

Grundsätze und Begriffe:  
Formelle und materielle  
Enteignung; volle Entschädigung

Vortrag von Prof. Dr. Arnold Marti,  
Schaffhausen/Zürich

Tagung SGA vom 4. September 2015  
(Enteignung – Recht u. Entschädigung)

# I. Einleitung (1)

- *Begriff der Enteignung (frz. expropriation):*  
Entzug des Eigentums an einer unbeweglichen oder beweglichen Sache durch den Staat; im modernen Rechtsstaat nur aufgrund der Gesetze und gegen Entschädigung (also funktionell ein Zwangsverkauf)
- *Schranken für Enteignungen:*
  - Eigentumsgarantie (heute Art. 26 BV)
  - Rechtsschutz (früher Zivilgerichte; heute Schätzungskommissionen, Verwaltungsgerichte, Bundesgericht)

# I. Einleitung (2)

- In der Schweiz Unterscheidung *formelle/materielle* Enteignung: Bei der materiellen Enteignung kein Eigentumsentzug, aber schwerwiegende Eigentumsbeschränkung mit enteignungsähnlicher Wirkung (insbesondere Bauverbot)
- *Praktische Bedeutung der formellen Enteignung:*
  - 19. Jh.: Bau von Infrastrukturanlagen (v.a. Strassen und Eisenbahnen)
  - 20. Jh.: neu auch Luftfahrt-, Funk-, Sport-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
  - Aktuell: auch für Hochwasser-Schutzanlagen und Gewässerrevitalisierungen

# I. Einleitung (3)

*Praktische Bedeutung der materiellen Enteignung:*

- Dringliche Massnahmen im Raumplanungsrecht (März 1971)
- Einführung des RPG (ab 1980)
- Schutz der Gewässerräume (GSchG-Revision vom 11.12.2009)
- Verschärfung der Vorschriften über die Bauzonenbegrenzung (RPG-Revision vom 15.6.2012)

# II. Eigentumsgarantie als Schranke für Enteignungen

Art. 26 BV

«Das Eigentum ist gewährleistet.

Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt»

*Drei Teilgehalte der Eigentumsgarantie:*

- Institutsgarantie
- Bestandesgarantie
- Wertgarantie

# III. Zulässigkeit u. Voraussetzungen der formellen Enteignung

*Formelles Gesetz* als Grundlage  
(EntG/Bund/Kantone; Spezialbestimmungen)

*Öffentliches Interesse*: grundsätzliche alle Arten öffentlicher  
Interessen, aber nicht rein fiskalische Interessen

*Verhältnismässigkeit*, d.h.

- Eignung des Eingriffs zur Zielerreichung  
(Standorteignung)
- Erforderlichkeit (konkretes Projekt; nicht  
überdimensioniert; nicht mehr Rechtsentzug als  
erforderlich)
- Enteignungsinteresse überwiegt gegenteilige Interessen

### III. Zulässigkeit und Voraussetzungen der formellen Enteignung (2)

Verhältnis zu Freihanderwerb u. Landumlegung:  
z.T. *Subsidiaritäts-Stufenordnung* (Art. 18v EBG; Art. 31 ff. NSG; Art. 68 Abs. 1 GSchG), allerdings nach der Praxis nur i.S. einer Richtlinie, d.h.:

- Primär *freihändiger Landerwerb* (einfachste Lösung: vorteilhafter Preis; ev. Realersatz)
- In zweiter Linie *Landumlegung* (gerechtere Lastenverteilung; Einbezug Anpassungsmassnahmen; aber sehr kompliziertes Verfahren; sollte erleichtert werden)

# IV. Entschädigung bei der formellen Enteignung

Grundsatz der *vollen Entschädigung* (Art. 26 II BV)

In der Regel *Geld-, nicht Realersatz* (mit Ausnahmen)

Ersatz nach *objektiven* oder *subjektiv-objektiven Kriterien* (Wahlrecht des Enteigneten)

Bemessung nach dem *Verkehrswert*: primär nach der Vergleichs- oder statistischen Methode; subsidiär nach anderer Methode (z.B. Ertragswertberechnung, Lageklassenmethode, hedonistische Methode)

