

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	24.04.2024
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Bundesgericht
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.1989 - 01.01.2019

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Gerber, Marlène
Müller, Eva
Strohmann, Dirk

Bevorzugte Zitierweise

Gerber, Marlène; Müller, Eva; Strohmann, Dirk 2024. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, Bundesgericht, 1991 – 2018*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 24.04.2024.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	1
Raumplanung	2
Bodenrecht	4
Wohnungsbau und -eigentum	4

Abkürzungsverzeichnis

RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BPUK	Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)

CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
ARE	Office fédéral du développement territorial
DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Mietwesen

GERICHTSVERFAHREN
DATUM: 31.12.1995
EVA MÜLLER

Im Herbst kamen die **Hypothekarzinsen** auf breiter Front ins Rutschen. Die Ersthypotheken fielen bis Ende Jahr in zwei Schritten von 5,5% auf 5,1%, während die Althypotheken von 5,5% auf 5,4% sanken. Das Bundesgericht entschied aber bereits vorher in einem Grundsatzurteil, dass eine **Miete trotz Senkung des Hypothekarzinssatzes nicht herabgesetzt werden muss**, solange der Vermieter keinen missbräuchlichen Ertrag erzielt.¹

GERICHTSVERFAHREN
DATUM: 18.05.2016
MARLÈNE GERBER

Mitte Mai 2016 fällte das Bundesgericht ein wegweisendes **Urteil betreffend die Anfechtung von Anfangsmietzinsen**. Demgemäss müssen Mieterinnen und Mieter keinen Nachweis erbringen, dass sie sich erst nach langer, intensiver und erfolgloser Suche nach Wohnalternativen zum Vertragsabschluss gezwungen sahen, wenn sich die Wohnungsnot anhand objektiver Kriterien belegen lässt. Im betreffenden Fall hatten zwei Männer 2013 gemeinsam mit dem Mieterverband Zürich die vertraglich vereinbarte Miete von 3'900 CHF für eine 3,5-Zimmerwohnung in der Stadt Zürich innert 30 Tagen nach Abschluss des Mietvertrages gemäss Art. 270 Obligationenrecht beim Obergericht Zürich angefochten. Dieses wies die Klage aufgrund Fehlens eines Nachweises von Wohnungsnot ab. Anders urteilte nun das Bundesgericht: Bei einer damaligen Leerwohnungsziffer von 0,11% in der Stadt und 0,61% im Kanton Zürich sei Wohnungsknappheit klar gegeben. Ferner verschaffe die „Knappheit des Angebots [...] den Anbietern auf dem Wohnungsmarkt eine Stellung, die derjenigen marktmächtiger Unternehmen nahekommmt“, was missbräuchliche Mietzinse begünstige. Während sich der Mieterverband Zürich mit dem Urteil zufrieden zeigte, beklagte der Hauseigentümergeverband (HEV) die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit für die Vermieter. Keine 30 Tage nach Bekanntgabe des Urteils reichte HEV-Präsident und Nationalrat Hans Egloff (svp, ZH) eine parlamentarische Initiative ein, welche die Hürden zur Anfechtung des Anfangsmietzinses erhöhen will.²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 26.06.2017
MARLÈNE GERBER

HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) störte sich an einem im Mai 2016 gefällten Bundesgerichtsentscheid, der festlegte, dass Mieterinnen und Mieter bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses keinen separaten Nachweis erbringen müssen, dass sie lange und vergeblich nach preiswerteren Alternativen gesucht hätten, sofern die Wohnungsknappheit – gemessen an der Leerwohnungsziffer – als offensichtlich gilt. Aus diesem Grund beabsichtigte er mittels parlamentarischer Initiative, die **Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses anzuheben**, wobei vom Mieter auch bei vorliegender Wohnungsknappheit ein Nachweis verlangt wird (bspw. durch Aufzeigen erfolgloser Suchbemühungen), dass er sich beim Abschluss des Mietverhältnisses in einer klaren Notlage befand. Die RK-NR gab dem Anliegen im Juni 2017 mit deutlicher Mehrheit (18 zu 6 Stimmen) Folge, da sie den im Vertragsrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben mit dem Bundesgerichtsurteil in Frage gestellt sah.³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 06.11.2018
MARLÈNE GERBER

