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

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 38 (1981)

Heft: 3

Rubrik: VLP-Nachrichten

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: 07.08.2025

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

Eine private Wegdienstbarkeit darf im Quartierplan aufgehoben werden

In verschiedenen Gemeinden der Schweiz wird die Überbauung kleinerer oder grösserer Quartiere durch Quartierpläne, Überbauungspläne oder ähnliche Detailplanungen, die nicht in allen Kantonen gleich benennt werden, zweckmässig vorbereitet. Dabei kommt es immer wieder vor, dass zu schmale oder ungenügend ausgebaute Privatwege, die zugunsten der Eigentümer einzelner Grundstücke im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen sind, aufgehoben und durch zweckmässigere öffentliche Quartierstrassen ersetzt werden sollen. Dabei ist unbestritten, dass die Ablösung von Dienstbarkeiten nur gegen vollen Ersatz ihres Vermögenswertes zulässig ist, wobei entsprechende Vorteile auszugleichen sind. Das heisst wohl bei solchen Privatwegen, dass die bisherigen Dienstbarkeitsberechtigten an die Erstellung der auch ihnen besser dienenden Quartierstrasse kleinere Beiträge zu leisten haben als die Eigentümer benachbarter Liegenschaften. Aber darum ging es bei der Aufhebung einer Wegdienstbarkeit im Rahmen einer Quartierplanung nicht, über welche das Bundesgericht am 2. Juli 1980 zu entscheiden hatte (Die Praxis des Bundesgerichtes, Oktober 1980 Nr. 235 S. 610 ff.). Vielmehr war umstritten, ob für die Ablösung einer Wegdienstbarkeit ein hinreichendes öffentliches Interesse bestand. Dazu führte das Bundesgericht unter anderem aus:

«Bei der Aufstellung und Festsetzung von Quartierplänen verlangt das öffentliche Interesse in erster Linie, dass unter ortsplanerischen Gesichtspunkten eine zweckmässige Erschliessung und unter polizeilichen Aspekten hinreichende Zufahrten geschaffen werden. Ferner ist darauf zu achten, dass sich die Quartierstrassen nicht nur den Hauptstrassen, sondern auch den andern Quartierstrassen passend anschliessen; ein planloses Nebeneinander von neuen Quartierstrassen und alten Zufahrten ist zu vermeiden. ... Daneben kommen bei der Quartierplanung verkehrs- und gesundheitspolizeiliche sowie wohnhygienische Aspekte unter dem Gesichtspunkt der massgeblichen öffentlichen Interessen in Betracht. Unter die öffentlichen Interessen fallen – vor allem seit Inkrafttreten des eidg. Raumplanungsgesetzes (vgl. Art. 3 Abs. 2, insbesondere lit. b) – schliesslich Anliegen des Landschaftsschutzes» (a.a.O. S. 611).

Eine sorgfältige Abwägung der unterschiedlichen Anliegen führte zum Ergebnis, dass das öffentliche Interesse an der Aufhebung der Wegdienstbarkeit als hinreichend zu beurteilen war. Es überwiegt jedenfalls klarerweise die entgegenstehenden Interessen der an der Dienstbarkeit berechtigten Grundeigentümer, zumal diese hauptsächlich finanzieller Natur waren (a.a.O. S. 612).

*

Opposition gegen zu breite Quartierstrassen

Im «Bund» vom 17. Dezember 1980 war zu lesen, die Bürger der bernischen Gemeinde U. hätten mit einer jahrzehntelangen Tradition gebrochen, wonach dem Gemeinderat bisher nie die Gefolgschaft versagt worden war. Diesmal wurde jedoch eine Landumlegung mit 173 zu 151 Stimmen an den Gemeinderat zurückgewiesen, und zwar nicht wegen der Landumlegung, die unbestritten war, sondern wegen der Breite der im Plan vorgesehenen Sammelstrasse (6 m Fahrbahnbreite und 2 m für das Trottoir). Die Opposition richtete sich gegen die schnurgerade, breite Strasse, die jeder Wohnlichkeit im Quartier abträglich sei; dem Verkehr dürfe nicht länger die Priorität eingeräumt werden.

