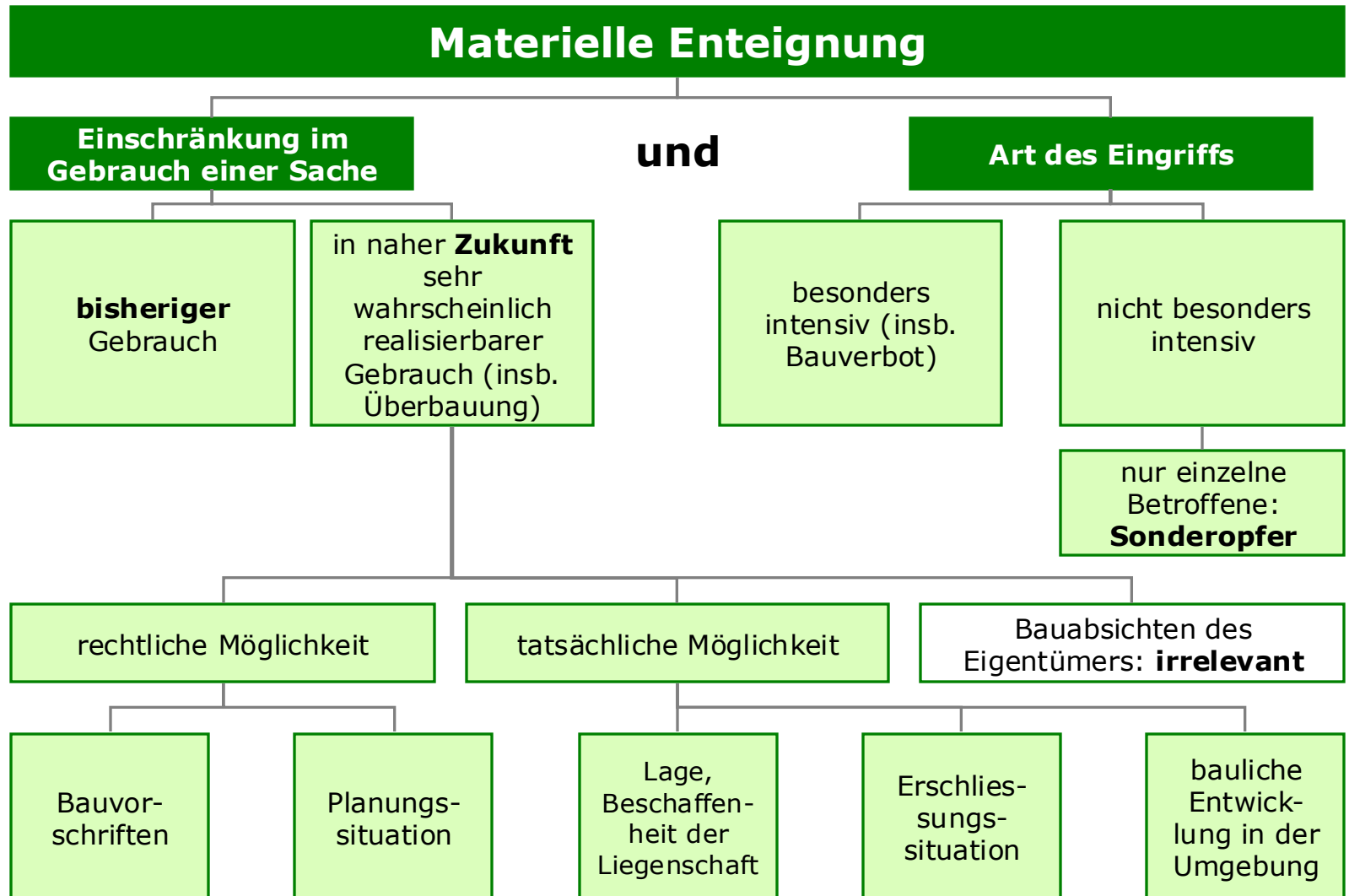
# Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen § 36

---





# Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen § 36



## BGE 131 II 728 ff., 730 ff. E.2 (Hervorhebung nur hier)

"Eine materielle Enteignung [...] liegt vor, wenn dem Eigentümer der **bisherige** oder **ein voraussehbarer künftiger Gebrauch** einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders **schwer** wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird.

Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr **Opfer gegenüber der Allgemeinheit** unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde.

In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit **hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen**. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen."

