

Grundzüge und Verfahren des Luzerner Enteignungsrechts

Kolloquium für *Anwaltspraktikant:innen* vom
21. November 2025

MLaw Dario Schürmann, Gerichtsschreiber Bezirksgericht Luzern und
Schätzungskommission Kanton Luzern

Übersicht

- **Einleitung**
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Übersicht

- Einleitung
- **Die Eigentumsgarantie**
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Die Eigentumsgarantie

Art. 26 BV

¹ Das Eigentum ist gewährleistet.

² Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

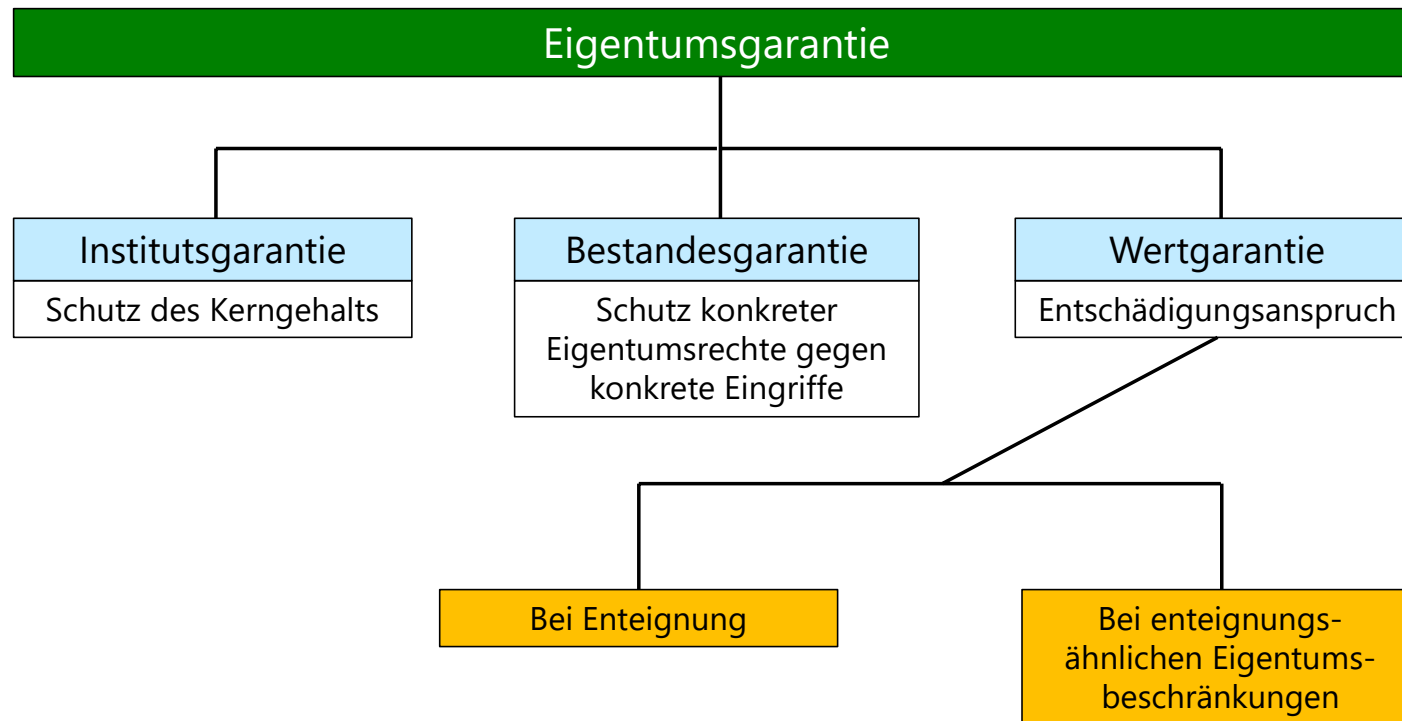
Die Eigentumsgarantie

Schutzobjekte

- Vermögenswerte Rechte des Privatrechts
 - Eigentum und Besitz
 - Beschränkte dingliche Rechte
 - Obligatorische Rechte
 - Immaterialgüterrechte
- Wohlerworbene vermögenswerte Rechte des öffentlichen Rechts
- Faktische Vorteile

Die Eigentumsgarantie

Teilgehalte



Die Eigentumsgarantie

Voraussetzungen für die Einschränkung der Eigentumsgarantie durch staatliche Eingriffe ([Art. 36 BV](#)):

- Gesetzliche Grundlage
- Öffentliches Interesse
- Verhältnismässigkeit i.w.S.
 - Eignung
 - Erforderlichkeit
 - Verhältnismässigkeit i.e.S.
- Keine Verletzung des Kerngehalts

Die Eigentumsgarantie

Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))

- Bei formeller Enteignung
 - Entschädigung als Voraussetzung für den Rechtserwerb durch den Enteigner
 - [Art. 91 EntG](#) / [§ 62 kEntG](#)
- Bei materieller Enteignung
 - Entschädigung als Folge des enteignungsähnlichen Eingriffs

