

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14

Korrespondenznummer 11.5.2/27_2018

Lausanne, 28. August 2018

Medienmitteilung des Bundesgerichts

Urteil vom 6. August 2018 (1C_216/2017)

Keine Entschädigung wegen Begrenzung von Zweitwohnungen

Die mit der Volksabstimmung vom 11. März 2012 in die Verfassung aufgenommene Begrenzung des Baus von neuen Zweitwohnungen gibt Grundeigentümern in betroffenen Gemeinden in aller Regel keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Das Bundesgericht weist die Beschwerde einer Immobilienfirma aus dem Kanton Wallis ab.

Die Firma hatte als Eigentümerin einer Parzelle in der Walliser Gemeinde Leytron im Juni 2012 um die Bewilligung zum Bau eines Chalets mit vier Zweitwohnungen ersucht. Die Baubewilligung wurde von der Gemeinde mit Blick auf die am 11. März 2012 angenommene Zweitwohnungs-Initiative verweigert (*Artikel 75b Bundesverfassung: Beschränkung des Anteils von Zweitwohnungen in einer Gemeinde auf 20% des Gesamtbestandes der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche*). 2015 stellte das Unternehmen ein Begehren um eine Entschädigung von rund 500'000 Franken durch die Gemeinde, weil das Verbot zum Bau von Zweitwohnungen einen schweren Eingriff in ihre Eigentumsfreiheit bedeute, der einer materiellen Enteignung gleichkomme. Die Walliser Schätzungskommission für Enteignungen wies das Begehren ab, das Kantonsgericht bestätigte den Entscheid.

Das Bundesgericht weist die Beschwerde der Firma ab. 2013 hat das Bundesgericht entschieden, dass die Verfassungsbestimmung zur Beschränkung von Zweitwohnungen direkt anwendbar ist. Übergangsrechtlich gilt sie für Baubewilligungen, die in erster

Instanz nach der Abstimmung vom 11. März 2012 erteilt wurden. Zuvor erteilte Baubewilligungen bleiben gültig (BGE 139 II 243).

Die Limitierung von Zweitwohnungen stellt keine Beschränkung des Eigentums dar, die einen Anspruch auf Entschädigung für Enteignung auslösen könnte. Das Eigentum ist nicht in unbeschränktem Umfang garantiert, sondern nur innerhalb der von der Rechtsordnung im öffentlichen Interesse gezogenen Grenzen. Die Regelung zur Beschränkung von Zweitwohnungen bildet eine planungspolitische Massnahme auf Verfassungsstufe, die direkt anwendbar ist und die Möglichkeiten zum Erstellen von Zweitwohnungen schweizweit auf Gemeindeebene neu regelt. Wird der Umfang des Rechts auf Eigentum neu umschrieben, so dass bisher bestehende Möglichkeiten der Eigentümer entfallen, können Betroffene in aller Regel keine Entschädigung verlangen. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn der Übergang zum neuen Recht zu krassen Ungleichheiten führt, die der Gesetzgeber nicht in Betracht gezogen hat und allzu harte Auswirkungen auf einzelne Eigentümer entfaltet. Das ist hier nicht der Fall. Für die Firma war bereits vor der Abstimmung über die Initiative erkennbar, dass ein nach ihrer allfälligen Annahme eingereichtes Bauprojekt für Zweitwohnungen nicht bewilligt werden könnte. Die Beschwerdeführerin zeigt sodann nicht auf, inwiefern sich ihre Situation von derjenigen zahlreicher anderer betroffener Grundeigentümer unterscheiden würde. Der Eingriff ist umso weniger schwer, als sie das Recht zur Bebauung ihrer Parzelle mit Erstwohnungen oder mit Wohnraum zur touristischen Nutzung behält.

Kontakt: Peter Josi, Medienbeauftragter, Rebecca Jutzet, Stellvertretende Medienbeauftragte
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-Mail: presse@bger.ch

Hinweis: Die Medienmitteilung dient zur Information der Öffentlichkeit und der Medien. Die verwendeten Formulierungen können vom Wortlaut des Urteils abweichen; für die Rechtsprechung ist einzig das schriftliche Urteil massgebend.

Das Urteil ist ab 28. August 2018 um 13:00 Uhr auf www.bger.ch abrufbar: *Rechtsprechung* > *Rechtsprechung (gratis)* > *Weitere Urteile ab 2000* > 1C_216/2017 eingeben.