

Zeitschrift:	Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural
Herausgeber:	Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)
Band:	86 (1988)
Heft:	4: 150 Jahre Bundesamt für Landestopographie = 150 ans Office fédéral de topographie = 150 anni Ufficio federale di topografia
Rubrik:	Recht = Droit
Autor:	[s.n.]

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: 15.01.2026

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

Veranstaltungen Manifestations

Bodennutzung – Nutzungsplanung

«Vater ist's wahr, dass die Schweiz einen doppelten Boden hat? Nein, mein Knabe, einen dreifachen; nämlich Kiesboden, Endlager und Bauland.»

«Der Grund und Boden, auf dem alle unsere Erkenntnisse und Wissenschaften ruhen, ist das unerklärliche.»

Arthur Schopenhauer, Philosoph,
1788–1860

Wir können es drehen, wie wir wollen, bildlich oder wörtlich, Boden ist in jedem Fall mehr als nur Quadratmeter.

Die STV-Fachgruppe für Vermessung und Kulturtechnik veranstaltet zu diesem Thema am

Freitag, 9. September 1988, im Gottlieb Duttweiler-Institut, Rüschlikon, eine Tagung.

Die Tagung gliedert sich in drei Themenkreise:

1. Was vermag die Raumplanung? Wo sind ihre Grenzen?

Aufgegriffen und dargestellt durch:

Rudolf Häberli, Dr. sc. techn., Leiter Nationales Forschungsprogramm Nutzung des Bodens in der Schweiz, Bern:

Haushalterische Bodennutzung. Was ist denkbar? Was ist machbar?

Martin Pfisterer, Dr. iur., Bern:

Raumplanung – Idee und Durchsetzung

Paul Märki, dipl. Ing. ETH, Dozent ITR Rapperswil, Meilen:

Raumplanung in der Gemeinde

2. Der Wettstreit um den Boden

Aufgezeigt und erläutert durch:

Rolf Deppele, Dr. phil., Generalsekretär Schweiz. Hochschulkonferenz/Präsident WWF Schweiz, Bern:

Ökologie, Boden und Leistungsgesellschaft

Andreas Gerber, dipl. Arch. ETH und Planer BSP:

Wenn die Stadt aufs Land kommt

3. Die amtliche Vermessung: Hemmschuh oder Förderer der Raumplanung?

Aufgeworfen und beantwortet durch:

Marius Jermann, dipl. Ing. ETH, Dozent IBB Muttenz, Binningen:

Landumlegung und Parzellervermessung im Dienste der Raumplanung

Walter Bregenzer, dipl. Ing. ETH, Eidg. Vermessungsdirektor, Bern:

Die Reform der amtlichen Vermessung – Ein Beitrag zur Verbesserung der Bodeninformation und Bodennutzung.

Zu dieser Tagung sind alle interessierten Berufskollegen, Fachleute und «Bodenbenutzer» eingeladen.

Die Ausschreibung mit dem Anmeldeformular erfolgt im Mai-Heft 1988.

Im Namen der veranstaltenden Fachgruppe:
Jakob Gillmann, Ing. HTL, Mosseedorf

Recht / Droit

Stillschweigende Baubewilligung gibt's nicht leichthin

Eine Baubewilligung kann nicht ohne weiteres als stillschweigend erteilt gelten. Dies musste das Verwaltungsgericht des Kantons Tessin aus der Hand der I. Öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes zur Kenntnis nehmen. Die letzte Instanz schützte eine staatsrechtliche Beschwerde der Gemeinde Sonogno, mit welcher diese die willkürliche Annahme einer stillschweigend erlassenen Baubewilligung gerügt und damit eine Verletzung der Gemeindeautonomie durch das Verwaltungsgericht geltend gemacht hatte.