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- **Die Enteignung**
 - **Formelle Enteignung**
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Formelle Enteignung

Begriff

- **Entzug** oder **Beschränkung** von vermögenswerten Rechten, die unter dem Schutz der Eigentumsgarantie stehen
- **Übergang** der Rechte auf den **Enteigner**
- Entzug der Rechte einseitig **durch Hoheitsakt**
- **Zweck** des Eingriffs ist es, dem Enteigner die nötigen Rechte zur **Erfüllung** einer **öffentlichen Aufgabe** zu verschaffen
- **Volle Entschädigung** für die enteigneten Rechte

Formelle Enteignung

Gegenstand (vgl. [Art. 5 EntG](#) und [§ 6 kEntG](#))

- Dingliche Rechte an Grundstücken
 - Eigentum
 - Beschränkte dingliche Rechte (Entzug/zwangswise Errichtung)
- Nachbarrechte (insbes. [Art. 679](#) und [685 ZGB](#))
- Obligatorische Rechte (namentlich Miete/Pacht)
- (Wohlerworbene Rechte des öffentlichen Rechts)

Formelle Enteignung

Voraussetzungen ([Art. 36 BV](#)):

- Gesetzliche Grundlage
- Öffentliches Interesse
- Verhältnismässigkeit
- Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))

Formelle Enteignung

Entschädigung

- I.d.R. Geldleistung, ausnahmsweise Realersatz (vgl. [Art. 17 f. EntG](#) / [§ 17 kEntG](#))
- Massgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswerts
 - Bund: Zeitpunkt des Vorliegens eines vollstreckbaren Enteignungstitels ([Art. 19bis EntG](#))
 - Kanton Luzern: Zeitpunkt des Entscheids der Schätzungskommission ([§ 19 Abs. 1 kEntG](#))
- Objektiver oder subjektiver Schaden
 - Objektiv: Wert für potentiellen Käufer
 - Subjektiv: finanzielles Interesse des Enteigneten an der Weiternutzung

Formelle Enteignung

Objektiver Schaden

■ [Art. 19 EntG](#); [§ 18 kEntG](#)

- Verkehrswert des enteigneten Rechts
 - besondere Entschädigung von Kulturland (das Dreifache des ermittelten Höchstpreises gemäss Artikel 66 Absatz 1 BGG)
 - Minderwert bei Teilenteignung (Differenzmethode)
 - Inkonvenienzen (z.B. Umzugskosten, Erwerbsausfall, aber kein Unfreiwilligkeitszuschlag)
- Bestimmung Verkehrswert i.d.R. nach statistischer Methode (gestützt auf Vergleichspreise)
- Anrechnung von Vorteilen, die durch die Enteignung verursacht wurden
- Unerheblich: Beschaffungskosten für Ersatzobjekt

Formelle Enteignung

Subjektiver Schaden

- Schaden, der dadurch entsteht, dass die gegenwärtige oder in Aussicht genommene Verwendung des Grundstücks verunmöglicht oder eingeschränkt wird (entgehender Nutzen, Aufwendungen)
- z.B. Ertragswert, Umzugs-, Verlegungs- und Abbruchkosten, Abschreibung wertlos gewordener Anlagen, Mehrkosten des Betriebs am neuen Ort
- Entgangener Gewinn i.d.R. nur für Übergangszeit
- Bemessung nach objektiven Kriterien: Keine Entschädigung für Affektions- und rein ideelle Interessen

Formelle Enteignung

Spezialfall: Formelle Enteignung von Nachbarrechten

- Nachbarrechtliche Abwehransprüche können bei Immissionen, die durch ein im öffentlichen Interesse liegendes Werk verursacht werden, nur eingeschränkt durchgesetzt werden. An deren Stelle tritt gegebenenfalls eine Entschädigung.
- Zwangsweise Errichtung einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Enteigneten zugunsten des Werkeigentümers, deren Inhalt in der Pflicht zur Duldung von Immissionen besteht (z.B. [BGE 123 II 560 E. 3a](#) m.w.H.).

Formelle Enteignung

Voraussetzungen der Enteignung von Nachbarrechten (vgl. bspw. [BGE 123 II 481 E. 7a](#)):

- Beeinträchtigungen sind mit dem **Betrieb** eines öffentlichen Werks **untrennbar verbunden**
- Immissionen sind **nicht** oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand **vermeidbar**
- Immissionen sind **übermässig**, d.h. (kumulativ)
 - sie sind für den Nachbarn (im Erwerbszeitpunkt) **nicht vorhersehbar**;
 - sie treffen ihn in spezieller Weise (**Spezialität**); und
 - fügen ihm einen schweren Schaden zu (**Schwere**).

