Urteilskopf

109 Ib 116

18. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 27. April 1983 i.S. Ruth Guler gegen Gemeinde Klosters-Serneus und Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 5 Abs. 2 RPG. Materielle Enteignung. Baulinien.

Baulinien führen im allgemeinen nicht zu einem besonders schweren Eingriff in das Eigentum (E. 3, 4).

Fall einer Baulinie, die eine Parzelle in der Hälfte durchschneidet, auf welcher ein modernisierungsbedürftiges Hotel steht. Die Erteilung der Baubewilligung unter der Bedingung, einen Revers zu unterzeichnen, wonach der durch den Einbau von Badezimmern entstehende Mehrwert im Enteignungsfall nicht entschädigt wird, führt im vorliegenden Fall zu keiner materiellen Enteignung (E. 5).

Regeste (fr):
Art. 5 al. 2 LAT. Expropriation matérielle. Plan d'alignement.

Les alignements de constructions ne constituent pas, en général, une atteinte grave à la propriété (consid. 3, 4).

Cas d'un alignement qui coupe par moitié une parcelle sur laquelle est édifié un hôtel ayant besoin d'être rénové. Il n'y a pas expropriation matérielle dans le fait de subordonner la délivrance de l'autorisation de construire à la condition que la requérante renonce par écrit, en cas d'expropriation, à être indemnisée pour la plus-value résultant de la construction de salles de bains (consid. 5).

Regesto (it):
Art. 5 cpv. 2 LPT. Espropriazione materiale. Piano d'allineamento.

Le linee di costruzione non sogliono comportare una lesione particolarmente grave del diritto di proprietà (consid. 3, 4).

Caso di una linea di costruzione che taglia a metà una particella sulla quale sorge un albergo da rinnovare. Non dà luogo ad un'espropriazione materiale il rilascio nella fattispecie di una licenza edilizia subordinata alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione secondo cui egli riconosce che, in caso d'espropriazione, non gli è dovuta alcuna indennità per il maggior valore risultante dalla costruzione di stanze da bagno (consid. 5).

Sachverhalt ab Seite 116

BGE 109 Ib 116 S. 116

Ruth Guler ist Eigentümerin der an die Kantonsstrasse in Klosters angrenzenden Parzellen Nrn. 432 und 433. Das Grundstück Nr. 432 dient vorwiegend als Parkplatz. Die anschliessende Liegenschaft Nr. 433 stösst als

Eckparzelle auch an die Doggilochstrasse an und ist mit dem Hotel Wynegg überbaut. Sie ist gemäss einem von der Gemeinde am 14. April 1981 erlassenen Baulinienplan für die Korrektion der Doggilochstrasse mit einer Baulinie belastet, welche von der heutigen Strassengrenze einen Abstand von 7 m einhält und das Hotelgebäude fast in der Mitte durchschneidet. Bereits eine frühere Baulinie, die gegenüber der Strasse

