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: 87 (1989)

Heft: 3

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: 08.08.2025

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

kann sich noch beschleunigen, ohne dass auch in diesem Sektor bereits Submikrometer-Technik verwendet wird (neue Architekturen geben stattdessen die wichtigsten Impulse).
Schnellere Prozessoren werden zwangsläufig Forderungen nach höheren Geschwindigkeiten bei den Peripherie-ICs mit sich bringen (auch bei den DRAMs mit 1, 4 oder 16 M). Die neue CPU-Generation wird mit hoher Wahrscheinlichkeit am ehesten in den serienmässig angebotenen EDV-Geräten Wirkung zeigen. Sie geht bis zu Personal Computern und Arbeitsstationen herunter.

Telekommunikation: Der Datenverkehr wird voraussichtlich 1989 mit noch weiter erhöhter Geschwindigkeit zunehmen, und zwar auf allen Ebenen, von den Lokalnetzwerken bis hin zu Satellitenübertragung mitsamt geschalteten «Pencil-beam»-Strecken (in den USA) oder, wo das letzte Mittel noch nicht zur Verfügung steht, durch eine leistungsfähigere Paketschalttechnik mit den bisherigen Mitteln.
Die Datengeschwindigkeiten neu eingerichteter Netze werden, vorab in den USA, in der Nähe von einigen Megabit/Sekunde liegen, während in Europa auf einer noch tieferen Ebene der Ausbau der im Kilobit-Bereich arbeitenden Schmalband-Strecken bis auf weiteres und (gemessen am Investitions-Volumen) zwangsläufig im nächsten Jahr noch Vorrang hat.
Im Lichtleiter-Sektor ergibt sich bei den nationalen PTT-Verwaltungen in praktisch allen europäischen Ländern ein budgetbedingter Engpass. In einigen Fällen macht es sich nachteilig bemerkbar, dass der «Kupfer»-Verkabelung zunächst Priorität eingeräumt worden ist. Ferner fehlen bei den einzurichtenden Lichtleiter-Netzen auch Mittel, die zwangsläufig zunächst in die Fernmelde-Satellitensysteme investiert worden sind.
Die technischen Mittel für Lichtleiter-Netze sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, bereits vollständig vorhanden und einsatzbereit. Die Palette reicht von Leitungsverstärkern, die bereits mit Gigabit-Geschwindigkeiten an die 100-km-Marke heranreichen, bis zu (noch elektrischen) Matrix-Schaltern für die Vermittlungseinrichtungen. 4×4-Kreuzpunkt-Schalter, die rein optisch und ohne den elektrischen Umweg arbeiten, sind fertig entwickelt.

Aus: Genschow Technischer Informationsdienst, Ausgabe B Nr. 49–50/1988.

