Urteilskopf

114 Ib 301

45. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 14. September 1988 i.S. Einwohnergemeinde Wohlen und Staat Bern gegen Bernische Kraftwerke AG und Verwaltungsgericht (I. Kammer) des Kantons Bern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)

Regeste (de):

Art. 5 Abs. 2 RPG; materielle Enteignung.

1. Begriff der Nichteinzonung. Grundsätze der Entschädigungspflicht bei Nichteinzonungen (Bestätigung der Rechtsprechung, E. 3a-d).

2. Land, das keiner Bauzone zugewiesen ist, welche den verfassungsmässigen Anforderungen entspricht, und das auch nicht zum engeren Baugebiet gehört, ist im Regelfall nicht Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne (E. 3e).

Regeste (fr):

Art. 5 al. 2 LAT; expropriation matérielle.

1. Définition du non-classement en zone à bâtir et principes qui régissent l'indemnisation dans ce cas (confirmation de la jurisprudence; consid. 3a à d).

2. Un fonds qui n'est pas inclus dans une zone à bâtir conforme aux exigences légales et constitutionnelles et qui n'est pas compris non plus dans la zone restreinte à bâtir n'est en règle générale pas un terrain à bâtir au sens du droit de l'expropriation matérielle (consid. 3e).

Regesto (it):

Art. 5 cpv. 2 LPT; espropriazione materiale.

1. Nozione di non attribuzione ad una zona edificabile e principi che regolano l'obbligo d'indennizzo in questo caso (conferma della giurisprudenza; consid. 3a-d).

2. Un fondo non incluso in una zona edificabile conforme ai requisiti costituzionali e che non è neppure compreso nel territorio edificabile ristretto non è, di regola, un terreno edificabile ai sensi del diritto di espropriazione (consid. 3e).

Sachverhalt ab Seite 301

BGE 114 Ib 301 S. 301

Die Bernische Kraftwerke AG (BKW) ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 3133, 3478 und 3501 in der Gemeinde Wohlen. Die im Ortsteil Unterdettigen, nicht im engeren Baugebiet von Wohlen gelegenen Parzellen bilden einen zusammenhängenden Grundstückskomplex,
BGE 114 Ib 301 S. 302

der zwischen der Unterdettigenstrasse und dem Wohlensee gelegen ist. Die an den Wohlensee anstossenden Grundstücke Nrn. 3478 und 3501 sind seit den Jahren 1950 und 1953 mit Dienstbarkeiten zugunsten des Staates Bern belastet: Parzelle Nr. 3478 darf zum Schutze des Landschaftsbildes nicht überbaut und auf Parzelle Nr. 3501 dürfen bis zu einer Tiefe von 30 m ab Seeufer nur Bootshäuser errichtet werden. Gemäss der Bauordnung der Gemeinde Wohlen für Unterdettigen vom 29. September 1962 war ein Streifen von 30 m Tiefe, gemessen von der entlang der Unterdettigenstrasse gezogenen Baulinie an, der Wohnzone W2 zugewiesen. Am 1. Januar 1971 trat das Berner Baugesetz vom 7. Juni 1970 (BauG) in Kraft, das die Gemeinden verpflichtete, innert drei Jahren ein Baureglement mit Zonenplan zu erlassen, welcher das Baugebiet vom übrigen

Gemeindegebiet abgrenzt. Aufgrund des BMR wies der Regierungsrat des Kantons Bern den gesamten Geländestreifen südlich der Unterdettigenstrasse bis zum Wohlensee einem provisorischen Schutzgebiet I zu. Bei dem von der Gemeindeversammlung am 3. Dezember 1975 beschlossenen Zonenplan im Sinne des BauG gelangten die Grundstücke der BKW in das Landschaftsschutzgebiet, in dem nur eine landwirtschaftliche Nutzung erlaubt ist. Diese Zoneneinteilung wurde im Beschwerdeverfahren sowohl vom Regierungsrat des Kantons Bern als auch vom Bundesgericht geschützt. Zufolge der Einweisung ihrer Parzellen in das Landschaftsschutzgebiet erhob die BKW eine Forderung wegen materieller Enteignung. Die Enteignungsschätzungskommission des Kreises II wies das Begehren ab. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern gelangte hingegen mit dem angefochtenen Entscheid vom 15. September 1986 zur teilweisen Gutheissung des Entschädigungsbegehrens. Das Gericht verneinte eine enteignungsähnliche Wirkung für die beiden mit Dienstbarkeiten zugunsten des Staates Bern belasteten Parzellen Nrn. 3478 und 3501 sowie für den östlichen Teil der an die Unterdettigenstrasse anstossenden Parzelle Nr. 3133. Für den westlichen Teil der Parzelle Nr. 3133 gelangte das Gericht jedoch zum Ergebnis, dass er enteignungsrechtlich relevante Baulandqualität besessen habe, da er voll erschlossen sei. Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts haben der Staat Bern und die Einwohnergemeinde Wohlen mit getrennten Beschwerdeschriften Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie machen geltend, auch für den westlichen Teil des Grundstücks
BGE 114 Ib 301 S. 303