Gleich zwei parlamentarischen Initiativen von HEV-Präsident Hans Egloff (svp, ZH) gab die RK-SR im November 2018 Folge. Während die eine die Beweisbarkeit der Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten erleichtern will (Pa.lv. 17.493), beabsichtigt die andere die **Anhebung der Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses**. Demnach soll das Vorliegen der Wohnungsknappheit gemessen an objektiven Kriterien wie der Leerwohnungsziffer nicht als ausreichender Grund für die Anfechtung betrachtet werden, wie dies das Bundesgericht jüngst geurteilt hatte. Die ständerätliche Rechtskommission fällte ihren Beschluss mit 7 zu 5 Stimmen bei 1 Enthaltung und folgte damit ihrer erstberatenden Schwesterkommission.

Weniger erfolgreich waren hingegen zwei parlamentarischen Initiativen von Seiten der SP: Gleichentags gab die Kommission nämlich einer parlamentarischen Initiative Berberat (sp, NE; Pa.lv. 17.511), welche den Schutz vor missbräuchlichen Mieten verstärken wollte, deutlich keine Folge. Ähnlich klar war bereits in der Herbstsession eine mit dem gleichen Zweck lancierte parlamentarische Initiative Sommaruga (sp, GE;

Pa.lv. 17.459) im Nationalrat gescheitert.⁴

Raumplanung

MOTION

DATUM: 17.06.1994
EVA MÜLLER

Eine Motion Baumberger (cvp, ZH), die vom Nationalrat als Postulat überwiesen wurde, verlangte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, welche dafür sorgt, dass weiterhin **planungs- und baurechtliche Vorentscheide** mit verbindlicher Wirkung im Verhältnis zum Gesuchsteller möglich bleiben. Das Bundesgericht hatte 1992 solchen nichtpublizierten Vorentscheiden die Verbindlichkeit aberkannt. In seiner Stellungnahme zeigte sich der Bundesrat mit der Zielsetzung einverstanden, bestand jedoch – wie das Bundesgericht – auf der Verfahrensteilnahme dritter, möglicherweise beschwerdelegitimierter Personen auch bei baurechtlichen Vorentscheiden.⁵

GERICHTSVERFAHREN

DATUM: 24.12.1994
EVA MÜLLER

Das Bundesgericht trat auf eine staatsrechtliche Beschwerde gegen einen Beschluss des Kantons **Wallis** von 1993 über die **«Erhaltung der Bausubstanz ausserhalb der Bauzonen»** nicht ein. Es stützte damit die neue Praxis im Kanton Wallis, die Maiensäss- oder Erhaltungszonen vorsieht und wonach allein die kantonale Baukommission darüber zu entscheiden hat, welche Gebäude ausserhalb der Bauzone schutzwürdig und damit gegebenenfalls für einen Umbau geeignet sind. Das Bundesamt für Raumplanung äusserte Zweifel an der Rechtmässigkeit der neuen «Lex Wallis», will aber weitere Erläuterungen des Bundesgerichtes abwarten.⁶

GERICHTSVERFAHREN

DATUM: 05.01.1996
EVA MÜLLER

Das Bundesgericht verdeutlichte in einem **Grundsatzurteil** die massgebenden Gesichtspunkte für das **Bewilligen von bäuerlichen Wohngebäuden ausserhalb der Bauzone** gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG) von 1980. Die bisherige bundesgerichtliche Praxis anerkannte zusätzlichen Wohnraum für landwirtschaftliche Betriebe nur dann als zonenkonform, wenn es sich um einen Betrieb mit existenzsichernder Bewirtschaftung handelt. Das bernische Verwaltungsgericht berief sich bei einem Entscheid über die Erhaltenswürdigkeit eines Bauernbetriebs jedoch allein auf das 1994 in Kraft getretene Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, welches dem erzielten Ertrag keine Bedeutung zumisst und dann von einem landwirtschaftlichen Gewerbe spricht, wenn für die Bewirtschaftung jährlich mindestens die halbe Arbeitskraft einer Familie (2'100 Arbeitsstunden) geleistet wird. Gegen diesen Entscheid rief das Bundesamt für Raumplanung das Bundesgericht an. Dieses lehnte eine schematische Anwendung des Kriteriums Arbeitsaufwand ab und führte an, dass wichtige Anliegen der Raumplanung – insbesondere die Verhinderung der Zersiedelung – ebenfalls zu respektieren seien. Ein Kriterium für die Zonenkonformität sei etwa, ob die Bauernfamilie ständig auf dem Hof präsent sein müsse, oder ob sie den Betrieb von einer nahen Bauzone aus bewirtschaften könne. Zu beachten seien der Typ, die Grösse und die Lage eines Betriebs.⁷