Die Vorgeschichte dieses Bundesgerichtentscheids ist etwas verzwickt. Ein Bauherr hatte am 25. September 1984 der Gemeinde ein Baugesuch für eine Garage unterbreitet, die an ein landwirtschaftliches Gebäude («rustico») angebaut werden sollte. Die Baute wäre am Strassenrand in der landwirtschaftlichen Zone erstellt worden. Am 17. Oktober 1984 unterbreitete die Gemeinde das Projekt mit ablehnender Vernehmlassung dem kantonalen Baudepartement. Am 2. April 1985 teilte der Bauherr der Gemeinde mit, er erachte sich im Besitz einer stillschweigenden Baubewilligung, nachdem er keinen schriftlichen Entscheid innert der vorgeschriebenen 30 Tage erhalten habe. Am 10. und 12. April 1985 teilte die Gemeinde ihm jedoch mit und bestätigte, dass der Entscheid noch in der Schwebe sei, da das Dossier immer noch beim Departement liege. Am 21. Oktober 1985 wies die Gemeinde ein Gesuch des Bauherrn, der die Garage inzwischen trotz eines amtlichen Baustop-Befehles errichtet hatte, um nachträgliche Baubewilligung ab, da das Bauvorhaben dem kantonalen Recht wie dem Zonenplan widerspreche. Auf Beschwerde des Bauherrn hob der Staatsrat diesen kommunalen Entscheid jedoch am 23. Dezember 1985 auf in der Meinung, der Bauherr könne sich in der Tat auf eine stillschweigende Baubewilligung stützen. Das Verwaltungsgericht erklärte einen Rekurs der Gemeinde für gegenstandslos, da der Bauherr inzwischen sein nachträgliches Gesuch zurückgezogen hatte.

Am 5. März 1986 erliess die Gemeindebehörde jedoch einen Abbruchbefehl für die Garage. Dieser wurde vom Staatsrat am 6. August im Hinblick auf seinen früheren, rechtskräftigen Entscheid aufgehoben. Ein Rekurs der Gemeinde wurde vom Verwaltungsgericht am 30. September 1986 abgewiesen. Zwar habe der Staatsrat zu Unrecht angenommen, sein früherer Entscheid sei noch massgebend, da das nachträgliche Baugesuch schliesslich doch zurückgezogen worden sei. Immerhin müsse dem Bauherrn zugebilligt werden, dass er eine stillschweigend erteilte Baubewilligung besitze.

Bitte Manuskripte
im Doppel einsenden

Willkürliche Annahme

Das Baugesuch war irrtümlicherweise im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt worden, was offensichtlich nicht anging. Denn es handelte sich nicht um eine kleine Bauarbeit an einem bestehenden Gebäude. Im vereinfachten Verfahren können solche Bauarbeiten beginnen, wenn 30 Tage seit ihrer Mitteilung an die Gemeindebehörde verstrichen sind und diese sich ihnen nicht widersetzt hat. Im vorliegenden Fall hatte die Gemeindebehörde aber – wie das Bundesgericht zu dieser Tessiner Verfahrungsspezialität ausführte – nicht übersehen, dass die Garage in der Landwirtschaftszone einer Ausnahmebewilligung bedürfte. Sie hatte sich einer solchen in ihrer Vernehmlassung widersetzt, dies aber dem Bauherrn nicht mitgeteilt. Insbesondere hatte auch das Departement eine solche Mitteilung unterlassen. Das Verwaltungsgericht nahm daher nicht ohne Grund an, der Bauherr hätte sich auf dieses Schweigen berufen können und in guten Treuen – vermeintlich mangels Opposition der Gemeinde – gestützt auf das vereinfachte Verfahren zum Bau schreiten können. Allein, er hatte anders gehandelt. Er hatte der Gemeinde vor Baubeginn mitgeteilt, er erachte sich als im Besitz einer stillschweigenden Baubewilligung, als die Frist abgelaufen war. Die Gemeinde machte ihn jedoch sofort darauf aufmerksam, dass das Baugesuch beim Kanton noch hängig sei. Zwei Tage später bestätigte sie ihm, dass die Naturschutzzkommission den Fall noch begut-

achte. Von nun an musste der Bauherr zweifeln, ob das vereinfachte Verfahren auf seinen Fall anwendbar sei, bei dem es nur auf das Verhalten der Gemeinde ankommt.

