

<b>Zeitschrift:</b>	Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)
<b>Band:</b>	95 (1997)
<b>Heft:</b>	8
<b>Artikel:</b>	Kostspielige entschädigungsfreie Nichteinzonung
<b>Autor:</b>	Bernhard, Roberto
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-235370">https://doi.org/10.5169/seals-235370</a>

### 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:** 10.02.2026

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

# Kostspielige entschädigungs-freie Nichteinzonung

Aufwendige Anstrengungen zum Erschliessen altrechtlichen Baulandes, das in der Folge neurechtlich in die Landwirtschaftszone eingefügt wird, können expropriationsrechtlich nicht nur entschädigungslos bleiben. Der Prozess um eine Entschädigung kann zusätzlich teuer ausfallen.

*D'importants investissements pour la viabilisation de terrains à construire, dont l'ancien statut de terrain à construire est transformé en un nouveau statut de terrain agricole, ne donnent pas de droits à une indemnisation dans une procédure d'expropriation, mais peuvent en plus entraîner d'importants frais de procédure.*

I notevoli sforzi intrapresi per bonificare un terreno edificabile sottostante al vecchio diritto che, in base al nuovo diritto, viene integrato nella zona agricola, non possono – ai sensi del diritto d'espropriazione – non venire indennizzati. Tuttavia, come lo dimostra l'esempio qui di seguito, il processo per l'ottenimento di un indennizzo può risultare molto caro.

R. Bernhard

Im Jahre 1966 wurde in der Landhauszone der Gemeinde Stäfa ZH von einem Privaten eine Parzelle von 2390 m<sup>2</sup> aufgekauft. Der Käufer beteiligte sich an einem Erschliessungsprojekt benachbarter Grundeigentümer, das 222 000 Fr. kostete, mit 12 880 Fr. Die Gemeindeversammlung genehmigte 1969 das Projekt und den Kredit des Kanalisationsvorhabens, das 1970 ausgeführt wurde. Ein 1976 in Kraft gesetzter Zonenplan änderte nichts Wesentliches an der Zonierung. Doch erliess die kantonale Baudirektion kurz darauf eine Planungszone, die bis Mitte der achtziger Jahre in Kraft blieb. Ab 1991 gelangte die Parzelle in die Landwirtschaftszone. Ihr Eigentümer machte Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung geltend. Die Schätzungs-kommission II verneinte eine solche Enteignung. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bejahte den Enteignungscharakter. Die Gemeinde erreichte indessen bei der I. Öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes die Gutheissung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die Aufhebung des Verwal-

tungsgerichtsentscheides und die Feststellung, dass die Umzonung in die Landwirtschaftszone den Tatbestand der materiellen Enteignung nicht erfülle.

## Prinzipielles

Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt eine Nichteinzung vor. Dies gilt selbst, wenn die Fläche nach früherem, der Bodenrechtsrevision nicht entsprechendem Recht überbaubar war. Eine Nichteinzung löst grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus. Obschon die Stäfner Bau- und Zonenordnung von 1976 gewisse Elemente des Raumplanungsgesetzes vorwegnahm, sah der Zonenplan eine viel zu grosse, in der Folge zu redimensionierende Bauzone vor. Erst die 1985 beschlossene, 1991 in Kraft gesetzte Ordnung erfüllte die bundesrechtlichen Erfordernisse von heute und führte hier eine Nichteinzung herbei. Eine solche trifft den Eigentümer nur ausnahmsweise enteignungsähnlich, etwa, wenn er (in der Regel kumulativ) überbaubares oder grober-

schlossenes, von einem gewässerschutzrechtlichen generellen Kanalisationsprojekt erfasstes Land besitzt, für dessen Erschliessung und Überbauung er bereits Erhebliches aufgewendet hat. Auch besondere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes oder eine Lage in weitgehend überbautem Gebiet können eine Einzung als geboten erscheinen lassen.

## Keine genügenden Entschädigungs-Voraussetzungen

Die hier vom Eigentümer gemachten Aufwendungen für die Parzelle und deren bestehende Erschliessung genügte dem Bundesgericht jedoch nicht, um eine Entschädigungspflicht zu bejahen. Das generelle Kanalisationsprojekt widersprach sowohl der Gewässerschutzgesetzgebung, wie sie vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes bestand, als auch der Rechtslage nachher (infolge Hinausreichens über die bereits überdimensionierte alte Bauzone). Ausserdem rief die landschaftlich exponierte Lage einer Quartierplanpflicht, die einer aus eigener Kraft zu realisierenden Überbauung durch den Eigentümer entgegensteht.

Eine materielle Enteignung hätte somit nur noch bejaht werden können, wenn besondere Gründe des Vertrauensschutzes oder eine Lage im weitgehend überbauten Gebiet eine Einzung geboten hätten. Eine solche Lage bestand indessen nicht. Eine spezielle Vertrauensposition war nach der Meinung des Bundesgerichtes auf seiten des Eigentümers nicht ersichtlich. Die bundesgerichtliche Entscheidung zugunsten der beschwerdeführenden Gemeinde kam den beschwerdegegnerischen Grundeigentümern mit 10 000 Fr. ihm auferlegter Gerichtsgebühr teuer zu stehen. (Urteil 1A.84/1995 vom 4. November 1996.)

Dr. iur. Roberto Bernhard  
Mythenstrasse 56  
CH-8400 Winterthur