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- **Die Enteignung**
 - Formelle Enteignung
 - **Materielle Enteignung**
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Materielle Enteignung

Ausgangspunkt: Staatlicher Eingriff in ein Eigentumsrecht

- Beschränkung der Nutzung oder Verfügung über das Eigentum (nicht aber Entzug)
- Durch Verfügung, Rechtssatz oder Nutzungsplan
- Eingriff ist zulässig gemäss [Art. 36 BV](#)
 - Gesetzliche Grundlage
 - Öffentliches Interesse
 - Verhältnismässigkeit
 - Wahrung Kerngehalt

Materielle Enteignung

Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen

- Keine Entschädigungspflicht, wenn
 - Massnahme zum **Schutz von Polizeigütern**,
 - welche **gegen den Störer** gerichtet ist,
 - der **Abwendung** einer konkreten (ernsthaften und unmittelbaren) **Gefahr** für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit dient und
 - die **Konkretisierung** eines von Gesetzes wegen bestehenden **Verbots** zum Inhalt hat.

Materielle Enteignung

Polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkungen

- Ausnahmsweise Entschädigungspflicht, wenn eine materielle Enteignung vorliegt und (alternativ)
 - Die Massnahme nicht nur polizeilich motiviert, sondern auch durch andere öffentliche (bspw. planerische) Interessen begründet ist
 - Eine bereits bestehende Nutzung verboten wird
 - Die Schaffung von polizeirechtlich motivierten Zonen eine Auszonung von baureifem oder grob erschlossenem Land bewirkt oder einer solchen Auszonung gleichkommt.
 - Gegen Ausnahme: Trotzdem keine Entschädigungspflicht, wenn die Beschränkung unmittelbar dem Schutz des Grundeigentümers dient.

Materielle Enteignung

Gesetzliche Bestimmung des Eigentumsinhalts und deren Konkretisierung

- Verfassungsnormen des Umwelt- und Raumplanungsrechts sind der Eigentumsgarantie gleichgestellt
- Bei auf die Verfassung gestützten raumplanerischen und umweltschützenden Eigentumsbeschränkungen ist eine Interessenabwägung mit der Eigentumsgarantie vorzunehmen
- Grundsatz: Entschädigungslosigkeit, ausser Massnahme hat im Einzelfall enteignungsähnliche Wirkung
- Vgl. dazu bspw. [BGE 105 Ia 330 E. 3](#)

Materielle Enteignung

"Eine materielle Enteignung i.S.v. Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG liegt vor, wenn dem Eigentümer der **bisherige** oder ein **voraussehbarer künftiger Gebrauch** einer Sache **untersagt** oder in einer Weise **eingeschränkt** wird, die **besonders schwer** wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr **Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar** erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. In beiden Fällen ist die Möglichkeit einer **künftigen besseren Nutzung** der Sache indessen nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit **hoher Wahrscheinlichkeit** in **naher Zukunft verwirklichen**. Unter besserer Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen."

([BGE 131 II 728 E. 2](#) m.w.H.)

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

1. Einschränkung eines bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauchs
2. Besondere Schwere des Eingriffs oder Sonderopfer

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

- Möglichkeit einer **künftigen** besseren **Nutzung** ist nur zu berücksichtigen, wenn eine hinreichende **Realisierungswahrscheinlichkeit** besteht
 - Bestimmung nach objektiven Kriterien
 - Berücksichtigung rechtlicher und tatsächlicher Gegebenheiten
 - I.d.R. erfüllt bei erschlossenem, baureifem Land
 - In den Fällen der Nichteinzonung sowie Ab-/Umzonung ist ausserdem (subjektiv) eine **Überbauungsabsicht** notwendig, welche aber manifestiert worden sein muss (vgl. Urteil [BGer 1C 120/2010 v. 9.6.2010 E. 3.3](#))

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

■ Besonders schwerer Eingriff

- Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fließenden Befugnis
- Keine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung des Grundstücks mehr möglich
- z.B. unbefristete Bauverbote

