

1.	Als Eigentümerin des direkt von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücks ist die Erbgemeinschaft X unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen und zur Einsprache befugt (Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Ebenfalls möglich ist die Herleitung über Art. 89 Abs. 1 BGG und dem Hinweis, dass die Kantone die Beschwerdelegitimation nach BGG gewährleisten müssen.	2	2	2
2.	Es handelt sich um eine ordentliche (und nicht um eine geringfügige) Zonenplanänderung. Zuständig sind nach Art. 66 Abs. 2 BauG die Stimmberechtigten der Gemeinde H. bzw., falls ein Gemeindeparlament bestehen sollte, dieses unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (Art. 66 Abs. 4 Bst. b BauG).	2	1	1
3.	Über die Einsprache entscheidet nach Art. 61 Abs. 1 BauG die zuständige Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, nämlich das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR mit voller Überprüfungsbefugnis, d.h. mit Überprüfung der Recht- und der Zweckmässigkeit.	2	1	1
4.	Gegen den Entscheid des AGR ist die Beschwerde an die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (Art. 61a Abs. 1 BauG), gegen deren Entscheid die Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Art. 74 ff. VRPG) und gegen dessen Urteil die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 82 ff. BGG) zulässig.	2	2	2
5.	Die Gebäude werden durch die Rechtsänderung zonenwidrig, unterliegen aber der Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden.	2	1	-
6.	a. Die bisherige Planung datiert aus dem Jahr 2004. Der übliche Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre (Art. 15 Abs. 1 RPG). Eine Planänderung nach 13 Jahren ist durchaus zulässig, insbesondere wenn es um ein Einzelvorhaben handelt (Art. 21 Abs. 2 RPG).	2	2	2
	b. Das öffentliche Interesse an der Realisierung des Schulhausneubaus und damit an der Planung ist durch die Volksabstimmung vom März 2012 und durch die Expertise ausgewiesen.	2	1	1
	c. Die Planung könnte eine materielle Enteignung auslösen. Ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist aber nicht im Planerlass- bzw. Genehmigungsverfahren zu beurteilen, sondern allenfalls eine Folge der Planung.	2	1	-
7.	Die Gemeinde kann sich das Eigentum über eine formelle Enteignung verschaffen. Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG gibt den Enteignungstitel für eine Zone für öffentliche Nutzungen ab. Die Voraussetzungen von Art. 36 BV (Gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit, Kerngehalt) sind erfüllt. Es ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 26 Abs. 2 BV)	2	1,5	1 1/2
8.	Im Rahmen der formellen Enteignung ist der Verkehrswert der Parzelle am Stichtag (Datum Entscheid Schätzungskommission, Art. 21 Abs. 1 kEntG), also der Wert von ZöN-Land, zu entschädigen. Im Rahmen des formellen Enteignungsverfahrens können auch Ansprüche aus materieller Enteignung, die auf die vorhergehende Umzonung der Parzelle Nr. 146 von der Zone WG in die ZöN Schulhaus zurückzuführen sind, geltend gemacht werden (Zweistufentheorie, vgl. auch Art. 134 Abs. 2 BauG). Es handelte sich dabei um eine Umzonung, welche zur Folge hatte, dass die Parzelle Nr. 146 durch die Erbgemeinschaft X. nicht mehr wirtschaftlich angemessen genutzt werden konnte. Es ist daher zusätzlich zur Entschädigung aus formeller Enteignung eine Entschädigung aus materieller Enteignung geschuldet. Zu entschädigen ist die Wertdifferenz zwischen dem vormaligen Verkehrswert der Zone WG und dem Verkehrswert in der ZöN Schulhaus.	4	1	7
	Bonus für besonders kreative Überlegungen und Lösungen	2		-
	Total	24	11,5	10,5

* Nicht zu berücksichtigen, also nicht eingerechnet

Prof. Dr. Beat Stalder

Raumplanungs-, Bau- und Enteignungsrecht

Schriftliche Prüfung Herbstsemester 2017 (120 Minuten)

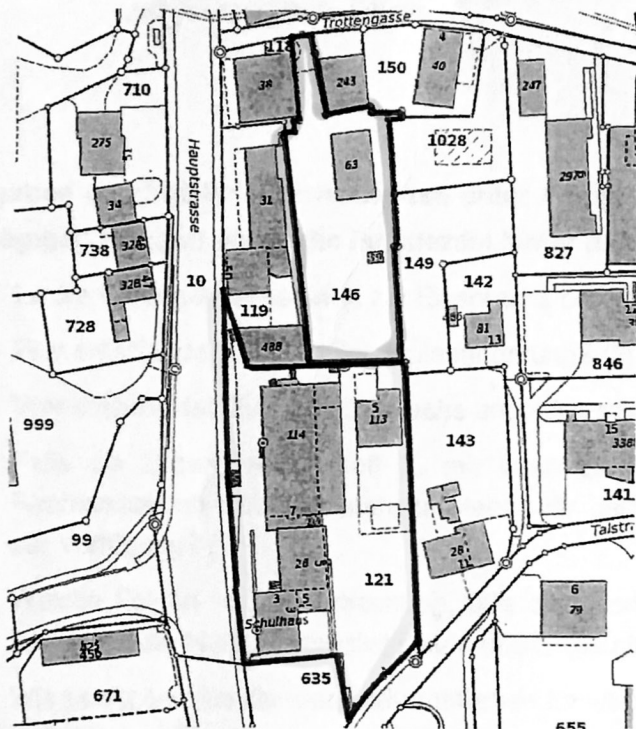
Vorbemerkungen:

