

**Zeitschrift:** Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme  
**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung  
**Band:** 30 (1973)  
**Heft:** 7-8

**Artikel:** Die Besteuerung landwirtschaftlichen Bodens in der Bauzone  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-782070>

### **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:** 13.04.2025

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

# Das Bundesgericht zur materiellen Enteignung

vlp. Der Zürcher Regierungsrat erliess 1967 eine Verordnung zum Schutz des Bachtels. Ein Grundeigentümer hatte 1961 am Bachtelhörnli über 40 000 m<sup>2</sup> Land für 3.30 Fr. pro Quadratmeter gekauft. Die kantonale Schätzungskommission des dafür zuständigen Kreises anerkannte, dass der Grundeigentümer durch die Schutzverordnung ähnlich einer formellen Enteignung getroffen wurde, also materiell enteignet wurde, und sprach ihm eine Entschädigung von 2.50 Fr. pro Quadratmeter zu. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hob diesen Entscheid auf und stellte fest, dass der Staat dem Grundeigentümer keine Entschädigung schulde. Das Bundesgericht, an das der Grundeigentümer gelangte, stimmte in seinem Entscheid (BGE 98 I 381ff) dem Urteil des Verwaltungsgerichtes zu.

Das Bundesgericht befasst sich in der

sorgfältigen Begründung seines Entscheides mit der Frage, wann eine künftig mögliche Nutzung einer Liegenschaft, die durch das Gemeinwesen verhindert wird, zur materiellen Enteignung und damit zur Entschädigungspflicht führt. Die spätere Verwendungsmöglichkeit des Grundeigentums kann, wie unser höchstes Gericht bestätigt, nur von Bedeutung sein, wenn den Umständen nach anzunehmen ist, diese lasse sich sehr wahrscheinlich in naher Zukunft verwirklichen. Andererseits stellt das Bundesgericht fest, dass dort, wo eine materielle Enteignung vorliegt, für die Bemessung der Entschädigung die Differenz des Verkehrswertes vor und nach dem Eingriff massgebend sein muss.

Wenn jemand einen Teil seines Landes für eine Nationalstrasse abtreten muss, kann er für den ihm verbleibenden Rest eine Entschädigung in der Höhe geltend ma-

chen, um die sich der Verkehrswert des ihm verbleibenden Teils vermindert. Der Enteigner kann aber die Enteignung des Ganzen verlangen, wenn bei einer Teilenteignung die Entschädigung für die Wertverminderung des Restes mehr als einen Drittel seines Wertes beträgt (Art. 13 des Bundesgesetzes über die Enteignung vom 20. Juni 1930). Man kann, ja man muss sich fragen, ob bei der materiellen Enteignung nicht eine ähnliche Regelung wünschbar wäre. Kantone und Gemeinden können nach dem geltenden Recht im Zeitpunkt der Planung die Bedürfnisse der Allgemeinheit in der Regel nur ungenügend berücksichtigen, wenn sie dem Risiko hoher Entschädigungen ausgesetzt sind für Land, das der Grundeigentümer behalten und weiter wie bisher nutzen kann. Ist es gerecht, dass die Gemeinwesen bei Land, das pro Quadratmeter 100 Fr. gilt, für die Auferlegung eines Bauverbotes 90 oder gar 95 Fr. bezahlen müssen, obwohl der Boden dem Grundeigentümer verbleibt? Einen neuen Weg bei der materiellen Enteignung könnte aber nicht das Bundesgericht einschlagen, vielmehr brauchte es dafür eine Aenderung des geltenden Rechtes durch den Bund.

## Die Besteuerung landwirtschaftlichen Bodens in der Bauzone

vlp. Die Gemeinden sollten in der Regel von innen nach aussen wachsen. Nur allzu oft ist es nicht möglich, diese Forderung zu erfüllen, weil viel Land in der Bauzone weder überbaut wird noch zu Bauzwecken erhältlich ist. Das Horten von Bauland strapaziert die Gemeindefinanzen und verteuert erst noch jenes Land, das man zum Bauen erwerben kann. Dennoch belohnen die kantonalen Steuergesetze in der Regel die Landhortung. Wann endlich fallen solche Zöpfe, die nicht mehr in die Gegenwart passen? Mit Genugtuung darf auf den Kanton Bern hingewiesen werden, der einen mutigen Anfang macht, werden doch von 1975 an auch landwirtschaftliche Lie-

genschaften in Bauzonen bei der Vermögensbesteuerung gleich erfasst wie die andern Grundstücke.