BGE 109 Ib 116 S. 117

einen Abstand von 4 m festsetzte, belastete das Hotelgebäude gemäss einem Strassen- und Baulinienplan aus dem Jahre 1932. Am 5. Mai 1981 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch Nr. 41/81 für den Umbau einiger Hotel-Zimmer (Balkonausbau) und den Einbau von Badezimmern und Duschen ein. Die approximativen Baukosten wurden im Baugesuch mit Fr. 200'000.– angegeben. Die Gemeinde erteilte die Baubewilligung am 23. Juni 1981, unter der Bedingung, dass die Beschwerdeführerin einen im Grundbuch anzumerkenden Revers unterzeichne, wonach sie für den Fall der Strassenverbreiterung auf die Entschädigung des mit dem Umbau geschaffenen Mehrwertes verzichte. Die Beschwerdeführerin weigerte sich, diesen Revers zu unterzeichnen. Die Gemeinde verfügte daher am 27. Oktober 1981 folgende Anmerkung im Grundbuch: "Strassenbaulinie; Mehrwert gemäss Baugesuch Nr. 41/1981 innerhalb der Baulinie ohne Vergütung im Enteignungsfall." Ruth Guler forderte hierauf bei der zuständigen Enteignungskommission V eine Entschädigung aus materieller Enteignung. Da die Gemeinde einen enteignungsgleichen Eingriff verneinte, überwies die Enteignungskommission V die Sache gemäss Art. 22 Abs. 3 des kantonalen Enteignungsgesetzes an das Verwaltungsgericht, welches die Klage abwies. Die dagegen von Ruth Guler erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde weist das Bundesgericht ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. a) Strassen- und Baulinien, welche das Strassenareal begrenzen und die für die Erstellung von Gebäuden massgebenden Linien festlegen, zählen zu dem im kantonalen Recht seit jeher bekannten unentbehrlichen Instrumentarium zur Sicherstellung der geordneten baulichen Entwicklung. Bereits in seiner frühesten Rechtsprechung hatte sich das Bundesgericht wiederholt mit den Eigentumsbeschränkungen zu befassen, die sich aus der Festlegung derartiger Linien ergeben. Es anerkannte das Eigentum als verfassungsmässig garantiertes Recht, hielt jedoch fest, dass die Gesetzgebung dessen Umfang und Inhalt bestimme und dass es daher "den vom objektiven Rechte aufgestellten mitunter sehr intensiven Beschränkungen" unterliege (BGE V (1879) S. 396 E. 4; II (1876) S. 97 E. 8). Hievon ausgehend anerkannte das Bundesgericht die Verfassungsmässigkeit einer gesetzlichen Regelung, die der im vorliegenden

BGE 109 Ib 116 S. 118

Fall zu beurteilenden Rechtslage nahekommt. Das damals zu beurteilende Luzerner Gesetz sah einerseits vor, dass der Eigentümer eines Bauwerks, welches über eine Baulinie hinausreicht, das Recht verliert, Bauarbeiten auszuführen, welche nicht zum blossen Unterhalt notwendig sind; anderseits ordnete es an, dass die Entschädigung für das abzutretende Land erst bei der Expropriation zu leisten ist (BGE V (1879) S. 538). In weiteren

Fällen bestätigte das Gericht wiederholt, dass die Belastung eines Grundstückes mit Baulinien grundsätzlich auch dann entschädigungslos zu dulden ist, wenn sie auf unbestimmte Zeit gilt (BGE II (1876) S. 97; XVII (1891) S. 59 f., E. 3). Es anerkannte, dass ein Gesetz, das die mit der Festsetzung von Baulinien verbundenen Eigentumsbeschränkungen zeitlich nicht beschränkt und das die Behörden auch nicht verpflichtet, eine Strasse, für welche die Baulinien festgelegt sind, innert bestimmter Frist auszuführen oder die Linien aufzuheben, nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst (BGE XXXI/II (1905) S. 546 oben, S. 553 E. 2). b) Die neuere Praxis bestätigt, dass Baulinien im allgemeinen nicht zu einem besonders schweren Eingriff in das Eigentum führen. Baulinien beschränken das Grundeigentum in ähnlicher Weise wie dies der Grenz- oder Gebäudeabstand tut, wofür auch keine Entschädigung beansprucht werden kann (BGE 95 I 461, BGE 93 I 343 mit Hinweisen). Soweit die Bau- und Strassenlinien die Grob- und Feinerschliessung des Baugebiets und die Korrektion solcher bestehender Strassen festsetzen (vgl. Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, WEG, vom 4. Oktober 1974), zählen sie zu den üblichen Eigentumsbeschränkungen (ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar zum Sachenrecht, Band IV, 1. Abteilung, 1. Teilband, N. 669, S. 253). Die Eigentümer sind in der Regel an der Festsetzung dieser Linien ebensosehr interessiert wie die Allgemeinheit. Diese Feststellung trifft grundsätzlich auch für die Korrektion zu schmaler Strassen zu, verbessert diese doch die Erschliessungsverhältnisse und erlaubt sie wegen des grösseren Baulinienabstandes eine günstigere, möglicherweise höhere Überbauung. Schliesslich können die Nachteile, die aus der Durchschneidung von Parzellen mit Bau- und Strassenlinien entstehen, vielfach mit den hiefür vorgesehenen Parzellordnungsmassnahmen, welche auch auf überbaute Grundstücke anwendbar sind, behoben werden (vgl. Art. 7-11 WEG). Dennoch ist im Einzelfall zu prüfen, ob nicht ausnahmsweise die sich aus einem Baulinienplan

