Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine

Herausgeber: Schweizer Heimatschutz

Band: 82 (1987)

Heft: 4

Artikel: Entschädigungsschreck unbegründet : Bundesgericht und materielle Enteignung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175320

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: 09.01.2026

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

Bundesgericht und materielle Enteignung

Entschädigungsschreck unbegründet

shs. Die Angst vor hohen Entschädigungen bei materieller Enteignung ist unbegründet und erschwert den Vollzug der Raumplanung. Das geht aus einer kürzlich vom Bundesamt für Raumplanung herausgebrachten Schrift hervor. Darin wird anhand von 23 Fallbeispielen gezeigt, dass Zonenplananpassungen nur selten eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen.

Das Eigentum ist gemäss Artikel 22ter der *Bundesverfassung* gewährleistet. Bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommt, ist volle Entschädigung zu leisten. Diese Pflicht gilt nach Artikel 5 des *Raumplanungsgesetzes* (RPG) insbesondere auch für alle Planungen, die zu enteignungsähnlichen Eigentumsbeschränkungen führen.

Was gilt?

Ziel des Verfassungsartikels zur zweckmässigen Nutzung des Bodens und zur geordneten Besiedlung ist es, zwischen *Bau- und Kulturland* zu trennen. Das RPG verpflichtet deshalb die Gemeinden dazu, Nutzungszonen auszuscheiden: Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Mit den Nutzungszonen wird der Wert des Bodens massgebend mitbestimmt, wobei vor allem die Lage, Beschaffenheit und zeitgerechte Erschliessung des Bodens sowie die Baulandhortung den Bodenpreis beeinflussen. Rechtlich gesicherte Vorteile oder Werteinbussen ziehen indessen nur solche Planungsmassnahmen nach sich, die für die *Grundeigentümer* verbindlich sind. Und diese müssen in den kommunalen Nutzungsplänen abgestützt sein.

Entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkungen liegen gemäss RPG dann vor, wenn sie einer *(formellen) Enteignung* gleichkommen. Entschädigungen aus materieller Enteignung schuldet das Gemeinwesen, das gestützt auf eine Gesetzesvorschrift im öffentlichen Interesse die Eigentumsbeschränkung anordnet oder hätte anordnen sollen. Dabei müssen Aufsichtsbehörden nicht für Versäumnisse ordentlicher Planungsträger aufkommen. Um zu beurteilen, ob eine «materielle Enteignung» vorliegt, stellt die bundesgerichtliche Rechtsprechung entweder auf die bisherige *Überbauungsmöglichkeit* oder auf die *Überbauungschance* des Grundstückes ab.

Zum vornherein *entschädigungslos* sind:

- herkömmliche Beschränkungen zur Sicherstellung der geordneten baulichen Entwicklung durch Baulinien;
- Eigentumsbeschränkungen aus polizeilichen Gründen im engeren Sinne;
- Eigentumsbeschränkungen aus generellen raumplanerischen Gründen.

Ansprüche aus materieller Enteignung sind bei den zuständigen kantonalen Behörden geltend zu machen, wobei gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide die *Verwaltungsgerichtsbeschwerde* an das Bundesgericht zulässig ist.

Das Studium der in der Informationsschrift dargestellten Fallbeispiele zeigt, dass es viele Gemeinden aus mangelnder Kenntnis der massgebenden Praxis zu Unrecht nicht wagen, ihre aus den sechziger Jahren stammenden *Ortsplanungen* den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes pflichtgemäss anzupassen. Die motivierte Verbreitung des Entschädigungsschrecks verhindert vielerorts einen konsequenten Vollzug der Raumplanung und damit die Sicherung der Nutzungsvielfalt in unsern Gemeinden. Schauen wir uns einige Fälle näher an:

Teilweise Auszonung

Sinnvolle Nutzung, trotz beschränktem Bauverbot möglich

Sachverhalt:
Örtlichkeit: Parzelle von rund 4000 m² Grösse, rund 1000 m² davon unüberbaut, gelegen in der Dorfzone für zweigeschossige Häuser. 1978/79: Zuweisung des unüberbauten Parzellenteils in die Landwirtschaftszone.

Begehren/Abweisung:
Begehren auf Entschädigung wegen materieller Enteignung des ausgezonten Parzellenteils. Das Verwaltungsgericht weist das Begehren ab. 1983: Das Bundesgericht bestätigt diesen Entscheid.

