Zeitschrift: Wasser Energie Luft = Eau énergie air = Acqua energia aria
Herausgeber: Schweizerischer Wasserwirtschaftsverband
Band: 79 (1987)
Heft: 3-4

Artikel: Grundwasserschutzzonen und materielle Enteignung
Autor: Imholz, Robert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-940626

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: 11.02.2026

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

Grundwasserschutzzonen und materielle Enteignung

Robert Imholz

Problemstellung

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz von 1971 (GSchG) schreibt den Kantonen vor, dafür zu sorgen, dass um Grundwasserfassungen Schutzzonen errichtet werden. Den Fassungseigentümern obliegt es, «die erforderlichen dinglichen Rechte zu erwerben und allfällige Entschädigungen für Nutzungsbeschränkungen auszurichten» (Art. 30 Abs. 2). Falls notwendig, kann von den Fassungseigentümern das Enteignungsrecht geltend gemacht werden.

Das kantonalzürcherische Einführungsgesetz zum GSchG (EG/GSchG) regelt in den §§ 34 bis 40 den Grundwasserschutz. Die Grundwasserschutzzonen inkl. Schutzreglemente werden von den Gemeinderäten (Exekutive) festgesetzt und bedürfen der Genehmigung der Baudirektion (§ 35 Abs. 1 und 2). Die generellen Schutzvorschriften werden gemäss § 36 EG/GSchG konkretisiert und Nutzungsvorschriften für die betroffenen Grundstücke erlassen.

Über die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse an der Festsetzung solcher Grundwasserschutzzonen bestehen in der Praxis kaum grosse rechtliche Probleme[1]. Hingegen treten in der Rechtsanwendung oft Fragen über die Entschädigungspflicht des Gemeinwesens als Folge der Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen auf. Können Grundwasserschutzzonen inkl. Reglement eine Eigentumsbeschränkung darstellen, die eine Entschädigungspflicht zur Folge hat, d.h. zu einer materiellen Enteignung führt?

Die Fragen der materiellen Enteignung stellen sich übrigens nicht nur beim Grundwasserschutz, sondern vor allem in der Raumplanung allgemein und beim Natur-, Landschafts- und Heimatschutz im besonderen. Ob eine Auszonung, eine Abzonung, ein Bauverbot, ein Abbruchverbot usw. zu einer Entschädigungspflicht des Gemeinwesens führt, sind zentrale Fragen in der Raumplanung. Wohl liegt eine umfangreiche Praxis des Bundesgerichts zur materiellen Enteignung vor, aber in der Praxis stellen sich immer wieder Fragen, die nicht eindeutig zu beantworten sind. Bei welcher Intensität eine Abzonung und nach welcher Frist ein vorsorgliches Bauverbot zu einer materiellen Enteignung führt, sind beispielsweise Fragen, die immer wieder zu Diskussionen Anlass geben.

Ausgangspunkt für die Frage, ob eine Eigentumsbeschränkung zu einer Entschädigung führt, ist die verfassungsrechtliche Ordnung über die Eigentumsgarantie. Art. 22ter der Bundesverfassung garantiert das Eigentum als Grundrecht im Sinne eines Verfügungs- und Nutzungsrechts, welches jedoch in ein Netz gesetzlicher Einschränkungen zur Wahrung des öffentlichen Wohls eingebettet ist. Die Verfassungs- und Gesetzesbestimmungen, beispielsweise zur Raumplanung (Art. 22^{quater}), zum Gewässerschutz (Art. 24bis) oder zum Umweltschutz (Art. 24^{septies}), sind der Eigentumsgarantie als öffentliche Interessen gegenübergestellt, wobei keiner Verfassungsbestimmung ein Vorrang zukommt. Auch auf kantonaler und kommunaler Ebene folgen weitere Erlasse, die den Umfang und den Inhalt des Grundeigentums detailliert lokalisieren und dimensionieren (Zonenplan, Bauordnung, Baupolizeirecht usw.).

Bereits die Bundesverfassung erlaubt dem Gemeinwesen, das Eigentum aufgrund gesetzlicher Grundlagen und öffentlicher Interessen zu beschränken. So gibt beispielsweise Art. 30 GSchG in Verbindung mit §§ 35 ff. EG/GSchG der Gemeinde das Recht, das Privateigentum im Interesse der Trinkwasserversorgung einzuschränken. Wird dies vorgenommen, hat die Gemeinde das konkrete öffentliche Interesse an der Fassung an einem ganz bestimmten Ort nachzuweisen und zu begründen. Führt diese Eigentumsbeschränkung zu einem Tatbestand, der materiell einer Enteignung gleichkommt, ist volle Entschädigung zu leisten (Art. 22ter Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung).

