

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 23 (1948)  
**Heft:** 5-6

**Artikel:** Planung und Entschädigungspflicht wegen Beeinträchtigung der Eigentumsrechte  
**Autor:** Imboden, M.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101995>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

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

# Planung und Entschädigungspflicht wegen Beeinträchtigung der Eigentumsrechte

## 1. Grundlagen

Die Eigentümlichkeiten, die das schweizerische Recht in der Ordnung der Wohn- und Landesplanung aufweist, sind nur verständlich mit Rücksicht auf die staatsrechtliche Struktur, insbesondere auf die föderative Gliederung der Schweizerischen Eidgenossenschaft. Die Schweiz ist ein Bundesstaat, bestehend aus fünfundzwanzig Gliedstaaten, den Kantonen. Die Kantone ihrerseits gliedern sich in Gemeinden, die eine sehr starke Autonomie — eine stärkere als die Gemeinden irgendeines andern Staates des heutigen Europas — besitzen.

Die Kompetenz zum Erlaß und zum Vollzug rechtlicher Vorschriften über die Wohn- und Landesplanung liegt nach der heutigen verfassungsrechtlichen Ordnung grundsätzlich bei den Kantonen. Nur in ganz beschränkten Bereichen und mit beschränkten Mitteln kann der Bund Planungsmaßnahmen ergreifen. Den Kantonen steht es frei, ihre Befugnisse teilweise auf die Gemeinden zu übertragen. Das geht so weit, daß in einigen Kantonen sogar das Schwergewicht der baulichen Planung bei den kommunalen Körperschaften liegt. Dieser Zustand bedeutet allerdings die Ausnahme. In den meisten Kantonen teilen sich Kanton und Gemeinden in dem Sinne in die Aufgabe, daß der Kanton die allgemeinen Rechtsgrundsätze erläßt, während die Gemeinden diese durchführen und sie durch besondere Vorschriften ergänzen.

So sind die in der Schweiz geltenden Rechtsgrundsätze über Wohn- und Bauplanung stark zersplittert und uneinheitlich. Das gilt nun allerdings nicht im gleichen Maße für die Vorschriften über die finanzielle Entschädigungspflicht bei Eingriffen in die privaten Grundeigentumsrechte. Aus zwei Gründen ist gerade diese Frage einheitlicher geordnet als andere Fragen:

a) Einmal findet sich in allen Kantonsverfassungen, die Verfassung des Kantons Tessin ausgenommen, eine feierliche Gewährleistung des privaten Eigentums. Aus dieser Verfassungsbestimmung vermag der Bürger sehr weitgehende Rechte abzuleiten. Glaubt er, daß irgendeine Anordnung des Kantons oder der Gemeinde seine konkreten Eigentumsrechte verletzt, so kann er den Schutz des schweizerischen Bundesgerichtes anrufen. Dieses hat die Möglichkeit, sogar kantonale Gesetze, die das Privateigentum in unzulässiger Weise einschränken, aufzuheben.

b) Sodann haben alle Kantone Vorschriften über die Zwangsenteignung erlassen. Die kantonalen Enteignungsvorschriften sind unter sich weitgehend ähnlich. Mit Rücksicht auf die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Privateigentums sichern sie die Rechte des Privaten in sehr weitgehender und wirksamer Weise. Abgesehen von den Kantonen, hat auch der Bund ein Enteignungsgesetz erlassen, das indessen nur dann Anwendung findet, wenn für Zwecke des Bundes (nicht der Kantone oder Gemeinden) oder einer vom Bund konzessionierten Anstalt privater Grund und Boden beansprucht werden muß.

## 2. Der Umfang der Entschädigungspflicht bei Eingriffen in das Privateigentum

Nach der Praxis des Schweizerischen Bundesgerichtes hängt die Entschädigungspflicht von der Art und der Intensität der Eingriffe in das Privateigentum ab. Unter diesem Gesichtspunkt können verschiedene Stufen der Beeinträchtigung privater Eigentumsrechte unterschieden werden:

