

**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:** 88 (1990)

**Heft:** 5

**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:** 13.01.2026

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

Die Vorträge (und Diskussionen) fanden abwechslungsweise auf deutsch und französisch statt, mit Folien-Projektion in der jeweilig anderen Sprache. Es scheint, dass unsere collègues romands, die erfreulicherweise sehr zahlreich anwesend waren, dies sehr geschätzt haben: ein sehr geglyckter Beitrag zum Abbau des Röstigrabens!

Die ganze Veranstaltung kann als grosser Erfolg gewertet werden. Es ist selten, dass an der Hochschule sowohl Praktiker wie Beamte und Mitglieder der Hochschule bei solch konstruktiven und in erfreulichem Ton geführten Gesprächen versammelt sind. Den Veranstaltern gebührt Lob und Dank, insbesondere auch dem Hauptorganisator dieser Veranstaltung, Prof. Alessandro Carosio, bei dem bei Vorträgen und Diskussionen der «charme de l'esprit latin» (J. Frund, Präsident SVVK, in seinem Schlusswort) in erfreulicher Weise zu spüren war.

A. Elmiger

## Dokumentation

Die Texte der Vorträge, die vor der Tagung gedruckt wurden, können auch nachträglich beim Institut für Geodäsie und Photogrammetrie ETH-Hönggerberg, 8093 Zürich, bezogen werden:

Datensicherheit: Fr. 15.—

(deutsch oder französisch),

Zuverlässigkeit: Fr. 25.—

(deutsch oder französisch).

Von einzelnen Vorträgen existieren ebenfalls Video-Kassetten, die leihweise abgegeben werden können.

## Documentation

Les textes des exposés, qui ont été imprimés pour ces journées d'étude, peuvent être obtenus auprès de l'Institut de géodésie et photogrammétrie, ETH-Hönggerberg, 8093 Zurich, et au prix de:

Sécurité des données: Fr. 15.—

(allemand ou français),

Fiabilité: Fr. 25.—

(allemand ou français).

Il existe également des cassettes vidéo pour chacune des conférences, qui peuvent être empruntées à la même adresse.

*Haben Sie  
den Stellenanzeiger  
schon gelesen?*

## Informatik Informatique

### Systèmes et logiciels de cartographie assistée par ordinateur

Avoir une vue d'ensemble de tous les systèmes graphiques interactifs à référence spatiale est parfois très utile!

Cela existe en France sous le titre «Systèmes et logiciels de cartographie assistée par ordinateur» (Edition Hermès 1989, ISBN 2-86601-167-8, 25.90 FS), ouvrage très intéressant dans ce domaine spécifique.

Henri Poron décrit de manière systématique 21 systèmes en fonction de deux critères de sélection, soit existence du produit en France et la possibilité de dessiner un territoire géographique sur support informatique, qu'il s'agisse de dessin topographique, de cartographie représentative, thématique ou statistique.

Les systèmes évalués sont: ACDS, APIC, ARC/INFO, ASCODES, AUTOCAD, CADDs, CARINE, DEMETER, DIGICAD/INFOCAD, DIGITOR, GEOCITY, GEOGRAPH, GPG, INFOCAM, LILIAN/ESPACE, MACMAP, MICROSTATION/TIGRIS, STAR, STRINGS, SYSTEM9, X-GEO.

Chacun de ces systèmes est approché selon 15 points, dont par exemple: les matériels concernés, les bases de données et fichiers graphiques, les bases de données alphanumériques associées, l'interface utilisateur, les formats d'échange, etc.

Toutes ces informations donnent une image instantanée de la situation en 1989. Cela peut servir à quelqu'un se trouvant en phase de préévaluation ou à des personnes intéressées à en savoir plus sur des caractéristiques (qui ne figurent normalement pas dans les publications de vente) des systèmes offerts en France.

Pour une décision finale il faudra tout de même regarder le ou les systèmes de plus près — soit chez le constructeur ou/et chez un utilisateur qui utilise le système pour de la production.

F. Grin

## Recht / Droit

### Bauhöhenbegrenzung durch Servitut

Eine Dienstbarkeit zur Begrenzung der Bauhöhe vermag ihren Zweck nur dann richtig zu erfüllen, wenn sie grundsätzlich starr eingehalten werden muss.