Die allgemeinen bundesgerichtlichen Grundsätze über die materielle Enteignung, welche vor allem im Zusammenhang mit der Raumplanung entwickelt wurden, sind auch für Massnahmen des Grundwasserschutzes massgebend, weshalb auf sie verwiesen werden kann[2]. In welchen Fällen dies zutreffen kann, soll im folgenden näher erläutert werden.

Zum Begriff der materiellen Enteignung im allgemeinen

Im Gegensatz zur formellen Enteignung, bei der das private Eigentumsrecht ganz entzogen wird, verbleibt bei der materiellen Enteignung das Eigentum beim privaten Eigentümer. Das Grundeigentum wird aber durch einen Rechtsakt derart stark beschränkt, dass die Eigentumsbeschränkung für den Privaten ähnlich einer Enteignung wirkt. Der Eigentümer wird in seinen bisherigen rechtmässigen Eigentümerbefugnissen derart intensiv beschränkt, dass die Zusprechung einer Entschädigung gerechtfertigt ist. In diesem Fall spricht man von einer materiellen Enteignung und das Gemeinwesen ist zur Leistung einer der Wertverminderung entsprechenden Entschädigung verpflichtet (Art. 22ter Abs. 3 der Bundesverfassung).

In einer langjährigen Praxis hat das Bundesgericht den Begriff der materiellen Enteignung entwickelt. Eine Legaldefinition in einem Bundesgesetz fehlt bis heute; im Raumplanungsgesetz, welches im Jahre 1976 abgelehnt wurde, ist ein Formulierungsversuch unternommen worden. Im heute geltenden Bundesgesetz über die Raumplanung von 1979 ist auf eine gesetzliche Definition der materiellen Enteignung bewusst verzichtet worden, da man diese der bundesgerichtlichen Praxis überlassen wollte. Dies bedeutet aber gleichzeitig auch, dass das kantonale Recht keine abweichende Regelung treffen darf[3].

Das Bundesgericht qualifiziert eine Eigentumsbeschränkung als materielle Enteignung:

> «... wenn der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch der Sache untersagt oder 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.»
> (Vgl. BGE 101 Ia 468 E. 3; 101 Ia 226 E. 2b, mit Hinweisen.)

Das Bundesgericht stellt primär auf die Intensität des Eigentumseingriffs ab (Intensitätstheorie). Wenn diese Einschränkung nicht derart schwer ist, so muss aufgrund der individuellen Unzumutbarkeit eine Entschädigung geleistet werden (Sonderopfertheorie).

Die genaue Abgrenzung zwischen einer entschädigungslosen und einer entschädigungspflichtigen Eigentumsbe-

[1] Es sind Entscheide des Bundesrates bekannt, bei welchen die Ausdehnung des Schutzperimeters oder die Art der Nutzungsvorschriften umstritten waren. Vgl. VEB 1976, Heft 40/I, Nr. 21; VEB 1981, Heft 45/I, Nr. 88; ZBl 1980, S. 90.

[2] Vgl. den sog. «leading case» Barret, BGE 91 I 329; vgl. neuere Entscheide: BGE 107 Ib 223; 102 Ia 247; 101 Ia 266 und 468; 111 Ib 257.

[3] Vgl. BGE 109 Ib 115.

schränkung bereitet in der Praxis oft Schwierigkeiten. Hinzu kommt, dass im Einzelfall immer wieder spezifische Verhältnisse zu berücksichtigen sind, zu welchen keine analogen Präjudizien beigezogen werden können. Aus rechtlicher Sicht und zur Festigung der bundesgerichtlichen Praxis wäre zu wünschen, dass mehr Fälle bis an das Bundesgericht weitergezogen würden. Insbesondere die Entschädigungspflicht bei Abzonungen, beim Denkmalschutz und bei Grundwasserschutzzonen ist in konkreten Fällen oft umstritten.