a) Wird einem Privaten das Eigentum an einer bestimmten Bodenfläche gänzlich entzogen (Bau einer Straße, eines Verwaltungsgebäudes oder eines Stausees), so hat er in jedem Fall Anspruch auf einen dem Verkehrswert des Landes entsprechenden Geldbetrag. Dieser Geldbetrag ist von derjenigen Körperschaft aufzubringen, die die Enteignung begehrt hat und sie durchführt. Über die Höhe der im Einzelfall geschuldeten finanziellen Entschädigung entscheiden unabhängige Gerichte. Erachtet der Expropriant die dem betroffenen Privaten zugesprochene Entschädigung als nicht tragbar, so hat er zumeist die Möglichkeit, von der Zwangsenteignung zurückzutreten. Das Recht zur Zwangsenteignung kann nur solchen Unternehmen verliehen werden, die öffentliche Interessen wahrnehmen. Das schließt es aus, daß das Gemeinwesen mehr Land enteignet, als für das allgemeine Wohl erforderlich ist. Ein vorsorglicher Landerwerb kann daher nicht durch Expropriation, sondern nur durch freihändigen Kauf — durch privatrechtliche Vereinbarung — erfolgen. Ergibt sich nachträglich, daß ein durch Zwangsenteignung erworbenes Bodestück nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird, so hat der frühere Privateigentümer die Möglichkeit, zu verlangen, daß ihm das Land gegen Rückerstattung der Entschädigung wieder zurückgegeben wird.

b) Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Privateigentums, die nicht dessen Substanz, sondern nur dessen Ausübung berühren, muß der Private entschädigungslos dulden. Wenn also der Kanton oder die Gemeinde vorschreibt, daß entgegen der früheren Ordnung ein neues Gebäude bestimmte Außenmaße nicht überschreiten darf, so muß sich der private Grundeigentümer, der seinen Boden neu überbauen will, an diese Bestimmungen halten, ohne eine finanzielle Entschädigung beanspruchen zu können. Das gilt selbst dann, wenn der Grundeigentümer wegen Verschärfung der Bauvorschriften nicht mehr so günstig bauen kann wie früher und deshalb mittelbar einen Schaden erleidet.

c) Am schwersten ist es, in jenem Fall eine Lösung zu finden, der gegenüber den beiden früher genannten Fällen gewissermaßen die Mitte hält. Als Beispiele seien jene gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen angeführt, die dem Grundeigentümer das Bauen entweder ganz verbieten oder nur noch die Erstellung landwirtschaftlicher Bauten zulassen. Das Eigentum an Grund und Boden wird dem Privaten zwar nicht entzogen; hingegen erfährt die Ausübung der Eigentumsrechte eine derart weitgehende Beschränkung, daß praktisch doch die Substanz des Privateigentums geschmälert erscheint. In derartigen Fällen ist nach der Rechtsprechung in erster Linie zu prüfen, wie groß die wirtschaftliche Entwertung des mit einem gänzlichen oder partiellen Bauverbot belasteten Landes ist. Je nachdem wird eine Entschädigung zugesprochen oder aber versagt. Eine allgemein gültige Regel, aus der sich die Entschädigungspflicht ergibt, besteht in diesem Fall somit nicht. Die Rechtsprechung ist sehr stark kasuistisch; sie stellt auf die Verhältnisse des konkreten Einzelfalles ab.

## 3. Die finanzielle Leistungspflicht des Grundeigentümers

Durch Planungsmaßnahmen kann der private Grundeigentümer nicht nur einen Schaden erleiden. Er kann durch sie unter Umständen auch einen ganz beträchtlichen finanziellen Vorteil erzielen. Das gilt regelmäßig dann, wenn durch den Wohn- oder Bebauungsplan ein Stück Boden eine bevorzugte Lage und damit einen höheren Wert erhält.

Im geltenden schweizerischen Recht ist es nur beschränkt möglich, den Privaten, der durch Planungsmaßnahmen der Öffentlichkeit einen Vermögensgewinn erzielt, zu Leistungen an das Gemeinwesen zu verpflichten:

a) Einmal hat die enteignende Körperschaft unter Umständen — nicht regelmäßig — die Möglichkeit, den vom Privaten erzielten Vorteil dadurch auszugleichen, daß sie eine Reduktion der Expropriationsentschädigung verlangt.

b) Sodann bestehen vielfach gesetzliche Vorschriften, die es dem Gemeinwesen ermöglichen, einen Privaten, der aus der Erstellung eines öffentlichen Werkes einen besonderen Nutzen zieht, zur teilweisen Mittragung der Baukosten zu verpflichten. Diese Möglichkeit ist indessen zumeist eine stark beschränkte: zumeist ist sie nur bei der Erstellung von Straßen und bei der Korrektur von Bächen, nicht aber bei allgemeinen Planungsoperationen gegeben; ferner kann stets nur ein Teil des vom Privaten erzielten Gewinnes von der Öffentlichkeit beansprucht werden.

c) In dritter Linie schließlich werden in zahlreichen Kan-

tonen durch die Gemeinden Steuern von den Grundstücksgewinnen erhoben. Der Anwendungsbereich dieser Steuern ist aber dadurch eingeschränkt, daß die Abgabe stets nur erhoben werden kann, wenn das in Frage stehende Grundstück die Hand wechselt. Wer aus einer Planungsoperation einen besonderen finanziellen Vorteil erzielt, kann somit die auf dem erzielten Gewinn geschuldete Steuer in der Regel dadurch vermeiden, daß er sein Grundeigentum während längerer Zeit nicht veräußert.