■ Sonderopfer

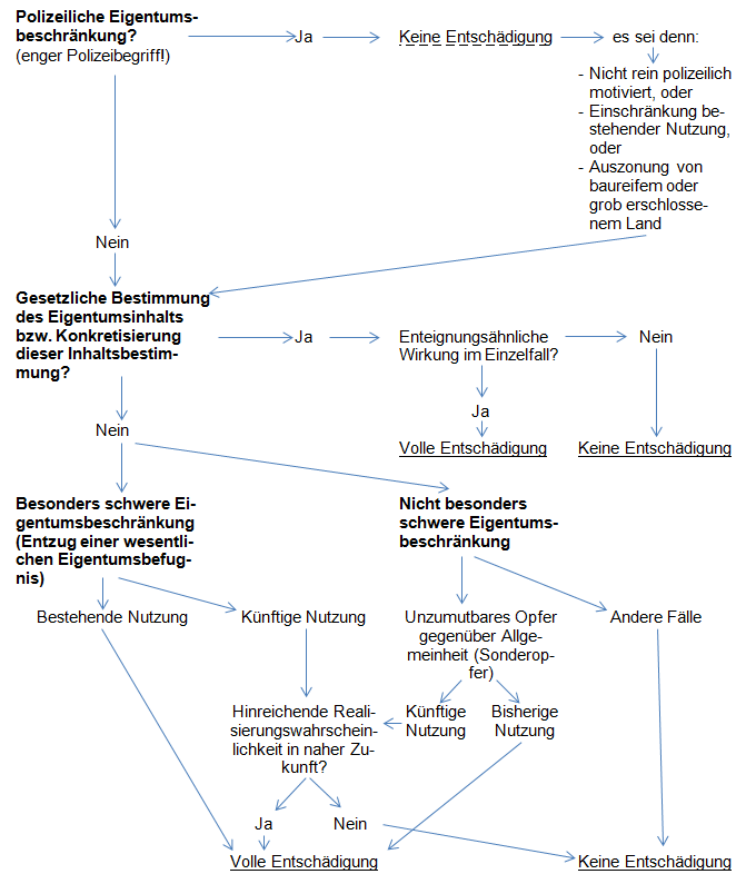
- Rechtsgleichheit gebietet Entschädigung, da das Opfer des/der betroffenen Grundeigentümer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erscheint
- Geringe Bedeutung in der Praxis

Materielle Enteignung

Voraussetzungen der Entschädigungspflicht

- Fallgruppen besonders schwerer Eingriffe (Forts.)
 - **Abzonung:** Beschränkung der baulichen Nutzung → ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung nicht mehr möglich
 - **Umzonung:** Umteilung eines Grundstücks innerhalb der Bauzone → ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung nicht mehr möglich (bspw. weil für die neue Nutzungsart keinerlei Nachfrage besteht oder bei Umzonung von einer Wohn-, Industrie- oder Gewerbezone in eine Zone für öffentliche Bauten)

Materielle Enteignung



Materielle Enteignung

Entschädigung

- Volle Entschädigung ([Art. 26 Abs. 2 BV](#))
- Berechnung nach gleichen Grundsätzen wie bei formeller Entschädigung (insbesondere Differenz Verkehrswert vor/nach Eigentumsbeschränkung)
- Massgeblicher Zeitpunkt: Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung ([§ 80 kEntG](#))
- Verjährung: 10 Jahre nach Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung (vgl. [§ 79 kEntG](#))

Materielle Enteignung

Entschädigung

- Vertrauensschutz ([Art. 9 BV](#)): Entschädigung für nutzlos gewordene Projektierungskosten, wenn
 - ein konkretes Baugesuch Anlass zur Änderung der Zonenordnung gab; oder
 - eine Zusicherung des Fortbestands der geltenden Bauordnung vor Projektausarbeitung und Baugesuch erfolgte.

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - **Rückzonungen im Besonderen**
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Rückzonungen

- Ausgangslage
 - Art. 15 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)
 - Sicherstellung der bundesgesetzlichen Vorgaben über den kantonalen Richtplan, welcher wiederum Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung ist
- Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern
 - Grundlage: Kantonaler Richtplan; vom Bundesrat am 22.6.2016 genehmigt
 - Strategie für die Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen
 - Ausscheidung von sog. «Rückzonungsgemeinden»

Rückzonungen

■ Umsetzung in den Gemeinden

- Konkrete Rückzonungen erfolgen im Ortsplanungsverfahren
- Diverse Rechtsbehelfe für die betroffenen Grundeigentümer:innen
 - Einsprache während öffentlicher Auflage
 - Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat
 - Verwaltungsgerichts- und/oder Bundesgerichtsbeschwerde

■ [LGVE 2023 IV Nr. 2](#)

■ Folge: Allfälliges Schätzungsverfahren wegen materieller Enteignung

Rückzonungen

Auszonung:

- Grundstück wurde mit einem bundesrechtskonformen Nutzungsplan der Bauzone zugeteilt und wird aufgrund einer Zonenplanrevision einer Nichtbauzone zugeteilt
- Folge: Grundsätzlich entschädigungspflichtig

Rückzonungen

Nichteinzonung:

- Liegenschaft wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, die den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, keiner Bauzone zugewiesen
- In der Regel der Fall, wenn altrechtliche, vor Inkrafttreten des RPG am 1.1.1980 erlassene Zonenpläne revidiert werden, *aber*
- auch solche, die zwar unter Herrschaft des RPG in Kraft getreten sind, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren (Art. 15 und Art. 1 bis 3 RPG beachten!)
- Folge: Grundsätzlich nicht entschädigungspflichtig

Rückzonungen

Nichteinzonung:

