

Arbeitshilfe Gewässerraum

Merkblatt A4

Entschädigungspflicht infolge der Gewässerraumausscheidung

Zusammenfassung des Gutachtens von Christoph Fritzsche, zitiert aus dem Synthesebericht zur Festlegung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet (Kanton Zürich, 2013).

Die Kantone werden durch den Bund verpflichtet bei den (allermeisten) oberirdischen Gewässern Gewässerräume auszuschneiden. Dies führt zur Frage, inwiefern dadurch den Staat eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung treffen wird.

DEFINITION DER MATERIELLEN ENTEIGNUNG

Die materielle Enteignung ist von der formellen zu unterscheiden. Durch eine formelle Enteignung wird dem Grundeigentümer das Eigentumsrecht entzogen. Dies trifft mit der Gewässerraumausscheidung nicht zu; die betroffenen Grundeigentümer bleiben Eigentümer ihres gesamten Grundstückes. So bleibt auch der Kerngehalt der Eigentumsgarantie gewahrt.

Eine materielle Enteignung liegt vor, wenn die Möglichkeiten das Grundstück zu nutzen oder darüber zu verfügen, so stark beschränkt werden, dass es sich wie eine formelle Enteignung auswirkt. Dies ist der Fall, wenn entweder eine wesentliche, aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird oder – bei weniger weitgehenden Einschränkungen – einzelne Personen unzumutbar stark betroffen sind (sogenanntes Sonderopfer). Meist handelt es sich um eine Einschränkung der Überbaubarkeit des Grundstücks. Diese ist aber nur zu berücksichtigen, wenn anzunehmen ist, dass sie sich in naher Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit hätte verwirklichen lassen.

Die Frage nach einer materiellen Enteignung ist bei jedem Grundeigentümer stets einzeln zu prüfen und kann nicht generell beurteilt werden. Ist eine Person Eigentümerin von mehreren Parzellen, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, ist für die Beurteilung eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen.

RECHTSLAGE BEI DER FESTSETZUNG VON GEWÄSSERRÄUMEN

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten sind für zonenkonforme Anlagen Ausnahmegewilligungen möglich, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Ausscheidung des Gewässerraums führt weder zu einer Umzonung des Grundstücks, noch vermindert es in der Regel das Mass der möglichen baulichen Ausnutzung. Es beschränkt einzig die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers. Liegt jedoch ein Grundstück zum grössten Teil im Gewässerraum und eine Ausnahmegewilligung in dicht überbautem Gebiet ist nicht möglich, oder wird das Grundstück derart zerschnitten, dass darauf nicht mehr (wirtschaftlich) gebaut werden kann, entspricht dies allenfalls einer materiellen Enteignung. Ein konkretes Projekt zur baulichen Nutzung muss nicht vorliegen.

Das Bundesgericht nimmt nicht die prozentuale Wertverminderung des Grundstücks als Beurteilungsmassstab, sondern den Verlust an der bestimmungsgemässen, wirtschaftlich guten Nutzung. Dies ist in der Regel bei unbebauten Grundstücken der Baulandverlust, bei bebauten Grundstücken der Verlust an nutzbaren Geschossflächen. Das Gericht geht nicht von einer maximal möglichen, sondern von einer sinnvollen Nutzung aus. Ein Ausnutzungsverlust von 35 Prozent und mehr wurde vom Bundesgericht als materielle Enteignung anerkannt.

Für die Ermittlung des Verlustes ist die Gewässerraumausscheidung mit dem rechtlichen und faktischen Zustand zu vergleichen, welcher vorher bestand. Dazu zählen unter anderem bereits ausgeschieden Uferschutzzonen sowie der gesetzliche Mindestabstand zu Gewässern respektive festgelegte Gewässerbaulinien.

POLIZEILICHE MASSNAHME

Dient der Gewässerraum gleichzeitig dem Hochwasserschutz oder der Abwehr einer anderen, ernsthaften und unmittelbaren Gefahr für die öffentliche Ordnung, ist die Massnahme nicht nur eine raumplanerische, sondern auch eine polizeiliche. Letztere wird nicht entschädigt.

LANDWIRTSCHAFTSZONE

Auch in der Landwirtschaftszone wird eine materielle Enteignung die grosse Ausnahme sein. Bei eingedolten Gewässern entfällt eine Nutzungsbeschränkung des Gewässerraums. Und bei offenen Gewässern ist die Nutzung bereits aus anderen Gründen in Ufer nahe stark eingeschränkt. Es sind dies u. a. die allgemeinen Sorgfaltspflichten des Gewässerschutzrechts, die Abstandsvorschriften für die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln und der Schutz der Ufer- und Auenv egetation. Diese Einschränkungen sind polizeilicher Natur. In den allermeisten Fällen lässt sich für den Gewässerraum eine alternative, wirtschaftlich vertretbare, landwirtschaftliche Nutzung finden. Oft besteht die Möglichkeit, Direktzahlungen für ökologische Ausgleichsflächen zu erhalten.

Um eine allfällige Werteinbusse zu berechnen, ist der Ertrag zu ermitteln, der bei nachhaltiger und schonender Nutzung des Bodens hätte erzielt werden können. Eine bisherige übermässige Nutzung wird nicht berücksichtigt.

SCHULDNER DER ENTSCHÄDIGUNG

Schuldner einer Entschädigung aus materieller Enteignung ist dasjenige Gemeinwesen, das die Nutzungsbeschränkung eigentümergebunden anordnet. Bei der Gewässerraumausscheidung in der kommunalen Nutzungsplanung ist dies die Gemeinde, bei den kantonalen Nutzungsplänen der Kanton.

Soll der Kanton, gestützt auf §12a Abs. 2 RBG im Bereich von Bauzonen die Planungshoheit übernehmen, bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Kanton (ARP). Diese Vereinbarung regelt, dass die Gemeinde bei einer allfälligen Entschädigung durch materielle Enteignung Schuldner bleibt.

Weiterführende Informationen

Vereinigung für Umweltrecht (Hrsg.), URP 2014, Christoph Fritzsche, *Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung infolge der Festsetzung von Gewässerräumen*.

Bezug zu anderen Merkblättern

- C1 Planungssperimeter festlegen

Rechtliche Grundlagen

- Artikel 36a des Gewässerschutzgesetzes
- Artikel 36 Absatz 1 und Artikel 76 der Bundesverfassung