Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 30 (1973)

Heft: 10

Artikel: Zurzeit geht es um grundsätzliche Entscheidung

Autor: Egger, Bruno

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-782089

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: 02.01.2026

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

Mehrwertabschöpfung:

Zurzeit geht es um grundsätzliche Entscheidung

Von Dr. Bruno Egger, Rüschlikon

Bruno Egger, geboren 1936, Schulbesuch in Zürich und Küsnacht ZH, mehrjährige Tätigkeit als Reallehrer, abgeschlossenes volkswirtschaftliches Studium an der Universität Zürich, daselbst juristisches Ergänzungsstudium. Bruno Egger ist Experte für alle Fragen des Grundeigentums wie Analysen, Gutachten, Standortprobleme, Handänderungen usw. Er wohnt in Rüschlikon ZH.

Der Autor kennt sich mit den Verhältnissen im Kanton Zürich besonders aus, handelt doch auch seine soeben in Buchform erschienene Dissertation [1] «Grundstückgewinnsteuer — Mehrwertabschöpfung — Bodenordnung» die jetzt gültigen gesetzlichen Regelungen der Grundstückgewinnsteuer des Kantons Zürich im Detail ab. Dabei gibt es natürlich oft Hinweise auf die Ausgestaltung in anderen Kantonen, wobei auch Revisionsvorschläge erwähnt und gemacht werden. Die finanzpolitische Bedeutung dieser Steuer ist verarbeitet und das sehr wichtige Argument der Steuerüberwälzung wird einer kritischen Würdigung unterzogen. So wächst das Verständnis für die grundlegenden Probleme, die sich bei der Mehrwertabschöpfung ergeben. Im einzelnen werden einige wichtige Aspekte dieser neu vorgeschlagenen Abgabe ausführlich dargestellt, wobei die Arbeit interdisziplinären Charakter hat: Es werden sowohl volkswirtschaftliche als auch juristische Gesichtspunkte beleuchtet. Das umfassende Verzeichnis wirtschaftlicher und rechtlicher Fachliteratur erleichtert den Zugang zu ganz speziellen Problemen. Die bevorstehenden grossen Auseinandersetzungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene machen das Buch nur noch um so wertvoller, als es einen guten Beitrag zum Begreifen der Bodenprobleme leistet.

Obwohl die Fragen um die Erfassung von Wertzuwachs an Grundstücken seit längerer Zeit bekannt und auch um die Jahrhundertwende bis in die dreissiger Jahre hinein im Zusammenhang mit der Einführung der Grundstückgewinnsteuern intensiv diskutiert wurden, ist das geplante, spezielle Rechts-Institut der Mehrwertabschöpfung erst seit kurzer Zeit im öffentlichen Gespräch. Es soll ja innerhalb des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (ERPG) verwirklicht werden.

Grosser Wertzuwachs für Grundeigentum

Es ist keine Neuigkeit, wenn man festhält, dass eigentlich seit anfangs der fünfziger Jahre das Gleichgewicht auf dem Bodenmarkt gestört ist. Vor allem für die wichtigen Bau- und Agglomerationsgebiete hat sich ein ausgesprochener Verkäufermarkt herausgebildet. Es ist selbstverständlich, dass sich auf diese Weise starke Steigerungen der Bodenpreise ergeben. Viele — wenn auch lange nicht alle — Grundeigentümer haben in diesen Jahren grossen Wertzuwachs ihres Eigentums erlebt.

Alfred Kuttler, Chef der Rechtsabteilung des Baudepartements des Kantons Basel-Stadt und Mitverfasser eines wichtigen Gutachtens [2] erwähnt darin einige Beispiele, von denen zur Veranschaulichung zwei zitiert seien:

«Nach beispielhaften Berechnungen der Bodenbewertungsstelle des Vermessungsamtes des Kantons Basel-Stadt bewirkt eine Umwandlung einer zweigeschossigen in eine viergeschossige Wohnzone eine Steigerung des Landwertes um 267 %. Die Aufzonung von Zone 3 in Zone 5 a, das heisst von dreieinhalb auf fünfeinhalb Geschosse, erhöht den Bodenpreis um 172,5 %. Diese Berechnungen sind durch die im Liegenschaftsverkehr effektiv bezahlten Preise erhärtet.