Als er hierauf seine Bauarbeiten doch begann, wurden ihm mehrere amtliche Befehle übermittelt, dieselben einzustellen. Er konnte nun mehr darauf vertrauen, wirklich im Besitz einer stillschweigenden Bewilligung zu sein. Symptomatisch dafür war auch, dass er nun ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreichte. Indem das Verwaltungsgericht von der Annahme einer stillschweigenden Bewilligung ausging, setzte es sich in den Augen des Bundesgerichtes in Widerspruch mit den Akten, entschied ohne sachlichen Grund und beging eine willkürliche Eingriff in die Gemeindeautonomie. Der Tessiner Entscheid wurde also aufgehoben. (Urteil vom 20. Februar 1987.)

R. Bernhard

zes widersprechen, einen aufstockungsbedürftigen Kleinbetrieb zu einem Zwergbetrieb werden zu lassen, indem der Verkauf einer Parzelle bewilligt würde. Ist diese seit zehn Jahren an einen Baumschulbetrieb verpachtet, so ändert dies nichts an der Beurteilung.

Es ging um das väterliche Heimwesen einer Sekretärin. Es setzt sich aus drei Parzellen zusammen, die nicht mehr als Einheit bewirtschaftet sind, sondern verpachtet wurden. Das Gesamtausmass besteht aus 7,82 ha, was einer Bauernfamilie nicht das volle Auskommen garantieren würde. Es wäre Zupacht oder ein Nebenerwerb zur Einkommensergänzung erforderlich. Die bestehenden Ökonomiegebäude sind gut unterhalten, aber für eine rationelle Bewirtschaftung nicht mehr sonderlich geeignet. Als die Eigentümerin eine seit Jahren an einen Inhaber einer Forst-Baumschule verpachtete Parzelle verkaufen wollte, erhoben die zuständigen Behörden des Kantons Solothurn mit Erfolg Einspruch. Das Bundesgericht wies eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiegegen ab, die vom Käufer und von der Verkäuferin erhoben worden war.

Keine Schutzzweckumgehung oder -schwäzung

Die zehnjährige forstwirtschaftliche Nutzung der in Frage stehenden Parzelle entzog diese nicht dem Anwendungsbereich des EGG. Der Eigentümer soll den vom EGG verfolgten Schutzzweck nicht durch Vorkehren

Auch landwirtschaftliche Kleinbetriebe sind zu erhalten

Einem Urteil der II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes ist zu entnehmen, dass nach Artikel 19 des Bundesgesetzes über die Erhaltung des bürgerlichen Grundbesitzes (EGG) gesetzlich auch die Erhaltung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, die im Nebenberuf bewirtschaftet werden können, beabsichtigt ist. Es würde dem Sinne des Geset-

TOPCON

Der Vollautomat



Die Totalstation Et-1 ist das Flaggschiff einer kompletten Gerätefamilie für die computerunterstützte und millimetergenaue Vermessung. Reichweiten von bis zu 2600 m, elektronische Winkelmessung, berührungslose Bedienung, automatische Kompensation der Erdkrümmung und externe Datenspeicher sind nur einige der vielen Rosinen.

Für Qualität, Präzision und praxisgerechte Konstruktion bürgt der Name: TOPCON.
Verlangen Sie die Beweise:



WEIDMANN + SOHN

Abt. Präzisionsinstrumente
Gustav-Maurer-Strasse 9
8702 Zollikon, Tel. 01-3915262

Für alles die richtige Optik

wie eine andere tatsächliche Nutzung vereinbar können. In ständiger Rechtsprechung hat das Bundesgericht das landwirtschaftliche Heimwesen im Sinne des EGG als aus Land und Gebäuden bestehende Einheit umschrieben, die geeignet ist, einem Bauern (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes dienen (vgl. Bundesgerichtentscheid BGE 97 I 556, erwägung 2a mit Hinweisen). Die tatsächliche Art der Nutzung des zu verkaufenden Grundstücks kann freilich im Zusammenhang mit der Interessenabwägung (bezüglich wichtiger Gründe zur Aufhebung des landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Artikel 19 Absatz 1 Buchstabe c EGG) von Bedeutung sein (vgl. BGE 97 I 559, Erwägung 3c).