Bitte beachten Sie Folgendes:

- Soweit kantonales Recht zur Anwendung kommt, ist Bernisches Recht anzuwenden.
- Bitte schreiben Sie leserlich; Unleserliches gilt als nicht geschrieben.
- Beantworten Sie die gestellten Fragen so ausführlich wie nötig, aber so kurz wie möglich.
- Die anwendbaren Rechtsnormen sind anzugeben; eine vollständige und korrekte Normangabe bildet Voraussetzung für das Punktemaximum.
- Bitte halten Sie sich an die Fragenummerierung und stellen Sie klar, zu welcher Frage sie welche Ausführungen machen.
- Die persönlichen Gesetze gemäss vorgängig publizierter Liste dürfen und sollen verwendet werden.

Sachverhalt

- A. Im Dorfzentrum der Gemeinde H. besteht auf der Parzelle Nr. 121 in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN "Schulhaus") eine Schulanlage (blau umrandet). Auf der Nordseite grenzt die ca. 5'000 m² grosse Parzelle Nr. 146 im Eigentum der Erbgemeinschaft X. an die Schulanlage an (rot umrandet). Die Parzelle Nr. 146 liegt gemäss der aktuellen baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde H. aus dem Jahr 2004 in der Wohn- und Gewerbezone WG. Sie ist mit einem seit längerer Zeit leer stehenden, aber noch nutzbaren Gebäude überbaut.



- B. Im März 2012 nahmen die Stimmberechtigten der Gemeinde H. die Initiative "Stärkung der Volksschule" an. Diese sieht eine 6. Primarschulklasse, die Reduktion der Klassengrössen und die Integration der Kindergärten in die Volksschule vor. Eine Expertenstudie hat aufgezeigt, dass die Umsetzung dieser Reformvorlage die Erweiterung der auf der Parzelle Nr. 121 bestehenden Schulanlage bedingt. In mehreren Etappen sollen ein neues Primarschulhaus und zwei Kindergärten sowie eine Turnhalle erstellt werden.
- C. Die Erweiterung bedingt, dass die Parzelle Nr. 146 in den Geltungsbereich der ZöN "Schulhaus" einbezogen wird. Der Gemeinderat von H. hat im Oktober 2017 eine Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt, wonach die Parzelle Nr. 146 der ZöN "Schulhaus" zugewiesen werden soll. Die Erbgemeinschaft X. setzt sich zur Wehr.

Sie macht im Wesentlichen geltend,

- a. die beabsichtigte Planänderung verstosse gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit;
- b. ein öffentliches Interesse an der Planänderung bestehe nicht, weshalb ein unzulässiger Eigentumseingriff vorliege;
- c. die Zuweisung der Parzelle Nr. 146 in die ZöN "Schulhaus" bewirke einen entschädigungspflichtigen Eigentumseingriff, weshalb die Planung nicht beschlossen werden dürfe.

Aufgaben (nochmals: bitte Antworten unter Angabe der Fragenummer und der einschlägigen Normen, mögliche Punktezahl hinter der Frage in Klammern)

1. Ist die Erbengemeinschaft X zur Einsprache befugt? (2)
2. Wer entscheidet über die Zonenplanänderung? (2)
3. Wer entscheidet über die Einsprache und mit welcher Kognition? (2)
4. Falls die Erbengemeinschaft X. mit ihrer Einsprache nicht durchdringt: Welche Rechtsmittel an welche Instanzen stehen ihr bei Ausschöpfung des Instanzenzugs zur Verfügung? (2)
5. Welche Folgen hat die Umzonung, falls sie beschlossen und rechtskräftig wird, in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 146? (2)
6. Wie beurteilen Sie die materiell-rechtlichen Einwendungen der Erbengemeinschaft X. in Bezug auf ihre Chancen im Planerlassverfahren?
 - a. Einwand der Planbeständigkeit? (2)
 - b. Einwand des fehlenden öffentlichen Interesses? (2)
 - c. Einwand des Vorliegens eines entschädigungspflichtigen Eigentumseingriffs? (2)
7. Falls die Gemeinde im Planerlass- bzw. Rechtsmittelverfahren durchdringt: Wie kann sie sich das Eigentum an der Parzelle Nr. 146 verschaffen (2)
8. Wie würden Sie als Vertreterin bzw. Vertreter der Erbengemeinschaft X den Anspruch auf eine maximale Entschädigung begründen? (4)

Raster:

0- 1,5	2- 3,5	4- 5,5	6- 7,5	8- 9,5	10- 11,5	12- 13,5	14- 15,5	16- 17,5	18- 19,5	20-24
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6

Notenspiegel:

6	6
5,5	9
5	14
4,5	15
4	16
3,5	5
3	4
2,5	3

Durchschnitt 4,5

Genügend 83,3 %

Ungenügend 16,6 %