- Nur ausnahmsweise entschädigungspflichtig, wenn Einzonung der betreffenden Parzelle geboten gewesen wäre und Eigentümer auf eine Einzonung vertrauen durften. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn:
 - **überbaubares oder grob erschlossenes Land** vorliegt, welches von einem gewässerschutzkonformen generellen Kanalisationsprojekt (**GKP**) erfasst wird, oder
 - wenn es sich beim Grundstück um eine **Baulücke** handelt (liegt also weitgehend im überbauten Gebiet);
 - der Eigentümer für die Erschliessung und Überbauung schon **erhebliche Kosten** aufgewendet hat

- Evtl. Weitere Umstände prüfen, die Vertrauensschutz begründen

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- **Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern**
- Fälle aus der Praxis
- Anhang: Entscheide

Das Enteignungsverfahren

Anwendbare Verfahrensordnung

- Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen und andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind
 - Enteignungsgesetz des Bundes ([EntG; SR 711](#))
- Alle Enteignungen, auf welche nicht Bundesrecht anwendbar ist
 - Kantonales Enteignungsgesetz ([kEntG; SRL Nr. 730](#))
- Bei Kollision (selten): Wahlrecht des Enteigners ([Art. 119 Abs. 1 EntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

■ Verfahrensdualismus

1. Enteignungsverfahren: Erteilung des Enteignungsrechts durch die zuständige Verwaltungsbehörde
(vgl. [§§ 25-37 kEntG](#))
2. Schätzungsverfahren: Festsetzung der Enteignungsentschädigung durch die Schätzungskommission
(vgl. [§§ 38-59 kEntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

■ Enteignungsverfahren ([§§ 25 ff. kEntG](#))

1. Einreichung Enteignungsgesuch an Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD)
2. Prüfung Gesuch durch BUWD und Übermittlung an Gemeinde
3. Öffentliche Bekanntgabe (entfällt im abgekürzten Verfahren) bzw. persönliche Anzeige an Betroffene durch Gemeinde
→ Eintritt Enteignungsbann
4. Einsprachefrist: 30 Tage
5. Rücküberweisung (mit Einsprachen) an BUWD
6. Evtl. Einigungsverhandlung
7. Entscheid Regierungsrat über Gesuch und Einsprachen
8. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
9. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

■ Schätzungsverfahren ([§§ 38 ff. kEntG](#))

1. Schriftliches **Gesuch** an Schätzungskommission (durch Enteigner oder Enteignete) und evtl. Gesuch um vorzeitige Besitzeseinweisung ([§ 52 kEntG](#))
2. Bestellung der Kommission ([§ 39 Abs. 2 lit. a kEntG](#))
3. Aufforderung zur **Vernehmlassung** und Forderungseingabe / Vernehmlassung zur vorzeitigen Besitzeseinweisung mit gesetzlicher Frist von 30 Tagen ([§ 53 kEntG](#))
4. **Verhandlung** mit Augenschein (Zustand festhalten)
5. Evtl. Entscheid über vorzeitige Besitzeseinweisung ([§ 52 kEntG](#))

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

- Schätzungsverfahren ([§§ 38 ff. kEntG](#))
 6. I.d.R. **Sistierung** bis zum Abschluss der Bauarbeiten
 7. Fortsetzung des Rechtsschriftenwechsels
 8. Verhandlung mit Augenschein (Zustand nachher) und **Einigungsversuch** ([§§ 56 f. kEntG](#))
 9. **Entscheid** betreffend Entschädigung
 10. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
 11. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer formellen Enteignung (LU)

■ Die **vorzeitige Besitzeseinweisung** ([§ 52 kEntG](#))

■ Formelle Voraussetzungen

- Schätzungsverfahren wurde eingeleitet
- Augenschein wurde durchgeführt
- Enteigneter wurde angehört

■ Materielle Voraussetzungen

- Enteigner drohen bedeutende Nachteile
- Die baldige Erfüllung des Enteignungszwecks erscheint als dringend geboten
- Eine Beurteilung der Ansprüche ist trotz der Besitzergreifung noch möglich

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

- Eigentumsbeschränkung durch Nutzungsplan, Rechtssatz oder Verfügung
- Zunächst Ortsplanungsverfahren / Gesetzgebungsverfahren /
Verwaltungsverfahren
- Nach Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung: Festlegung der Entschädigung
im Schätzungsverfahren durch die Schätzungskommission

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

■ Insb. Ortsplanungsverfahren ([§§ 61 ff. PBG](#))

- Öffentliche Auflage Zonenplan / BZR mit Einsprachefrist
- Versuch gütliche Erledigung Einsprachen
- Beschlussfassung durch Stimmberechtigte oder Gemeindeparlament (über Zonenplan / BZR und Einsprachen)
- Genehmigung Regierungsrat (inkl. Entscheid über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen Beschlussfassung)
- Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
- Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Siehe dazu: <https://baurecht.lu.ch/rueckzonung>

Das Enteignungsverfahren

Ablauf einer materiellen Enteignung (LU)