Die Behauptung der Beschwerdeführer, das Heimwesen habe seine Existenzfähigkeit längst verloren, drang nicht durch, obwohl es seit einiger Zeit nicht mehr als Einheit genutzt wird. Der nicht unbedeutende Aufwand für eine rationelle einheitliche Nutzung (Errichtung einer zusätzlichen Scheune, allenfalls eines weiteren Stalles; Anschaffung eines Förderbands oder Gebläses) würde hier ebenfalls nicht bedeuten, dass dem Heimwesen der Schutz nach EGG zu versagen wäre. Sollten die Einkünfte aus seiner Bewirtschaftung nicht ausreichen, so müssten sie eben durch eine Nebenbeschäftigung ergänzt werden. Art. 19 EGG bezweckt auch die Erhaltung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, die nebenberuflich bewirtschaftet werden (vgl. BGE 110 II 306 f.; 88 I 328, Erw. 2). Daraus konnte jedoch umgekehrt nicht abgeleitet werden, dem Verkauf der Parzelle stehe nichts entgegen, weil nachher immer noch ein nebenbetriebliches Heimwesen da wäre. Denn es würde dem Sinne des Gesetzes zuwiderlaufen, einen aufstockungsbedürftigen Kleinbetrieb zu einem Zwergebiet werden zu lassen. Die Abtretung eines Teils kann nur in Betracht fallen, wenn es sich um einen sehr grossen Betrieb handelt und dieser auch nachher noch eine ausreichende Existenzgrundlage für eine Bauernfamilie zu bieten vermag. Davon konnte hier keine Rede sein.

Keine wichtigen Gründe

Die erwähnten wichtigen Gründe, die gleichwohl eine Vergrösserung der Parzelle hätten rechtfertigen können, waren aber noch zu prüfen. Dabei war das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Heimwesens in seiner heutigen Form gegen die Interessen der Beschwerdeführer an der Handänderung abzuwägen. Das öffentliche Weiterbestands-Interesse war zwar gering. Dem Bestreben, möglichst viele Bauernbetriebe zu erhalten (vorausgesetzt freilich, dass sie einer Familie eine auskömmliche Existenz bieten; vgl. BGE 88 I 328, Erw. 2), stand hier das (ebenfalls öffentliche) Interesse an möglichst leistungsfähigen Betrieben entgegen (vgl. NGE 94 I 180; 93 I 687). Ein öffentliches Interesse an der Aufhebung eines landwirtschaftlichen Gewerbes besteht dagegen nie, führte das Bundesgericht (freilich nur unter dem Gesichtspunkt des EGG) aus. Die Aussichten, dass das vorliegende Heimwesen je wieder

als Einheit genutzt würde, waren gering; nebst Investitionen wäre auch die Auflösung von Pachtverhältnissen nötig.

Der Fall lag ähnlich wie der in BGE 97 I 555 ff. beurteilte, nur dass in der vorliegenden Sache keine Interessen von Käufer und Verkäufer nachgewiesen waren, welche das – wenn auch geringe – öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gewerbes überwogen hätten. Namentlich war die Eigentümerin nicht auf den Verkauf der Parzelle angewiesen. Der Käufer könnte zwar seine rechtliche Stellung durch deren Erwerb verbessern. Doch ginge es dabei nicht um die Arondierung eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes. Der Käufer konnte sich somit nicht auf den Gedanken der Sicherung einer ausreichenden Landesversorgung berufen. Anzeichen einer Gefährdung seines Pachtverhältnisses waren anderseits nicht vorhanden. Angaben über die Grösse seines Baumschulbetriebes hatte er nicht gemacht. So konnten auch die Auswirkungen eines allfälligen Verlusts der gepachteten Parzelle für seinen Betrieb nicht abgeschätzt werden. Das alles führte zum Misserfolg der Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Einspracheentscheidung. (Urteil vom 24. August 1987.)