ergebenden Beschränkungen den Eigentümer enteignungsähnlich treffen (BGE 95 I 461 mit Hinweisen).

4. a) Die Korrektionslinie untersagt die bisherige Nutzung der Häuser nicht. Auch ist ihr Unterhalt möglich, d.h. das Gebäude darf in seiner derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen bleiben. Dabei rechnet die kantonale Praxis zum Teil auch bauliche Vorkehren, die nicht allein der Erhaltung, sondern auch der Modernisierung dienen, zum Unterhalt, vorausgesetzt, dass sie nicht bauliche Umgestaltungen zur Folge haben (ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, N. 2b zu § 150, S. 416). Der einwandfreie Unterhalt der von Baulinien angeschnittenen Häuser zieht im Enteignungsfall keine Nachteile nach sich. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert des entsprechend gut unterhaltenen Gebäudes. b) Umgestaltungen oder Umbauten, mit denen die Substanz eines Gebäudes verändert wird, sind hingegen gemäss der im kantonalen Recht allgemein üblichen Regelung (vgl. ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N. 12 zu §§ 137-40, S. 377) nur zulässig, wenn der Eigentümer einen Beseitigungs- oder Mehrwertrevers unterzeichnet, in welchem er für den Enteignungsfall von vornherein auf eine Entschädigung für die wertvermehrenden Investitionen verzichtet. Die künftig mögliche Nutzung der mit Baulinien belasteten Liegenschaft ist somit beschränkt, jedoch - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin - nicht besonders schwerwiegend im Sinne des Begriffs der materiellen Enteignung. Es ist zu beachten, dass die blosse Zulässigkeit von Unterhaltsarbeiten für alle bestehenden Bauten gilt, welche neuem Recht widersprechen. Die mit Baulinien belasteten Liegenschaften befinden sich in dieser Hinsicht in keiner andern Lage als die zahlreichen überbauten Grundstücke, deren Bauten einer neuen Bau- oder Zonenordnung oder einer sonstigen seit ihrer Erstellung eingetretenen Rechtsänderung widersprechen. Diese Bauten können dank der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben, doch darf in sie nicht mehr investiert werden, als der Unterhalt erfordert. Die mit Baulinien belasteten Gebäude befinden sich sogar in einer günstigeren Lage, da deren Eigentümer gegen Revers auch wertvermehrende Investitionen tätigen dürfen, wenn das kantonale Recht dies vorsieht.