■ Schätzungsverfahren

1. Schriftliches Gesuch an Schätzungskommission (durch Enteigner oder Enteignete)
2. Bestellung der Kommission ([§ 39 Abs. 2 lit. a kEntG](#))
3. Aufforderung zur **Vernehmlassung** und Forderungseingabe mit gesetzlicher Frist von 30 Tagen ([§ 53 kEntG](#))
4. **Verhandlung** mit Augenschein und **Einigungsversuch**
5. Fortsetzung des Rechtsschriftenwechsels
6. **Entscheid** betreffend Entschädigung
7. Verwaltungsgerichtsbeschwerde an Kantonsgericht
8. Beschwerde in öff.-rechtl. Angelegenheiten an Bundesgericht

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- **Fälle aus der Praxis**
- Anhang: Entscheide

Fall 1

Sachverhalt

- Enteignete ist Eigentümerin von Grundstücken, auf welchen seit Jahrzehnten Mergelstein abgebaut wurde
- Grundstücke wurden durch Änderung des Zonenplanes 1996/1997 einer eigens dafür geschaffenen Abbauzone (Nichtbauzone) zugewiesen
- 2001 stellte die Enteignete ein Baubewilligungsgesuch für die Erweiterung und Rekultivierung der Mergelgrube (Abbau und Wiederauffüllung)
- 2004 zog die Enteignete das Baubewilligungsgesuch wieder zurück
- 2005 Abschluss einer Vereinbarung über die Erteilung eines Deponierechts auf den fraglichen Grundstücken zwischen der Enteigneten und einer Dritten

Fall 1

Sachverhalt (Fortsetzung)

- 2006 erneutes Baubewilligungsgesuch für eine Deponie mit Rekultivierung der Grube (kein Abbau)
- In der Folge Lancierung einer Gemeindeinitiative zur Aufhebung der Abbauzone (im Rahmen der Ortsplanungsrevision)
- 2009 Annahme der Gemeindeinitiative, anschliessend Anpassung der Ortsplanung und Umwandlung der Abbau- in eine Rekultivierungszone, welche weiteren Abbau wie auch Wiederauffüllung weitestgehend untersagt
- 2010 Annahme des revidierten Zonenplans
- 2011 Genehmigung des revidierten Zonenplans durch RR
- 2015 Gesuch um Entschädigung infolge materieller Enteignung an die Schätzungskommission
- Urteil [BGer 1C 432/2018](#) und [1C 412/2018](#)

Fall 2

Sachverhalt

- Quartier mit Gestaltungsplan, erschlossen über eine Strasse, welche jeweils teilweise zu den angrenzenden Grundstücken gehört (kein separates Strassengrundstück)
- (Noch unbebautes) Grundstück einer Privatperson am Ende der Strasse, kein Anteil am Strassengrundstück
- Strasse belastet mit Fuss- und Fahrwegrechten zu Gunsten sämtlicher darüber erschlossenen Grundstücke, ausser demjenigen des Enteigners
- 2006/2013 Abschluss Verträge zwischen Gemeinde und Enteigner, in welchen sich Enteigner zur Überbauung des Grundstücks innert einer gewissen Frist und zum Erwerb der notwendigen Erschliessungsrechte verpflichtet hat

Fall 3

Sachverhalt

- Grundstück von rund 10'000 m² bereits seit Jahren in Bauzone
- Ortsplanungsrevision
- Auszonungsbeschluss anlässlich Gemeindeversammlung, Abweisung der Verwaltungsbeschwerde durch Regierungsrat
- Erschliessung der Parzelle über Dienstbarkeitsvertrag sichergestellt
- Bestehende Gestaltungsplanpflicht für Grundstück

Fall 3

Sachverhalt (Fortsetzung)

- Gesuch um materielle Enteignung bei der Schätzungskommission
- Entschädigungspflichtige Auszonung oder entschädigungslose Nichteinzonung?
- RPG-Konformität der Bau- und Zonenordnung?
- Urteil BGer 1C_275/2018 (Dagmersellen LU)

Fall 4

Sachverhalt

- Kanton enteignet zwecks Strassensanierung Land zur Verbreiterung der Strasse
- Enteignung wird rechtskräftig
- A ist Mieter einer Liegenschaft an der Kantonsstrasse und betreibt dort ein Restaurant
- Für die Sanierungsarbeiten muss die Strasse vollständig gesperrt werden
- A macht geltend, aufgrund der Strassensperre weniger Einnahmen zu generieren und umgehend auf Abschlagszahlungen angewiesen zu sein

Fall 4

Entschädigungsanspruch (vgl. [BGE 145 II 282](#))

- Voraussetzungen für Entschädigungsanspruch wegen übermässigen Immissionen
 - Unvorhersehbarkeit der Immission
 - Spezialität und Schwere des immissionsbedingten Schadens
- Bei Bauarbeiten für öffentliches Werk gelten besondere Regeln
 - Obige Voraussetzungen kommen nicht zum Tragen
 - Einwirkung muss der Art, Stärke und Dauer nach übermässig sein
 - Anhaltspunkte für Übermässigkeit können sein:
 - Beeinträchtigung über längere Dauer (Richtwert über ein halbes Jahr; [BGE 106 Ib 241 E. 5.2](#))
 - Erhebliche positive (Lärm, Staub usw.) oder negative (Zugangerschwernisse) Immissionen
 - Erhebliche Umsatzeinbusse (Richtwert 20-30%) oder erheblicher Zusatzaufwand (Reinigung usw.)