Klare Fälle von entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkungen sind Auszonungen von baureifen Grundstücken aus der Bauzone in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone. Auch Abzonungen von Grundstücken, welche eine Wertverminderung von mehr als der Hälfte des Verkehrswertes zur Folge haben, dürften sicher Entschädigungsfolgen bewirken.

Wenn der bisherige rechtmässige Gebrauch des Grundstückes untersagt wird oder sehr stark eingeschränkt wird, ist eine materielle Enteignung gegeben. Wird hingegen eine Reduktion der Ausnützung vorgenommen, welche eine Wertverminderung des Grundstückes von 20% nicht übersteigt, so ist in der Regel keine Entschädigung geschuldet (vgl. BGE 97 I 632). Diese Praxis ist kürzlich wieder bestätigt worden, als das Bundesgericht zu einem Bauverbot auf Landwirtschaftsland Stellung nehmen musste und dabei die Wertverminderung des Bodens von 7 Franken auf Fr. 5.50 pro m² nicht als schweren Eingriff taxierte (Entscheid vom 16. März 1983 in Sachen Staat Zürich gegen H. betr. Schutzverordnung Kappel a.A., BGE 109 Ib 115; vgl. auch BGE 111 Ib Nr. 49).

Eigentumsbeschränkungen, die zur Abwehr von konkreten Gefahren dienen (sog. Polizeimassnahmen im engeren Sinne), sind grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Bezweckt die Massnahme den konkreten Schutz von polizeilichen Gütern wie Leben, Gesundheit, öffentliche Ordnung und Sicherheit, so ist nach der bundesgerichtlichen Praxis keine Entschädigung geschuldet (vgl. z.B. BGE 105 Ia 330; ZBl 1983, S. 77).

Zur Abwehr einer mehr allgemeinen, grundsätzlichen Gefahr (sog. abstrakte Gefährdung) wird hingegen eine Entschädigungspflicht nicht ausgeschlossen. Die früheren Art. 19 und 20 des eidgenössischen GSchG wurden vom Bundesgericht als Bestimmungen zur Abwehr einer abstrakten Gefährdung des Wassers qualifiziert, so dass der Ausschluss einer Entschädigung nicht bloss damit begründet werden könne, die Begrenzung der Überbaubarkeit sei gewässerschutzpolizeilich motiviert (vgl. BGE 105 Ia 335; 103 Ib 214). Hingegen dienen Bauverbote im Hinblick auf befürchtete Lawinen- oder Erdrutschniedergänge dem unmittelbaren Schutz des menschlichen Lebens und sind deshalb grundsätzlich nicht zu entschädigen.

Entschädigungspflicht beim Erlass von Grundwasserschutzzonen?

Ob durch die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen entschädigungspflichtige Tatbestände entstehen, beantwortet also weder die kantonale noch die eidgenössische Gesetzgebung, sondern die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Wohl verlangt Art. 30 Abs. 2 GSchG, dass die Eigentümer von Grundwasserfassungen «allfällige Entschädigungen für Nutzungsbeschränkungen» auszurichten hätten. Eine Entschädigungspflicht ist daraus aber nicht abzuleiten; sie richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Bundesgerichts über die materielle Enteignung. Art. 30 Abs. 2 GSchG bezeichnet lediglich den Pflichtigen einer allfälligen Entschädigungsleistung.

Das Bundesgericht und die kantonalen Gerichte hatten sich bisher noch nicht sehr oft mit Entschädigungsforderungen infolge von Grundwasserschutzzonen zu befassen. Ein paar konkrete Fälle, welche die Praxis illustrieren, sollen im folgenden dargelegt werden:

Fallbeispiel 1:

Im Jahre 1974 kaufte T. Landwirtschaftsland ausserhalb der Bauzone, auf dem Gras- und Ackerbau betrieben wurde. In der Nähe bestand schon seit längerer Zeit eine Trinkwasserfassung. 1976 wurden Grundwasserschutzzonen erlassen und die Parzellen von T. der Schutzzone II zugeordnet, welche Beschränkungen bezüglich Düngung, Pflanzenschutz, Erstellung von Jauchegruben und anderer wassergefährdender Bauten vorsah. T. beantragte die Leistung einer Entschädigung, da er sich materiell enteignet fühlte. Die Schätzungskommission, das kantonale Verwaltungsgericht und das Bundesgericht lehnten das Begehren jedoch ab.

