

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 2 (1989)  
**Heft:** 11

**Rubrik:** Recht

### **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:** 24.04.2026

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

# Lehrstück der Marktwirtschaft

**Dass sich Juristerei nicht im abstrakten Raum der Paragraphenlogik vollzieht, sondern in unmittelbarer Interaktion mit den gegebenen gesellschaftlichen und politischen Verhältnissen, das verdeutlicht in einem brandneuen Entscheid das Bundesgericht. Zur Diskussion steht die Enteignung eines Grundstückes am Aarehang in Bern.**

Zunächst zur Ausgangslage: Rund 10 000 Quadratmeter Bauland am Uferweg in Bern stehen im Streit: Gemäss Baugesuch vom Oktober 1973 sollte das Grundstück mit einem Grossprojekt überbaut werden, mit fünfzehn Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Autoeinsteinstelle. Das im Altenbergquartier gelegene Areal gehörte damals zu den Bauklassen II A und III mit zweieinhalb bzw. drei zugelassenen Stockwerken. Doch verhinderte eine Planungseinsprache der Stadt Bern den Bau. Ein neuer Nutzungsplan und ein «Überbauungsplan Uferweg» wurden im Juni 1975 vom Stimmbürger abgesegnet. Da die Liegenschaft damit der für Schul- und Sportanlagen reservierten Freifläche zugewiesen war, handelte es sich um eine materielle Entschädigung.

Aufschlussreich ist die Kontroverse um die Verkehrswertentschädigung. Der vom Berner Verwaltungsgericht schliesslich zugestandene Ansatz von immerhin 3 246 000 Franken basierte auf einem reichlich theoretischen Prozedere. Da angeblich im Altenbergquartier in der fraglichen Zeit keine mit dem vorliegenden Areal vergleichbare Liegenschaft veräussert wurde, unterblieb die übliche Methode zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Das Bundesgericht, sonst gar nicht als besonders ent-

schädigungsfreudig bekannt, griff hier ein (Pr. 6/1989, Nr. 132): Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise bekannt seien, dürfe man auf blosse Hypothesen abstellen. In der Regel sei auf das Marktgeschehen abzustellen.

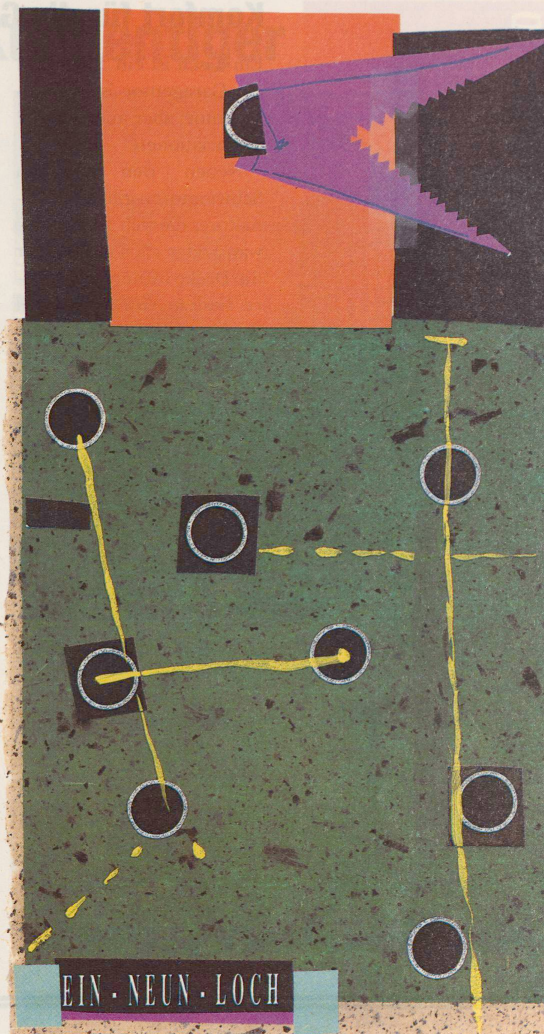
Der zentrale Satz, der den Entschädigungsmechanismus ins marktwirtschaftliche System einbettet, lautet: «Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln.»