Übersicht

- Einleitung
- Die Eigentumsgarantie
- Die Enteignung
 - Formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung
 - Rückzonungen im Besonderen
- Das Enteignungsverfahren im Kanton Luzern
- Fälle aus der Praxis
- **Anhang: Entscheide**

Anhang Entscheide

Entscheide Luzerner Behörden

1. [7H 22 165](#): Rückzonung eines Grundstücks von einer Bau- in die Landwirtschaftszone im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie. Die vom Regierungsrat entgegen dem Beschluss der Gemeindeversammlung angeordnete Rückzonung erweist sich im vorliegenden Fall als zweck- und verhältnismässig. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor.
2. [LGVE 2023 IV Nr. 2](#): Zu den Kriterien der Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit einer Rückzonung von Bauland.
3. [LGVE 2017 IV Nr. 9](#): Verhältnismässigkeit des strittigen Wasserbauprojekts mit gänzlich offener Wasserführung, da der Eingriff in die Eigentumsrechte auf gesetzlicher Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse steht (Hochwasserschutz, Herstellung von naturnahen Gewässern) und die Folgen für die Grundeigentümer trotz gewissen (allenfalls zu entschädigenden) Nutzungseinschränkungen zumutbar sind (E. 3).
4. [LGVE 2016 IV Nr. 16](#): Die Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen sind nicht von Vornherein als von der Eigentumsgarantie geschützte wohlerworbene Rechte zu qualifizieren, sondern sind vielmehr jeweils unter dem Blickwinkel des Vertrauensschutzes zu prüfen (E. 3.3).

Anhang Entscheide

5. [LGVE 2015 IV Nr. 12](#): Abbruchbefehl betreffend Wohnliegenschaften in einem Gefahrengebiet. Anforderungen an ein beweiskräftiges Gutachten (E. 4). Einschränkung der Eigentumsgarantie durch Massnahmen zur Abwehr von Naturkatastrophen sowie durch Anordnung von Sofortmassnahmen: Polizeiliche Generalklausel als gesetzliche Grundlage (E. 7). Öffentliches Interesse und Verhältnismässigkeit (E. 8 und 9).
6. [LGVE 2014 VI Nr. 11](#): Voraussetzung für die Aufnahme von Land in eine Bauzone ist nicht eine bereits sichergestellte Erschliessung, sondern dessen Erschliessbarkeit. Die Festlegung einer Strassenfläche für die zukünftige Erschliessung kann nicht im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Für die rechtsverbindliche Sicherung einer Strassenfläche sind die Instrumente des Strassengesetzes zu nutzen. Gegebenenfalls ist das Enteignungsrecht zu beanspruchen.
7. [LGVE 2013 IV Nr. 9](#): Eine von den Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon beschlossene Bestimmung im Bau- und Zonenreglement, welche die Gebäudelänge von Ställen in der Landwirtschaftszone auf dem gesamten Gemeindegebiet auf maximal 70 Meter beschränken will, indes bei Grossviehställen nicht zur Anwendung gelangen soll, ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die weder von einem hinreichenden öffentlichen Interesse getragen ist noch den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachtet. Indem der Regierungsrat dieser Bestimmung die Genehmigung versagte, verletzte er die Gemeindeautonomie nicht.

Anhang Entscheide

8. [LGVE 2012 II Nr. 5](#): § 52 Abs. 1 und 2 EntG. Voraussetzungen für die vorzeitige Besitzeseinweisung sind das Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Erteilung des Enteignungsrechts und der Nachweis bedeutender Nachteile, falls mit der Besitzeseinweisung zugewartet werden muss. Das Verwaltungsgericht erachtet die Voraussetzung für den Erlass einer Verfügung über die Besitzeseinweisung selbst dann noch für gegeben, falls eine ohne Entscheid vollzogene Inbesitznahme zivilrechtliche Forderungen nach sich ziehen könnte.

8. [LGVE 2008 II Nr. 6](#): Die Enteignung eines Fuss- und Fahrwegrechtes zu Gunsten eines überbauten Grundstücks im Hinblick auf die Realisierung eines Parkplatzes setzt ein überwiegendes öffentliches Interesse voraus. Ein solches fehlt innerhalb eines Gestaltungsplanes, bei dem die Vorgärten der bestehenden Überbauung charakter-bildende Elemente darstellen, die es nach Massgabe der Bestimmungen des Gestaltungsplans zu erhalten gilt.