Nr. 3133 liege keine materielle Enteignung vor, weil der Eingriff kein enteignungsrechtlich relevantes Bauland getroffen habe. Das Bundesgericht heisst die beiden Verwaltungsgerichtsbeschwerden gut und weist die Klage der BKW aus materieller Enteignung ab.
Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. a) Gemäss gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann in der Regel, vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis zum vornherein nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der geltend gemachten Eigentumsbeschränkung eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss (BGE 112 Ib 110 E. 3; 398 E. 5a, je mit Verweisungen). Eine solche Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der das gemäss den gesetzlichen Anforderungen festgelegte Baugebiet in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich vom Nichtbaugebiet trennt, wie dies Art. 22quater BV verlangt. Gemäss den bundesrechtlichen Anforderungen ist das Baugebiet nach dem voraussichtlichen Bedarf der kommenden fünfzehn Jahre zu bemessen und innert dieser Zeit in Etappen zu erschliessen (Art. 19 GschG in Verbindung mit Art. 15 AGSchV, Art. 4 ff. WEG, Art. 14 ff. RPG). b) Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss der von der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts seit 1983 zur Klarstellung der Rechtslage befolgten Terminologie eine Nichteinzonung vor (non-classement en zone à bâtir; non attribuzione alla zona edificabile); und zwar auch dann, wenn nach früherem Recht das entsprechende Areal überbaut werden konnte (BGE 112 Ib 110 E. 3; 400 E. 5b; 487 E. 4a; BGE 109 Ib 17 E. 4a sowie zahlreiche nicht publizierte Entscheide, u.a. Urteile vom 28. Jan. 1987 i.S. Klinge c. Sonvico, E. 3e, S. 12, vom 23. Februar 1983 i.S. Consolidated Trust c. Dully, E. 3b, S. 18f.). c) Mit der gestützt auf Art. 22quater BV angeordneten Begrenzung des Baugebiets hat der Gesetzgeber für das ganze Gebiet der Eidgenossenschaft einheitlich den Inhalt des Grundeigentums ausserhalb der Bauzonen festgelegt. Wie das Bundesgericht wiederholt ausgeführt hat, löst diese Inhaltsbestimmung grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (BGE 112 Ib 398 E. 5a mit
BGE 114 Ib 301 S. 304

Hinweisen; Urteil vom 21. November 1984 i.S. Müller c. Davos, ZBl 86/1985 S. 212 E. 4a, je mit Hinweisen; 105 Ia 338 E. 3e; Urteil vom 23. Februar 1983 i.S. Consolidated Trust c. Dully, E. 3b, S. 9). d) Durch eine Nichteinzonung, welche Folge der geforderten Baugebietsbegrenzung ist, wird dem von ihr betroffenen Eigentümer, wie dargelegt (E. 3a, c), in der Regel keine wesentliche aus seinem Eigentum fliessende Befugnis entzogen. Ausnahmsweise kann indessen die Nichteinzonung den Eigentümer enteignungsähnlich treffen. Dies ist etwa dann der Fall, wenn es um baureifes oder grob erschlossenes Land geht, das von einem gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekt (GKP) erfasst wird, und wenn der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung dieses Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat (BGE 105 Ia 338 E. 3d). In einem solchen Fall können Umstände vorliegen, welche die Einzonung geboten hätten. Trifft das zu, so ist anzunehmen, dass am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer

Uberbauung des betreffenden Landes hätte gerechnet werden dürfen (BGE 112 Ib 491 E. 5 mit Hinweisen; siehe auch Urteil vom 10. November 1982 i.S. Wohlen c. Bergmann, E. 2b, S. 11 ff., publiziert in BVR 1983 S. 210 f.).
e) Diese Grundsätze gelten auch für erschlossenes oder erschliessbares Land. Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist (BGE 112 Ib 109 E. 2b; 390 E. 3, je mit Hinweisen; Urteil vom 10. November 1982 i.S. Wohlen c. Bergmann E. 2a, S. 11, publiziert in BVR 1983, S. 209; Urteil vom 23. Februar 1983 i.S. Krattigen c. Thomann, E. 3, S. 7 ff.). Erste Voraussetzung der Überbaubarkeit einer Parzelle und damit deren Baulandqualität bildet die Zugehörigkeit des entsprechenden Landes zu einer Bauzone, welche den verfassungs- und gesetzmässigen Anforderungen entspricht und welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschliesst. Ist ein Grundstück nicht in diesem Sinne eingezont, so ist es - wie einzelne kantonale Rechte sagen - planungsrechtlich nicht baureif, was zur Folge hat, dass es auch nicht Bauland im enteignungsrechtlichen Sinne ist, es sei denn, es liege ein Ausnahmefall vor.
(Folgt Prüfung, ob unter Zugrundelegung der in E. 3 dargelegten Grundsätze im zu beurteilenden Fall eine materielle Enteignung zu bejahen ist. Frage verneint.)