R. Bernhard

Misslungene Zweckänderung eines Bauernhofs

In einem ehemaligen landwirtschaftlichen Heimwesen richtete der Eigentümer ohne Bewilligung einen Spenglerei- und Sanitärbetrieb ein. Als er einen Remisen-Neubau mit drei Garagen und einem Brennholzraum errichten wollte, führte das Bundesamt für Raumplanung gegen die kantonale Bewilligung eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie veranlasste das Bundesgericht (I. Öffentlichrechtliche Abteilung), die Bewilligung aufzuheben.

Die Parzelle lag ausserhalb der Bauzone, und zwar in einer Landschaftsschutzzone. Das Neubauprojekt bedurfte somit einer Ausnahmewilligung im Sinne von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Art. 24 Abs. 1 RPG setzt dafür voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und – kumulativ – keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ging dem Vorhaben schon die Standortgebundenheit ab.

Auch nicht nach kantonalem Recht

Daher fragte es sich noch, ob das Projekt gestützt auf kantonales Recht bewilligt werden könnte. Art. 24 Abs. 2 RPG überlässt es kantonalem Recht, zu gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Der betreffende Kanton hatte Vorschriften dieser Art erlassen. Da es um einen Neubau ging, konnte er nicht unter die Begriffe der Erneuerung oder des Wiederaufbaus des Art. 24 Abs. 2 RPG fallen. Zu prüfen war einzlig, ob er als teilweise Änderung im Sinne dieses Rechtssatzes gelten konnte.

Die Bundesgerichtspraxis betrachtet als nicht mehr geringfügige Erweiterung eine Vergrösserung um rund einen Dritt. Das eine Bruttogeschoßfläche von 180 m² umfassende Projekt überstieg die vorhandenen Bruttogeschoßflächen bei weitem um einen Dritt und war schon deshalb unzulässig.

Kein zweiter zonenwidriger Ausbau

Es gab aber noch einen weiteren Grund, der ihm im Wege stand. Die schon zu ihrer Zeit gewässerschutzrechtlich bewilligungspflichtig gewesene Umwandlung des Heimwesens in einen Spenglerei- und Sanitärbetrieb war ohne Bewilligung erfolgt und hatte als unzulässige vollständige, der ursprünglichen Nutzung nicht nahestehende Zweckänderung zu gelten. Nachdem der Kanton sie sieben Jahre geduldet hatte, wollte er zwar aus Gründen von Treu und Glauben und der Verhältnismässigkeit nicht mehr dagegen einschreiten. Dennoch blieb die Zweckänderung widerrechtlich. Eine ohne bauliche Vorkreisen auskommende Zweckänderung eines Gebäudes in der Landwirtschaftszone unterliegt der Baubewilligungspflicht nur dann nicht, wenn (auch) der neue Verwendungszweck der fraglichen zuzulassenden Nutzung entspricht oder sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen als ausgesprochen geringfügig erweist. Die Umwandlung in einen Gewerbebetrieb hatte hier zu mindest annähernd das bewilligungsfähige Ausmass erreicht.

Nun kann aber nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen in bescheidenem Umfang zu vergrössern, nur einmal benutzt werden. Die hier vor sieben Jahren erfolgte Zweckänderung schloss es daher aus, das Remisenprojekt mit Garagen zusätzlich nach Art. 24 Abs. 2 RPG zu bewilligen. Denn sonst wäre das zulässige Änderungsmass eindeutig überschritten worden.

Es ist zwar nicht ausgeschlossen, gestützt auf Art. 24 Abs. 2 RPG mehrere zeitlich getrennte Änderungen an einem Objekt vorzunehmen. Diese dürfen indessen insgesamt das unter dem Gesichtspunkt dieser Vorschrift angängige Änderungsmass nicht überschreiten. (Urteil vom 16. September 1987.)

R. Bernhard

Haben Sie den
Stellenanzeiger
schon gelesen?