

**Zeitschrift:** Heimatschutz = Patrimoine  
**Herausgeber:** Schweizer Heimatschutz  
**Band:** 55 (1960)  
**Heft:** 3-de  
  
**Artikel:** Heimatschutz und Entschädigung  
**Autor:** Müller, Kuno  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-173769>

### **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:** 16.01.2026

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

## *Heimatschutz und Entschädigung*

Die anwachsende Bevölkerung verlangt nach Raum. Der herrschende Wohlstand vermag die Bedürfnisse zeitgemäß zu befriedigen. Keiner Generation vor uns war solche Macht und Möglichkeit gegeben, das Bild von Stadt und Land für Jahrhunderte zu prägen. Nie waren Behörden und Bürger daher so sehr verpflichtet, für baulichen Anstand zu sorgen. Bei dem gewinnsüchtigen Geist unserer Tage drängt sich dabei allorts die Frage auf, wie weit die Allgemeinheit vom Einzelnen Einschränkungen und Rücksichten verlangen kann, ohne dafür – oft untragbaren – Ersatz zu leisten. Die Frage auf diesem knappen Raum zu beantworten wird hier in Kürze versucht.

Der Bauherr beruft sich bei dieser Auseinandersetzung mit einem Pathos, als kämpfe er selbstlos um ein geheiligttes Freiheitsrecht, auf die Eigentumsgarantie. Unter Eigentum versteht er dabei gerne «die unbeschränkte ausschließliche Herrschaft über eine Sache». So steht es auch in ältern Lehrbüchern geschrieben. Heute freilich definiert der Jurist das Eigentum als das «Recht an einer Sache, welches dem Berechtigten alle Befugnisse darüber zumißt, die nicht durch Rechtsordnung oder Rechtsgeschäft ausgenommen werden». (Prof. Arthur Meier-Hayoz: Das Eigentum. S. 81.) Das Eigentum kann also, wie jedes andere Recht, nur im Rahmen der gesellschaftlichen Ordnung und der allgemein geltenden Gesetze ausgeübt werden. Das war schon immer so. Es handelt sich keineswegs um eine ‚Wandlung des Eigentumsbegriffes‘ oder einen ‚Übergang des liberalistischen Eigentums in ein soziales‘. Nur sind uns die Schranken bewußter geworden; wir ertragen sie leichter, weil die baulichen Rücksichtslosigkeiten vorausgehender Jahrzehnte uns vor Augen führen, wie weit es kommt, wenn jeder nach seinem Querkopf und Ungeschmack bauen darf.

*Die  
Eigentumsgarantie*

Jedermann weiß, daß er sich bei Ausübung des Eigentums übermäßiger Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn enthalten muß. Jedermann weiß aber auch, daß neben diesen Schranken ziviler Natur von Staates wegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften bestehen. Wer bauen will, hat sich an die Bebauungspläne, die festgelegten Straßenzonen, Grenzabstände, Bauhöhen und an die vorgeschriebene Bauart zu halten. So wenig ein Grundeigentümer vom Anstößer eine Entschädigung verlangen kann, wenn dieser unter Berufung auf das private Nachbarrecht eine übermäßige Einwirkung verhindern will, so wenig kann ein Baulustiger vom Staat oder der Gemeinde ‚Ersatz‘ verlangen, weil die Baugesetze Einschränkungen vorsehen.

*Die Baugesetze*

Wo sich nun in einem Gesetz ein Heimatschutzartikel findet, gehört er zu den baupolizeilichen Vorschriften, wie jene über Straßenzüge, Bauhöhen und dergleichen. Der Erwerber einer Liegenschaft weiß also, daß er aus baupolizeilichen Gründen so bauen oder ein bestehendes Gebäude so instand halten muß, daß er nicht mit dem Heimatschutzartikel in Widerspruch gerät. Hat er sich in seinen kaufmännischen Überlegungen eine ganz andere Bebauung vorgestellt, so kann er für die Differenz zwischen seinem Projekt und den heimatschützenden Normen so wenig eine Entschädigung verlangen wie für das durch Grenzabstände oder Straßenzüge ‚verlorene‘ Land. Nur wo die Baugesetze ungenügend sind, kann die Gemeinde nicht einschreiten. Wo die gesetzliche Formulierung ausreicht, ist es Pflicht der Gemeinde, für Anwendung des Gesetzes Sorge zu tragen.

