Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 19 (1962)

Heft: 1

Rubrik: Aus der Gerichtspraxis

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: 13.07.2025

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

Verhinderter Spekulationskauf

In einem Kaufvertrag wurde die Erklärung der Käuferin einer Immobilien-AG festgehalten, «dass sie die Liegenschaften erwirbt, einerseits zum Zwecke der Ueberbauung derjenigen Grundstücke, die sich dazu eignen, und als Kapitalanlage bezüglich desjenigen Teiles der Vertragssache, der auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.» Kaufobjekt war ein Bauerngut, das rund 1100 a umfasst, ferner kleinere Parzellen, die im Gebiet bernischer Gemeinden verstreut sind. Der Grundbuchverwalter von Aarwangen erhob gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 Einspruch, weil die in Basel sesshafte Käuferin den An- und Verkauf von Liegenschaften betreibe und der Verdacht naheliege, dass Güteraufkauf mit spekulativem Einschlag vorliege. Dieser *Einspruch* wurde zunächst abgewiesen, doch der Regierungsrat des Kantons Bern erklärte ihn auf den Rekurs der kantonalen Landwirtschaftsdirektion hin als begründet. Die hingegen von der Käuferin angestrengte *verwaltungsgerichtliche Beschwerde* wurde von der Verwaltungsrechtlichen Kammer des Bundesgerichtes *abgewiesen.*

Der zwischen den Kaufparteien abgeschlossene Vertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück ist ohne Einschränkung laut Art. 3 des Bundesgesetzes dem Einspruchsverfahren gemäss Art. 18 unterstellt, wenn der verkaufte Besitz als landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne von Art. 19 des Bundesgesetzes zu charakterisieren ist. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt: Land und Gebäulichkeiten bilden eine Einheit, die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen. Nach Art. 19 Abs. 1 lit. a kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen oder zu einem solchen gehörende Liegenschaften Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer das Heimwesen oder die Liegenschaft offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufes erwirbt. Die Ausnahme, welche lit. c für den Fall vorsieht, dass Liegenschaften, die sich hiefür eignen, zur Ueberbauung verkauft werden, bezieht sich nur auf Grundstücke, auf welche diese Voraussetzungen nicht zutreffen.

Das Bundesgericht hat bisher Spekulationen im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit a des Bundesgesetzes angenommen, wenn der Käufer das Heimwesen oder das Grundstück offensichtlich in der Absicht erwarb, es bei sich bietender Gelegenheit möglichst bald mit Gewinn weiterzuveräussern (BGE 83 I S. 313). Ein solcher Spekulationskauf ist hier nicht nachgewiesen, doch erhebt sich die Frage, ob der Begriff der Spekulation im Sinne des Gesetzes nicht etwas weiter zu fassen sei, als es in der bisherigen Rechtssprechung des Bundesgerichtes geschehen ist.

Die Immobilien-AG als Käuferin des Gutes wollte nur einen Teil desselben der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten, nämlich offenbar die Parzellen, die sich für eine Ueberbauung in absehbarer Zeit nicht eignen. Den übrigen Teil des Heimwesens, der eine bedeutende Fläche umfasst, wollte sie der bisherigen Zweckbestimmung entfremden und nach Massgabe des Wohnbedarfs, mit dessen Zunahme sie rechnet, allmählich überbauen. Die erstellten Wohnungen gedachte sie zu vermieten, in der Erwartung, auf diese Weise schliesslich eine Rendite zu erzielen, welche den durch landwirtschaftliche Nutzung des ganzen Heimwesens erzielbaren Ertrag wesentlich überstiege. Darum fand sie sich bereit, den verhältnismässig hohen Kaufpreis von Fr. 350 000.— zu bezahlen. Die Absicht, sich ansehnliche Gewinne zu verschaffen, hatte zweifellos spekulativen Charakter.