Die Qualität des Strassenprojektes der Gemeinde U., die zwischen zwei Seen gelegen ist, kennen wir nicht. Es sind uns aber Fälle bekannt, in denen eine schmale Strasse zu einer grösseren Verkehrsgefährdung führt; da muss man sich fragen, ob nicht die Verkehrssicherheit den Anliegen nach mehr Wohnlichkeit vorzugehen hätte. Wir haben anderseits kürzlich von einem Quartierplanentwurf für schön gelegene Grundstücke – zu einem guten Teil mit Seeblick – Kenntnis erhalten, bei dem wir – vielleicht etwas hart – zum Schluss gelangten, dieser biete die sicherste Voraussetzung, dass in diesem Quartier dereinst keine in die Landschaft gut komponierte Überbauung mit hoher Umgebungsqualität entstehen könne. Überholte Vorstellungen über Quartierstrassen und zu den zukünftigen Strassen parallel verlaufende Baulinien waren diesem Quartierplanentwurf offensichtlich zu Gevatter gestanden, ohne dass Rücksichten auf die Verkehrssicherheit entscheidend gewesen waren. Man müsste, wie oft in solchen Belangen, unter Beizug von Fachleuten verschiedener Richtungen rechtzeitig die bestmögliche Lösung suchen. Dabei muss das Postulat der Wohnlichkeit in Zukunft mitberücksichtigt werden, haben sich doch, so bestimmt es Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen. Dafür gute Voraussetzungen zu schaffen ist Aufgabe der Planung!

*

Bestrittener Vertrag über einen Baubeitrag an eine Kanalisation

Der Gemeinderat der aargauischen Gemeinde Birmensdorf erteilte O.Z. im August 1969 die Bewilligung zum Bau eines Mehrfamilienhauses; es wurde aber festgelegt, das Haus könne erst bezogen werden, wenn der Anschluss an die Kanalisation erfolgt sei, die im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht bestanden hatte. Im Juli 1971 teilte der Gemeinderat O.Z. mit, er werde die Kanalisation erstellen lassen, sofern dieser der Gemeinde an die Kosten des vorzeitigen Baues der Kanalisation einen Beitrag von Fr. 28000.– leiste. An einer gemeinsamen Sitzung vom 10. August 1971 einigten sich die Parteien auf einen ermässigten Baubeitrag von Fr. 14000.–. Das Sitzungsprotokoll wurde am 18. August 1971 versandt und von O.Z. mit dem Vermerk «gelesen und einverstanden» unterzeichnet. Das Mehrfamilienhaus wurde im Mai oder im Juni 1972 an die Kanalisation angeschlossen. O.Z. weigerte sich dann aber, den Baubeitrag zu bezahlen, da die reglementarischen Voraussetzungen dazu nicht erfüllt seien. «Er habe sein Einverständnis zur Vereinbarung mit dem Gemeinderat nur gegeben, weil ihm dieser gedroht habe, dass die Kanalisation ohne die Leistung eines Baubeitrages nicht erstellt werde» (BGE 105 Ia 209), machte O.Z. am 8. Oktober 1973 geltend. Der Gemeinderat von Birmensdorf verfügte hierauf am 4. Juni 1974, dass O.Z. einen Baubeitrag von Fr. 14000.– zu leisten habe. Gegen diese Verfügung rekurrierte O.Z. erfolglos bei zwei kantonalen Instanzen. Auch beim Bundesgericht drang sein Standpunkt nicht durch. Neben dem Betrag von Fr. 14000.– hatte O.Z. nunmehr Gerichts- und Anwaltskosten zu begleichen!

Obwohl sich das oberste Gericht darauf hätte beschränken können, die rechtliche Beständigkeit der Beitragsverfügung vom 4. Juni 1974 zu überprüfen, befasste es sich erfreulicherweise mit der Frage, ob der Vertrag vom 10. August 1971 zwischen der Gemeinde und O.Z. zulässig war. Es handelte sich dabei um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Ein solcher kann stillschweigend zugelassen sein, sofern er vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird.

Aber die Gemeinde ist beim Abschluss eines solchen Vertrages an das geltende materielle Recht gebunden. Das will heissen, dass auch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag kein besonderer Baubeitrag an die vorzeitige Erstellung einer Kanalisation hätte verlangt werden dürfen, wenn das Gemeindekanalisationsreglement dafür

500 Behältertypen aus Kunststoff für Transport und Lagerung...
(mit Inhalten von 5 bis 150'000 Litern)
...und natürlich ganze Systeme zum kombinieren!
Mit uns finden Sie bestimmt, was Ihre Aufgabe optimal löst.
Rufen Sie an! Verlangen Sie Unterlagen!
Albin Heeb AG, 9464 Rüthi
Kunststoffwerk
Tel. 071/791777, 791778 oder 791243