Erwägungen:
Bei einer teilweisen Auszonung ist die Auswirkung des Bauverbots bezogen auf das ganze betroffene Grundstück zu beurteilen. Es liegt keine materielle Enteignung vor, wenn auf der Parzelle eine angemessene, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung weiterhin möglich ist. Ein Bauverbot, das nur den dritten Teil einer Parzelle trifft, stellt nach der Praxis des Bundesgerichts kei-

Expropriation: craintes infondées

La crainte des autorités communales de devoir verser de fortes indemnités pour expropriation matérielle freine la mise en application de l'aménagement du territoire. C'est ce qui ressort d'une récente publication de l'Office fédéral intéressé, où il montre à l'aide de 23 exemples concrets que la réadaptation des plans de zone ne donne en fait que rarement droit à indemnité.
Le Tribunal fédéral a déterminé, par sa jurisprudence, à quelles conditions les limitations du droit de propriété résultant de la planification peuvent entraîner le versement d'une indemnité. Pour en juger, il se fonde soit sur la possibilité de construire existant jusqu'au moment considéré, soit sur les chances que le terrain soit loti. Il examine si, par la mesure de planification, une occasion proche d'utilisation a été réduite à néant, en se référant d'ailleurs à différentes réglementations selon les cas.
Ne donnent en tout cas pas droit à indemnité:
– les limitations ordinaires résultant des plans d'alignement;
– les limitations résultant de

nen besonderen schweren Eingriff dar. Die Auszonung wirkt hier also nicht enteignungsähnlich. Es liegen auch keine besonderen Umstände vor, welche eine sinnvolle Nutzung der Parzelle verunmöglichten.

Nichteinzonung

Beschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeit
Sachverhalt:
Örtlichkeit: Parzellen von rund 16000 m² Grösse, unüberbaut, gelegen in Wohnzone mit Ausnützungsziffer von 0,25. 1971: Die Gemeinde erlässt eine Bausperre im Hinblick auf den neuen Zonenplan. 1977: Gemäss neuem Zonenplan werden die Parzellen zur «Wohnzone Landschaft mit Quartierplanpflicht» zugewiesen (örtliche Zusammenfassung der Überbauung und Freihaltung der übrigen Flächen).
Begehren/Abweisung:
Das Verwaltungsgericht weist das Begehren auf Entschädigung wegen materieller Enteignung ab. 1984: Das Bundesgericht bestätigt diesen Entscheid.
Erwägungen:
Die raumplanerische Zonenzuweisung ist grundsätzlich entschädigungslos zulässig. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Bauzone auf das vom RPG gebotene Mass zu begrenzen. Der neue Zonenplan wirkt *hier* nicht wie eine Auszonung (die frühere Ortsplanung genügte den Anforderungen des RPG nicht). Er wirkte auch nicht als enteignungsähnliche Nichteinzonung (beschränkte, aber nicht unerhebliche bauliche Nutzung bleibt zulässig). Es liegt kein besonders schwerer Eingriff vor.

Bausperre

Sachlich und zeitlich begrenzte Eigentumsbeschränkung
Sachverhalt:
Örtlichkeit: Unüberbaute Parzelle, gelegen in Bauzone für Ein- und Zweifamilienhäuser. 1972: Einreichung des Baugesuches für acht Ferienhäuser. 1972: Erlass einer Bausperre mit Blick auf die Erarbeitung einer Quartier- und Erschliessungsplanung. Verlängerung der Bausperre bis 1982.
Begehren/Abweisung:
1981: Begehren auf Entschädigung wegen materieller Enteignung (Zinsverlust und Baukostenteuerung, rund Fr. 550000.–). 1981: Das Verwaltungsgericht weist das Begehren ab. 1983: Das Bundesgericht bestätigt diesen Entscheid.
Erwägungen:
Eine sachlich und zeitlich begrenzte Eigentumsbeschränkung zieht in der Regel keine Entschädigungspflicht nach sich. Auf fünf bis zehn Jahre befristete Bauverbote sind im allgemeinen entschädigungslos zu dulden. Die Dauer der *hier* zu beurteilenden Bausperre trifft den Grundeigentümer nicht besonders schwer. Im massgebenden Zeitpunkt war nicht anzunehmen, dass sich die bauliche Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft verwirklichen lasse (Fehlen des Erschliessungsplans). Die Parzelle war nicht baureif.