Eine in einer städtischen Agglomeration gelegene Grundstückgruppe mit einem Ertragswert von Fr. 225 000.— und einem landwirtschaftlichen Verkehrswert von Fr. 562 000.— erhielt mit der Einzonung in die Zone W 2 (Ausnützungsziffer 0,4) einen Baulandwert von Fr. 9 975 000.—. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer durch Sonderbauvorschrift auf 0,95 steigerte den Baulandwert auf Fr. 22 779 000.—. Obwohl die Grundeigentümer auf Grund der genannten Planungsmassnahmen einen Mehrwert von über 22 Mio Franken realisieren werden, hätten sie nach den bestehenden Vorschriften an den zwischen 5 und 10 Mio Franken liegenden Infrastrukturaufwand der Gemeinde lediglich 1,5 Mio Franken (Grundeigentümerbeitrag an die Basiserschliessung) leisten müssen.»

Entstehung des Problembewusstseins im Kanton Zürich

Als Auslöser für die eigentliche Diskussion um die Abschöpfung solcher Mehrwerte oder des Wertzuwachses wirkte die in Zürich geplante aber in der Zwischenzeit vom Zürcher Souverän abgelehnte Untergrundbahn. Diese U-Bahn hätte den Eigentümern bevorzugter Grundstücke, die sich beispielsweise in der Nähe von Stationen befinden, ganz bedeutende Lagevorteile gebracht und damit enorme Mehrwerte bewirkt. Immer mehr wurde von verschiedensten Kreisen gefordert, solche Planungs- und Infrastrukturmehrwerte in einer geeigneten Form vom Gemeinwesen in Anspruch nehmen zu lassen.

Zwar wurden schon früher gelegentlich ähnliche Fragen erörtert, so etwa im Zusammenhang mit Bauverbotsentschädigungen für Grünzonen. Das Problem wurde aber nicht weiterverfolgt.

Im Jahre 1966 schlug der vom Zürcher Regierungsrat eingesetzte Arbeitsausschuss zur Behandlung von Rechts- und Finanzierungsfragen im Zusammenhang mit dem Bau einer unterirdischen Bahn in der Region Zürich vor, mittels speziellen Mehrwertbeiträgen die bevorzugten Grundeigentümer mit zur Finanzierung einer allfälligen U-Bahn zu verpflichten.

Zürich: Seit 1970 intensive Diskussion

Zwei wichtige Stationen aus vielen auf der parlamentarischen Ebene sind die Interpellation von R. Lienhard im Zürcher Gemeinderat und die Behandlung des Regionalverkehrsgesetzes durch den Zürcher Kantonsrat. Insbesondere die Beratungen des Gesetzes über den regionalen öffentlichen Verkehr wirbelten viel Staub auf.

Eine Minderheit der Parlamentarier wollte die Mehrwertabschöpfung schon ganz konkret ausgestalten. Schliesslich einigte man

sich auf einen Kompromiss, indem der Grundsatz der Mehrwertabschöpfung aufgenommen, die detaillierte Ausgestaltung aber in ein spezielles, noch zu schaffendes Gesetz verwiesen wurde.
§ 18 des Gesetzes über den regionalen öffentlichen Verkehr (vom 4. Juni 1972) lautet folgendermassen:
«Werden durch Planungsvorkehren und öffentliche Investitionen im Zusammenhang mit diesem Gesetz erhebliche Sondervorteile geschaffen oder erhebliche Minderwerte verursacht, so sind die betroffenen Grundeigentümer zu angemessenen Beitragsleistungen zu verpflichten beziehungsweise angemessen zu entschädigen.
Die Bemessungsgrundlagen für diese Beiträge und Entschädigungen werden durch ein besonderes Gesetz geregelt. Bis zu dessen Inkrafttreten erhebt der Kanton auf Verlangen einer Unternehmung oder einer beteiligten Gemeinde im Sinne von § 2 Mehrwertsbeiträge nach Massgabe des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten.»
Im Kanton Zürich ist das einschlägige Gesetz über die Mehrwertabschöpfung bereits in Vorbereitung, indem eine Expertenkommission sich dieser komplizierten Fragen angenommen hat.