Dabei wurde die Praxis des Bundesgerichts bestätigt, wonach Eingriffe in das Grundeigentum zum Schutze von Polizeigütern, insbesondere zur Gewährleistung von Leben und Gesundheit, entschädigungslos zu dulden seien. Dabei müsse jedoch von einem «engen Polizeibegriff» ausgegangen werden, welchen das Bundesgericht wie folgt umschreibt:

«Von einer entschädigungslos zulässigen Eigentumsbeschränkung muss... dann gesprochen werden, wenn mit der gegen den Störer gerichteten Massnahme eine als Folge der beabsichtigten Grundstücksbenutzung zu erwartende konkrete, das heisst ernsthafte und unmittelbare Gefahr für die öffentliche Ordnung, Sicherheit und Gesundheit abgewendet werden soll und wenn die zuständige Behörde zu diesem Zweck ein von Gesetzes wegen bestehendes Verbot konkretisiert und in bezug auf die in Frage stehende Grundstücksnutzung bloss die stets zu beachtenden polizeilichen Schranken der Eigentumsfreiheit festsetzt.»

(BGE 106 Ib 333 mit weiteren Hinweisen.)

Damit wird verdeutlicht, dass mit der polizeilich begründeten Massnahme verhindert werden soll, dass ein bestimmter Eigentümer (der sog. Störer) von seinem Grundstück aus andere Bürger ernsthaft und unmittelbar gefährdet oder schädigt, oder dass er sich selbst erheblichen Gefahren aussetzt. Trifft dies zu, so ist die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone vom Eigentümer ohne Entschädigungsfolgen hinzunehmen.

Im konkreten Fall wurde die Grundwasserschutzzone gegen T. – den Störer – erlassen. Dieser würde mit einer intensiven Landwirtschaft oder mit der Erstellung einer Jauchegrube die bestehende Trinkwasserfassung und somit andere Bürger wie sich selbst gefährden. Eine materielle Enteignung wurde deshalb verneint (BGE 106 Ib 330.)

Fallbeispiel 2:

Eine Gemeinde besitzt seit 1948 eine Grundwasserfassung. 1974 erliess sie eine Grundwasserschutzzone und gewisse Parzellen teilte sie der engeren Schutzzone zu. Diese Parzellen wurden mit einem Bauverbot für Tankanlagen, Abwasseranlagen und Terrainveränderungen belegt. Die Parzellen liegen zum Teil in einer 4geschossigen Wohnzone gemäss Zonenplan von 1966. Die Eigentümer machten materielle Enteignung geltend. Das kantonale Verwaltungsgericht schützte die Eigentümer; die Gemeinde gelangte ans Bundesgericht, hatte aber keinen Erfolg.

Das Bundesgericht gelangte zur Auffassung, dass man nicht von einem entschädigungslosen Eigentumseingriff sprechen könne, wenn baureifes Land, welches ohne weiteres überbaut werden könnte, mit einem Bauverbot belegt

werde. Dies komme einer Auszonung baureifen Landes gleich, was grundsätzlich eine materielle Enteignung darstelle. Mit der Grundwasserschutzzone werde verunmöglicht, dass das Bauzonenland wie vorgesehen überbaut werden könne. Wohl könne in der Regel dann keine Entschädigung geltend gemacht werden, wenn die Schutzzone unmittelbar dem Eigentümer diene, aber zum konkreten Fall führte das Bundesgericht aus:

«Wenn die aus polizeilichen Gründen angeordnete Beschränkung dem Schutz eines öffentlichen Werkes – etwa der Wasserversorgung einer Gemeinde – dient, führt das Bauverbot zur Korrektur eines Planungsfehlers mit der Wirkung, dass den betroffenen Grundstücken die von der Gemeinde in ihrer Bau- und Zonenordnung selbst anerkannte Baulandqualität entzogen wird. Es rechtfertigt sich in diesem Falle, die zugunsten des öffentlichen Werkes vorgenommene Korrektur einer Zonenplanung, auch wenn sie aus polizeilichen Gründen im engeren Sinne erfolgt und sich gegen den Störer richtet, gleich zu behandeln wie eine Auszonung, die aus sonstigen allgemeinen raumplanerischen Gründen erfolgt. ...die durch die Zonenordnung anerkannte Baulandqualität wird aufgehoben, ohne dass es zum Schutze des Eigentümers selbst nötig ist.» (BGE 106 Ib 340)

Da die Gemeinde im vorliegenden Fall im Jahre 1966 ungeachtet der seit 1948 bestehenden Trinkwasserfassung die Parzelle ausdrücklich der Wohnzone zugewiesen habe, komme die von der gleichen Gemeinde später erlassene Grundwasserschutzzone einer Auszonung gleich, die entschädigungspflichtig sei. Das Grundstück wäre in naher Zukunft überbaubar gewesen, weshalb eine materielle Enteignung zu bejahen sei (BGE 106 Ib 336).

