

**Zeitschrift:** Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

**Herausgeber:** Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

**Band:** 86 (1988)

**Heft:** 8

**Rubrik:** Recht = Droit

**Autor:** [s.n.]

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Recht / Droit

### Von wann an sind Enteignungsentschädigungen zu berechnen?

Für denjenigen, dessen Boden einer Enteignung unterliegt, ist es von grosser Bedeutung, welcher Tag als Stichtag der Einschätzung seiner Einbusse und damit für die Berechnung seines Entschädigungsbetrages massgebend ist. Diese Frage erhält besondere Tragweite, wenn die Bodenpreise sich stark verändern. Eine Komplikation kann darin liegen, dass vorerst eine materielle Enteignung eintritt, die dann von einer formellen gefolgt wird. Hier hat das Bundesgericht Regeln aufgestellt.

Sie kamen zur Anwendung, als im Kanton Waadt eine Parzelle von der Einfamilienhauszone in die Landwirtschafts- und Weinbauzone umgezont und damit für den Regelfall unüberbaubar wurde. Das Waadtländer Kantonsgericht wies das erstinstanzliche Expropriationsgericht, als es zu einer Vereinbarung kam, wonach die Parzelle ins Eigentum der Gemeinde übergehe, an, die Entschädigung nach dem Bodenwert nicht etwa vom Tage der Zonenplanänderung her, sondern nach dem Stande am Tage der Urteilsfällung zu berechnen. Die Gemeinde und der Kanton erhoben hiegegen eine erfolgreiche Verwaltungsgerichtsbeschwerde bei der I. Öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes. Der Kantonsgerichtsentscheid bildete keinen Zwischen-, sondern einen Endentscheid hinsichtlich des Schätzungstages, obschon er den Fall an die erste Instanz zurückwies. Denn er setzte den Schätzungstag kantonal endgültig fest. Als Endentscheid konnte das Kantonsgerichtsurteil ohne weiteres beim Bundesgericht angefochten werden.

#### Wenn eine formelle auf die materielle Enteignung folgt

Die starke Beschränkung des Eigentumsrechts durch die Umzonung bildet eine materielle Enteignung. Sie wurde dann von einer einvernehmlichen formellen Enteignung zwecks Übertragung des Eigentums auf die Gemeinde gefolgt. Nach der Bundesgerichtspraxis muss der zu entschädigende Nachteil für jede dieser Massnahmen entsprechend den für sie geltenden Grundsätzen eingeschätzt werden, selbst wenn alles nur in einem einzigen Enteignungsverfahren erledigt wird.

Diese Rechtsprechung ist zunächst im Hinblick auf die Eigentumsgarantie von Art. 22ter der Bundesverfassung geschaffen worden (Bundesgerichtsentscheide BGE 97 I 814, Erwägung b; 93 I 149, Erw. cc, sowie 153, Erw. b). Sie entspricht auch dem Grundsatz der Vollentschädigung von Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (BGE 109 Ib 262, Erw. 2; 108 Ib 338, Erw. b und c).

Nach dieser Praxis muss die Entschädigung für materielle Enteignung gemäss den Umständen bestimmt werden, die im Augenblick bestanden, da die Eigentumsbeschränkung in Kraft trat und einen Minderwert der Liegenschaft verursachte. Dies gilt auch, wenn der Eigentümer schuldlos verhindert war, seine Ansprüche sofort geltend zu machen; die Verspätung führt dann zu einer Zinszahlung (BGE 111 Ib 83, Erw. b). Die Entschädigung für formelle Enteignung, ein Vorgehen, das in der Regel vor dem Verlust des Eigentumsrechtes erfolgt, muss dagegen nach den Umständen im Augenblick des behördlichen Entscheids über die förmliche Expropriation ausgerichtet werden. Dieser Unterschied zwischen beiden Enteignungsarten darf nur übergangen werden, wenn zwischen ihnen keine merkliche Bodenpreisänderung stattgefunden hat (BGE 108 Ib 338, Erw. c). Dieses Verfahren rechtfertigt sich damit, dass mit der Umzonung das Grundstück seine Eigenschaft als Bauland verliert und damit von der Entwicklung der Baulandpreise ausgeschlossen wird. Es behält einen Restwert, der in der Regel jenem landwirtschaftlichen Bodens entspricht und die Preisbewegungen von solchem mitmacht, bis das Gemeinwesen die Parzelle erwirbt, indem es formell expropriert (BGE 109 Ib 262, Erw. a; 108 Ib 338, Erw. c; 97 I 814, Erw. b). Damit wird nicht nur die volle Entschädigung des bisherigen Eigentümers gesichert, sondern auch eine übermässige Zahlungspflicht des Gemeinwesens verhütet. Die kantonale Gesetzgebung kann dem bisherigen Eigentümer nicht mehr zuhalten, als was nach Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes geschuldet ist (BGE 113 Ib 33, Erw. c; 110 Ib 30, Erw. 3; 109 Ib 115).