Die Diskussion auf eidgenössischer Ebene
Während die Auseinandersetzungen in Zürich einen ganz aktuellen Bezugspunkt hatten, geht es auf eidgenössischer Ebene um die grundsätzliche Möglichkeit der Verankerung des neuen Instituts der Mehrwertabschöpfung im eidgenössischen Raumplanungsgesetz, das jetzt im Entstehen begriffen ist. Es ist nicht uninteressant, die Vorgeschichte dazu ein wenig zu erhellen.

Bodenrechtsartikel der Bundesverfassung als Grundlage
Das entstehende eidgenössische Raumplanungsgesetz hat die verfassungsmässige Grundlage in den Bodenrechtsartikeln. Hugo Sieber hält fest, dass der stärkste Impuls zur Schaffung dieser Artikel vom Volksbegehren der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz und des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes, der sogenannten Bodenrechtsinitiative vom 10. Juli 1963, ausgegangen ist [3]. Diese Initiative wurde am 2. Juli 1967 nach einem längern Vorgeplänkel von Volk und Ständen abgelehnt.
Vom Bund wurden aber sofort die Vorarbeiten für eine neue Vorlage an die Hand genommen. Nur etwas mehr als zwei Jahre später, am 14. September 1969, akzeptierte das Schweizervolk die heute gültigen «Bodenrechtsartikel». Die beiden betreffenden Artikel haben den folgenden Wortlaut:

Art. 22ter
[1] Das Eigentum ist gewährleistet.
[2] Bund und Kantone können im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Befugnisse auf dem Wege der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse die Enteignung und Eigentumsbeschränkungen vorsehen.
[3] Bei Enteignung und bei Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist volle Entschädigung zu leisten.

Art. 22quater
[1] Der Bund stellt auf dem Wege der Gesetzgebung Grundsätze auf für eine durch die Kantone zu schaffende, der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes dienende Raumplanung.
[2] Er fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit ihnen zusammen.
[3] Er berücksichtigt in Erfüllung seiner Aufgabe die Erfordernisse der Landes-, Regional- und Ortsplanung.

Vorbereitung der Raumplanungsgesetzgebung
Nationalrat Leo Schürmann, der spätere Präsident der Expertenkommission, wurde mit den Vorarbeiten zu dieser Gesetzgebung betraut. Er arbeitete sofort einen ersten provisorischen Entwurf aus, über den die neugebildete Expertenkommission befinden konnte.
So stand bereits im Oktober 1970 ein erster bereinigter Vorschlag für ein eidgenössisches Raumplanungsgesetz für die öffentliche Diskussion zur Verfügung. In der ersten Hälfte des Jahres 1971 wurde das Vernehmlassungsverfahren durchgeführt. Dieser erste Entwurf — dies ist bemerkenswert — enthielt noch keinerlei Grundsätze über eine allfällige Mehrwertabschöpfung. Schürmann schrieb in einer Zusammenfassung über die Vernehmlassungen, dass bei deren Lektüre auffalle, wie häufig der Gedanke auftauche, im Raumplanungsgesetz sollte ein Ausgleich für den Wertzuwachs vorgesehen werden, der durch Planungsmassnahmen entstünde [4].
Die Expertenkommission Schürmann hat daraus die Konsequenzen gezogen und in der überarbeiteten Fassung eine Bestimmung aufgenommen, «die Grundeigentümer zur Kasse zu bitten, wenn sie mit der Planung ein gutes Geschäft machen» [5].
Uebrigens wird auch in der gemeinsamen Verlautbarung der Regierungsparteien des Bundes «Die Legislaturziele 1971—1975» kurz im Zusammenhang mit dem Postulat der Mehrwertabschöpfung festgestellt: «Uebermässige Planungsgewinne müssen abgeschöpft werden können».