Dementsprechend stellte das Bundesgericht auf vergleichbare Handänderungen ab und kam auf einen Wert der enteigneten Liegenschaft, der um beinahe zweieinhalb Millionen über der vom Verwaltungsgericht ermittelten Zahl liegt. Zur Auszahlung gelangten schliesslich, da der Eigentümer selbst nicht mehr gefordert hatte, 4 191 200 Franken.

In einem Satz: Die Enteignung präsentiert sich in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als Lehrstück der Marktwirtschaft. Das bedeutet umgekehrt natürlich auch, dass von der Justiz kein Versuch zur Lösung der immer brennender werdenden Bodenfrage erwartet werden kann. Zuständig für die Bereitstellung eines entsprechenden Instrumentariums ist allein die Politik – oder besser gesagt: sie wäre es.

Denn trotz anderslautenden Lippenbekenntnissen politischer Rezeptmischer wird sich die systembedingte Dominanz marktwirtschaftlicher Prinzipien im Liegenschaftsbereich nicht einfach wegdekretieren lassen.

PETER RIPPMMANN



## Golfplatz unzulässig

Ein 9-Loch-Golfplatz im schwyzerischen Morschach darf nicht mit einer Ausnahmebewilligung gebaut werden. Ausnahmebewilligungen im Baubewilligungsverfahren sind unzulässig, wenn damit eine Änderung des Nutzungsplans erfolgt: Die Baubewilligung käme nach Auffassung des Bundesgerichts faktisch einer Erweiterung der Kur-

und Sportzone auf «kaltem Wege» und damit einer Ausschaltung der Mitwirkungsrechte der Bevölkerung gleich. Eine ordentliche landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die wöchentlich mindestens einmal gemäht werden müssten, wäre beim Golfplatzbetrieb unmöglich, stellt das Bundesgericht fest.

HP

## Parteilichkeit?

In einzelnen Entscheidungen müssen Mitglieder der Orts- und Landschaftsbilderkommission namentlich genannt werden. Nur so können die beteiligten Parteien überprüfen, ob sich allenfalls eine Beschwerde wegen Parteilichkeit einzelner OLK-Mitglieder auf-

drängt. Meist handelt es sich ja nicht um Beamte, sondern in der Regel sitzen in der Kommission privatwirtschaftlich tätige Architekten oder andere Baufachleute, bei denen Interessenkollisionen von der Natur der Sache her nicht ausgeschlossen werden können.

Verwaltungsgericht BE

## Teerverbot

Bewilligt der Regierungsrat der Kantone von Schlosswil den «Leichtausbau» des Weihergutgässli mit Teerung auf einer Länge von einem halben Kilometer und verlangt die Vereinigung «Berner Wanderwege» die Aufhebung der Baubewilligung, so ist das Begehren zu schützen. Denn das Weihergutgässli ist Bestandteil eines vom Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege erfassten Weges; die Teerung läuft als «erheblicher Eingriff» dem Schutzgedanken grundsätzlich zuwider.

BVR 4/1989, 152 ff.

## Bei Planungschaos: keine Enteignung

Bei Strassenbauten kann öffentliches Interesse, das Enteignungen rechtfertigt, nur angenommen werden, wenn mehrere Grundstücke erschlossen werden. An diese Voraussetzung sind strenge Anforderungen zu stellen. Insbesondere ist das Entstehen eines planlosen Nebeneinanders von Quartierstrassen zu verhindern. Deshalb muss im vorliegenden Fall die Munizipalgemeinde Zermatt scheitern beim Versuch, ein Grundstück mit einer Durchgangs- und Durchfahrtsdienstbarkeit für eine Quartierstrasse zu belasten. Denn mit dem Servitut könnten nur zwei Grundstücke erschlossen werden, ohne dass irgendwelche Planungsunterlagen über das gesamte Strassenprojekt im entsprechenden Quartier vorgelegen hätten.

Bundesgericht (BGE 114/I, 341 ff.)