Auszonung

Begrenzung einer überdimensionierten Bauzone
Sachverhalt:
Örtlichkeit: Mehrere Parzellen, im offenen Landwirtschaftsland gelegen, einbezogen in einen kommunalen Umlegungsbereich. 1965: Die Parzellen A und B werden mit einem Quartierplan einer Wohnzone zugewiesen. Der Grundeigentümer erschliesst die beiden Parzellen gemeinsam mit der Gemeinde. 1973: Der Kanton stellt die Parzelle B unter provisorischen Schutz gemäss BMR. 1976: Einweisung der Parzelle B in die Landwirtschaftszone.
Begehren/Abweisung:
1981: Begehren auf Entschädigung wegen materieller Enteignung. 1982: Abweisung des Begehrens durch das Kantonsgericht. 1983: Bestätigung dieses Entscheides durch das Bundesgericht.
Erwägungen:
Umschreibung des Begriffes der materiellen Enteignung. Ein auf zehn bis fünfzehn Jahre befristetes Bauverbot ist entschädigungslos hinzunehmen. Die Begrenzung der Bauzonen auf das vom RPG geforderte Mass und die Freihaltung der abseits der Siedlungen gelegenen Gebiete liegen im öffentlichen Interesse. Die hier zu beurteilende Überbauung hätte zu einer Verdreifachung der Dorfbevölkerung geführt. Die Redimensionierung des Baugebietes ist gerechtfertigt. Sie stimmt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung überein.

Schutzgebiet

Bauabsicht als Indiz für die Nutzungsmöglichkeit
Sachverhalt:
Örtlichkeit: Rebgebiet, bestehend aus mehreren Parzellen. 1973: Zuweisung der Parzellen in das provisorische Schutzgebiet nach BMR. 1976: Definitive Zuweisung in das Rebschutzgebiet gemäss kantonalem Rebgesetz (mit beschränkter baulicher Nutzungsmöglichkeit). Erfolglose Beschwerdeführung von seiten des Grundeigentümers.
Begehren/Abweisung:
Begehren auf Entschädigung wegen materieller Enteignung. Die kantonale Schätzungskommission und – auf Beschwerde hin – das Verwaltungsgericht heissen das Begehren gut. 1985: Das Bundesgericht heisst die Beschwerde des Kantons gut und weist das Begehren ab.
Erwägungen:
Die Abklärung der Chance, ob eine Parzelle in naher Zukunft sehr wahrscheinlich hätte überbaut werden können, hat grundsätzlich von objektiven Kriterien auszugehen. Die vom Grundeigentümer verfolgten Bauabsichten stellen bei dieser Abklärung ein nützliches Indiz dar. Der Grundeigentümer hat *hier,* im massgebenden Zeitpunkt (1976), keinerlei Anstalten im Hinblick auf eine spätere Überbauung getroffen. Er hat im Gegenteil bedeutende Investitionen für den Rebbau getätigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Rebbau unabhängig vom Erlass eines Schutzgebietes ohnehin weitergeführt worden wäre.

mesures de police au sens strict;
– les limitations découlant de motifs d'ordre général d'aménagement du territoire.
L'examen des cas présentés dans la brochure d'information montre que c'est par méconnaissance de la jurisprudence applicable que beaucoup de Communes ont peur d'adapter aux exigences de la loi fédérale sur l'aménagement des plans de zones datant des années soixante. On le constate dans divers domaines: transferts en zone agricole de parcelles non encore bâties; nouvelles restrictions aux possibilités de bâtir en zone constructible; réductions de zones à bâtir surdimensionnées; mises sous protection de parcelles, par l'Etat, en vertu de l'A.F.U.
Dans l'un de ces derniers cas, qui est typique, il s'agissait de vignes. La commission cantonale d'estimation, puis le Tribunal administratif, ont été favorables à la demande d'indemnité; mais le Tribunal fédéral a admis le recours de l'Etat: le propriétaire n'avait eu en 1976 (moment déterminant) aucun projet de lotissement; il avait au contraire fait de gros investissements d'ordre viticole. Et ses vignes pouvaient fort bien être exploitées en dépit de la mise sous protection du site.