

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 99 (2012)  
**Heft:** 5: Balkone und Loggien = Balcons et loggias = Balconies and Loggias

**Artikel:** Gratis entdichten  
**Autor:** Bachmann, Dominik  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-349117>

### **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:** 22.01.2026

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

## § Gratis entdichten

Neulich hatte das Bundesgericht darüber zu befinden, ob eine Abzonung eine Entschädigungspflicht auslöst: Die Gemeinde Stäfa hatte in sechs Quartieren die Baumassenziffer um rund 16 Prozent reduziert. Ein davon betroffenes Ehepaar hat errechnet, dass es bei einem Ersatz seines Einfamilienhauses durch ein Terrassenhaus wegen dieser Abzonung einen Renditeverlust von rund 40 Prozent erleiden müsste. Es machte deshalb eine Enteignungsentschädigung geltend.

### Materielle Enteignung

Die Gerichte aller Instanzen riefen die seit Jahrzehnten geltende Mechanik der materiellen Enteignung in Erinnerung, nach der zu prüfen ist, ob einer Grundeigentümerschaft für eine (beispielsweise) planerische Massnahme eine Entschädigung geschuldet ist: Es gilt der Grundsatz, «dass volle Entschädigung zu leisten ist, wenn Planungsmassnahmen zu Eigentumsbeschränkungen führen, die einer Enteignung gleichkommen. Dies ist der Fall, wenn einem Eigentümer der bisherige oder ein voraussichtbarer künftiger Gebrauch seines Grundeigentums untersagt oder besonders stark eingeschränkt wird, weil ihm eine aus dem Eigentumsinhalt fließende wesentliche Befugnis entzogen wird» (aus dem Bundesgerichtsurteil 1C\_349/2011, «Stäfa»). Nach einer Faustregel wirkt der Eingriff dann enteignungsähnlich, wenn die Nutzungsmöglichkeiten um einen Drittel und mehr beschränkt werden; geringere Beschränkungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Die Drittelsschwelle gilt aber nicht starr.

Das Argument, die Reduktion der Baumassenziffer um 16 Prozent erreiche zwar das praxisübliche Ausmass von einem Drittel nicht, indessen sei die Renditeeinbusse mit rund 40 Prozent so stark, dass eine materielle Enteignung bejaht werden müsse, fand kein Gehör. Nach der Gerichtspraxis kommt es nämlich nicht auf die Rendite

an, die bei einer Neuüberbauung erzielt werden könnte. Entscheidend ist vielmehr, ob trotz der Beschränkung eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung weiterhin möglich ist. Als wirtschaftlich sinnvoll werden dabei allgemein solche Nutzungen erachtet, die sich am bisherigen Zustand orientieren.

### Sonderopfer

Als Spezialfall der materiellen Enteignung gilt das so genannte Sonderopfer, das ebenfalls zu entschädigen ist: Das ist dann der Fall, wenn zwar ein Eingriff nicht ganz so schwer ist, dass von einer enteignungsähnlichen Wirkung zu sprechen wäre, aber eine einzelne oder nur wenige Personen davon «so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde» (BGE 131 II 728).

Dass ein einzelner Grundeigentümer in einem Fall, in dem wie in Stäfa in mehreren Quartieren dieselbe Abzonung festgesetzt wird, kein Sonderopfer bringen müsse, war entgegen der Annahme der betroffenen Eigentümerschaft von vornherein klar.

### Abzonungen: keine materiellen Enteignungen

Die Urteile im Fall Stäfa konnten alle kein Präjudiz nennen, in dem eine Abzonung als materielle Enteignung qualifiziert worden wäre. Selbst wenn die Einbusse mehr als das übliche Drittel erreicht, wirken sich nach der Gerichtspraxis Abzonungen nicht als enteignungsähnliche Beschränkungen aus. Das ist so sicher, dass das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen den erstinstanzlichen Entscheid der Schätzungskommission als von vornherein aussichtslos beurteilte. Von daher ist auch das Bundesgerichtsurteil «Stäfa» nicht erstaunlich.

### Verdichtung kein Oberziel

Erstaunlich ist indessen ein Obiter Dictum im gleichen Entscheid, eine Nebenbemerkung, die gleichsam als Hauptaussage des Urteils den Weg in die Presse fand: Verdichtung könne «nicht ein-

fach als planerisches Oberziel betrachtet» werden, dem sich alle anderen Planungsanliegen unterzuordnen hätten. Entgegen seiner Usanz, nicht mehr zu sagen als für die Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls gesagt werden muss, flocht das Gericht diese generelle Bemerkung ins Urteil, obwohl es selbst festgehalten hat, dass die Zweckmässigkeit der beschlossenen Planungsmassnahmen im Enteignungsverfahren nicht mehr zur Diskussion gestellt werden konnte. Diese hätte mit einem Planungsrekurs angefochten werden müssen.

Erstaunlich ist dieses Obiter Dictum auch deshalb, weil nicht eine Verdichtungsmassnahme in Frage stand und auch nicht eine erstmalige Anpassung der kommunalen Ordnung an das eidgenössische Recht: Es ging nicht um eine (entschädigungslose) Nichteinzonung, auch nicht um die Abweisung eines Verdichtungsantrages, sondern um eine Reduktion einer bereits RPG-konformen Dichte. Dass sich diese Reduktion nicht enteignungsähnlich auswirkte, musste für die Abweisung des Entschädigungsbegehrens ausreichen. Damit aber einen Leitsatz zu verbinden, bauliche Verdichtung sei kein Oberziel, führt in diesem Kontext und im Wissen um den – jedenfalls im Kanton Zürich – sehr weit reichenden kommunalen Entscheidungsspielraum in Planungsfragen zur planerisch unerfreulichen Ermunterung: Entdichtung ist für eine Gemeinde gratis zu haben.

Dominik Bachmann

next\_room



**Bauwerke** Bestens vernetzt.

→ [nextroom.at](http://nextroom.at)