Recht / Droit

Zugesicherte und teilweise fehlende Baulandeigenschaft

Eine Parzelle wurde vom Verkäufer den Käufern so dargestellt, dass eine ausdrückliche Zusicherung resultierte, es handle sich um Bauland. Wegen eines einzuhaltenden Waldabstandes erwies sich aber ein Anteil von fast zwei Dritteln als unüberbaubar. Dies hatte rechtliche Folgen.
Die Feststellungen der Vorinstanz waren für die damit befasste I. Zivilabteilung des Bundesgerichtes verbindlich. Eine solche Feststellung lautete, dass den beiden Käufern das Wissen um die eingeschränkte Überbauungsmöglichkeit bei Vertragsabschluss nicht nachweisbar sei. Damit war die Anwendung von Art. 200 Abs. 1 des Obligationenrechtes (OR) ausgeschlossen, wonach der Verkäufer nicht für dem Käufer zur Zeit des Kaufs bekannte Mängel haftet. Für Mängel, die der Käufer bei Vertragsabschluss in Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit hätte kennen sollen, haftet der Verkäufer nur dann, wenn er deren Nichtvorhandensein zugesichert hat (Art. 200 Abs. 2 OR).
Mit den beiden Vorinstanzen erblickte das Bundesgericht eine solche Zusicherung in der Vertragsbestimmung, mit der der Verkäufer den Baulandcharakter für die gesamte verkaufte Quadratmeterzahl bestätigt hatte. Wohl weiss ein Durchschnittskäufer und erst recht ein Architekt – ein solcher war der eine der Käufer –, dass bei an Wald grenzenden Grundstücken in der Regel besondere Abstandsvorschriften gelten. Das bedeutet indessen noch nicht, dass die Kläger die Zusicherung nach dem Vertrauensgrundsatz nicht hätten dahin verstehen dürfen (Bundesgerichtsentscheid BGE 104 II 267, Erwägung 1 mit Hinweisen), auch die von solchen Vorschriften betroffenen Flächen seien im Zonenplan als Baugebiet eingezont. Die Käufer hätten den fehlenden Baulandcharakter zwar durch Konsultation des Zonenplanes und des Baureglements der Gemeinde feststellen können. Wegen ausdrücklichen Zusicherung als Bauland waren sie aber vor Vertragsabschluss nicht verpflichtet, bei Wahl und Besichtigung der Kaufsache auch nur ein Mindestmass an Sorgfalt zu beobachten (BGE 81 II 58, Erw. 2c).
Nach dem Übergang des Grundstücks in ihr Eigentum waren die Käufer indessen trotz der Zusicherung verpflichtet, die Kaufsache zur Wahrung ihrer Gewährleistungsansprüche auch hinsichtlich der zugesicherten Eigenschaft auf Mängel hin zu prüfen und rechtzeitig Mängelrüge zu erheben (Art. 201 OR; BGE 107 II 422, Erw. 2 mit Hinweis). Hier lag nun beim Ausmass des nicht als Bauland ansprechbaren Parzellenteils kein geheimer Mangel im Sinne von Art. 201 Abs. 3 OR, sondern ein offener Mangel im Sinne von Art. 201 Abs. 1 OR vor, der im Anschluss an die Prüfung der gekauften Sache nach Massgabe des üblichen Geschäftsganges sofort zu rügen ist, andernfalls diese als genehmigt gilt (Art. 201 Abs. 2 OR).
Innert welcher Frist die Prüfung zu erfolgen hat, beurteilt sich nach den gesamten Umständen des konkreten Falles. Mängel, die ohne weiteres feststellbar sind, müssen, auch wenn es sich um Liegenschaften handelt, unverzüglich gerügt werden; nur beim Vorliegen besonderer Gründe kann eine Prüfungsfrist von einigen Wochen oder gar Monaten zugestanden werden (BGE 81 II 59 f., Erw. 3b). Im vorliegenden Fall hatten die Käufer die Prüfung aber überhaupt unterlassen und den Mangel erst zwei Jahre nach dem Eigentumsübergang beim Entscheid über das zweite von ihnen eingereichte Baugesuch erfahren. Dabei hätte der eine als Architekt schon bei Ausarbeitung seines ersten Projekts im Jahre des Kaufes allen Anlass gehabt, den Zonenplan zu konsultieren. Die Ansprüche der Käufer aus der Sachgewährleistung waren deshalb wegen versäumter Prüfung verwirkt.
Die Verwirkung der Gewährleistungsansprüche führte dazu, dass die von den Käufern vor beiden kantonalen Instanzen geltend gemachte, teilweise oder gänzliche Unverbindlichkeit des Kaufvertrages wegen Grundlagenirrtums von der Vorinstanz noch zü prüfen war. Dies war bisher unterblieben. Sollte ein wesentlicher Irrtum verneint werden, so wären von der Vorinstanz noch die ebenfalls geltend gemachten Folgen der Vertragsnichterfüllung gemäss Art. 97 ff. OR zu prüfen. Zwar setzt die Bundesgerichtspraxis (BGE 107 II 421, Erw. 1; 90 II 88, Erw. 1 mit Hinweisen) dafür die Erfüllung der Prüfungs- und Rügepflicht voraus. Sie ist indessen kritisiert und daher im Lichte des konkreten Sachverhalts zu überprüfen. (Unveröffentliches Urteil vom 12. April 1988.) *R. Bernhard*