Fallbeispiel 3:
Eigentumsbeschränkungen, welche einen durchschnittlichen und üblichen Landwirtschaftsbetrieb nicht wesentlich einschränken, wie z.B. Düngebeschränkungen, sind zumutbar und stellen kein Sonderopfer dar. Eine Entschädigung ist nicht zu entrichten, auch wenn die Massnahmen nicht als polizeilich i.S. der konkreten Gefahrenabwehr bezeichnet werden müssten.
Das Verbot für Intensivkulturen (z.B. Plastiktunnels) müsse auch als übliche Beschränkung i.S. der Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild hingenommen werden (ZBl 1980, 134).

Fallbeispiel 4:
Wird dem Eigentümer eines in der erweiterten Schutzzone einer bestehenden Grundwasserfassung gelegenen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücks gestützt auf die einschlägigen Vorschriften des GSchG der Kiesabbau auf diesem Grundstück verboten, so ist er in einem voraussehbaren künftigen Gebrauch des Grundstücks eingeschränkt. Trotz der Schwere des Eingriffs ist indessen keine Ersatzpflicht des Gemeinwesens gegeben. Das Verbot der Kiesausbeutung dient dem Schutz der öffentlichen Gesundheit und stellt somit eine polizeiliche Massnahme dar (BGE 96 I 350).

Fallbeispiel 5:
Eine Gemeinde erliess in ihrem Schutzzonen-Reglement Vorschriften über die mässige Verwendung von Dünger in der Grundwasserschutzzone II. Unter anderem wurde das Ausbringen von Jauche mittels Verschlauchung und die Verwendung von Klärschlamm verboten. Zudem dürfe pro Gabe nicht mehr als 30 m³ pro Hektare ausgebracht werden und der Boden dürfe nicht gefroren, nicht mit Schnee bedeckt und nicht wassergesättigt sein.
Das Verwaltungsgericht qualifizierte die Düngebeschränkungen als Eigentumsbeschränkungen rein polizeilicher Natur, die keinen Entschädigungsanspruch begründen. Es soll konkret verhindert werden, dass der unmittelbare Umgebungsbereich der Grundwasserfassung dadurch verschmutzt werde. Die landwirtschaftliche Nutzung werde nur geringfügig eingeschränkt, und eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrswertes sei nicht gegeben (Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 6. Mai 1983 in Sachen Maschwanden gegen F.; vgl. auch AGVE 1981, S. 111).

Da uns weitere Beispiele aus dem Grundwasserschutzrecht nicht bekannt sind, sollen im folgenden noch ein paar Fälle aus dem Bereich der Raumplanung dargestellt werden, welche jedoch auch für unsere Fragestellungen nützlich sein können:

Fallbeispiel 6:
Im Zonenplan der Gemeinde Z. liegen die umstrittenen Parzellen seit 1965 ausserhalb der Bauzonen. Eine Initiative auf Einzonung wurde von der Gemeindeversammlung abgelehnt. Auch ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus wurde 1978 abgelehnt, da das GschG im damaligen Art. 20 eine solche Baute nicht zuliess. Der Eigentümer machte Entschädigung geltend, da er sich materiell enteignet fühlte. Das kantonale Verwaltungsgericht und das Bundesgericht lehnten die Beschwerde ab.
Art. 20 GSchG diene zwar wohl lediglich der allgemeinen, das heisst abstrakten, Gefahrenabwehr und sei deshalb nicht grundsätzlich entschädigungslos zu dulden. Im konkreten Fall müsse aber der Tatbestand der materiellen Enteignung verneint werden, da das Grundstück ungenügend erschlossen sei und ausserhalb der Bauzone liege. Mit Art. 19/20 GSchG sei für die ganze Schweiz der Inhalt des Grundeigentums für Gebiete ausserhalb der Bauzone festgelegt worden, ohne dadurch eine allgemeine Entschädigungspflicht auszulösen. Dies gelte auch dann, wenn der Eingriff keine im engeren Sinne polizeilich motivierte Eigentumsbeschränkung darstelle. An der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ändere nichts; eine Überbauung hätte auch schon vor der Inkraftsetzung des GSchG nicht erstellt werden können. Von einer materiellen Enteignung könne deshalb keine Rede sein (BGE 105 Ia 330).