Heimatschutzbestimmungen ersetzen die Ortsplanung nicht

(Von unserem Bundesgerichtskorrespondenten)

§ 1 der bernischen Landschaftsschutzverordnung vom 28. Oktober 1911 untersagt es, Gebäude zu errichten, zu erweitern oder zu erhöhen, wenn dies Landschaften, Ortsbilder oder Aussichtspunkte verunstalten würde. Eine ähnliche Bestimmung enthält das Baureglement der Gemeinde Münsingen. Gestützt auf dieses Reglement beantragte der Münsinger Gemeinderat auf Einsprache der Bau- und Marchkommission Münsingen und von 13 Einwohnern des Höhewegviertels von Münsingen dem Regierungsstatthalter, ein Baugesuch abzulehnen. Dieses war zugunsten eines Projekts für die Erstellung eines Flachdach-Zwölffamilienhauses eingereicht worden. Der Regierungsstatthalter schloss sich dem Antrag des Gemeinderates an und leitete die Sache an die bernische Baudirektion weiter. Diese lehnte das Baugesuch ab, weil die geplante Baute in Form und Grösse von der ortsüblichen Bauweise der Nachbarschaft zu sehr abstechen und als Flachdachbau inmitten der «klassischen Dachformen» als Fremdkörper und Blickfang wirken würde. Sie würde die schöne Landschaft des nahen Walentales verunstalten und den Beginn der Auslieferung des Ortsbildes an die Experimente der «modischen Archtitektur» bilden. Auf Rekurs hin schützte die Berner Regierung den Standpunkt ihrer Baudirektion.

Der Architekt gelangte deshalb mit einer staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung der Rechtsgleichheit an die staatsrechtliche Kammer des Bundesgerichtes. Diese hiess die Beschwerde am 26. April gut und hob die Ablehnung des Baugesuches auf. Die inzwischen ausgearbeiteten Erwägungen des Bundesgerichtes, dessen Instruktionskommission einen Augenschein vorgenommen hatte, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Massgebend ist die bernische Landschaftsschutzverordnung, neben der die sinngemäss gleich zu verstehende Heimatschutzbestimmung des Münsinger Baureglementes keine selbständige Bedeutung hat. Die Landschaftsschutzverordnung ist ihrem inneren Sinne zufolge nur zum Schutze von Gegenden anwendbar, die einen Schönheitswert oder geschichtliche Bedeutung besitzen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dabei eine Verunstaltung nur bei erheblich ungünstigen Wirkungen anzunehmen, was die kantonalen Behörden innerhalb eines recht weiten Ermessensspielraums, aber nach objektiven und grundsätzlichen Kriterien zu entscheiden haben. Nur offensichtliche Ermessensüberschreitungen führen zum Eingreifen des Bundesgerichtes.

Das in Frage stehende Höhewegviertel besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern aus der ersten Hälfte dieses Jahrhunderts. Es sind an sich ansprechende, doch nicht überdurchschnittliche und vor allem völlig uneinheitliche Bauten mit den verschiedensten herkömmlichen Dachformen. Insofern die Baudirektion dies meint, wenn sie «klassische Dachformen» feststellt, trifft sie das Richtige. Sollte sie aber mit diesem Ausdruck ein positives Werturteil beabsichtigt haben, so wäre das völlig unverständlich, angesichts des ungeregelten Nebeneinanders steiler und flacher Satteldächer sowie Walm-, Krüppelwalm- und Mansardbedachungen.

Dass das nahe Walental bisher unüberbaut war, gehörte zu den Annehmlichkeiten des Höhewegquartiers. Indessen liegt keine besonders reizvolle Landschaft vor; sie wird zudem nächstens der Ueberbauung zugeführt. Schönheitswert besitzt einzig die Fernsicht bis in die Alpen, die sich von der höheren Hangterrasse und der dortigen Strasse aus bietet. Der Mittelgrund des Bildes, das sich von dort aus zeigt, wird vom Höhewegviertel beherrscht. Der geplante Wohnblock würde einen Teil der Häuser und Gärten dieses Viertels verdecken. Da er aber tiefer als der Höheweg zu stehen kommt, würde die Horizontlinie des Mittelgrundes, die aus Dächern und Baumwipfeln des Quartiers besteht, über dem Flachdach unverändert sichtbar bleiben. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Aussicht kann keine Rede sein.