Waldrodung für landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse

Das Bundesgericht hatte am 29. Juni 1987 entschieden, das Areal einer Waldstrasse gelte als Wald. Diene sie nichtforstlichen Zwecken, so bedinge deren Bau eine Rodungsbewilligung. Dasselbe gelte, wenn die forstliche Zweckbestimmung bloss untergeordnete Bedeutung besitze. Das Bundesgericht hat nun im selben Fall durch seine I. Öffentlichrechtliche Abteilung eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen eine inzwischen erteilte Rodungsbewilligung abgewiesen. Es handelt sich um eine durch einen Wald zu führende Güterstrasse zu einer Liegenschaft einer Flurgenossenschaft.
Das Waldareal der Schweiz soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht vermindert werden. Rodungen bedürfen daher einer Bewilligung. Als Rodung gilt jede Verminderung des Waldareals, eingeschlossen eine dauernde Zweckentfremdung (Art. 25 Abs. 1 der eidg. Forstpolizeiverordnung). Dagegen gelten Aushiebe für forstliche Anlagen – so für Waldstrassen zur Waldnutzung – nicht als Rodung (Art. 25 Abs. 2 jener Verordnung). Dass eine Strasse einen Wald durchquert und folglich nebenbei noch forstlich verwendet werden kann, begründet keinen Waldcharakter des Strassengrundstücks (Bundesgerichtsentscheid BGE 111 Ib 47 f.)
Die hier zur Erschliessung eines unbewaldeten landwirtschaftlichen Heimwesens durch einen Wald hindurch geplante Strasse konnte nur nebenbei auch forstlichen Zwekken dienen. Der Aushieb von Bäumen für ihren Bau konnte also den Waldcharakter des Strassentrassees nicht erhalten, sondern stellte eine bewilligungspflichtige Rodung dar.

Nötige Interessenabwägung

Bei der Abwägung der diese betreffenden Interessen muss dem Bundesgericht zufolge davon ausgegangen werden, dass das Walderhaltungsinteresse von Gesetzes wegen überwiegt. Im allgemeinen erfüllt das Interesse an einer Landgewinnung zur Güterregulierung das Erfordernis nicht, wonach das Walderhaltungsinteresse bloss zurückzutreten habe, wenn ein überwiegendes Rodungsinteresse nachgewiesen ist (Art. 26 Abs. 1 der Forstpolizeiverordnung; BGE 112 Ib 200, Erwägung 2a; 108 Ib 268 f.). Rodungen bei Güterregulierungen werden nur bewilligt, wenn das Unternehmen sonst in seinem Kern verunmöglicht würde (vgl. u.a. BGE 108 Ib 183 ff.; Ib 128 ff.). Es muss um eigentliche Existenzfragen gehen. Ausnahmen werden nur in geringem Ausmass zur Vornahme kleiner Korrekturen gemacht. Allenfalls kommen sie auch in Frage, wenn sich sonst ein Landwirtschaftsbetrieb vernünftigerweise nicht mehr aufrechterhalten liesse. Dasselbe gilt, wenn damit wengistens eine sehr beachtliche Ertragssteigerung erreicht würde und keine gewichtigen Gründe des Landschaftsschutzes entgegenstehen (siehe u.a. BGE 108 Ib 184).