Bundesrätlicher und ständerätlicher Vorschlag der Mehrwertabschöpfung
Der Ausführungserlass zu den Bodenrechtsartikeln, die Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung mit dem Entwurf des Bundesgesetzes über die Raumplanung, datiert vom 31. Mai 1972, schlägt für das neue Institut der Mehrwertabschöpfung in Art. 45 folgende Regelung vor:

Art. 45 (Fassung des Bundesrates)
[1] Werden durch die Nutzungspläne oder sonstige planerische Vorkehren erhebliche Mehrwerte geschaffen, insbesondere eine höhere Nutzung gestattet oder ermöglicht, so sind sie mittels Landabtretungen oder Beiträgen durch das nach kantonalem Recht zuständige Gemeinwesen in angemessener Weise abzuschöpfen. Der Ertrag der Abschöpfung ist für Raumplanungszwecke zu verwenden.
[2] Die Einzelheiten werden durch das kantonale Recht geregelt.
[3] Der Bundesrat erlässt Richtlinien über die in Betracht fallenden Kriterien und die Höhe der Abschöpfung.
Die ständerätliche Kommission behandelte die Vorlage noch im Spätherbst 1972, so dass sie der Ständerat selbst in der Frühjahrssession 1973 bearbeiten konnte. Thomas Pfisterer hat an dieser Stelle die ganze Raumplanungsdebatte des Ständerates zusammengefasst und gewürdigt. [6]
Die ständerätliche Fassung dieses Artikels lautet folgendermassen:

Art. 45 (Fassung des Ständerates
[1] Werden durch die Nutzungspläne oder sonstige planerische Vorkehren erhebliche Mehrwerte geschaffen, so sind sie mittels Abgaben oder Landabtretungen durch das nach kantonalem Recht zuständige Gemeinwesen auf den Zeitpunkt der Realisierung in angemessener Weise abzuschöpfen.
[2] Die Einzelheiten werden durch das kantonale Recht geregelt.
Im Zeitpunkt, da dieser Beitrag geschrieben wird, das heisst anfangs August, ist die nationalrätliche Kommission noch an der Arbeit. Es ist kein Geheimnis, dass auch hier die Mehrwertabschöpfung zu wichtigen Kontroversen führen wird. Aller Voraussicht nach soll die Debatte im Plenum des Nationalrates in der Herbstsession 1973 stattfinden. Mit grosser Spannung erwartet man die gesetzlichen Lösungen dieses Rates. Es wird zu gegebener Zeit darauf zurückzukommen sein.

Zurückhaltung des Bundesgesetzgebers
Vergegenwärtigt man sich den Inhalt der Vorschläge zur Ausgestaltung von Art. 45 ERPG, so kann man heute schon sagen, dass sich der Bundesgesetzgeber in der Formulierung des Sachverhaltes Zurückhaltung auferlegen wird. Er wird sich wohl auf «Vorschriften mit hohem Abstrahierungsgrad» [7] beschränken, in erster Linie aus verfassungsrechtlichen Gründen, nicht zuletzt aber auch, um nicht kantonale Eigenheiten zu sehr schematisieren zu müssen. Trotzdem wird aber eine derartige Bestimmung, also eine bundesrechtliche Verpflichtung zur Abschöpfung des Wertzuwachses, einen Eingriff in die kantonale Finanzhoheit darstellen. Es werden Modifikationen der kantonalen Abgabeordnungen erforderlich sein, und dies unabhängig davon, ob die Abgabe als Steuer oder als Vorteilsausgleich ausgestaltet wird. Zwei jetzt vorliegende staatsrechtliche Gutachten bejahen aber doch die Verfassungsmässigkeit von solchen Bestimmungen über die Mehrwertabschöpfung.

Im jetzigen Zeitpunkt geht es bei der Mehrwertabschöpfung um eine grundsätzliche Entscheidung. Soll das neue Institut überhaupt eingeführt werden oder nicht? Erst wenn diese Entscheidung positiv ausfällt, müssen alle die sich stellenden komplizierten Einzelfragen angegangen werden, wie beispielsweise die Abgrenzung der zu erfassenden Mehrwerte, die Höhe der Abschöpfung, die Fälligkeit, der Personenkreis usw. Und dieser ganze Problemkomplex wird dann wiederum Anlass zu

neuen Diskussionen geben, die zu diesem Zeitpunkt und im Rahmen dieses Beitrages noch nicht ausgeleuchtet werden können.