Ist denn eine solche Regelung in allen Fällen gerecht, oder kann nicht ein Landwirt so hart betroffen werden, dass er zur Aufgabe seines Betriebes ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse gezwungen wird? Der Berner Grosse Rat hat für Härtefälle einen guten Weg vorgezeichnet. Wenn ein Landwirt sein Land in der Bauzone zugunsten der Gemeinde unentgeltlich mit einem Bauverbot für wenigstens 15 Jahre belegen lässt, soll er seinen Boden nur zum Ertragswert versteuern müssen. Die Vereinbarung soll nur dann vorher erlöschen können, wenn der Eigentümer stirbt, oder wenn das öffentliche Interesse der Gemeinde es erfordert. Will der Landwirt kein entschädigungsloses Bauverbot für wenigstens 15 Jahre eingehen, dann soll er gleich behandelt werden wie jeder andere Bürger. Die Berner haben also — unseres Wissens als erste — eine gerechte, ausgewogene Regelung eingeführt, die, so hoffen wir, auch für andere Kantone als Ansporn wirken wird.

## Bundesarlehen für die Baulanderschliessung

wf. Seit Oktober 1970 ist der Bund befugt, Darlehen für die Erschliessung von Wohnbauland zu gewähren. Bis Ende letzten Jahres sind insgesamt 122 Gesuche und Anfragen zugunsten solcher Darlehen eingegangen. Bewilligt wurden bisher 29 Gesuche mit einer Darlehenssumme von 64,4 Mio Fr. Ebenso haben die Experten 18 Gesuche mit einem Darlehensbetrag von 55,1 Mio Fr. in positivem Sinne an das Eidgenössische Büro für Wohnungsbau weitergeleitet. Die 47 Gesuche verteilen sich auf 6 Städte, 19 Agglomerationsgemeinden und 22 Landgemeinden. Weitere 27 Gesuche mit einem voraussichtlichen Kostenaufwand von rund 90 Mio Fr. sind noch hängig.

## «Kinder müssen spielen»

vlp. Man möchte sagen: «Noch zur rechten Zeit» ist dieses für den kindgerechten Kinderspielplatzbau bedeutsame Buch erschienen. Es wird mithelfen können, neben den guten und bedingt guten bisherigen Bauleistungen, der Psyche des Kindes in den verschiedenen Altersgruppen noch besser entsprechende Lösungen anzubieten.

Aufschlussreich ist die Entwicklung in der benachbarten Bundesrepublik. So ist in

Berlin am 18. März 1971 und in München am 1. Juli 1972 eine Kinderspielplatz-Verordnung in Kraft getreten, die bei Wohnungsneubauten die gleichzeitige Anlage von Kinderspielplätzen zur Pflicht macht. Frankfurt wird in aller Kürze nachziehen und andere Städte werden folgen bzw. folgen müssen, denn solange die Städte wachsen und die Verkehrsdichte zunimmt, wird unseren Kindern in immer stärkerer Masse der natürliche, wenn auch, soweit es die Strassen betrifft, keineswegs der ideale Spielraum in nicht mehr zu verantwortender Weise entzogen. Aber Kinder, die nicht frei spielen können, sind in ihrer Entwicklung gehemmt.

Mit den Fragen «Wo nun am besten, für welche Altersgruppe und wo sind Kinderspielplätze anzulegen?» werden immer stärker die verantwortlichen Gremien in Städten und Gemeinden, werden Schulleitungen, Eltern und Erzieher, werden Architekten, Gartenarchitekten und ausführende Betriebe konfrontiert werden. Die richtige Beantwortung und die besten Lösungen werden mitentscheidend für das Kindheitserlebnis und die Entwicklung von Generationen sein. — Auch für schweizerische Verhältnisse ist die Schrift «Kinder müssen spielen» von Schiller-Bütow (Putzer-Verlag Berlin/Hannover, 24 DM) von Interesse.