keine Grundlage geboten hätte. Im übrigen wäre nicht jeder Mangel geeignet, die Ungültigkeit des Vertrages zu bewirken; ungültig wird ein solcher Vertrag nur bei derartigen Rechtsfehlern, «die schwer genug sind, damit die Geltendmachung durch den Privaten, der dem Vertrag vorher seine Zustimmung erteilt hat, nicht als gegen Treu und Glauben verstossend erscheint» (BGE 105 Ia 211 E. 2b). Im vorliegenden Fall hatte der Gemeinderat beim Abschluss des Vertrages vom 10. August 1971 rechtmässig gehandelt. Wäre tatsächlich ein Willensmangel vorgelegen, so hätte nämlich wie bei einem zivilrechtlichen Vertrag der durch Irrtum, Täuschung oder Furcht Beeinflusste dem anderen eröffnen müssen, dass er den Vertrag nicht einhalte. Bei Furcht beginnt die Frist zu laufen, sobald diese weggefallen ist. Das Bundesgericht wies überzeugend nach, dass die Furcht, hätte sie je bestanden, auf alle Fälle mehr als ein Jahr vor dem 8. Oktober 1973 dahingefallen war. O.Z. konnte daher mit seinem Vorgehen auf jeden Fall nicht Erfolg haben.

*

Verwirkung von Perimeterbeiträgen

1964 hatte die Gemeinde Vaz/Obervaz, zu welcher die Ortsteile Valbella und Lenzerheide gehören, den Ausbau einer Strasse beschlossen; im August 1965 gab sie die Eröffnung des Perimeterverfahrens öffentlich bekannt. Da die amtlichen Schatzungen noch nicht vorlagen, verschob die zuständige Perimeterkommission ihren Entscheid. Erst 1977 verfügte die Kommission endlich über die Grundstückschatzungen und konnte die Perimeterbeiträge festlegen. Nach so langer Zeit wehrten sich aber Grundeigentümer gegen die Verpflichtung, Beiträge an den Strassenausbau zu bezahlen und bekamen beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden recht. Dieses verwies vor allem auf § 8 der damals gültigen kantonalen Perimeterverordnung, wonach das Perimeterverfahren vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen oder, sofern dies nicht möglich ist oder nicht angezeigt erscheint, mindestens so rechtzeitig einzuleiten ist, dass der Perimeterentscheid auf den Zeitpunkt der Vollendung der Werkanlage zur öffentlichen Auflage gelangen kann. Diese Vorschrift wurde im vorliegenden Fall tatsächlich nicht eingehalten, da die Arbeiten an der Strasse im Sommer 1971 vollendet wurden, während die Perimeterkommission die Beiträge gar nicht festlegen konnte, weil sie auf die amtlichen Grundstückschatzungen warten musste. Nach dem Entscheid des kantonalen Verwaltungsgerichtes hatte also die Gemeinde das Nachsehen, verlor sie doch die Anspruchsberechtigung.

Mit diesem Entscheid konnte sich die Gemeinde nicht abfinden. Obwohl das Bundesgericht den Vorentscheid nur auf Willkür hin überprüfen durfte, obsiegte die Gemeinde. «Dafür, dass bezüglich öffentlich-rechtlicher Abgaben infolge eines langen Zeitablaufes keine unerträgliche Rechtsunsicherheit entsteht, sorgt schon das Institut der Verjährung, das auch im Bereich des öffentlichen Rechts anerkannt wird...» (BGE 106 Ia 11f.). Es geht daher nicht an, durch blosse Auslegung einer grossrätlichen Verordnung den Bestand oder Nichtbestand des verfassungsmässigen Anspruches der Gemeinde auf den Bezug von Perimeterbeiträgen von der zufälligen Dauer der Bauarbeiten abhängig zu machen.
Dieser erfreuliche Entscheid, so möchte man beifügen, bedeutet keinen Freibrief für Gemeinden, Bestimmung und Erhebung von Perimeterbeiträgen auf die lange Bank zu schieben.

*

Können grob erschlossene Parzellen ausgezont werden?

In einem Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht, das die am rechten Ufer des Zürichsees gelegene Gemeinde Erlenbach betrifft, machte ein Grundeigentümer unter anderem geltend, seine Liegenschaften seien grob erschlossen. «Die Auszonung grob erschlossenen Landes sei nach einem allgemeinen Grundsatz des Planungsrechts nicht möglich, weshalb auch keine Planungszone festgesetzt werden dürfe» (BGE 105 Ia 232f. E. 3c)aa)). Die Antwort des Bundesgerichtes war eindeutig und klar:

«Diese Auffassung ist irrtümlich. Eine Änderung des Nutzungsplanes, auch eine Auszonung, kann überbaute Grundstücke, baureife Parzellen, grob erschlossenes oder noch nicht erschlossenes Areal erfassen. Nach dem klaren Wortlaut von § 346 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes kann auch eine Planungszone umfassend zur Sicherung der Festsetzung oder Änderung von Nutzungsplänen eingesetzt werden. Gleiches ergibt sich im übrigen auch aus Art. 27 des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung... (a.a.O. S. 233).
Weiter führt das Bundesgericht aus, davon abgesehen sei die Auffassung des Beschwerdeführers unzutreffend, wonach seine Parzellen grob erschlossen seien. Es führt fort:

«Dass Leitungen vorhanden sind, an welche in technischer Hinsicht allfällige Bauten angeschlossen werden könnten, hat nicht ohne weiteres zur Folge, dass ein Gebiet im Rechtssinne grob erschlossen ist. Hiezu ist vielmehr ein den städtebaulichen Anforderungen, die das kantonale Recht im einzelnen regelt, genügendes Strassennetz notwendig... Es liegt auf der Hand, dass weder die 4,50 m bis 5,50 m breite Pflugsteinstrasse noch der nur 3,80 m bis 4 m breite Fronacherweg, an welche die Grundstücke des Beschwerdeführers anstossen, den Erfordernissen für die Groberschliessung eines grösseren neuen Siedlungsgebietes entsprechen.» (a.a.O. S. 233f. E. 3c)bb).

*

Rechtsmittel gegen Richtplanung?

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verhält die Kantone zur Richtplanung. Richtpläne sind für die Behörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG), sie gelten aber nicht direkt für die Grundeigentümer. Das kantonale Recht kann die Gemeinden ermächtigen oder verpflichten, ihrerseits Richtpläne aufzustellen. Fast in allen Kantonen haben jedenfalls die Gemeinden Nutzungspläne zu erlassen; zu diesen zählen Zonenpläne, mit denen die Nutzung des Bodens auch für die Grundeigentümer rechtsverbindlich vorgeschrieben wird, Quartierpläne, Baulinienpläne usw.

Nutzungspläne müssen öffentlich aufgelegt werden; die Grundeigentümer können dagegen wenigstens bei einer kantonalen Instanz Rechtsmittel einlegen (Art. 33 RPG). Immer wieder wird geltend gemacht, ein solches Rechtsmittel nütze wenig, weil auf der Stufe der Richtplanung wesentliche Entscheide vorausgenommen würden. So werde die Führung einer Sammel- oder gar einer Hauptstrasse im Richtplan entschieden; deswegen habe man kaum mehr Aussicht auf Erfolg, wenn sich einzelne Grundeigentümer erst bei der nachfolgenden Nutzungsplanung wehren könnten. Dieser Sicht der Dinge schliesst sich das Bundesgericht nicht an (BGE 105 Ia 229ff. E. 2e). «Der vom Raumplanungsgesetz geforderte Rechtsschutz ist ... nur gewährleistet, wenn im Rechtsmittelverfahren gegen Nutzungspläne umfassend die Rechtmässigkeit der durch sie begründeten Eigentumsbeschränkung geprüft wird, jedenfalls soweit der von den Planfestsetzungen berührte Einsprecher ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. (...). Dabei sind auch die Anordnungen des Richtplanes zu überprüfen, sofern geltend gemacht wird, sie hätten gesetzes- oder verfassungswidrige Auswirkungen, so dass sich auch die entsprechenden Festsetzungen des Nutzungsplanes nicht halten liessen.» (a.a.O. 230). «Doch hat», so fügt das Bundesgericht bei, «der Betroffene stets darzutun, warum die richtplankonforme Festsetzung des Nutzungsplanes im Bereich seines Grundstückes rechtswidrig sein soll» (a.a.O. S. 231).

*

Gratulation

Robert Sennhauser, Mitinhaber eines grossen und bekannten Ingenieurbüros vor den Toren von Zürich, hat sich schon seit vielen Jahren die Zeit genommen – fast möchte man bei seiner Belastung sagen: «gestohlen» –, an der ETH in Zürich jungen Studenten etwas von dem mitzugeben, was er während Jahrzehnten in seinem Hauptberuf anwendet: Praxisbezogene Planung und Projektierung in allen Bereichen, mit denen der Kulturingenieur, der für viele Gemeinden im Auftrag als Gemeindeingenieur wirkt, konfrontiert wird. Kürzlich sind nun seine grossen Leistungen vom Bundesrat gewürdigt worden, hat ihn doch unsere Regierung zum Honorarprofessor ernannt. Robert Sennhauser hat diese Ehrung wohl verdient. Wir gratulieren ihm dazu und sind ihm dankbar, dass er seine grosse Aufgabe am Poly weiterführen wird.

R. Stüdeli

VLP-NACHRICHTEN