Literatur

[1] *Egger, Bruno,* Die steuerliche Erfassung von Werzuwächsen an Grundstücken, mit besonderer Berücksichtigung des Kantons Zürich. Abdruck einer Dissertation der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Zürich, 140 Seiten, Eigenverlag des Verfassers, Rüschlikon 1973. Fr. 33.—. (Kann durch den Verfasser, Dr. Bruno Egger, Alpenstrasse 25, 8803 Rüschlikon, oder durch den Buchhandel bezogen werden. (Siehe Inserat auf Seite 85.)

[2] *Kuttler, Alfred, Zaugg, Aldo,* Rechtliche Grundfragen der Planungswertabschöpfung. In: Wirtschaft und Recht, Bd. 24 (1972), S. 251ff.

[3] *Sieber, Hugo,* Die wichtigsten Stationen auf dem Weg zum neuen Bodenrechtsartikel der Bundesverfassung. In: *Sieber, Hugo,* Bodenpolitik und Bodenrecht . . ., Bern (1970), hier S. 143.

[4] *Schürmann, Leo,* Das Raumplanungsgesetz im Lichte der Vernehmlassungen. In: NZZ vom 24. Juli 1971, Nr. 339.

[5] *Stüdeli, Rudolf,* Eine gute Lösung zeichnet sich ab (Der Stand der Raumplanungsgesetzgebung). In: NZ vom 21. November 1971, Nr. 537.

[6] *Pfisterer, Thomas,* Zwei heisse Eisen: Enteignung und Mehrwertabschöpfung. In: Plan Bd. 30 (1973), S. 8ff.

[7] *Aubert, Jean-François, Jagmetti, Riccardo L.,* Die Verfassungsmässigkeit des Entwurfes vom 14. Oktober 1970 für ein Bundesgesetz über die Raumplanung . . . In: Wirtschaft und Recht Bd. 23 (1971), S. 132ff, hier S. 147.
Für die Mehrwertabschöpfung vor allem: *Aubert, Jean-François, Jagmetti, Riccardo L.,* Ergänzungsgutachten . . . In: Wirtschaft und Recht Bd. 24 (1972), S. 44ff.

