Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 32 (1957)

Heft: 1

Artikel: Bodenpolitik als Kernfrage der Landesplanung und Entschädigung der betroffenen Landeigentümer

Autor: Kugler, Peter+

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-102876

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: 17.07.2025

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

Bodenpolitik als Kernfrage der Landesplanung und Entschädigung der betroffenen Landeigentümer

Von Dr. *Peter F. Kugler,* Advokat und Notar, Basel

In der September-Nummer 1956 ist auf Seite 271 dieser Zeitschrift unter dem Titel «Bodenpolitik als Kernfrage der Landesplanung» ein Artikel erschienen, dessen Ausführungen, weil in einem entscheidend wichtigen Punkt unrichtig und irreführend, nicht unwidersprochen bleiben sollten.

Es scheint, als ob der Referent die Ausführungen von Herrn Prof. Dr. O. K. Kaufmann, St. Gallen, falsch verstanden oder zu gekürzt wiedergegeben habe.

Der zur Kritik Anlaß gebende Satz lautet: «Soweit jedoch eine klare gesetzliche Grundlage besteht, sind im öffentlichen Interesse auch weitgehende gesetzliche Eigentumsbeschränkungen ohne Entschädigungspflicht zulässig.»

Dies ist in dieser Form unrichtig.

Das Bundesgericht hat vielmehr in konstanter Praxis entschieden, daß, wenn eine Beschränkung des Eigentums (zum Beispiel bei Erlaß von Grünzonenverordnungen) einen expropriationsähnlichen Tatbestand bildet, eine gerechte Entschädigung bezahlt werden müsse.

Es sei hier kurz zusammenfassend dargelegt, wann dies der Fall ist:

Wie in Absatz 5 der zitierten Ausführungen von Prof. Kaufmann ausgeführt, kann das Eigentum eines Landbesitzers nur durch das Gesetz eingeschränkt werden (Bauverbot, Baubeschränkung, Baulinie, Bebauungspläne, Bauzone, Grünzone usw.). Eine Beschränkung des Eigentums durch bloßen Verwaltungsakt auf dem Verordnungsweg ist in jedem Fall unzulässig.

Die Beschränkung des Eigentums muß zudem im öffentlichen Interesse gelegen sein, wobei das Bundesgericht in dieser Frage sehr strenge Anforderungen stellt.

Liegen diese Voraussetzungen vor (gesetzliche Grundlage sowie öffentliches Interesse), so ist eine Eigentumsbeschränkung zulässig. Kommt die Eigentumsbeschränkung in ihrer Wirkung zudem einer Enteignung gleich, so kann sie aber nur gegen Entschädigung erfolgen.

Als Enteignung gilt nach feststehender Praxis nicht allein die Entziehung von Eigentum, sondern es können darunter auch verwaltungsrechtliche Gebote oder Verbote fallen, durch die der Eigentümer eines Stückes Land in der Verfügung über dieses oder in der Benutzung desselben beschränkt wird (sogenannte materielle Enteignung). Ist die Wirkung einer solchen Beschränkung derart, daß sie als eigentlicher Eingriff in das Eigentumsrecht anzusehen ist, so wird sie wie eine Enteignung beurteilt.

Eine materielle Enteignung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes vor, wenn dem Eigentümer ein bisher rechtmäßig ausgeübter oder wirtschaftlich verwertbarer Gebrauch der Sache untersagt wird oder wenn das Verbot die Benützung der Sache in außerordentlich hohem und empfindlichem Maße einschränkt und dabei ausnahmsweise ein einziger oder nur einzelne wenige Eigentümer so getroffen werden, daß diese ein großes Opfer zugunsten des Gemeinwesens bringen müssen.

Wie aus der zitierten Praxis hervorgeht, lehnt das Bundesgericht also ausdrücklich «eine weitgehende gesetzliche Eigentumsbeschränkung ohne Entschädigungspflicht» ab. In diesem Punkt ist also der obenerwähnte Aufsatz unrichtig.

Das Recht, über sein Eigentum frei verfügen zu können, ist eines unserer fundamentalen Freiheitsrechte, das vor dem Paragraphengestrüpp und der amtlichen Bevormundung zu retten oft schwierig ist. Es sei immerhin festgestellt, daß das von Prof. Kaufmann zitierte Gesetz für den Kanton Aargau von den Stimmbürgern verworfen wurde und nicht in Rechtskraft erwuchs.

Die Landesplanung sollte nicht dazu dienen, die Landeigentümer, von denen ja nur eine nicht ins Gewicht fallende Zahl als Bodenspekulanten bezeichnet werden darf, der behördlichen Bevormundung und damit dem staatlichen Dirigismus auszuliefern, sondern es muß — so schwer dies auch sein mag — versucht werden, auf freiwilliger Basis den Ideen zum Durchbruch zu verhelfen.

Als Musterbeispiel freiwilliger Planung auf genossenschaftlicher Basis sei hier nur die bekannte Siedlung Jakobsberg in Basel (vgl. Oktobernummer 1956) erwähnt.

Erfahrungen bei der Gesamtrenovation der Gebäulichkeiten einer Wohngenossenschaft

Es handelt sich um die *Wohngenossenschaft am Hackberg in Riehen,* der ersten, im Jahre 1933 erstellten Wohngenossenschaft auf dem Boden der großen baselstädtischen Landgemeinde. Sie zählt zu den kleinen Genossenschaften: Auf ihrem 58 Aren haltenden Grund und Boden stehen acht Gebäulichkeiten, ein dreigeschossiger Wohnblock (Abbildung) mit zwölf Wohnungen von zwei bis vier Zimmern, ein weiterer Block mit sechs zweigeschossigen Wohnungen und dazwischenliegend sechs Erdgeschoßbauten mit je zwei Wohnungen zu drei und vier Zimmern, total dreißig Wohnungen zu Monatszinsen von 60 bis 100 Franken. Im Jahre 1933 stand die Siedlung noch stark im offenen Feld; heute ist sie nur deshalb noch nicht völlig umbaut, weil an die beiden Längsseiten des Grundstückes Gärtnereien grenzen, ein großes Glück für die Bewohner der kleinen Häuschen. Die Gründer der Genossenschaft waren drei ideal gesinnte Männer, die kinderreichen Familien billige Wohnungen mit Pflanzland verschaffen wollten. Aber der Landpreis von 14 Franken pro Quadratmeter verunmöglichte schon damals den Erwerb größerer Gartenflächen und machte die Errichtung des dreistöckigen Wohnblockes notwendig, um im Budget die kostspieligeren 18 Einfamilienhäuschen ausbalancieren zu können.

Es wäre bestimmt von gutem gewesen, wenn die drei Gründer einen *interessierten und erfahrenen Baufachmann* zur Seite gehabt hätten. Es wurde mancherlei von den jungen Architekten hingenommen, was der Genossenschaft in der