10. [LGVE 2007 II Nr. 11](#): Unterstellung eines Hotels unter Denkmalschutz. Der allgemeine Tatbestand der materiellen Enteignung liegt nicht vor, wenn auf der betreffenden Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch weiterhin möglich ist. Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Planungsaufwendungen verneint.

Anhang Entscheide

11. [LGVE 2003 II Nr. 6](#): Voraussetzungen für die Erteilung des Enteignungsrechts von Dienstbarkeiten (Baubeschränkungen) zu Gunsten einer Stiftung gemäss Art. 80 ff. ZGB, damit diese Alterswohnungen in der Zone für öffentliche Zwecke in wirtschaftlicher Weise realisieren kann.

12. [LGVE 2002 II Nr. 5](#): Schätzungsverfahren formelle Enteignung; Ausnützungstransfer (Ausnützungsprivileg); bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung hat die Schätzungskommission von Amtes wegen alle Umstände zu berücksichtigen, welche Einfluss auf die Höhe der Entschädigung haben.

Anhang Entscheide

Entscheide des Bundesgerichts

■ Formelle Enteignung:

1. **BGE 147 II 201:** Entschädigung für die Erneuerung eines Überleitungsrechts für eine bestehende Starkstromleitung; Anwendungsbereich von Art. 83 lit. w BGG; Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung.
2. **BGE 145 I 250:** Enteignung von Nachbarrechten; Frage, ob der Betrieb eines Asylzentrums materielle und ideelle Immissionen zur Folge hat, für die den Beschwerdeführern eine Entschädigung aus formeller Enteignung nachbarrechtlicher Abwehrrechte zusteht, Betrieb eines öffentlichen Werks.
3. **BGE 145 II 282:** Enteignung von Nachbarrechten; Entschädigung für vorübergehende Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.

Anhang Entscheide

4. **BGE 145 II 140:** Wohlerworbene Rechte; Erneuerung und Sanierung eines bestehenden Wasserkraftwerks.
5. **BGE 141 I 113:** Zwangsweise Errichtung einer Wegdienstbarkeit, um einen Fussweg entlang des Murtensees zu realisieren; Entschädigung.
6. **BGE 136 III 130:** Art. 694 ZGB; Notweg für ein überbautes Grundstück; Verhältnis zwischen privatem Notwegrecht und öffentlichem Erschliessungsrecht.
7. **Urteil 1C_681/2019 vom 19.5.2021:** Qualifikation als "Vorgartenland", Unfreiwilligkeitszuschlag.

Anhang Entscheide

insbesondere Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprüche im Zusammenhang mit **Fluglärm**:

8. **BGE 142 II 136**: Umfang und Berechnung des Minderwerts, insbesondere wenn nur ein Teil des Grundstücks überflogen wird.
9. **BGE 142 II 128**: Entschädigung wegen direkten Überflugs; Immissionsentschädigung, Kriterium der Nichtvorhersehbarkeit.
10. **BGE 138 II 77**: Bemessung der Entschädigung für ein Mehrfamilienhaus.
11. **BGE 134 II 164**: Bemessung der Entschädigung für ein Bauernhaus; vorübergehende Spezialität der Immissionen.
12. **BGE 134 II 152**: Bemessung der Entschädigung für eine Baulandparzelle.
13. **Urteil 1C_78/2019 vom 22.11.2019**: Verjährung; Änderung des An- und Abflugregimes

Anhang Entscheide

■ Materielle Enteignung:

14. **BGE 140 I 176:** Zweitwohnungssteuer, keine besonders schwerwiegende Eingriffswirkung.
15. **Urteil 1C_275/2022 vom 27.11.2024:** Auszonung von Bauland ohne Entschädigung.
16. **Urteil 2C_588/2023, 1C_593/2023, 1C_602/2023 vom 22.8.2024:** Abweisung der Beschwerden gegen Rückzonungen der Gemeinde Rickenbach.
17. **Urteil 1C_275/2018 vom 15.10.2019:** Abgrenzung Nichteinzonung - Auszonung.
18. **Urteil 1C_412/2018 und 1C_432/2018 vom 31.7.2019:** Umteilung des Landes von der Abbauzone in Rekultivierungszone.

Anhang Entscheide

19. **Urteil 1C_651/2018 vom 4.6.2019:** Enteignungsentschädigung; Zuweisung des Grundstücks in rotes Gefahrengebiet, Betreten und weitere Nutzung des Hauses untersagt.
20. **Urteil 1C_653/2017 vom 12.3.2019:** Zuweisung in "übriges Gemeindegebiet"; Teilauszonung; bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der Parzelle.

**Schätzungskommission nach
Enteignungsgesetz**

Grabenstrasse 2
6002 Luzern

E-Mail dario.schuermann@lu.ch

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!