Die Erhebung von Erschliessungsbeiträgen

vlp. Die Berechnung der Erschliessungsbeiträge ist dort nicht immer leicht, wo vom Mehrwert ausgegangen werden muss, der einer Liegenschaft durch eine Erschliessungsanlage zukommt. So ist nach zürcherischem Recht die Höhe des Beitrages des Grundeigentümer an den Bau oder an die Verbesserung einer Strasse auf die Hälfte der Wertvermehrung seiner Liegenschaft festzulegen, die diese durch die Strasse erfährt. Abgesehen von den Schwierigkeiten, Kriterien für die Bemessung des Mehrwertes zu finden, kann auch über den Kostenfaktor Streit entstehen, wenn die Land- und Baukostenverteuerung zu erheblichen Abweichungen von der im Voranschlag getroffenen Schätzung führt. In einem vom Zürcher Verwaltungsgericht am 13. Oktober 1972 entschiedenen Fall musste die Frage beantwortet werden, «ob unter den ‚vollen Kosten' im Sinne des Gesetzes die im Voranschlag getroffene Kostenschätzung oder die wirklichen Strassenbaukosten zu verstehen seien». Die Summe aller Beiträge darf nach dem Zürcher Gesetz über das Steuerwesen vom 24. Mai 1959 drei Viertel der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge nicht übersteigen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich entschied, dass bei einer erheblichen Abweichung vom Voranschlag aus Gründen der Baukosten- und Landverteuerung an der im Voranschlag getroffenen Schätzung nicht festgehalten werden müsse. Es könnten die wirklichen Kosten zur Begrenzung des Beitrags herangezogen werden. Zudem hält das Verwaltungsgericht fest, «dass teures Rohbauland durch die Erschliessung absolut gesehen eine grössere Wertsteigerung erfährt als billiges Rohbauland, was bei der Beitragsbemessung nach dem verfassungsmässigen Gleichheitsgebot nicht unberücksichtigt bleiben darf» (vgl. «Schweiz. Zentralblatt», Band 74, März 1973, S. 115 ff., Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 13. Oktober 1972).
Auf Grund anderer Voraussetzungen als bei den Strassenbeiträgen werden die Kosten von Erschliessungsanlagen nach zürcherischem Recht im Quartierplanverfahren auf die Anlieger verteilt. Eine im Rahmen eines Quartierplans erstellte Kanalisation ist ein Werk der Quartierplangenossen. In vollem Umfang schulden sie anteilsmässig dessen Kosten. Nach Quartierplanrecht tritt der Erwerber eines Quartierplangrundstücks in alle Rechte und Pflichten des Veräusserers ein. Wie verhält es sich nun, wenn ein Grundstück im Perimeter des Quartierplans vor Erlass des Kostenverlegers erworben wird? Nach einem Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts ist der entsprechende Kostenanteil im Kostenverleger dem Erwerber aufzuerlegen. «Der Gemeinderat kann dies nachholen, muss dem Erwerber aber die Anrufung der Schätzungskommission offenhalten» (vgl. «Schweiz. Zentralblatt», Band 74, März 1973, S. 166f., Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 13. Oktober 1972).

Fragen der formellen Enteignung

vlp. Die Bundesverfassung gewährleistet in Artikel 22ter das Eigentum. Bund und Kantone können aber im Rahmen ihrer verfassungsmässigen Befugnisse auf dem Wege der Gesetzgebung im öffentlichen Interesse die Enteignung und Eigentumsbeschränkungen vorsehen. Für Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist volle Entschädigung zu leisten. Nach dem Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 kann gestützt auf dieses Gesetz das Enteignungsrecht geltend gemacht werden für Werke, die im Interesse der Eidgenossenschaft oder eines grossen Teils des Landes liegen sowie für andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke, sofern sie durch ein Bundesgesetz anerkannt sind. Das Enteignungsrecht kann aber nur geltend gemacht werden, wenn und soweit es zur Erreichung des Zweckes notwendig ist.
Bundesgerichtsschreiber U. Zimmerli stellte kürzlich die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichts auf dem Gebiet des Enteignungsrechts im «Schweizerischen Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung» dar (Band 74/1973, Nr. 5 vom 15. Mai 1973). Wer mit dem Enteignungsrecht nicht vertraut ist, wird über die Fülle der Probleme überrascht sein, die sich dabei stellen. Besonders interessieren mag manchen die Frage, ob bei der Bestimmung des Preises für das enteignete Land eine mögliche bessere Verwendung zu berücksichtigen sei oder nicht. Die Steuereinschätzung des Landes bei der Vermögenssteuer ist unbeachtlich, was dazu führen kann, dass enteigneter Boden sehr viel höher bewertet wird. Art. 20 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Enteignung schreibt vor, bei der Ermittlung des Verkehrswertes sei auch die Möglichkeit einer besseren Verwendung angemessen zu berücksichtigen. Eine bloss theoretisch mögliche bessere Verwendung oder die blosse Spekulation, ein Grundstück später vielleicht mit Gewinn verkaufen zu können, führt aber zu keiner Erhöhung des Verkehrswertes. Nach den Ausführungen Zimmerlis ist besondere Zurückhaltung geboten, wenn unerschlossene, ausserhalb des Baugebietes liegende Parzellen zu bewerten sind. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung als Bauland darf hier nur bejaht werden, wenn sichere Anzeichen für eine bevorstehende Erschliessung bzw. Einzonung vorhanden sind und überdies angenommen werden kann, dass im betreffenden Gebiet wahrscheinlich in naher Zukunft tatsächlich gebaut worden wäre (vgl. BGE 97 I 604).