#### Das Ergebnis

Seit dem Inkraftsetzen des neuen Zonenplanes im Jahre 1981 waren die Bodenpreise in der fraglichen Gemeinde merklich gestiegen. So weit das Kantonsgerichtsurteil den Tag der formellen Enteignung für die Betragsbestimmung massgebend erklärte, musste es als bundesrechtswidrig aufgehoben werden. Der Meinung der rekurrierenden Gemeinwesen, der Restwert der Parzelle sei ebenfalls nach den Preisen von 1981 zu bestimmen, konnte das Bundesgericht ebenfalls nicht folgen. Die Entschädigung für die materielle Enteignung muss nach dem Preisstand am Tage des Inkrafttretens des neuen Zonenplanes, dem 1. April 1981, festgehalten werden. Die Ausdehnung der Expropriation auf das ganze, damit an die Gemeinde fallende Eigentum ergibt für den Restwert einen massgebenden Tag, der mit dem Datum des kommenden Enteignungsurteils zusammenfällt. Diese vom Bundesgericht als zu wählende Lösung entsprach einem Eventualantrag der beiden Gemeinwesen, die damit obsiegten. (Urteil vom 16. Februar 1988). R. Bernhard

### Keine vorbehaltlose Boden-Handänderungs-Publikation

Wer Einblick ins Grundbuch erlangen will, muss dafür ein berechtigtes, aktuelles Inter-

esse darten. Der Kanton Uri darf daher nicht gestützt auf eine kantonale, als öffentliches Recht bezeichnete Verordnung, die der Bundesrat als kantonales Zivilrecht überdies nicht genehmigt hat, vorschreiben, jede Handänderung an Liegenschaften sei im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Diese Veröffentlichung wird von Art. 7 der kantonalen Verordnung über das Grundbuch (GBV) angeordnet. Die GBV stellt auf das kantonale Gesetz über das Grundbuch ab, das als Einführung zum schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) erlassen worden ist und in Artikel 36 Absatz 1 die Genehmigung durch den Bundesrat vorbehält (ebenso Art. 27 Abs. 1 GBV). Der Bundesrat verweigerte jedoch dem Art. 7 GBV die Genehmigung. Denn diese Vorschrift widerspreche dem Art. 970 ZGB, der den Zugang zum Grundbuch bundesprivatrechtlich abschliessend festlegt und den erwähnten Interessennachweis verlangt. Der Urner Regierungsrat hatte daraufhin beschlossen, Art. 7 GBV als Vorschrift des kantonalen öffentlichen Rechts aufrechtzuerhalten. Der Käufer einer Liegenschaft, der sich gegen die Veröffentlichung seines Geschäfts wehrte, wurde vom Regierungsrat abgewiesen. Als der Käufer Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhob, hob die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes jedoch den regierungsrechtlichen Entscheid wegen Bundesrechtswidrigkeit auf.

#### Die Rolle des Bundesrates

Die GBV beruht auf einem kantonalen Einführungsgesetz, das gemäss Art. 52 Abs. 2 und 3 des Schlusstils des ZGB zu einer Gültigkeit der Genehmigung durch den Bundesrat bedarf. Auch die zugehörige GBV unterliegt der bundesrätlichen Genehmigung. Einer solchen kommt, wenn sie im Sinne von Art. 102 Ziff. 13 der Bundesverfassung erfolgt, nur die Bedeutung einer provisorischen Rechtskontrolle zu. Verweigert der Bundesrat jedoch die Genehmigung, so liegt darin die für das Bundesgericht verbindliche, unanfechtbare Feststellung, dass die nicht genehmigte kantonale Vorschrift mit dem Bundesrecht unvereinbar ist und keinen rechtlichen Bestand hat (Bundesgerichtsentscheide BGE 103 Ia 133, Erwägung 3; 84 I 63; 81 I 137; 52 I 160, Erw. 3).

Der Regierungsrat konnte sich somit gar nicht auf Art. 7 GBV berufen, um eine Veröffentlichung durchzusetzen. Nachdem der inhaltliche Widerspruch dieser Bestimmung mit dem Bundesprivatrecht feststeht, kann derselbe kantonale Rechtsinhalt nicht auf der Grundlage kantonalen öffentlichen Rechts aufrechterhalten werden. Er bleibe bundesrechtswidrig. Ausserdem ist unerfindlich, auf welche kantonale Gesetzesgrundlage sich diese Verordnungsbestimmung stützen sollte, nachdem das kantonale Einführungsgesetz zum ZGB hierfür nicht mehr in Frage kommt.

