

Formelle Enteignung

Enteignung von Vorgartenland Saanen (BVR 2001 S. 557):

Streitigkeit:	FORMELLE ENTEIGNUNG: Zwangsweise Abtretung eines schmalen Landstreifens «Vorgartenland» zwischen Haus und Strasse. Fraglich war, ob trotz keiner Nutzungseinbusse volle Entschädigung geschuldet ist.
Entscheid:	Es sei mit Blick auf die gesamte Ausnützung aus Baulandmarktperspektive zu betrachten. Die Lage, Grösse sowie Form der Restparzelle habe auf die Beurteilung Einfluss. Eine Unterscheidung sei nicht statthaft und es sei von einheitlichem Quadratmeterpreis auszugehen: Volle Entschädigung gem. Art. 26 Abs. 2 BV bei Enteignung von sog. Vorgartenland, wenn die Überberbaubarkeit der Restparzelle nicht beeinträchtigt wird.

Direkter Überflug (hoch) Dübendorf (BGE 142 II 128):

Streitigkeit:	FORMELLE ENTEIGNUNG NACHBARRECHTLICHER ABWEHRANSPRÜCHE: Überflug in rund 350 m Höhe ca. 8 km vom Pistenrand entfernt stelle formelle Enteignung dar. Mindestens aber seien die Nachbarrechtlichen Abwehransprüche gegen übermässigen Fluglärm formelle enteignet.
Entscheid:	Ein direkter Eigentumseingriff wurde hier verneint. Für die formelle Enteignung der nachbarrechtlichen Ansprüche gilt für die Entschädigungspflicht, dass die Voraussehbarkeit (nebst Spezialität und schwerem Schaden) beim Flughafen Kloten für die Ost-West Piste ab Stichtag 1. Januar 1961 gegeben ist.

Direkter Überflug (tief) Kloten (BGE 142 II 136):

Streitigkeit:	FORMELLE ENTEIGNUNG NACHBARRECHTLICHER ABWEHRANSPRÜCHE: Fraglich war, ob direkter Überflug formelle Enteignung oder aber nur Enteignung der nachbarschaftlichen Ansprüche darstelle. Zudem, ob die Entschädigungsansprüche umfangmässig auf den Minderwert des überflogenen Teils zu beschränken oder auf den das ganze Grundstück bezogen zu berechnen sind.
Entscheid:	Ein «eigentlicher» Überflug wurde hier bejaht, aufgrund der unmittelbaren Verletzung des dem Grundeigentum zuzurechnenden Luftraums in derart geringer Höhe, dass die schutzwürdigen Interessen an der ungestörten Nutzung nach Art. 641 Abs. 2 ZGB betroffen waren.

Sanierungsbedürftige Nationalstrasse Kriens (BGE 123 II 560):

Streitigkeit:	FORMELLE ENTEIGNUNG NACHBARRECHTLICHER ABWEHRANSPRÜCHE: Fraglich war, ob eine Nationalstrasse welche Immissionen über dem Grenzwert verursacht und daher nach USG sanierungspflichtig war, eine Enteignung von nachbarrechtlichen Abwehransprüchen darstellt.
Entscheid:	Die von Strassenverkehr ausgehenden Immissionen gelten gem. BGer als übermässig, wenn sie – kumulativ –für den Grundeigentümer a.) nicht voraussehbar waren, b.) ihn in spezieller Weise treffen und c.) ihm einen schweren Schaden verursachen. Vorliegend wurde die Verletzung der nachbarrechtlichen Abwehransprüche durch die Sanierungspflicht innert der Sanierungsfrist abgelehnt.

Materielle Enteignung

Überdimensionierte Bauzone Salenstein (BGer 1C 573/2011 und 1C 581/2011)

Streitigkeit:	AUSZONUNG ODER NICHTEINZONUNG: Parzelle die aufgrund altem Zonenplan (1982) teilweise in der Bauzone stand. Fraglich war, ob ein Bundesrechtskonformer-RPG Zonenplan vorlag und damit eine Auszonung einherging. Weiter sei aber auch bei einer blossen Nichteinzonung die Entschädigungspflicht gegeben.
Entscheid:	- Erlass Zonenplan nach RPG Inkrafttreten am 1.1.1980. Es könne aber nicht generell angenommen werden, dass keine «Nichteinzonung» vorliege. Das könne auch bestehen insofern ein nicht RPG konformer Plan bestehe. Vorliegend als Nichteinzonung zu qualifizieren, da über den Planungshorizont von Art. 15 RPG dimensionierter Nutzungsplan. - Grundsätzlich keine Entschädigungspflicht für Nichteinzonungen; Ausnahmeweise enteignungsähnliche Beeinträchtigung, wenn Eigentümer auf die Einzonung vertrauen durften (Bspw. wenn überbaubar und grob erschlossen oder Baulücke). Dies wurde verneint.