5. Es ist daher im vorliegenden Falle einzig fraglich, ob besondere Umstände vorliegen, die zur Folge haben, dass die

Beschwerdeführerin durch die Baulinie der Doggilochstrasse so betroffen wird, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hiefür keine Entschädigung geleistet würde. a) Die Beschwerdeführerin macht in diesem Sinne geltend, der von ihr verlangte Revers habe zur Folge, dass sie von den dringend nötigen Investitionen absehen müsse, was zwangsläufig dazu führe, dass auf längere Sicht die Bewirtschaftung des Hotelbetriebes nicht mehr möglich sei. Ihre Befürchtung, dass das Hotel ohne den Einbau von Badezimmern und Duschen nicht mehr zeitgemäss und deshalb auch nicht mehr voll konkurrenzfähig sei, ist verständlich. Doch übersieht sie, dass die geplante Verbreiterung der Doggilochstrasse sie nicht anders trifft als alle Eigentümer bebauter Liegenschaften, deren Häuser von Korrektionslinien angeschnitten sind und die daher im Zeitpunkt der Ausführung der Korrektion abgebrochen werden müssen. Die betroffenen Betriebsinhaber haben in einem solchen Falle entweder einen Revers zu unterzeichnen oder weitergehende Lösungen wie etwa die Errichtung eines Neubaues auf der Baulinie oder eine Betriebsverlegung in Erwägung zu ziehen. b) Es ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin bereits im Jahre 1981 Duschen und Badezimmer für rund Fr. 200'000.– eingerichtet hat. Die Gemeinde wiederholt auch im bundesgerichtlichen Verfahren ihre Zusicherung, sie werde in den nächsten zehn Jahren keine Enteignung für die Verbreiterung der Doggilochstrasse durchführen. Sie bestätigt ausdrücklich, sie sei selbstverständlich entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin an diese Zusicherung gebunden. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, warum diese Bindung nicht bestehen soll. Wohl sieht Art. 44 des Gemeindebaugesetzes nicht vor, dass der Gemeinderat eine Terminierung des Reverses, wie sie in andern kantonalen Rechten bekannt ist (vgl. etwa Basel-Stadt, Strassengesetz vom 14. Januar 1937, § 22), zubilligen kann. Doch wäre die vorbehaltlose im gerichtlichen Verfahren gegebene Zusicherung in einem Enteignungsverfahren nicht unbeachtlich, falls etwa die Gemeindeversammlung entgegen der Auffassung des Gemeinderates in einem früheren Zeitpunkt die Verbreiterung der Doggilochstrasse beschliessen sollte. Kann somit die Beschwerdeführerin damit rechnen, dass ihr jedenfalls zehn Jahre für die Amortisation ihrer Investition zur Verfügung stehen, so wird ihr mit der Forderung eines Mehrwertreverses kein Sonderopfer zugemutet.

c) Das Verwaltungsgericht weist sodann zutreffend darauf hin, dass die angrenzende Parzelle Nr. 432 mit dem Hotelgrundstück Nr. 433 wirtschaftlich eine Einheit bildet. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies nicht, meint jedoch, ein Ausweichen auf die benachbarte Parzelle Nr. 432 führe lediglich dazu, die Rechtsnachteile der materiellen Enteignung auf ein anderes Grundstück zu übertragen. Dieser Einwand ist nicht stichhaltig. Da sie die Möglichkeit hat, ihre Parzelle zu vereinigen und alsdann in Beachtung der Baulinie einen Neubau zu errichten, kann von vornherein nicht gesagt werden, die Baulinie treffe die Beschwerdeführerin gegenüber den übrigen betroffenen Eigentümer in besonders stossender ungleicher Weise. Diese Möglichkeit hat vielmehr zur Folge, dass die Beschwerdeführerin weniger schwer betroffen ist als der Eigentümer einer Liegenschaft, auf welcher ohne Durchführung einer Umlegung oder Grenzbereinigung mit andern Eigentümern auf der Baulinie nicht neu gebaut werden könnte. Im übrigen entspricht die von der Beschwerdeführerin beanstandete Folge - der Verlust wertvermehrender Investitionen - dem Zweck der Baulinie; diese will im Interesse der geplanten Strassenkorrektion die Erstellung von Neubauten auf der Baulinie fördern. Das Grundstück der Beschwerdeführerin wird somit durch den Baulinienplan vom 14. April 1981 nicht enteignungsähnlich getroffen. d) Im übrigen scheint es angebracht zu sein, im Hinblick auf die besonders starke Abnützung und Beschädigung von Hoteleinrichtungen bei der Festsetzung des Mehrwertes aufgrund der Bauabrechnung den Anteil am "normalen Unterhalt" grosszügig zu bemessen. Damit ist einem allfällig künftigen Entscheid über die Enteignungsentschädigung wegen formeller Enteignung nicht vorgegriffen.