#### Kein Urner Sonderrecht

Im Bundesgerichtsentscheid BGE 112 II 422 ff. hatte das Bundesgericht schon gegenüber einem anderen, Handänderungen an Grundstücken publizierenden Kanton (Genf) darauf hingewiesen, dass uneingeschränkte, von

dem für den Einblick erforderlichen Interessennachweis unabhängige Veröffentlichungen durch Art. 970 ZGB untersagt sind. Der Regierungsrat irrte, als er glaubte, jener Bundesgerichtsentscheid berühre ihn nicht, weil in Uri – anders als im damals betroffenen Kanton Genf – nicht auch der Kaufpreis mitveröffentlicht wird. Der Umstand, dass gewisse öffentlichrechtliche Körperschaften von der Handänderung Kenntnis erlangen sollten (z.B. wegen der Einschätzung von Liegenschaften, zum Erheben von Kanalisations- und Wassergebühren oder wegen der von der Liegenschaft abhängenden Mitgliedschaft), rechtfertigt eine Publikation nicht, welche sich an einen unbestimmten Personenkreis richtet, der einen Interessennachweis nicht zu erbringen vermöchte und so bundesrechtswidrig zu einer voraussetzungslosen Kenntnisnahme gelangen würde. (Urteil vom 29. Januar 1988).

R. Bernhard

## Ermessens-, Verfassungs- und Rechtssicherheitskontrolle von Zonenplanänderungen

Die Gemeinden des Kantons Basel-Landschaft sind nach den Paragraphen 3 und 4 des kantonalen Baugesetzes (BauG) unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Regierungsrat befugt, Bauvorschriften und die für die Ortsplanung massgebenden Pläne mit den dazu gehörigen Reglementen zu erlassen. Sie sind laut den Bundesgerichtsentscheiden BGE 110 Ia 170 und 108 Ia 36 (mit Hinweis) in diesem Bereich autonom. Gemäss § 3 Abs. 2 BauG überprüft aber der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren die Bauvorschriften «auf ihre Rechtmässigkeit. Vorbehalten bleibt die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung». Dies bedeutet, dass der Regierungsrat zu untersuchen hat, ob das kommunale Bau- und Planungsrecht übergeordnetem kantonalem und eidgenössischem Recht entspreche, insbesondere der Eigentumsgarantie von Art. 22ter der Bundesverfassung. Er kann auch u.U. gegen zu kurzfristige, der Rechtssicherheit zuwiderlaufende Zonenplanänderungen einschreiten. In diesem Sinne hat die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes eine Autonomiebeschwerde der Einwohnergemeinde Oberwil BL u.a. gegen den Regierungsrat von Basel-Landschaft abgewiesen.

Die Rüge der Gemeinde, der Regierungsrat habe einen Entscheid des Gemeindevolkes vom 22. September 1985 zugunsten der Rückzonung des Baugebiets «Bertschenacker Nord und Süd» und dessen Zuweisung zur Landwirtschaftszone zu Unrecht einer Ermessens- und Zweckmässigkeitskontrolle unterzogen, hielt der bundesgerichtlichen Überprüfung ebenfalls nicht stand. Der Regierungsrat hatte neben der ihm vom BauG auferlegten Rechtmässigkeitskontrolle, die sich auch auf das Einhalten der verfassungsmässigen Grundrechte erstreckt, hier als einzige kantonale Instanz auch Einsprachen zu

beurteilen. Nach BGE 108 Ia 34 hat er dabei den Anforderungen zu genügen, die Art. 33 Abs. 3 Buchstabe b des eidg. Raumplanungsgesetzes an den kantonalen Rechtsschutz stellt. Es muss also volle Überprüfung kommunaler Verfügungen und Nutzungspläne durch wenigstens eine kantonale Beschwerdeinstanz gegeben sein.

Die streitigen Planungsmassnahmen waren deshalb nicht nur einer Rechts-, sondern auch einer Ermessens- und Zweckmässigkeitskontrolle zu unterziehen. Der Regierungsrat hatte bei dieser umfassenden Überprüfung allerdings den sich aus Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes ergebenden Beurteilungsspielraum der Gemeinde zu respektieren.

## Eigentumsgarantie und Rechtssicherheit

Die Gemeinde meinte aber weiter, der Regierungsrat habe die Eigentumsgarantie falsch ausgelegt, als er angenommen habe, die Auszonung verstosse gegen dieselbe. Denn die bestehende Bauzone ist nach Ansicht der Gemeinde im Lichte der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes, insbesondere Art. 15, zu gross. Ihre Verkleinerung liege im Interesse des Landschaftsschutzes, des Schutzes des Kulturlandes und diene dazu, die Belastung der Infrastrukturen in Grenzen zu halten. Dieses Interesse gehe den privaten Interessen vor.

