



Fall 3: Immorenta Real Estate

Übungen im öffentlichen Recht II
Besprechungen vom 11./12. Oktober 2010

Herbstsemester 2010
Prof. Christine Kaufmann



Frage 1: Übersicht

- Innerkantonales Verfahren
- Verfahren vor Gerichten des Bundes
 - Beschwerde ans Bundesverwaltungsgericht?
 - Beschwerde ans Bundesgericht?

Seite 2



Frage 1: Rechtsnatur der Unterschutzstellung

- Unterschutzstellung erfolgt durch Inventarisierung, d.h. Aufnahme ins Inventar der denkmalgeschützten Bauten (siehe z.B. im Kt. ZH BPG § 203 II)
- Ist Inventarisierung Verordnung oder Verfügung?

Seite 3



Frage 1: Beschwerde an BVerwGer (1/2)

- Beschwerdeobjekt VGG 31 i.V. mit VwVG 5
- Vorinstanz VGG 33
- Subsidiarität VGG 32 II
- Beschwerdegrund VwVG 49
- Beschwerderecht VwVG 48
 - Partei- und Prozessfähigkeit
 - Beschwerdelegitimation
- Beschwerdefrist und Beschwerdeschrift VwVG 50-54

Seite 4



Frage 1: Beschwerde an BVerwGer (2/2)

- Welche Voraussetzung ist problematisch?
- Beschwerdeobjekt resp. Vorinstanz
 - Anforderungen von VwVG 5 erfüllt?
 - Kantonale Behörde/Gemeindebehörde als Vorinstanz zulässig?
- Fazit?

Seite 5



Frage 1: Beschwerde ans BGer (1/2)

- Anfechtungsobjekt
- Vorinstanz
- Subsidiarität
- Beschwerdegrund
- Beschwerderecht
- Beschwerdefrist
- Beschwerdeschrift

Seite 6



Frage 1: Beschwerde ans BGer (2/2)

- Welche Voraussetzungen sind allenfalls problematisch?
- Beschwerderecht
 - Rechtsnatur eines Immobilienfonds?
 - Anlagefonds nach Schweizer Recht
 - Keine Rechtspersönlichkeit: Fonds ist nicht parteifähig
 - Neu teilweise Rechtspersönlichkeit: Fonds ist parteifähig
 - Prozessfähigkeit
 - KAG 30: „Die Fondsleitung verwaltet den Anlagefonds für Rechnung der Anlegerinnen und Anleger selbständig und in eigenem Namen. Insbesondere [...] [lit. d.] macht sie alle zum Anlagefonds gehörenden Rechte geltend.“
- Fazit: Fondsleitung ist prozessfähig

Seite 7



Frage 2: Übersicht BV 26

- Institutsgarantie
 - Schützt das Eigentum als Institut der Rechtsordnung
 - „Kerngehalt“ von BV 26
- Bestandesgarantie
 - Schützt vor Eingriffen, welche nicht mit BV 36 I-III vereinbar sind
- Wertgarantie
 - Gewährt bei rechtmässigen Eingriffen in gewissen Fällen eine Entschädigung

Seite 8



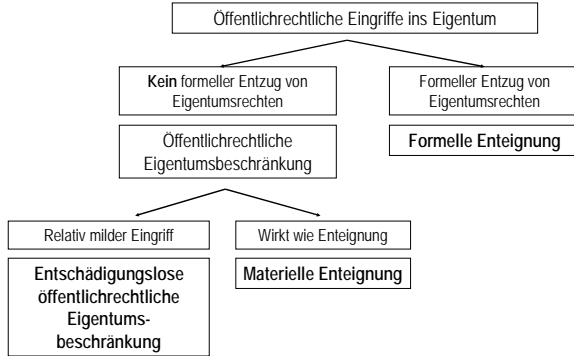
Frage 2: Bestandesgarantie

- Vereinbarkeit der Massnahme mit BV 26 i.V.m. BV 36 I-III
 - Gesetzliche Grundlage (BV 36 I)
 - Öffentliches Interesse
 - Verhältnismässigkeit i.w.S.
 - Eignung
 - Erforderlichkeit: Mildere Massnahme denkbar?
 - Zumutbarkeit
- Fazit?

Seite 9



Frage 2: Überblick Wertgarantie



Frage 2: Rechtsfolgen

- Formelle Enteignung: Vollständige Entschädigungspflicht
 - Materielle Enteignung: Vollständige Entschädigungspflicht
 - Entschädigungslose öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung: Keine Entschädigung, auch keine teilweise
- Seite 11



Frage 2: Wertgarantie in casu (1/3)

- Formelle Enteignung?
 - Das Eigentum wird dem Fonds nicht entzogen
 - Keine formelle Enteignung
 - Materielle Enteignung?
 - Voraussetzungen (kumulativ)
 - Einschränkung eines bisherigen oder in naher Zukunft sehr wahrscheinlich realisierbaren Gebrauchs einer Sache
 - Besondere Art des Eingriffs durch
 - Besondere Intensität des Eingriffs oder
 - Sonderopfer
- Seite 12



Frage 2: Wertgarantie in casu

(2/3)

- (Fortsetzung: Materielle Enteignung?)
 - Voraussetzungen im vorliegenden Fall
 - Der Neubau wäre in naher Zukunft sehr wahrscheinlich realisiert worden
 - Besonders intensiv ist der Eingriff nicht, da das Gebäude weiterhin genutzt und mit guter Rendite vermietet werden kann
 - Sonderopfer?

Seite 13



Frage 2: Wertgarantie in casu

(3/3)

- Fazit
 - Der Fonds muss die Eigentumsbeschränkung hinnehmen
 - Er hat jedoch Chancen, dafür entschädigt zu werden
 - Die entscheidende Frage ist, ob ein unzumutbares Sonderopfer vorliegt

Seite 14