

Keine Entschädigung wegen Eigentumsbeschränkung als Folge der Zweitwohnungsinitiative

Urteil des Bundesgerichts 1C_216/2017 vom 6. August 2018 (zur amtlichen Publikation vorgesehen)

1. Sachverhalt

Die X. SA ist Eigentümerin eines Grundstückes in der Walliser Gemeinde Leytron. Deren Gemeinderat erteilte am 19. Dezember 2012 der X. SA die Baubewilligung für die Errichtung eines Chalets mit vier Wohnungen, die entweder als Erst- oder Zweitwohnungen genutzt werden konnten. Dagegen führte die Landschaftsschutzorganisation "Helvetia Nostra" beim Staatsrat des Kantons Wallis erfolgreich Rekurs. Die Baubewilligung wurde unter Verweis auf die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen betreffend die Einschränkung von Zweitwohnungen, welche mit Annahme der entsprechenden Volksinitiative am 11. März 2012 unmittelbar anwendbar wurden, aufgehoben. Das Bundesgericht bestätigte den abschlägigen Entscheid als letzte Instanz.

Die X. SA forderte daraufhin von der Gemeinde Leytron Schadenersatz im Betrag von CHF 512'439.75 wegen materieller Enteignung. Die Forderung der X. SA wurde von sämtlichen Instanzen bis und mit Bundesgericht abgewiesen.

2. Rechtliches

Das Bundesgericht rief zunächst in Erinnerung, dass der mit Annahme der Volksinitiative ("Zweitwohnungsinitiative") am 11. März 2012 eingeführte Art. 75b der Bundesverfassung (BV) betreffend die Beschränkung der Erstellung neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % unmittelbar anwendbar wurde und für alle Zweitwohnungen gilt, welche von den erstinstanzlichen Bewilligungsbehörden bis dahin – mithin bis zum 11. März 2012 – noch nicht bewilligt worden waren (BGE 139 II 243).

Mit Bezug auf die von X. SA angerufene Eigentumsgarantie wies das Bundesgericht darauf hin, dass diese nicht unbeschränkt gelte, sondern nur innerhalb der von der Rechtsordnung im öffentlichen Interesse gezogenen Grenzen. Der Inhalt bzw. die Definition des Eigentums könne sich, wie die Rechtsordnung generell, auch ändern. Die Beschränkung von Zweitwohnungen habe zwar Auswirkungen auf den Inhalt des Eigentums. Allein der Umstand, dass aufgrund einer neuen Umschreibung des Eigentums bisherige Möglichkeiten des Eigentümers zur Nutzung seines Eigentums wegfielen, gebe grundsätzlich aber keinen Anspruch auf Entschädigung. Dies könne nur ausnahmsweise der Fall sein, wenn die Änderung der Rechtsordnung zu "krassen Unterschieden" führen würde, welche vom Gesetzgeber nicht vorausgesehen worden seien und dies für einzelne Eigentümer allzu harte Konsequenzen haben würde.

Vorliegend wurde ein solcher Ausnahmefall vom Bundesgericht verneint: X. SA habe bereits vor Annahme der Volksinitiative erkennen können, dass sein Bauprojekt bei Annahme der Initiative allenfalls nicht mehr bewilligt werden könnte. Trotzdem habe er mit dem Baubewilligungsgesuch noch bis am 6. Juni 2012 zugewartet. Weiter seien auch zahlreiche andere Eigentümer durch die Einschränkungen von Art. 75b BV in gleicher Weise betroffen wie die X. SA. Und schliesslich werde die X. SA nur im Bau von Zweitwohnungen eingeschränkt. Sie habe hingegen nach wie vor die Möglichkeit, auf ihrem Grundstück Erstwohnungen und touristisch genutzte Wohnungen zu erstellen. Ein Entschädigungsanspruch der X. SA sei aus all diesen Gründen zu verneinen.

3. Kommentar

Der Entscheid des Bundesgerichts stellt keine Überraschung dar. Er schliesst sich an die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichts im Zusammenhang mit der Einschränkung eines Eigentümers in der Nutzung seines Grundstücks an. Als Beispiel sei die Abzonung (Reduktion des Nutzungsmasses) eines Grundstückes erwähnt, welche dem Grundeigentümer in aller Regel ebenfalls keinen Anspruch auf Entschädigung gibt, wenn eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung des Grundstückes erhalten bleibt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_349/2011, E. 3.5).