GERICHTSVERFAHREN

DATUM: 23.10.2015
MARLÈNE GERBER

Mit dem 2013 an der Urne befürworteten Raumplanungsgesetz (RPG) waren die Kantone beauftragt worden, innert fünf Jahren ihre Richtpläne zu überarbeiten. Bis zur Genehmigung der kantonalen Richtpläne durch den Bund sieht das Gesetz ein Bauzonenmoratorium vor; eine neue Einzonung verlangt demnach die gleichzeitige Auszonung einer mindestens gleich grossen Fläche. Das Bundesgericht kam in seinem **Urteil zum Bauzonenmoratorium** vom Oktober 2015 zum Schluss, dass den Kantonen wenig Spielraum bleibe, um ein solches zu umgehen. Konkret hatte sich die oberste Gerichtsstanz mit dem Thema zu beschäftigen, weil das Freiburger Kantonsgericht im Vorjahr die Einzonung einer grossen Parzelle bewilligt hatte und nun umstritten war, ob das Moratorium auch für Beschwerdefälle gelte, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bereits hängig waren. Das Bundesgericht vertrat die Ansicht, dass viele Kantone, der Kanton Freiburg eingeschlossen, über zu grosse Bauzonen verfügten und es absehbar sei, dass die Behörden in naher Zukunft etliche Rückzonungen beschliessen müssten, was in der Regel teuer und schwer durchsetzbar sei. Das im Gesetz statuierte Moratorium sei von überwiegendem öffentlichem Interesse und gelte demnach auch für diese Fälle.

Im Mai des Folgejahres bewertete das Bundesgericht auch eine Neueinzonung ohne entsprechende zeitgleiche Auszonung im Kanton Waadt als unzulässig. Die Waadtländer Behörden hatten die Neueinzonung als dringlich eingestuft – was eine Aufschiebung der notwendigen Auszonung möglich machen würde –, da mit einer

Unternehmensexpansion zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden könnten. Das Bundesgericht vertrat die Ansicht, dass Einzonungen aus diesen Gründen nicht in jedem Fall als dringlich bewertet werden können und verneinte im konkreten Fall die Dringlichkeit.⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 31.10.2018
MARLENE GERBER

Im Jahr 2018 ging es mit der **zweiten Etappe der RPG-Teilrevision** trotz negativer Vorzeichen voran: Auch die Ergebnisse der ergänzenden Vernehmlassung, die das ARE im August 2018 in Form des Ergebnisberichtes publizierte, waren – wie bereits den Medienberichten des Vorjahres zu entnehmen war – kritisch bis überwiegend ablehnend ausgefallen, wobei insbesondere der Planungs- und Kompensationsansatz in der Kritik stand. Ziel dieses Instrumentes ist, dass für Mehrnutzungen ausserhalb der Bauzonen andernorts ein Ausgleich geschaffen wird, damit der Gebäudebestand ausserhalb der Bauzonen stabilisiert werden kann. Gemäss aktuellen Zahlen des Bundes befinden sich in der Schweiz 590'000 Gebäude ausserhalb der Bauzonen, wovon 190'000 als Wohnraum genutzt werden. Neben zahlreichen weiteren Akteuren hatte auch die BPUK die in der ergänzenden Vernehmlassungsvorlage vorgeschlagene Ausgestaltung des Planungs- und Kompensationsansatzes als noch nicht reif erachtet und das Bundesgericht, das ebenfalls eine Vernehmlassungsantwort eingereicht hatte, wies darauf hin, dass gemäss geltendem Recht die Ausnahmen bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzonen alle im Raumplanungsgesetz definiert seien und das Gericht so vollständig über Auslegung und Anwendung dieser Bestimmungen urteilen kann. Die geplanten Bestimmungen zur Planungs- und Kompensationslösung würden demgegenüber nur teilweise auf Bundesrecht beruhen und das Bundesgericht habe nicht die Befugnis, über die gesamte Bundesrechtskonformität kantonaler Regelungen zu befinden. Auch bliebe unklar, ob die Verbandsbeschwerde bei massgeblich auf kantonalem Recht beruhenden Regelungen zur Anwendung kommen könnte.

