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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 33 (1976)

Heft: 9

Artikel: Nicht jedes Bauverbot ist entschädigungspflichtig

Autor: Bernhard, Roberto

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-783585

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: 10.12.2025

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

Beseitigung theoretischer Überbaubarkeit ist keine materielle Enteignung

Nicht jedes Bauverbot ist entschädigungspflichtig

Von unserem Bundesgerichtskorrespondenten Roberto Bernhard

Unsere Rechtsordnung unterscheidet die formelle Enteignung, in der in einem bestimmten Verfahren fremdes Eigentum gegen Entschädigung zugunsten der öffentlichen Hand oder eines Werkes von öffentlichem Interesse expropriiert wird, von der materiellen Enteignung. Diese tritt ein, wenn das Gemeinwesen fremdes Eigentum zwar nicht formell antastet, aber seine Nutzung verunmöglicht oder doch weitgehend einschränkt.

Massgebend die nahe Überbauungswahrscheinlichkeit

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bildet nicht jede technisch und wirtschaftlich mögliche künftige Verwendung eines Grundstücks, wenn dieses mit einem Bauverbot belegt wird, einen Grund, um eine Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung hervorzurufen. Eine künftige Nutzung fällt hiefür nur in Betracht, wenn anzunehmen ist, sie hätte sich sehr wahrscheinlich in naher Zukunft verwirklichen lassen. Diese Praxis führt dazu, dass schön gelegene Parzellen, die technisch mit mehr oder weniger grossem Aufwand erschlossen werden könnten und für Ferienhäuser in Frage kämen, deswegen noch nicht zu «Bauland» werden. Werden sie im Rahmen der Raumplanung mit einem Bauverbot belegt, so ergibt sich infolgedessen nicht ohne weiteres eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens.

Der Eigentümer einer in der Gemeinde Thal SG gelegenen, in Altenrhein-Rheinspitz befindlichen Liegenschaft, über die in dem 1963 genehmigten Zonenplan 1960 ein Bauverbot verhängt worden war, das im Schutzzonenplan 1970 bestätigt wurde, versuchte daher vergeblich, nach der 1973 erfolgten Genehmigung des Schutzzonenplans 1970 und der Neuordnung des Verfahrens bei materieller Enteignung wegen einer solchen zu einer Entschädigung zu gelangen. Die Liegenschaft enthält an Bauten ein Hotel-Restaurant («Weisses Haus»), einen Bootshafen und ein Strandbad. Zudem besteht dort ein Zeltplatz. Das Bauverbot bedeutete die Ausscheidung von Naturschutzzonen im Seeufer- und Riedgebiet. Der Weiterbestand der bestehenden Bauten wurde gewährleistet und in gewissen Teilen des Grundstücks wohn- und gastgewerbliche Bauten bis zu einer Ausnützung von 0,6 zugelassen. Ausserdem wurden 18 000 m² für Parkplätze ausgeschieden. Der Eigentümer sah die materielle Enteignung in einer Nutzungsbeschränkung besonders schwerwiegenden Grades. Denn bisher wäre eine zusätzliche Überbauung des noch freien Landes mit Einfamilien- und Ferienhäusern möglich gewesen, und damit sei es nun aus.

Wann liegt materielle Expropriation vor?

Die neuere Rechtsprechung nimmt eine materielle Enteignung an, wenn der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache untersagt oder doch in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil dem Eigentümer eine wesentliche, aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht die Einschränkung weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls ein einziger oder einzelne Grundeigentümer so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit als unzumutbar erschiene, wenn hiefür keine Entschädigung geleistet würde.

Wo eine Zonenplanung den bisherigen Hotel-, Wirtschafts-, Bootshafen- und Campingbetrieb respektiert und nur den Rest des hiezu dienenden Grundstücks mit einem Bauverbot belegt, richtet sich die Antwort auf die Frage, ob das eine materielle Enteignung sei, nach der zur Zeit des Bauverbots bestehenden Wahrscheinlichkeit der dadurch angeblich verhinderten Überbauung des Parzellenrests mit Einfamilien- und Ferienhäusern. Das Bauverbot war hier schon 1963 ergangen. Im siedlungsfernen Ried- und Streuland innerhalb der Parzelle war in den folgenden Jahren eine solche Überbauung nicht nur aus geologischen Gründen unwahrscheinlich. Eine hiezu nötige Bodenmelioration und die Überbauung hätten das Hotel des Bodeneigentümers um die touristisch interessante, natürliche Seeuferlandschaft gebracht, die den Reiz seines Gastwirtschaftsbetriebs ausmacht.

Etwas anders lagen die Dinge in seinem Strandbad- und Kampierareal, in dem der heutigen Nutzung dienende Infrastrukturen bereits eingebaut sind. Dieses Gebiet ist aber ebenfalls abseits des Siedlungsgebiets und steht mit dem gastgewerblichen Betrieb in engem funktionellem Zusammenhang. Die Erschliessung war jetzt schon gewässerschutztechnisch schwierig. Eine Überbauung wurde nie ernstlich geprüft. Eine Veräusserung dieses für den Hotelbetrieb interessanten Teils der Liegenschaft ist unwahrscheinlich. Zu Beginn der sechziger Jahre war somit auch da eine Nutzungsänderung in naher Zukunft nicht anzunehmen. Damit entfiel die Entschädigungspflicht wegen angeblicher materieller Enteignung durch das Bauverbot. Dieses wirkte sich nicht als schwerer, enteignungsgleicher Eingriff ins Eigentum oder als ein im Falle der Entschädigungslosigkeit unzumutbares Sonderopfer des Eigentümers aus.

Dass nach der Einführung des Bauverbots das neue Gewässerschutzgesetz sowie das Natur- und Heimatschutzgesetz mit seinem Ufervegetationsschutz einer Überbauung ohnehin in den Weg kamen, erwähnte das Bundesgericht nur noch der Vollständigkeit wegen am Rande.