Ausnahme Enteignungsanspruch & Sonderopfer Glyssibach Brienz (BGer 2C 461/2011)

Streitigkeit:	MATERIELLE ENTEIGNUNG: Nach unwetterbedingten Hochwasser- und Murgangschäden war zur Baupolizeilichen Sicherung die Verbreiterung des Bachbettes vorzunehmen. Fraglich war, ob das vom Kanton erworbene Land zum vollen Baulandpreis oder zum Nicht-Baulandpreis subventioniert werden musste.
Entscheid:	Entschädigungspflicht entfällt grundsätzlich bei Polizeimassnahmen im engeren Sinne zur Gefahrenabwehr die unmittelbar dem Schutz der Grundeigentümer dient. Eine Entschädigung zum Baulandwert könne aber nicht aus dem Grund verneint werden, da die Grundstücke nun eben in einem gefährdeten Gebiet lägen. Die beiden Gruppen von Eigentümern die eben «Pech» gehabt hätten würden im Ergebnis ungleich zu denjenigen behandelt die «Glück» hatten und durch die Massnahme nun sogar besser geschützt sind. Daher rechtfertige sich die Entschädigung zu Baulandpreisen (Wiederaufleben der Figur des Sonderopfers).

Lastenausgleich

Landi-Areal Dotzigen (BGer 1C 206/2010 vom 4.8.2010):

Streitigkeit:	ERHEBLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG: Lastenausgleichsverfahren nach im Bewilligungsverfahren einer genehmigten Überbauungsordnung, die die Landi in mehreren Bauetappen überbaut werden sollte.
Entscheid:	Sondervorteil wurde ohne weiteres bejaht. Die Erheblichkeit aufgrund der Bauten aber verneint.

Kontrollierte Drogenabgabe KODA (BVR 2003 S. 543) E.6.6:

Streitigkeit:	LASTENAUSGLEICH ALLGEMEIN: Ausnahmbewilligung zur Nichtwohnutzung über dem im Zonenplan ausgeschiedenen Wert.
Entscheid:	Das BGer erwähnte, dass durch das Erteilen der Ausnahmbewilligung auch nicht wesentliche nachbarliche Interessen verletzt werden. Ein vollwertiger Ausgleich durch Geldzahlung im Sinne des Lastenausgleichs sei dabei geschuldet, wenn das sichere und gesunde Wohnen und Arbeiten oder wesentliche ideelle Werte betroffen sind. Vorliegend nicht.

Nachträgliche Geltendmachung (BVR 1991 S. 252) E. 8:

Streitigkeit:	RECHTLICH NICHT BEWILLIGTER ABER FAKTISCH BESTEHENDER SONDERVORTEIL: Umbau einer Bestandesgeschützten baute, welche eine Ausnahmbewilligung erfordert hätte.
Entscheid:	Da das Ausnahmegesuch nie vorlag, wurde auch der Hinweis zur Anhebung eines Lastenausgleichsverfahren nie hingewiesen worden. Die Publikation sei unter Fristansetzung vom RSTA nachzuholen.

Zieglerspital Bern / Morillongut (BVR 1991 S. 121):

Streitigkeit:	ERHEBLICHE BEEINTRÄCHTIGUNG: Das neu zu überbauende Zieglerspital regelte mit Übauungsordnung die Baubewilligung eines Gebäudes mit 9 Geschossen. Die Eigentümer des Morillonguts sowie einer Parzelle mit Mehrfamilienhäusern klagten auf Lastenausgleich aufgrund Schattenwurfs, Beeinträchtigung der Nachfragequalität, Entzug der Aussicht sowie Verlust der Intimsphäre.
Entscheid:	Sondervorteil wurde vom BGer ohne weiteres bejaht (da auch nicht bestritten). Die Auswirkung der Beeinträchtigung bemesse sich insbesondere an der Differenz zum sog. «Schreckprojekt» – dem vergleichbaren die Grundordnung maximal ausschöpfenden Projekt. Gemessen am Schreckprojekt wurde keine «erhebliche Beeinträchtigung» punkto Schattenwurf, Aussicht und Belichtung sowie Nachfragequalität für das Mehrfamilienhaus angenommen. Jedoch bejaht wurde dieser aufgrund des speziellen residentiellen Charakters der Villa und der möglichen Ausnutzungsziffer die faktisch nun beeinträchtigt sei und in einem Minderwert resultierte.