Als Reaktion auf die grossmehrheitlich negativen Stellungnahmen setzte das ARE im Frühjahr 2018 eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern diverser Kantone und der BPUK ein mit dem Ziel, den Planungs- und Kompensationsansatz zu konkretisieren und mögliche Ausgestaltungen auf ihre Machbarkeit zu überprüfen. Die Ergebnisse dieses Prozesses wurden in der Folge mit diversen weiteren Akteuren aus den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Landschaftsplanung sowie mit Vertreterinnen und Vertretern des Städte- und des Gemeindeverbandes sowie des Bundesgerichts diskutiert. Gemäss bundesrätlicher Botschaft, die Ende Oktober 2018 vorgelegt wurde, attestierten die Beteiligten den Ergebnissen einen «hohen Reifegrad».

Konkret enthält die **Botschaft des Bundesrates** betreffend Planungs- und Kompensationsansatz folgende zentrale Bestimmungen: Grundsätzlich soll den Kantonen bei der Ausgestaltung des Planungs- und Kompensationsansatzes mehr Spielraum eingeräumt werden, damit diese auf ihre spezifischen räumlichen Bedürfnisse Rücksicht nehmen können. Die daran geknüpfte Bedingung, die der Bundesrat in seiner Botschaft aufführt, ist, dass die Kompensations- und Ausgleichsmassnahmen auf eine Verbesserung der räumlichen Gesamtsituation abzielen. Planungs- und Kompensationsansätze der Kantone müssten im Richtplan festgehalten und infolgedessen vom Bund genehmigt werden. Weiter plante der Bundesrat die Einführung einer Beseitigungspflicht, gemäss welcher neue zonenkonforme (etwa: landwirtschaftlich genutzte Bauten) und standortgebundene Bauten und Anlagen (etwa: Kiesgruben, Skilifte, Wanderwege) entfernt werden müssten, sobald diese nicht mehr für den ursprünglichen Zweck genutzt werden. Betreffend die nicht zonenkonformen Vorhaben (etwa: Umnutzung ehemaliger Ställe für hobbymässige Tierhaltung) beabsichtigte der Bundesrat neuerdings von bundesrechtlichen Regelungen abzusehen und die Regelung von Ausnahmen den Kantonen zu überlassen, wobei lediglich der Rahmen der einzelnen Ausnahmen im Raumplanungsgesetz festgelegt werden soll.

Doch auch der ergänzenden Vernehmlassung nachgelagerte konsultative Prozess konnte nicht alle Kritiker besänftigen. So etwa hinterfragten Wirtschaftsverbände nach wie vor die Notwendigkeit dieser Vorlage und Umwelt- und Naturschutzverbände erachteten die getroffenen Massnahmen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen als nicht griffig genug. Letztere waren es denn auch, welche die Lancierung einer Volksinitiative zu Beginn des Jahres 2019 ankündigten. Von einem Gesetzesreferendum hingegen wollten die Umwelt- und Naturschutzkreise absehen, da dies lediglich den ebenfalls kritisierten Status quo festigen würde. Mit der Initiative soll eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sichergestellt und die zahlen- und flächenmässige Ausdehnung von Gebäuden ausserhalb der Bauzonen verhindert werden. Gemäss AZ

plante die Verbände-Allianz zeitgleich die Lancierung einer zweiten Volksinitiative mit dem Ziel, wertvolle Landschaften und Ortsbilder besser zu schützen. Letzteres Begehren versteht sich unter anderem als Reaktion auf eine parlamentarische Initiative Eder (fdp, ZG) aus dem Jahr 2012, welche die Rolle der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) als Gutachterin einschränken möchte.⁹