Fallbeispiel 7:
Wenn ein Grundstück nur teilweise mit einem Bauverbot belegt wird, ist die Frage, ob hierin eine materielle Enteignung liege, im Hinblick auf das ganze betroffene Grundstück aufzuwerfen und zu beurteilen. Lässt der überbaubare Teil immer noch eine angemessene Nutzung des gesamten Grundstückes zu, so bewirkt das teilweise Bauverbot keine materielle Enteignung. Dieses Prinzip spielt z.B. dann nicht, wenn ein zusammenhängendes Gelände aus topographischen Gründen nur in dem vom Bauverbot betroffenen Teil überbaut bzw. optimal ausgenützt werden kann (BGE 101 Ia 227; 89 I 385).

Fallbeispiel 8:
Durch eine Baulinie wurde ein Drittel eines Grundstückes mit einem Bauverbot belegt. Als Garten ist dieses Gebiet jedoch weiterhin nutzbar und verwendbar. Ein derartiger Eingriff wurde vom Bundesgericht nicht als entschädigungspflichtiger Eigentumseingriff taxiert (BGE 93 I 343, bestätigt in 95 I 461).

Fallbeispiel 9:
Ein Grundstück im Ausmass von 4030 m² befand sich gemäss Zonenplan von 1967 in der 2geschossigen Dorfzone. Im Jahre 1978 wurde ein noch unüberbauter Teil von 950 m² in die Landwirtschaftszone ausgezont. Das Verwaltungs-

gericht und das Bundesgericht lehnten eine Klage wegen materieller Enteignung ab.
Die Auswirkung der Eigentumsbeschränkung sei in Berücksichtigung des ganzen betroffenen Grundstückes zu beurteilen. Da eine angemessene und sinnvolle Nutzung weiterhin möglich sei, liege keine materielle Enteignung vor. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bedeute ein Bauverbot, das nur einen Drittel eines Grundstükkes treffe, keine materielle Enteignung, sondern eine «gewöhnliche» öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Im vorliegenden Fall werde das Grundstück nur zu knapp einem Viertel mit einem Bauverbot belegt, weshalb keine Entschädigung geschuldet sei (ZBl 1984, S. 366).

Fallbeispiel 10:
Ein Grundstück befand sich gemäss Zonenplan von 1967 in der 2geschossigen Einfamilienhauszone. Im Jahre 1976 wurde diese Parzelle dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Das Bundesgericht verneinte den Tatbestand der materiellen Enteignung, da weder 1973 noch 1976 hätte damit gerechnet werden können, dass auf dem Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft eine Überbauung hätte verwirklicht werden können. Das Grundstück sei weder groberschlossen gewesen noch hätte ein Quartierplan vorgelegen, so dass es nicht in verhältnismässig kurzer Zeit hätte überbaut werden können (Bundesgerichtsentscheid in Sachen Oberstammheim vom 25. Januar 1984, veröffentlicht in der NZZ vom 29. Mai 1984, Seite 49).

Zusammenfassung

Die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen kann also in Ausnahmefällen zu einer entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkung führen. Dies im besonderen dann, wenn erschlossenes und eingezontes Bauland mit einem Bauverbot belegt wird oder eine Auszonung in die Landwirtschafts- oder Freihaltezone erfolgt. Auch Abzonungen von Grundstücken, insbesondere durch Ausnützungsreduktionen, welche eine Wertverminderung von über 50% des Verkehrswertes zur Folge haben, dürften Entschädigungsfolgen nach sich ziehen.
Hingegen sind in der Landwirtschaftszone die Grundwasserschutzzonen in der Regel entschädigungslos zu dulden, solange die übliche landwirtschaftliche Nutzung nicht übermässig eingeschränkt wird. Im besonderen sind Düngevorschriften als zumutbare Eigentumsbeschränkungen hinzunehmen, die keine Entschädigungspflicht nach sich ziehen. Wenn die Grundwasserschutzzone als rein polizeiliche Massnahme gegen den Störer gerichtet ist, dann ist eine materielle Enteignung in der Regel nicht gegeben. Zudem sind Bauverbote in Bauzonen, die maximal einen Drittel eines Grundstückes betreffen oder eine Wertverminderung des Grundstückes von 20% nicht übersteigen, in der Regel keine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkungen, sofern der bestimmungsgemässe Gebrauch der Sache nicht verunmöglicht wird.
Die Frage, ob im konkreten Fall eine Entschädigung als Folge einer Eigentumsbeschränkung zu leisten ist, richtet sich jeweils nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur materiellen Enteignung.