\*

Abschließend kann gesagt werden, daß die rechtliche Stellung des privaten Grundeigentümers im schweizerischen Recht eine sehr starke und gesicherte ist. Der Eigentumsschutz geht weiter als in den meisten andern modernen Staaten. Diese Tatsache ist um so bemerkenswerter, als die Schweiz zu den Ländern gehört, in denen mit Rücksicht auf die Oberflächengestaltung und im Hinblick auf die Größe der Bevölkerung der verwertbare Boden heute sehr knapp ist.

Dr. M. Imboden.

## SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN

### Die Tagung des «Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen» in Lausanne vom 8. und 9. Mai 1948

Zwei Jahre vor dem zweiten Weltkriege fand die letzte Tagung unseres Verbandes in Lausanne statt. Noch lebt sie unvergessen. Wer unser Organ «Das Wohnen» aufbewahrt, findet dort zur Stützung seines Gedächtnisses einige köstliche Aufnahmen. Damals behandelten wir vorwiegend Fragen der Propaganda. Der Grund war vorhanden, es war die Zeit der Leerwohnungen. Diesmal schreiben wir aber 1948. Das will sagen, wir sprachen über Wohnungsnot und Subventionen und hatten das Herz voller Sorge über gewisse neue Vorschriften der Behörden.

Es ist eine Lüge, daß die Schweiz ein «kleines Ländchen» sei. Wir kamen aus der bereits verblühten Gegend des Zürichsees über den Lötschberg in die Blütenwelt der Ufer der Rhone. Wir fühlten uns in einer ganz anderen Region und staunten über die gepflegten Rebhänge bis hoch in die Felsen und darüber hinauf. Die Tour de Romandie, die in Montana ihre Räder trampelte, hat den Eindruck nicht verwischt. In Sitten auf dem Markt fanden wir nicht nur die uns seit der «Züka» bekannten kleinen Walliser Kühe, wir fanden an *Volk und Art* alles, was zum Charakter dieses ennetbirgischen Teiles unseres so reichgestalteten Landes gehört. Als uns vollends das herrliche Bild des Léman geschenkt wurde mit dem imposanten Hintergrund des savoyischen Ufers, dem Garten des Überflusses des «Lavaux», fühlten wir uns keiner Worte fähig, denn hier spricht die Natur selber im Superlativ!

So ist es nicht verwunderlich, wenn wir nach solchem Erlebnis mit sonntäglichem Gemüte dem «Grand Pont» zustrebten, der zwei durch ein Tal getrennte

Stadtteile auf imponierende Art miteinander verbindet. Im «Café Vaudois» fanden wir gerade noch Platz. In hellen Schären hatten sich die Genossenschafter von der Rhone bis zum Rhein eingefunden. In allen Klangfarben hörte man die Sprachen unseres Vaterlandes.

Der Vizepräsident, Herr Stadtrat *J. Peter* aus Zürich, mußte die Abwesenheit des Präsidenten, Herrn *K. Straub*, bekanntgeben, dessen Gesundheitszustand ihm diesen Verzicht auferlege. Es war unverkennbar, daß diese Nachricht aufrichtiges Bedauern hervorrief. Gibt es doch einige Leute, die so zu unserem Verband gehören, daß ihre Abwesenheit fast als statutenwidrig empfunden wird. Zu dieser Kategorie gehört ganz offenbar Herr Straub.

Herrn Stadtrat Peter verblieb somit die nicht leichte Aufgabe, in die große Lücke zu treten. Er hat sie erfüllt wie ein guter Jahrgang edlen Weines: Er wurde immer besser! Seine Umsicht führte zu guter Disziplin und Einhaltung aller Abmachungszeiten, sogar das Essen wurde so frühzeitig serviert, daß Ausflüge möglich wurden und die Züge nach allen Richtungen doch noch erreicht werden konnten.

Als Behördevertreter und Gäste konnte der Vorsitzende begrüßen: Herrn Regierungsrat *Maret*, Stadtrat *Jordan*, Direktor *Lusser*, Dr. *Ruf* vom VSK, Dr. *Wyß* vom Gewerkschaftsbund, Herrn *Gilliard*, Präsident, und Herrn *Freymond*, Gründer der Section romande, Herrn Inspektor *Beutler* vom Finanzdepartement, den Präsidenten der Société coopérative d'habitation, Herrn *Weiß*, und andere nichtgemeldete Freunde des sozialen Wohnungsbaues.

Es ist bekannt: Der Jahresbericht ist für die Dis-