

Ablauf Rückzonungen / Entschädigung aus materieller Enteignung

Zu unterscheiden ist das Ortsplanungsverfahren vom Schätzungsverfahren.

A. Ortsplanungsverfahren (Rückzonung eines Grundstücks)

Diese erfolgt im Ortsplanungsverfahren mit den folgenden Schritten:

- Vorprüfung
- Öffentliche Auflage der Rückzonung im Rahmen einer Revision der Ortsplanung
- Einspracheverfahren/Einspracheverhandlungen
- Beschluss der Stimmberechtigten
- Genehmigung des Regierungsrates mit allfälligem Beschwerdeverfahren
- Rechtsmittelverfahren

Diese Verfahren wird von der Gemeinde (Ortsplanungsverfahren) bzw. vom Kanton (Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren) geführt. Der Grundeigentümer kann sich gegen die Rückzonung mit Einsprache wehren und den Beschluss der Stimmberechtigten beim Regierungsrat anfechten. Gegen den Entscheid des Regierungsrates sind Rechtsmittel an das Kantonsgericht und das Bundesgericht möglich.

B. Schätzungsverfahren (Entschädigung für Rückzonung)

Ist die Rückzonung bestätigt und rechtskräftig, kann der Grundeigentümer innert 10 Jahren eine Entschädigung aus materieller Enteignung fordern. Dafür muss er mit eingeschriebenem Brief ein Gesuch beim Präsident der Schätzungskommission einreichen.

Gesuchsgegner ist in diesem Verfahren die Gemeinde, welche die Rückzonung beschlossen hat. Die Gemeinde zeigt dem BUWD die Einleitung des Schätzungsverfahrens an. Das BUWD wird als Vertreterin der Interessen des Mehrwertfonds in das Verfahren beigelegt.

Die Schätzungskommission prüft, ob eine materielle Enteignung vorliegt (vgl. dazu Inforaum-VLP-ASPAN 2/2018, S.9) und wenn dies bejaht wird, entscheidet sie über die Höhe der Entschädigung. Diese setzt sich in der Regel zusammen aus dem Verkehrswert des Grundstücks (bei Inkrafttreten der Rückzonung) sowie der Entschädigung für das Verfahren.

Der Grundeigentümer kann den Entscheid der Schätzungskommission beim Kantonsgericht und später noch beim Bundesgericht anfechten.

Die Gemeinde ist Schuldnerin einer allfälligen Entschädigung. Die Gemeinde reicht dem BUWD nach rechtskräftiger Erledigung des Schätzungsverfahrens mit dem Gesuch um Rückerstattung der Entschädigung den Entscheid der Schätzungskommission oder das Gerichtsurteil ein.

Die Rückerstattung an die Gemeinde erfolgt im Rahmen der verfügbaren Fondsmittel. Der Regierungsrat erlässt einen entsprechenden Entscheid. Sofern im Fonds nicht genügend Mittel für die Rückerstattung an die Gemeinde vorhanden sind, wird der Gemeinde später eine Nachzahlung des noch offenen Betrags gewährt.

LUE, 22. Oktober 2018

SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

Muss eine Rückzonung immer entschädigt werden?

Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), das seit 2014 in Kraft ist, muss unsere Gemeinde ihren Nutzungsplan anpassen. Rückzonungen sind dabei unvermeidlich. Muss in jedem Fall eine Entschädigung entrichtet werden?

Nein. Eine Rückzonung muss dem Eigentümer nur dann voll entschädigt werden, wenn die Eigentumsbeschränkung vom Wertverlust her einer Enteignung gleichkommt (formelle Enteignung). Dies ist beispielsweise bei der Erstellung von Infrastrukturanlagen der Fall. Da der Eigentümer bei der Rückzonung immer noch derselbe ist, spricht man von «materieller Enteignung». Zu dieser Art der Enteignung gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichts. 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. Die entscheidende Frage ist, ob dem Eigentümer eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit seiner Liegenschaft verbleibt. Ein voraussehbarer künftiger Gebrauch wird nur anerkannt, wenn sich dieser am Stichtag (Zeitpunkt der Planänderung) mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft eingestellt hätte. Das heisst, es hätten in diesem Zeitpunkt einer raschen Überbauung des Grundstücks keine tatsächlichen oder rechtlichen Hindernisse (z.B. Sondernutzungsplanpflicht oder bedeutsame Ausnahmegewilligung) entgegenstehen dürfen. Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen einer «Auszonung», die oft zu einer Entschädigung führt, und einer «Nichteinzonung», die selten entschädigt wird. Unter Auszonung versteht man die Umzonung eines bisher in einer RPG-konformen Bauzone gelegenen Grundstücks in eine Nichtbauzone. Es handelt sich somit um Nutzungspläne, die nach dem Inkrafttreten des RPG (also nach dem 1. Januar 1980) erlassen wurden. Eine Nichteinzonung liegt hingegen vor, wenn ein Grundstück einer Nichtbauzone zugewiesen wird, um den Anforderungen des RPG zu entsprechen. Dies gilt nicht nur für Nutzungspläne, die vor dem Inkrafttreten des RPG im Jahr 1980 erlassen wurden, sondern auch für die Anpassung von Nutzungsplänen, die unter dem RPG erlassen wurden, aber die Raumplanungsvorschriften des Bundes materiell nicht einhalten. Ein Nutzungsplan ist RPG-konform, wenn er das Baugebiet vom Nichtbaugebiet nach den Kriterien der Artikel 1 bis 3 und 15 RPG trennt und keine überdimensionierten Bauzonen aufweist. Konkret müssen Sie somit abzuklären, ob der geltende Nutzungsplan als RPG-konform zu betrachten ist und Ihre Bauzonen nicht offensichtlich überdimensioniert sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Sie im Einzelfall ermitteln, ob die Nutzungsbeschränkung die Intensität einer materiellen Enteignung erreicht (was z.B. bei einer Teilrückzonung nicht immer der Fall ist) und ob eine rasche Überbauung des Grundstücks durch den Eigentümer möglich gewesen wäre (keine wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Hindernisse im Hinblick auf die Überbauung des Grundstücks).

Sonia Blind, VLP-ASPAN