Siehe zudem BGE 140 I 176 E. 9.5



# Besonders intensiver Eingriff (Faustregeln) § 36

**1. Bestimmungsgemäße, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung noch möglich**

**Kein Eingriff**

**2. Bauverbote**

**Eingriff**

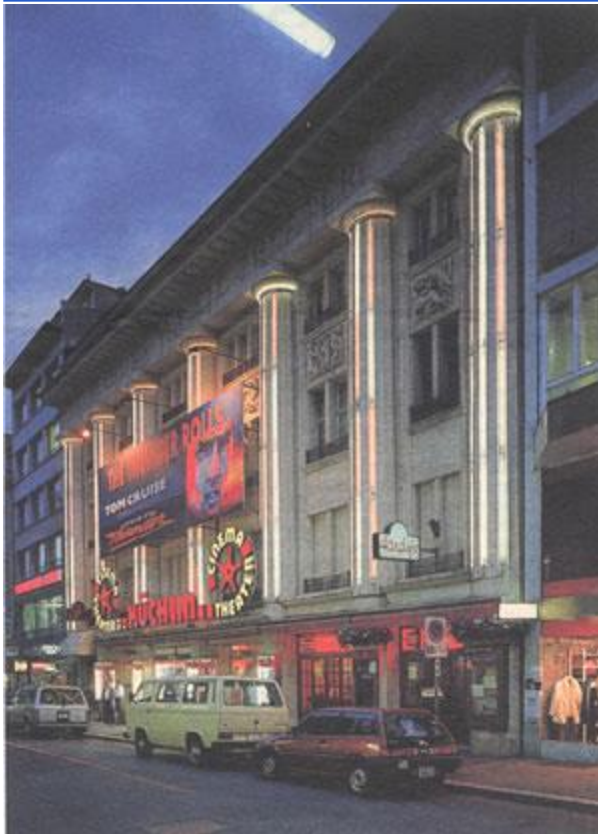
**3. Bauverbot, das nur den dritten Teil eines Grundstückes trifft (aber: zumindest für Abzonungen veraltete Praxis)**

**Kein Eingriff**

**4. Befristete Bauverbote (fünf bis zehn Jahre)**

**Kein Eingriff**

## Küchlings Variété-Theater



Auf der Parzelle Steinenvorstadt 55 in Basel steht das in den Jahren 1911 f. erbaute "Küchlings Variété-Theater". Das Gebäude wurde bis 1942 hauptsächlich als Variété-Theater genutzt. Nach einer kurzen Schliessung wurde es 1950 als Grosskino wiedereröffnet. In der Folge wurden darin zunächst vorwiegend, später ausschliesslich, Filme vorgeführt sowie bis 1980 in der Vorfasnachtszeit die Monster-Trommelkonzerte durchgeführt. Das Gebäude enthält einen grosszügigen Theatersaal mit zwei klassischen Rängen und 1056 Sitzplätzen.

## Küchlin's Variété-Theater

Mitte der 80er Jahre liess die Eigentümerin eine Gesamtplanstudie erstellen, worauf im Jahre 1989 beim Baudepartement ein generelles Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf allen drei Parzellen eingereicht wurde.

Für den Kanton Basel-Stadt stellte sich die Frage, ob er dieses Gebäude erhalten könnte und wenn ja, ob dies mit Kosten verbunden wäre. Wie würden Sie die Fragen beantworten? Was müssten Sie dazu allenfalls noch wissen?

(Vgl. BGE 118 Ia 384 ff. u. BJM 2004, S. 125 ff.)

### Bestandesgarantie - Wertgarantie

Bei Rechtfertigung einer Einschränkung der Bestandesgarantie muss je nach Schwere der Einschränkung eine gesetzliche Grundlage im Gesetz im formellen Sinn enthalten sein.

Ein schwerer Eingriff liegt gem. BGer i.d.R. vor, wenn Grund-eigentum zwangsweise entzogen wird oder wenn bisheriger oder künftig möglicher bestimmungsgemässer Gebrauch des Grundstücks verunmöglicht oder stark erschwert wird.

Läuft diese Rechtsprechung zur Ermittlung der erforderlichen gesetzlichen Grundlage faktisch nicht darauf hinaus, dass bereits hier (und nicht erst bei der Wertgarantie) ermittelt werden muss, ob es sich um eine formelle/materielle Enteignung oder eine entschädigungslose öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung handelt?

Überschneidungen, aber auch Unterschiede (z.B. Sonderopfer)



700

## **Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1</sup>**

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

---

### **Art. 5**      Ausgleich und Entschädigung

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.<sup>13</sup>

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>14</sup>

**1<sup>quater</sup>** Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.<sup>15</sup>

**1<sup>quinquies</sup>** Das kantonale Recht kann von der Erhebung der Abgabe absehen, wenn:

- a. ein Gemeinwesen abgabepflichtig wäre; oder
- b. der voraussichtliche Abgabeertrag in einem ungünstigen Verhältnis zum Erhebungsaufwand steht.<sup>16</sup>

**1<sup>sexies</sup>** Die bezahlte Abgabe ist bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.<sup>17</sup>

**2** Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

**3** Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.