Erfüllte Anforderungen

Die hier vorgesehene Güterstrasse erfüllte diese Anforderungen. Es ging dabei nicht wie im Normalfall der bundesgerichtlichen Rechtsprechung um das Gewinnen von Acker- und Wiesland, sondern um eine strassenmässige Verbindung. Das Vorhaben bestand nur in einer doch untergeordneten Verbreiterung eines heute schon bestehenden Fussweges, die zur Erschliessung, d.h. hier: zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, unerlässlich ist. Eine andere Fahrspur erwies sich als offensichtlich ungenügend. Die projektierte Waldstrasse wäre dagegen mit Lastwagen befahrbar, womit der beabsichtigte Erschliessungszweck erreicht werden könnte. Dieser Zweck überwog im vorliegenden Fall bei der Interessenabwägung. Nach Art. 26 bis Abs. 1 der Forstpolizeiverordnung ist in der Regel natürlich eine Ersatzaufforstung in derselben Gegend erforderlich. (Urteil vom 23. September 1988.) *R. Bernhard*

Gerechtfertigte Bauzonenverkleinerung

Nach der bundesgerichtlichen Praxis besteht ein erhebliches Interesse an Massnahmen, die das Entstehen überdimensionaler Bauzonen verhindern oder solche verkleinern (Bundesgerichtsentscheide BGE 107 Ia 242, Erwägung 3a; 107 Ib 335, Erw. 2b). Zu gross bemessene Bauzonen sind nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzwidrig (wie das Bundesgericht bereits am 2. Februar 1982 bemerkt hat; vgl. auch BGE 111 Ia 22). Das bedeutet allerdings nicht, dass bei der Beurteilung einer Planungsmassnahme ausschliesslich auf das Fassungsvermögen des Baugebietes insgesamt abgestellt werden darf. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass die einzelnen Teilbauzonen mit bestimmter Nutzungsdichte und besonderem Zonencharakter (einzelne Wohnzonen, Gewerbezonen, Industriezonen, gemischte Zonen usw.) derart dimensioniert sind, dass sie für die nächsten 15 Jahre genügen. (In diesem Sinne entschied das Bundesgericht am 15. Oktober 1986; vgl. auch BGE 111 Ia 22; 103 Ia 253, Erw. 2b).

Als nun eine solothurnische Gemeinde ein grosses Grundstück, das in der Gewerbezone lag, teilweise in die Reservezone umteilte und der Eigentümer sich bis vor das bundes Bundesgericht dagegen zur Wehr setzte, wies dessen I. Öffentlichrechtliche Abteilung die staatsrechtliche Beschwerde dieses Eigentümers ab. Von der *bisherigen* Industrie- und Gewerbezone 1. und 2. Etappe von 15,72 ha waren bei deren Erlass noch 11,22 ha unüberbaut, bei der Ausarbeitung des *neuen* Zonenplans aber bloss noch 8,72 ha. Der neue Zonenplan verminderte jetzt die unüberbaute Industrie- und Gewerbezone durch Umzonungen auf 4,51 ha. Dies dürfte den Bedarf an solchem Land für die nächsten 15 Jahre decken. Denn vor Bundesgericht ergab sich, dass in den 10–15 Jahren vor Erlass des neuen Zonenplanes lediglich 2,5 ha derartigen Landes überbaut worden sind, und dass die in der Gemeinde heute bestehenden Unternehmen mit einer Ausnahme lediglich kleine Zunahmen an Arbeitsplätzen planen. Damit war die Rückzonung von total 2,32 ha in die Reservezone grundsätzlich berechtigt und vom öffentlichen Interesse gedeckt. Dies alles hatte das Bundesgericht aber selber zu ermitteln.

Das Problem der Rechtsgleichheit

Der Beschwerde führende Eigentümer hielt indessen durch die ihn treffende Auszonung die Rechtsgleichheit für verletzt. Diese hat aber bei Planungsmassnahmen nur abgeschwächte Bedeutung, da es im Wesen der Ortsplanung liegt, dass irgendwo Abgrenzungen getroffen werden müssen und damit Grundstücke ähnlicher Lage und Art völlig verschieden behandelt werden können. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen (BGE 107 Ib 339, E. 4a mit Hinweisen).