Das fragliche Gebiet war indessen 1966 dem Baugebiet zugewiesen worden. Bei der nach Meinung des Regierungsrates sehr sorgfältigen Zonenplanrevision von 1979/80 sei dies für das südliche Areal voll, für das nördliche durch eine auf neun Jahre begrenzte Etappierung bestätigt worden. Die Gemeindeversammlung habe in 1983 und 1984 gefassten Beschlüssen dies bestätigt und noch 1985 eine Etappierung des südlichen Teils abgelehnt. Seit 1985 müssten also – sagte der Regierungsrat – ganz besonders gewichtige Gründe eingetreten sein, die vitale Interessen der Gemeinde tangierten, wenn das Interesse an Rechtssicherheit und Planbeständigkeit so kurz nach den letzten Festlegungen übergangen werden solle. Solche gewichtigen Gründe fehlten aber.

Das Bundesgericht war auch der Meinung, ein Zonenplan könne seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine bestimmte Beständigkeit aufweise. Er ist nur aus gewichtigen Gründen abzuändern (BGE 109 Ia 114 f. mit Hinweisen). Solche liegen vor, wenn überdimensionierte Bauzonen an die Planungsgrundsätze von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes angepasst werden sollen (BGE 111 Ia 22; 107 Ib 335, E. 2b). Die Verwirklichung einer den gesetzlichen Grundsätzen entsprechenden Planung hat den Vorrang vor dem Gebot der Beständigkeit eines Planes (Bundesgerichtsurteil vom 15. Oktober 1986 i.S.M. gegen Gemeinde Flims). Die Frage der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit stellt sich demnach nur für bundesrechtskonforme Pläne.

Nun fanden sich aber im Regierungsratsentscheid keine Angaben über die Grösse der Bauzone von Oberwil und die in den kommenden 15 Jahren voraussichtlich benötigte Bauzonenfläche. Wohl hatte der Regierungs-

rat bei der Genehmigung der Ortsplanung von 1980 die Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes geprüft. Wie es sich aber damit im heutigen Zeitpunkt verhielt, war nicht ersichtlich. Insofern war sein Entscheid ungenügend begründet.

Er hätte also aufgehoben werden müssen, damit der Regierungsrat diesen mit Art. 4 der Bundesverfassung nicht vereinbaren Mangel behebe. Das Bundesgericht konnte aber davon absehen, weil der Regierungsrat in einem vom Bundesgericht bei ihm eingeholten Amtsbericht die nötigen Angaben nachschob und der Gemeinde Gelegenheit gegeben werden konnte, sich dazu noch zu äussern. (Vgl. dazu verfahrensmässig BGE 107 Ia 1 ff., 244, E. 4; 104 Ia 214).

Im Hinblick auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre zu grosse Bauzonen gelten als gesetzswidrig. Jene von Oberwil beträgt 55 ha im unüberbauten Bereich, wovon in den nächsten 15 Jahren infolge der Etappierung nicht alles verfügbar ist. Der Regierungsrat durfte mit einer jährlichen Zunahme um 150 Personen rechnen. Da der Regionalplan von einer Auszonung von 15,9 ha ausgeht, durfte der Regierungsrat mit noch 55,2 ha unüberbauten Baulandes (und nicht 71,1 ha, wie die Gemeinde annahm) rechnen. Er durfte grosse Auszonungen in der Nachbargemeinde Bottmingen und Baulandmangel in Therwil in Betracht ziehen. Bei der dem Bundesgericht anstehenden Zurückhaltung in der Würdigung örtlicher Verhältnisse erschien die Annahme des Regierungsrates, die Oberwiler Bauzone sei nicht überdimensioniert und das Rechtssicherheitsinteresse sowie das Vertrauen in die Planbeständigkeit überwögen, dem Bundesgericht als haltbar. (Urteil vom 10. Dezember 1987).

R. Bernhard

## Zeitschriften Revues

### Allgemeine Vermessungs-Nachrichten

6/88. E. Groten: Inertialgeodäsie im Rahmen moderner Vermessungsmethoden. L. Lenzmann: Zur Behandlung der klassischen Ausgleichungsmodelle mittels Rekursionsalgorithmus. E.H. Passberger: Systemorientierte Landentwicklung. R. Jäger: Analyse und Optimierung geodätischer Netze nach spektralen Kriterien und mechanischen Analogien.

### Bollettino di Geodesia e Scienze Affini

4/1987. E. Ayhan, E. Bank, O. Lenk, H.A. Seiker: South-Western Anatolia (Aegean Region) Doppler Geoid. K. Čolić, S. Petrović, B. Aljinović: Testing the Existing Absolute Geoid Heights in Yugoslavia Using Information Offered by the Mohorovičić Discontinuity, the Bouguer Gravity Anomalies and the Relief