Literaturhinweise

Raumplanung und Entschädigungspflicht, Schriftenfolge Nummer 36 der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, 1983; insbesondere S. 36 ff. und S. 59 ff.

Zimmerli Ulrich, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur materiellen Enteignung, ZBl 1974, S. 137 ff.

Leitfaden zum Raumplanungsgesetz, Schriftenfolge der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, Nr. 25, 1980.

Kuttler Alfred und *Saladin Peter,* Gutachten über die Durchführung der Raumplanung im Hinblick auf die materielle Enteignung: Steuerung der Entschädigungsfolgen beim Vollzug der Raumplanung, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, Bern, 1977.

Abkürzungen

AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
BGE	Bundesgerichtsentscheide
EG/GSchG	Kantonalzürcherisches Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8. Oktober 1971
VEB	Verwaltungsentscheide der Bundesbehörden
ZBl	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung

Adresse des Verfassers: Dr. iur. *Robert Imholz,* Sekretär der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, 8090 Zürich.

Vortrag, gehalten vor dem Linth-Limmatverband, vom 24. Februar 1987 in Zürich.

Schutz des Grundwassers – Grundwasserschutzzonen

Franz Adam

Im schweizerischen Durchschnitt werden 85% des Trink- und Brauchwassersbedarfes aus Grundwasservorkommen gedeckt. Mit grosser, ja allzu grosser Selbstverständlichkeit und Sorglosigkeit wird davon ausgegangen, dass das aus Quellen stammende oder aus Brunnenfassungen geförderte Grundwasser reines Trinkwasser ist.
Der grösste Teil des im Kanton Zürich genutzten Grundwassers stammt aus den zwischen- und nacheiszeitlich abgelagerten Lockergesteinsvorkommen. Diese bilden grundsätzlich eine optimale Voraussetzung, damit das im Boden zirkulierende Grundwasser Trinkwasserqualität aufweist.
Aus den dicht besiedelten und industrialisierten Regionen oder aus den intensiv bewirtschafteten Böden gelangen aber Stoffe ins Grundwasser, die nur schlecht oder gar nicht abgebaut werden.
Ein Instrument zur Qualitätssicherung des Grundwassers ist die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen um bestehende Fassungen und die Festlegung von Grundwasserschutzarealen zur Sicherstellung der zukünftigen Grundwassernutzung. Mit dem Schutz des Grundwassers darf aber nicht an der Grenze von Grundwasserschutzzonen oder -arealen halt gemacht werden. Die erhöhte Belastung des Grundwassers mit Nitraten, leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen oder Rückständen aus Pflanzenschutzmitteln ist ein Problem des ganzen Einzugsgebietes.
Damit diese Probleme gelöst werden können, braucht es insbesondere die Einsicht und den politischen Willen, dass die vorhandenen gesetzlichen Grundlagen in die Praxis umgesetzt werden können. In der Durchsetzung von Bestimmungen aus dem Bereich des Umweltschutzes besteht ein grosses Vollzugsdefizit.
Gesetzliche Vorschriften allein reichen aber nicht aus, es braucht ein neues und verstärktes Bewusstsein auch dem Grundwasser gegenüber. Denn nur wenige sind sich bewusst, dass in unseren Talebenen pro m^2 und Jahr 100 bis 300 l Grundwasser neu gebildet werden.

Adresse des Verfassers: *Franz Adam,* dipl. Ing. ETHZ, Amt für Gewässerschutz und Wasserbau, Abteilung Grundwasser und Abfallbeseitigung, CH-8090 Zürich.

Zusammenfassung eines Vortrages, den Franz Adam am 24. Februar 1987 in Zürich vor dem Linth-Limmatverband gehalten hat.