Bodenrecht

MOTION

DATUM: 31.12.1991
DIRK STROHMANN

Umstritten bleibt auch die Auslegung des betreffenden Bundesbeschlusses. Die nach einem Urteil des Bundesgerichtes in dieser Angelegenheit eingereichten **Motionen** der Nationalratskommission (Mo 90.055) und V. Spoerry (fdp, ZH) (Mo 90.517) sowie eine ähnlich gerichtete Motion Ducret (cvp, GE) (Mo 90.517) wurden **vom Nationalrat mit deutlicher Mehrheit überwiesen**.¹⁰

ANDERES

DATUM: 11.05.1992
DIRK STROHMANN

Im Falle der vom **Kanton Graubünden** wegen Verletzung der «Lex Friedrich» verklagten italienischen Immobilienfirmen intervenierte der Bundesrat zugunsten letzterer und legte dem Kanton Graubünden nahe, auf eine konsequente Durchsetzung des Gesetzes zu verzichten und die betreffenden Gesellschaften nicht zu liquidieren, obwohl ein solches Vorgehen zuletzt auch vom Bundesgericht gefordert worden war. Der Kanton kam der eidgenössischen Weisung nach, indem er den illegalen Grundstückserwerb nachträglich sanktionierte.¹¹

Wohnungsbau und -eigentum

MOTION

DATUM: 16.09.2013
MARLÈNE GERBER

Ein im Dezember 2011 gefällter Bundesgerichtsentscheid, nach dem der gesamte Gewinn aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken der Einkommens- und nicht teilweise auch der Grundstückgewinnsteuer unterliegt, bewegte Leo Müller (cvp, LU) zur Einreichung einer Motion. In seinem Anliegen forderte der Motionär die Rückkehr zur alten Praxis der **Gewinnbesteuerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken**. In ihrer Antwort zur Motion entgegnete Bundesrätin Widmer-Schlumpf (bdp), das Bundesgerichtsurteil beziehe sich lediglich auf Baulandreserven. Diese würden vollkommen der Einkommenssteuer unterliegen, da sie nicht dem land- und forstwirtschaftlichen Kulturland zugeordnet würden, wie dem Entscheid des Bundesgerichts zu entnehmen sei. Eine privilegierte Besteuerung von Bauland würde zu einer zusätzlichen Ungleichbehandlung von Landwirten gegenüber anderen Selbständigerwerbenden führen. Trotz der ablehnenden Haltung des Bundesrates wurde die Motion in der Herbstsession mit 95 zu 86 Stimmen bei zehn Enthaltungen aus dem bürgerlichen Lager vom Nationalrat angenommen und an den Ständerat übergeben. Gegen das Anliegen hatten sich GLP, Grüne und SP mit einer Mehrheit aus den Reihen der FDP gestemmt.¹²

1) Hypothekarzinsen: SNB, Geschäftsbericht 1995, 88/1995, 43 f.; Presse vom 26.9.–30.9. und 29.11.95. Urteil des Bundesgerichtes: Presse vom 18.7.95.

2) BGE 4A_691/2015; Tages Anzeiger Online, 3.6.16; NZZ, 6.6.16

3) Medienmitteilung RK-NR vom 26.6.17; AZ, NZZ, 27.6.17

4) Medienmitteilung RK-SR vom 7.11.18

5) AB NR, 1994, S. 1176 f.

6) Bund, 1.2.94; LZ, 24.12.94.

7) Presse vom 5.1.96.

8) BGE 1C_449/2014; Medienmitteilung BGer vom 26.5.16; NZZ, 23.10.15; LZ, NZZ, 27.5.16

9) BBI, 2018, S. 7443 ff.; Ergebnisbericht erg. Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, ARE, UVEK vom 31.10.18; NZZ, SGT, 1.11.18; AZ, 10.11.18; NZZ, 22.11.18

10) SPJ 1990, S. 172.; AB NR, 1991, S. 163f.; AB NR, 1991, S. 164f.

11) Presse vom 2.4.92; NZZ, 25.4., 8.5 und 11.5.92; Kommentare in NZZ, 16.4.92 und BÜZ, 24.4.92; vgl. auch das Interview mit Regierungsrat Brändli in BÜZ, 24.4.92.

12) Mo. 12.3172; AB NR, 2013, S. 1408 f.