*Heimatschutz*

So wenig aber die Allgemeinheit wehrlos dem Treiben eines Spekulanten zusehen muß, so wenig ist umgekehrt der Bürger schutzlos behördlichen Maßnahmen ausgeliefert. Es kann vorkommen, daß der Staat oder die Gemeinde von einem Privaten so massive Einschränkungen in der Ausübung seines Eigentums verlangt, daß das Eigentum überhaupt nicht mehr rechtmäßig und wirtschaftlich tragbar ausgeübt werden kann. Dann wird die Grenze der baupolizeilichen Vorschriften überschritten, und es handelt sich um eine entschädigungspflichtige Enteignung. Es schiene ideal, wenn diese Grenze durch eine klare Gesetzesformel gezogen würde, der jeder entnehmen könnte, wo es sich um eine baupolizeiliche Beschränkung ohne Entschädigungspflicht, und wo um eine ersatzpflichtige Enteignung handelt. Diese Formel existiert nicht. Ihr Fehlen aber ist kein Unglück. Die Frage, zu welcher Art der obrigkeitliche Eingriff gehört, ist vielmehr von Fall zu Fall zu ermessen und nötigenfalls durch den Richter zu entscheiden. Der Einzelne ist also nicht einer starren Faustregel unterworfen, sondern genießt in jedem Falle den richterlichen Schutz. Das Bundesgericht hat sich dieser Frage wiederholt angenommen und sie so grundsätzlich beantwortet, daß die Eigentümer einen vorgezeichneten Weg finden. Nach der Rechtssprechung unseres höchsten Gerichtshofes handelt es sich um eine Enteignung oder einen enteignungsähnlichen Tatbestand und daher um eine Entschädigungspflicht, wenn «dem Eigentümer ein bisher rechtmäßig ausgeübter und wirtschaftlich verwerteter Gebrauch der Sache untersagt wird, oder wenn das Verbot die Benützung der Sache in außerordentlich hohem und empfindlichem Maße einschränkt und dabei ausnahmsweise ein einzelner oder nur einzelne wenige Eigentümer so getroffen werden, daß diese ein allzu großes Opfer zu Gunsten des Gemeinwesens bringen müßten, sofern sie keine Entschädigung erhalten». Ein Eigentümer kann also seine Liegenschaft in bisher ausgeübtem Maße benützen. Damit ist für den Heimatschutz Wesentliches gewonnen. Will er beispielsweise ein schutzwürdiges Uferbild erhalten, so wird damit die bisherige Ausübung des Eigentums nicht verboten. Es wird auch nichts verlangt, was der bisherigen ordentlichen Benützung der Sache widerspricht. Es soll nur eine übermäßige, aus dem Rahmen fallende Bebauung verhindert werden. Der Einzelne hat besonders dann keinen Anspruch auf Ersatz für Nichtausführung eines ins Kraut schießenden Projektes, wenn die staatlichen Vorschriften ganze Uferpartien, Landschaftsbilder, Straßenzüge oder Plätze betreffen.

„Offenbare Unzierde“

Die Baubehörden haben keinen Grund, sich in der Anwendung des Heimatschutzartikels zimperlich und angesehenen Bauherren gegenüber zu willfährig zu zeigen. Wo das Gesetz eine „Verunstaltung“ oder eine „offenbare Unzierde“ von einem schutzwürdigen Stadt- oder Landschaftsbild abhalten will, leiht das Bundesgericht wirksamen Schutz. Es erblickt eine Verunstaltung und Unzierde nach ständiger Praxis schon dort, wo es sich «um eine erheblich ungünstige Wirkung auf das Landschaftsbild handelt», wo «ein Gegensatz zum Bestehenden vorhanden ist, der erheblich stört». Eine Anlage wird mit Recht verboten, wenn sie «bei der herkömmlichen Bauweise ohne Willkür als Verunstaltung des Straßen- oder Quartierbildes betrachtet» werden kann.

Bei der Abwägung des einzelnen Falles darf dabei füglich das Interesse des Einzelnen und das der Allgemeinheit verglichen werden. Wenn wir in Betracht ziehen, mit welchen Summen die Baulustigen im heutigen Augenblick der Geldschwemme um sich werfen, so darf ihnen auch ein gewisses Opfer aus Rücksicht auf die Allgemeinheit, aus sozialem Anstand zugemutet werden. Es darf aber auch verlangt werden, daß die Behörden den gleichen Mut aufbringen, den die Baulustigen so sehr beweisen, und daß sie den Heimatschutz als ihre Pflicht, nicht als die Marotte einiger Idealisten betrachten. Es ist nicht so, daß „ohne Geld kein Schweizer“ bei der Stange gehalten werden kann.

Dr. Kuno Müller, Rechtsanwalt, Luzern