

## I. Enteignungsrecht

### 100 Materielle Enteignung; Verjährung.

- **Entschädigungsansprüche zufolge einer Zuweisung in eine Zone öffentlicher Bauten vor dem 1. April 1994 sind bis zum 1. April 2004 nicht verjährt.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 27. März 2001 in Sachen L. gegen Einwohnergemeinde L.

### *Aus den Erwägungen*

#### 7.1. (...)

Der Zonenplan wurde am 18. Februar 1969 vom Regierungsrat genehmigt (...), womit dieser Zeitpunkt für die nachfolgende Prüfung, ob eine materielle Enteignung vorlag, massgebend ist (...).

7.2.1. Die Beklagte hat die Einrede erhoben, der Subeventualanspruch sei längst verjährt. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Verjährung von Ansprüchen aus materieller Enteignung zufolge Zuweisung einer Parzelle in die öffentliche Zone wird verschiedentlich als unerwünschte Rechtsfolge bezeichnet, weil die Grundeigentümerschaft nicht selten vorläufig von der Geltendmachung ihrer Forderungen absieht, um etwa nicht eine (meist auch nicht im Interesse des Gemeinwesens liegende) vorzeitige formelle Enteignung zu provozieren (vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2. Auflage 1995, N 6 zu Art. 134). Nicht grundlegend anders verhält es sich dort, wo die Grundeigentümerschaft zuwartet in der Hoffnung auf höhere Preise, weil das frühere kantonale Recht (§ 213 Abs. 1 aBauG) für die Entschädigungsbeurteilung - in bundesrechtswidriger Weise - auf die Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheides der Schätzungskommission abstellte (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] IV/053/054 vom

16. November 1999 in Sachen Erbgemeinschaften W. gegen Einwohnergemeinde S., S. 18 mit Hinweis auf das "Gontenschwiler Präjudiz" gemäss Entscheid der Schätzungskommission vom 29. November 1991).

Das Bundesgericht hat verschiedentlich darauf hingewiesen, dass es Sache des kantonalen Gesetzgebers sei, die Verjährung von Entschädigungsansprüchen aus der Zuweisung zu einer öffentlichen Zone mit positivrechtlichen Regelungen zu verhindern (vgl. Robert Wolf, Entschädigungsprobleme bei der Übernahme von Grundstücken durch das Gemeinwesen, Schriftenreihe VLP Nr. 49, 1989, S. 34 mit Hinweis auf BGE 112 Ib 485 ff., 496 und 112 Ib 510 f.).

Der aargauische Gesetzgeber hat sich der mit § 213 Abs. 1 aBauG verbundenen Vertrauensproblematik angenommen und in § 170 Abs. 5 BauG folgende Übergangsregelung erlassen:

"Wer im Vertrauen auf § 213 Abs. 1 des Baugesetzes vom 2. Februar 1971 für Grundstücke, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes einer Grünzone oder einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt worden sind, noch keinen Entschädigungsanspruch geltend gemacht hat, kann innert zehn Jahren bei der Schätzungskommission nebst der Entschädigung einen angemessenen Ausgleich für den Nachteil verlangen, der durch die Änderung des für die Bemessung der Entschädigung massgeblichen Zeitpunktes entstanden ist."

Da demnach Entschädigungsansprüche zufolge Zuweisung in eine Zone öffentlicher Bauten noch bis zum 1. April 2004 geltend gemacht werden können, ist das am 16. Mai 1997 gestellte Subeventualbegehren als nicht verjährt zu behandeln.

Das Verwaltungsgericht hat zwar im eben erwähnten Entscheid § 170 Abs. 5 BauG insoweit die Anwendung versagt, als eine in Widerspruch zum Bundesrecht stehende Zusatzentschädigung aus Vertrauensschutz zur Prüfung stand, die gleichzeitig im Raume stehende Verjährungsfrage dagegen implizit mit dieser Bestimmung gelöst gesehen (vgl. den erwähnten VGE IV/053/054 vom 16. November 1999, S. 18 ff.). Das Bundesgericht hat diesen Entscheid vollumfänglich bestätigt und damit die Nichtberücksichtigung der Verjährung in diesen Sonderfällen ebenfalls mittelbar anerkannt

(vgl. BGE IA.104/2000 vom 20. Oktober 2000, publiziert in ZBI 2001 550 ff.).

(...)

**101 Formelle Enteignung; Beeinträchtigung durch Bauarbeiten.**

- **Vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, vermitteln Grundeigentümern und Mietern in der Regel keinen Entschädigungsanspruch. Sind die Einwirkungen jedoch ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich und führen sie zu einer beträchtlichen Schädigung des von den Bauarbeiten betroffenen Nachbarn, so kann eine Entschädigung geschuldet sein.**
- **Ist der Zugang während der Bauarbeiten erschwert, aber möglich, so bildet die Zugangserschwerung, insbesondere wenn ein Geschäft nicht geradezu von sog. Laufkundschaft lebt, im allgemeinen keine hinreichende Eingriffsstärke (Erw. 4.1.).**
- **Keine Entschädigung für den Wegfall des Werbeeffects während der Bauarbeiten (Erw. 4.2.).**
- **Beeinträchtigungen von maximal neun Wochen erfüllen das Kriterium der aussergewöhnlichen Dauer nicht (Erw. 4.3.).**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 27. Februar 2001 in Sachen Kanton Aargau gegen F.

*Aus den Erwägungen*

3.2. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung haben Grundeigentümer und Mieter vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, in der Regel entschädigungslos hinzunehmen (vgl. auch die auf kantonaler Ebene statuierten Duldungspflichten der Anstösser in § 110 Abs. 1 lit. a BauG, wobei in Abs. 4 eine Entschädigung nach den Vorschriften über die Enteignung vorbehalten wird). Ersatz ist nur zu leisten, wenn die Einwirkungen ihrer Art, Stärke und Dauer nach aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn