

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

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 40 (1983)

**Heft:** 6

**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:** 22.02.2026

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

# Anspruch auf Ersatz nutzlos gewordener Projektierungskosten?

Es kommt immer wieder vor, dass ein Grundeigentümer sein Grundstück nach dem geltenden Baurecht überbauen möchte, dass dann aber im Zeitpunkt des Entscheides über dieses Gesuch das geltende Recht geändert worden ist. Wer hat in diesem Falle die nutzlos entstandenen Projektierungskosten zu bezahlen? Kann das Baugesuch aufgrund der geltenden Bauvorschriften nicht bewilligt werden – und das gilt wohl auch dann, wenn der Grundeigentümer Ausnahmen beansprucht, auf die er nach der geltenden Praxis keinen Anspruch hat –, so hat der Bauherr keinen Anspruch auf den Ersatz nutzlos gewordener Projektierungskosten. Das Bundesgericht fährt dann in seinen Erwägungen fort:

«Dies gilt auch dann, wenn das Baugesuch im Zeitpunkt der Einreichung dem geltenden Recht entsprach, dann aber bis zum Entscheid über die Bewilligung die gesetzlichen Grundlagen zum Nachteil des Gesuchstellers geändert wurden; der Grundeigentümer besitzt keinen Anspruch darauf, dass das für sein Grundstück in einem bestimmten Zeitpunkt geltende Baurecht auch in Zukunft unverändert bleibt. Hat jedoch gerade die Einreichung eines bestimmten Baugesuchs Anlass zur Änderung der Bauordnung gegeben, weil die Baubehörden die Ausführung des Vorhabens auf diese Weise verhindern wollten, so kann eine Entschädigung für die nutzlos gewordenen Aufwendungen ohne Verletzung von Artikel 4 BV nicht verweigert werden, wenn die Absicht der Baubehörden für den Grundeigentümer nicht voraussehbar war. Ersatz muss sodann auch in denjenigen Fällen geleistet werden, in welchen dem Bauwilligen vor Einreichung des Baugesuchs Zusicherungen auf den Fortbestand der geltenden Bauvorschriften gegeben worden waren. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, muss Entschädigung auch dann ausgerichtet werden, wenn keine Enteignung, weder eine formelle noch eine materielle, vorliegt. Im Falle einer Enteignung könnte die Vergütung der entsprechenden Kosten zu den nach Enteignungsrecht zu entstehenden Inkonvenienzen zählen (BGE 102 Ia 252/253 E. 7 mit Verweisungen).

Aus dieser Begründung ergibt sich, dass das Bundesgericht den unter bestimmten Voraussetzungen bejahten Anspruch auf Ersatz von Projektierungsko-

sten in Fällen, in denen keine Enteignung vorliegt, aus Artikel 4 BV als Konsequenz des Prinzips des Vertrauenschutzes herleitet. Der Verfassungsgrundsatz von Artikel 22<sup>er</sup> Abs. 3 BV gebietet volle Entschädigung nur bei Enteignung und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen; er enthält somit kein verfassungsrechtliches Gebot zur Entschädigung in Fällen, in denen keine formelle oder materielle Enteignung vorliegt.» (Entscheid vom 10. November 1982 i.S. Einwohnergemeinde Wohlen Bern und den Staat Bern, S. 25 E. 4 b aa).

Damit ist klargestellt, wer für Projektierungskosten, die infolge einer Rechtsänderung nutzlos geworden sind, aufzukommen hat.

## Ausbau bestehender Dächer

Die Erstellung neuer Wohnungen ist so teuer geworden, dass die Mietzinse für solche Wohnungen eine für viele kaum erschwingliche Höhe erreichen. Schuld daran sind nicht nur hohe Bodenpreise, sondern in der Regel vorab die Baukosten. Wir wollen hier nicht den schwierigen Problemen nachgehen, die sich daraus allgemein ergeben. Aber sicher gilt es, einen Hinweis eines erfahrenen Architekten zu beachten, dass «alte» Mehrfamilienhäuser, die mit einem vernünftigen Aufwand erneuert werden könnten, erhalten werden sollten. Mit dem Abbruch und dem Neubau seien teure Mietzinse nicht mehr zu umgehen.

Wer ein altes Haus sanieren muss, wird prüfen, ob er dieses erhalten kann oder nicht. Darf er im Rahmen der Erneuerung einen grossen Estrich ausbauen, auch wenn die für dieses Grundstück zulässige Nutzung bereits erreicht oder überschritten ist? Um diese Frage zu beantworten, sind das kantonale und das kommunale Recht zu konsultieren. Als Beispiel für eine unseres Erachtens ausgewogene Lösung sei auf die Bauordnung der Stadt Bern von 1979 hingewiesen. Sie erklärt den Ausbau bestehender Dächer und – in einem gewissen Rahmen – die Erstellung von Lukarnen als zulässig, sofern

- die zulässige Geschosszahl der betreffenden Bauklasse nicht erreicht ist und
- die bestehenden Dachneigungen und Gebäudevolumen nicht verändert werden (Art. 48).

Bei bestehenden Gebäuden kann zudem der Estrichraum durch einen ge-

eigneten Kellerraum von angemessener Größe ersetzt werden, wenn sonst ein zulässiger Dachausbau verunmöglich würde (Art. 51). Diese Vorschriften haben mitgeholfen, dass manche Häuser erhalten werden und die Mieter in ihren Wohnungen bleiben konnten. Die Vorteile einer solchen Vorschrift überwiegen daher unseres Erachtens – zumindest in städtischen Verhältnissen – deren Nachteile.

## Immissionsschutz

Immissionen sind Einwirkungen, die von der Benutzung eines Grundstückes ausgehen. Gegenüber Bauvorhaben wird heute viel mehr als früher geltend gemacht, sie seien nicht zu bewilligen, da sie unzulässige Immissionen zur Folge hätten. Was heisst denn in diesem Zusammenhang «unzulässig»? Nach Artikel 70 Abs. 1 Baugesetz des Kantons St.Gallen sind Bauten und Anlagen unzulässig, «wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung eine das in der betreffenden Zone zulässige Mass überschreitende Einwirkung durch Lärm, Rauch, Russ, Staub, übeln Geruch, Erschütterungen, grelle Lichteinwirkungen oder durch ähnliche Einflüsse auf die Umgebung zu erwarten ist».

Gilt nun diese Bestimmung nur gerade für die Immissionen, die sich aus der Nutzung eines Grundstückes für die direkte Nachbarschaft ergeben? Kann zum Beispiel der Bau einer Betonaufbereitungsanlage untersagt werden, der die Umgebung nicht stört, wenn der Weg dazu durch an sich ruhige Quartierstrassen führt? Das Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen hat am 21. Dezember 1981 entschieden, die Einwirkungen aus dem Werkverkehr der Betonaufbereitungsanlage auf den Zu- und Wegfahrtsstrassen in der näheren Umgebung des Werkes würden durch den baurechtlichen Immissionsschutz erfasst. Die Berufung des Bauherrn auf den Gemeingebräuch an den öffentlichen Strassen nütze nichts, unterliege doch die Strassenbenützung ganz allgemein den Einschränkungen, die das Verwaltungsrecht, insbesondere das Polizeirecht (wozu auch die Baupolizei gehört) vorsehe.

«Wohl kann der Verkehr auf öffentlichen Strassen zu Immissionen führen, die lästig sind, in der Regel aber von den Anwohnern geduldet werden müssen. Gegen besonders starke Beeinträchtigungen wird jedoch unter immisionsrechtlichen Aspekten Schutz gewährt.» (Sanktgallische Gerichts- und Verwaltungspraxis 1981 Nr. 7, S. 13f.).