Soweit das Landschaftsbild überhaupt schutzwürdig ist, wird es also nicht verunstaltet. Es zeigt sich deutlich, dass die

behördliche Opposition gegen das Bauvorhaben daher stammt, dass es sich den bestehenden Bauten nicht anpasst und für künftige Projekte ein Präjudiz bildet. Ein Bedürfnis nach geregeltem Bauen besteht in der Tat. Wie aber der Regierungsrat schon selber entschieden hat, ist es Sache der Gemeindebauvorschriften, dafür zu sorgen. Die einzig die bestehenden Schönheits- und Geschichtswerte schirmenden Heimatschutzbestimmungen dürfen, wenn geeignete Bauvorschriften wie hier fehlen, nicht als Lükkenbüsser herangezogen werden, zumal dies den Willen der Gemeinden, Bauordnungen zu erlassen, ebenso wie den Heimatschutzgedanken schwächen müsste. Die Ablehnung des Baugesuches erfolgte somit ohne gesetzliche Grundlage und war als verfassungswidrig aufzuheben.

Dr. R. B.

REZENSIONEN · CRITIQUE DE LIVRES

Vom Städtebau der Welt. Von *Fritz Jaspert.* 530 Seiten, 462 Abbildungen. Safari-Verlag. Berlin 1961.

Der imposante Band behandelt ein kulturgeschichtlich wie aktuell gleich bedeutsames Thema: den modernen Städtebau, dessen globales wie regionales Gesicht in Text und in einer bisher wohl kaum je ähnlich umfassenden Bildschau veranschaulicht wird. Der bekannte Städtebauer Ernst May, welcher dem Werk ein sympathisches Begleitwort mitgab, begrüsst dieses als eine Orientierung nicht allein für den Fachmann, sondern ebensosehr für «Mitglieder öffentlicher Körperschaften und alle, die am Fortschritt der Menschheit interessiert sind». Er würdigt es zugleich, indem er mit Recht betont: Aus jeder Zeile des Werkes spricht die begeisterte Hingabe des Verfassers an sein Thema. Dieses ist räumlich wie zeitlich umfassend zu verstehen: der Verfasser führt uns durch die Städte von gestern zum Heute und zeigt schliesslich auch, welche Ideen für den Städtebau der Zukunft, der durch regional-globale Raum-Ordnung vorbestimmt erscheint, bereits konzipiert wurden. Er führt vom vorgeschichtlichen über den antiken Städtebau des weitern Orients und über die Wiege der abendländischen Kultur — Griechenland und Rom — durch Europa, Asien, Afrika, Amerika, Australien und bemüht sich, nicht nur den Metropolen und ihrem Kult des Kolossalen, sondern auch der Mittel- und Kleinstadt, ja dem Zwergstädtchen wesensgemäss nahezukommen. Der Leser — und der Verfasser denkt hierbei nicht nur an den Architekten und Planer, sondern ebensosehr an den Politiker, Beamten, Juristen und Bürger schlechthin — erhält so einen grosszügigen Querschnitt, einen vor allem bildhaften Querschnitt durch die so sehr differenzierte Welt der Stadt, die heute beinahe *die* Welt des Menschen schlechthin in all ihrer positiven und negativen Bedeutung darstellt. Es ist klar, dass eine solche Mannigfaltigkeit sich in *einem* Band nur relativ knapp fassen lässt. Manche wichtigen Dinge sind, wie der Autor selbst betont, nur kurz angedeutet, die dem einen oder andern Leser bedeutsam wären. So wird etwa der Soziologe das eingehendere Eingehen auf die Stadt als gesellschaftlicher Organismus, der Geograph ihre Funktion als Gestaltungselement der Landschaft vermissen. Beiden wäre entgegenzuhalten, dass das Werk ja den Städte*bau*, das architektonische Bild der Stadt ins Zentrum gestellt hat. Dieses kommt zweifellos in dem mit Photos und Plänen bereicherten Werk eindruckskräftig zum Ausdruck und es darf, was wohl als eine der besten Würdigungen gelten kann, als ein ausgezeichneter praktischer Führer zum menschlichen Zusammenleben weitesten Sinnes empfohlen werden. E. M.

Politische Theorie. Die Grundlagen politischen Denkens im 20. Jahrhundert. Von *Arnold Brecht,* J. C. B. Mohr (Paul Siebeck). Aus dem Amerikanischen übersetzt von I. Kutscher und dem Verfasser. 752 Seiten. Leinen DM 59.—. Tübingen 1961.