Zusätzlich Entschädigung *weiterer Nachteile* (Inkonvenienzen)



# IV. Entschädigung bei der formellen Enteignung (2)

*Besondere Fragen:*

- Berücksichtigung von *Werterhöhungen*, die dem Enteigneten *aus dem Enteignungsunternehmen* erwachsen?
- Beteiligung des Enteigneten am *künftigen Nutzen* des *Werkes* bzw. an der zu erwartenden *Bodenwertsteigerung*?
- Zulässigkeit eines *Unfreiwilligkeitszuschlags*?

*Entschädigung bei Teilenteignung:*

Differenzmethode; Berücksichtigung von Wertverminderungen beim verbleibenden Eigentum

# V. Materielle Enteignung

*Rechtsgrundlage:* Art. 26 Abs. 2 BV – für die Raumplanung  
Art. 5 II RPG. Verfahren und Rechtsschutz nach kantonalen  
EntG bzw. Spezialvorschriften. Auch *volle Entschädigung*.

*Allgemeine Tatbestand:* Ein bisher rechtmässig ausgeübter  
oder ein sehr wahrscheinlich in naher Zukunft möglicher  
Gebrauch einer Sache wird in schwerwiegender Weise  
eingeschränkt, namentlich durch ein Bauverbot. Typischer  
Fall: Auszonungen eines erschlossenen Grundstücks aus  
RPG-konformer Bauzone (Abgrenzung zu Nichteinzonung).

*Sonderopfertatbestand:* Gleiche Voraussetzungen, aber der  
Eingriff wiegt weniger schwer, trifft jedoch einzelne  
Eigentümer im Vergleich zu andern oder zur Allgemeinheit in  
unzumutbarer Weise (Bsp.: Denkmalschutz nur für eines  
von mehreren gleichen Objekten)

# V. Materielle Enteignung (2)

Eigentumsbeschränkungen *unterhalb der Schwelle der materiellen Enteignung* bleiben grundsätzlich *entschädigungslos* (Vorbehalt: Spezialbestimmungen; Vertrauensschaden nach Art. 9 BV)

*Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen i.e.S.* (störergerichtete Abwendung einer ernsthaften und unmittelbaren Gefahr) sind grundsätzlich entschädigungslos.

# VI. Abschliessender Überblick

	<i>Formelle Enteignung</i>	<i>Materielle Enteignung</i>
<b>Gegenstand</b>	<i>Entzug von Rechten an Grundstücken durch Enteigner in einem formellen Enteignungsverfahren.</i>	<i>Beschränkung von Nutzungs- und Verfügungsrechten an Grundstücken durch Gesetz, Plan oder Verwaltungsakt.</i>
<b>Zweck</b>	Bezweckt <i>Rechtserwerb zur Güterbeschaffung</i> in Erfüllung staatlicher Aufgaben.	Ist lediglich <i>Folge</i> eines auf andere (in der Regel planerische) Ziele gerichteten Eingriffs.
<b>Subjektwechsel</b>	<i>Wechsel</i> des Subjekts der privaten Vermögensrechte durch <i>Übergang</i> an den Enteigner, soweit nicht Tilgung des Rechts.	<i>Kein Wechsel</i> des Subjekts der privaten Vermögensrechte
<b>Funktion der Entschädigung</b>	Entschädigung ist <i>Voraussetzung</i> der Enteignung.	Entschädigung ist <i>Folge</i> des Eingriffs.
<b>Massgeblicher Zeitpunkt</b>	Massgebender Zeitpunkt für Festlegung der Entschädigungshöhe ist die <i>Einigungsverhandlung</i>	Massgebender Zeitpunkt für Festlegung der Entschädigungshöhe ist das <i>Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung</i> .
<b>Schuldner</b>	<i>Enteigner</i> ist Entschädigungsschuldner.	Das für die betreffende Verwaltungsaufgabe zuständige <i>Gemeinwesen</i> ist Entschädigungsschuldner.