Im vorliegenden Fall erwies sich die angefochtene Planung als durchaus vertretbar. Der Eigentümer hatte übrigens nicht die mindeste konkrete Vorstellung über die Verwendung seines Bodens zu äussern vermocht. Die (im alten Zonenplan ebenfalls überdimensionierten) Wohnzonen enthielten immerhin eine Wohnüberbauung, die sich immer mehr gegen die Parzelle des Beschwerdeführers ausdehnte. So war es vertretbar, einen Teil derselben dem Reservegebiet zuzuteilen, um eventuell auch, je nach Entwicklung, eine spätere Verwendung als Wohnzone offenzuhalten.

Da das Bundesgericht hier fehlende Abklärungen der Gemeinde selber nachzuholen hatte und es angesichts der fehlenden Planungsunterlagen von Gemeinde und Kanton nicht unberechtigt gewesen war, Beschwerde zu erheben, erhob das Bundesgericht vom abgewiesenen Beschwerdeführer nicht nur keine Kosten, sondern auferlegte diesen Gemeinwesen noch, diesen für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1000 zu entschädigen. (Urteil vom 15. September 1988.) *R. Bernhard*

Zeitschriften Revues

Allgemeine Vermessungs-Nachrichten

11–12/88. *Montesquieu:* Von den Märtyrern der Richtigkeit. – Von der Hauptvermessungsabteilung zum Landesvermessungsamt. *V. Eisele:* Baden-Württemberg. *H. Lucht:* Freie Hansestadt Bremen. *D. Wolf:* Freie und Hansestadt Hamburg. *H. P. Bertinchamp:* Hessen. *H. Bauer:* Niedersachsen. *T. Weber:* Saarland. *F. Speiermann:* Schleswig-Holstein. *W. Bauer, W. Böser, H. Dieterich:* Zur Ermittlung von Grundstückswerten (78. Folge). *W. Kleiber:* Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV '88): neue Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Verkaufswerts von Grundstücken.

CISM Journal

Vol. 42, Nr. 3/88. *L.M.A. Jeudy, J. Jobin, D. Fournier:* Nouveaux Progrès dans le Développement d'une Station Gyroscopique Automatique. *D. Gillis, L. Nabe:* Calibration Baselines in Canada. *A. E. Balce:* Comparison of Block Adjustment Methods and Accuracies of Photogrammetric Point Determination.

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie

3/88. *K. Kraus:* Ökologie und Technik: Widerspruch oder Ergänzung. *P. Schawerda:* Eine neue Planungsphilosophie für den ländlichen Raum. *W. Mayrhofer:* Grundzusammenlegung und Landschaftsplanung. *H. Magel:* Dorferneuerung in Bayern – Erfahrungen und Ausblick. *A. H. Malinsky:* Umweltvorsorge – Politik für die Zukunft. *H. Kahmen:* GPS in der Ingenieurgeodäsie. *A. Detreköi:* Deformationsmessungen und Deformationsanalyse. *H. Sünkel:* Das Schwerefeld als Bindeglied bei Ingenieurvermessungen. *F. Hrbek:* Die Österreichische Basiskarte. *G. Otepka, R. Gutmann:* Die Österreichische Basiskarte 1:5000 (ÖBK 5000) aus der Sicht der Ingenieurkonsulenten. *M. Stein:* Stand und Weiterentwicklung der Bayerischen Flurkarten. *D. Sueng:* Beiträge des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen zum Umweltschutz. *K. Haslinger:* Ein Landinformationssystem im Dienste der Stadtverwaltung Linz. *D. Wenter:* Der Zivilgeometer im Dreieck Umwelt – Staat – Auftraggeber.

Photogrammetric Engineering & Remote Sensing

11/88. *H. D. Parker:* The Unique Qualities of a Geographic Information System: A Commentary. *D. J. Cowen:* GIS versus CAD versus