Dass Landesplanung eine eminent politische Disziplin ist, zeigt ihre kurze Geschichte so evident, dass darüber im Grunde kein Wort zu verlieren wäre, wenn es nicht immer wieder vergessen würde. Um so dringender erscheint, dass sie sich stets erneut am politischen Leben wie an der politischen Theorie orientiert. Hierzu bietet das vorliegende Werk des Deutschamerikaners und Professors für politische Wissenschaft an der New School for Social Research in New York eine umfassende methodologisch-praktische Basis, die um so verdienstlicher ist als bisher ein solches Buch fehlte. Zunächst imponiert an ihm die souveräne Kenntnis der amerikanischen und europäischen Literatur. Sie erlaubt dem Verfasser die philosophischen, juristischen, theologischen, soziologischen, psychologischen und geistesgeschichtlichen Voraussetzungen der politischen Theorie zu analysieren, mit einer autoritativen Kühnheit, die in Erstaunen setzt. Dann aber fasziniert nicht minder die Gründlichkeit und Klarheit, mit welcher die Beweisführung vorgetragen wird. Das Werk setzt mit einer tiefgreifenden Untersuchung der wissenschaftlichen Methoden ein, welche zur Erfassung des Wertrelativismus und der Theorie der Gerechtigkeit eingesetzt werden. Der Autor verwirft jeden Wertrelativismus als zwingende Lehre, operiere er nun unter philosophischer, theologischer, ethischer oder juristischer Etikette. Anderseits hält er den wissenschaftlichen für notwendig, wobei er nachweist, dass mit seiner Hilfe weit mehr zur Lösung des Problems der Wertungen — mit denen es die Politik zu tun hat — beigetragen werden kann als gemeinhin gemeint wird. In das Zentrum der Betrachtung stellt er im Unterschied zur zünftigen Wissenschaftslehre unseres Jahrhunderts nicht etwa die Empirie der Tatsachen und die Erörterung der sogenannten besten Mittel zur Gewinnung gesteckter Ziele. Diese selbst, aber nun als streng wissenschaftliche Erkenntnisgegenstände, sind ihm ständig neuumkreister Blickfang. Dies mag manchem Leser als unmotivierte Beschränkung erscheinen, erlaubt aber ganz im Gegenteil verblüffend praktische Folgerungen. Aus dem Abschluss mag nur ein kurzer Abschnitt zitiert werden, der die Konzeption des Verfassers beleuchtet: Der Wissenschaftler muss immer vor der unausrottbaren Neigung auf der Hut sein, die offiziell durch die Vordertür als wissenschaftlich unverifizierbar hinauskomplimentierte Annahme, dass göttliche Kräfte im Universum am Werke sind, heimlich in die wissenschaftliche Theorie wieder hineinzuschmuggeln. Aber ebenso offen sollte auch unser Eingeständnis sein, dass die Wissenschaft unfähig ist, die Alternative, dass es göttliche Kräfte gibt, auszuschliessen». — Auch der Planung kann solcher «Absolutismus» nicht genug ans Herz gelegt werden. M.H.

Die Stadt zwischen Gestern und Morgen. Planung, Verwaltung, Baurecht und Verkehr. Mit einem Geleitwort von Edgar Salin. 185 Seiten, 110 Abbildungen. Leinen DM 16.40. J. C. B. Mohr und Kyklos-Verlag. Tübingen und Basel 1961.

Das Buch legt vier Kolloquiumsvorträge der Universität Basel vor, die dem Thema der «zeitgerechten Stadt» galten. Gleichsam als Grundlegung umreisst am Anfang Stadtrat A. M. Lehr, Freiburg, die Stadtentwicklung der vergangenen 150 Jahre, wobei er den Verkehr als Gestalttransformator in den Vordergrund rückt. Der Oberbürgermeister von Frankfurt am Main, W. Bockelmann, fügt ihm bemerkenswerte Gedanken über die rechtlichen und finanziellen Grundlagen der Stadterneuerung zu; ihm ist die Stadt eine der elementarsten Erscheinungen menschlichen Seins, weshalb alle städtebaulichen Ueberlegungen und Massnahmen von