Dieser Satz aus einem Urteil der II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes ist unter den nachfolgenden Umständen zustande gekommen. Zugunsten einer Mehrfamilienhaus-Liegenschaft besteht eine Grunddienstbarkeit, welche ein angrenzendes Fabrikgrundstück damit belastet, dass auf letzterem die Bauhöhe auf 6,5 m ab gewachsenem Terrain beschränkt ist. Auf dem Dach der Fabrikliegenschaft befindet sich ein Aufbau, der 2,14 m über die Dachrand-Oberkante hinausragt und die servitutsgemässe Bauhöhe überschreitet. Als die Fabrikeigentümerin die Aufbaute um beinahe die achtfache Fläche vergrössern wollte, erhob die Wohnhauseigentümerin öffentlich- und privatrechtliche Bau-einsprache, wurde aber auf den Weg der Zivilklage verwiesen. Auf diesem setzte sie ein Ausbauverbot mit Strafandrohung durch.

### Wie die Dienstbarkeit zu verstehen ist

So weit sich Rechte und Pflichten aus dem Grundbucheintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Artikel 738 Absatz 1 des Zivilgesetzbuches, kurz: ZGB). Im Rahmen des Eintrags

kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit sodann aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie die Dienstbarkeit während längerer Zeit unangetastet und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

Im Verhältnis unter den Begründungsparteien bestimmt sich der Inhalt der Dienstbarkeit indessen vorab nach dem Begründungsakt. Lässt sich der wirkliche Wille der Parteien nicht mehr ermitteln, so ist eine objektivierende Auslegung aufgrund der Bedürfnisse des herrschenden Grundstückes vorzunehmen. Ausgehend vom Wortlaut gilt es, Sinn und Zweck der Dienstbarkeit für das herrschende Grundstück im Zeitpunkt der Errichtung zu ermitteln. (Bundesgerichtsentscheidung BGE 113 II 508, Erwägung 2; 109 414 f., Erw. 3). Je genauer der Wortlaut der Dienstbarkeit abgefasst ist, umso enger bemessen ist der Raum für die Auslegung aufgrund der weiteren Kriterien.

### Absolute Beschränkung

Der Wortlaut der Dienstbarkeit war im vorliegenden Fall eindeutig, absolut und daher auch so zu verstehen. Ein Grund zu einer auf ein bestimmtes Bedürfnis des herrschenden Grundstückes einschränkenden Auslegung war nicht ersichtlich. Da entspricht es in aller Regel nicht dem Willen der Parteien, dass in jedem Anwendungsfall noch nachgeprüft werden müsste, ob die Bedürfnisse der herrschenden Liegenschaft durch ein Höherbauen tatsächlich geschmälert werden. Dagegen spricht auch die Rechtssicherheit. Die Dienstbarkeit war vielmehr entsprechend ihrem Wortlaut im Sinne einer absoluten Höhenbeschränkung zu verstehen.

Selbst wenn man auf die konkrete Interessenlage beim Abschluss der Dienstbarkeit abstellen wollte, ergäbe sich hier nichts anderes. Die kantonale Vorinstanz des Bundesgerichtes war davon ausgegangen, die Dienstbarkeit habe dem Mehrfamilienhaus ein Optimum an Besonnung, Belichtung und Aussicht zu sichern. Da sich hinter der benachbarten Fabrik eine weitere Fabrikfassade erhebe und der Umriss der geplanten Baute unter die Horizontlinie zu liegen käme, werde die Aussicht und die Besonnung nicht verschlechtert. Die Verringerung des Abstandes und damit der Belichtung sei ebenfalls unwesentlich.

Diese Feststellung des hypothetischen Parteiwillens ist eine rechtliche, der Überprüfung des Bundesgerichtes unterliegende Folgerung (BGE 107 II 418). Diese ergab, dass die Dienstbarkeit aber zusätzlich dazu diene, den umbauten Raum, d.h. die Ausnützung, des belasteten Grundstücks zu begrenzen, zumal hier der Grenz- und Gebäudeabstand zum Wohnhaus unter das sonst erlaubte Mass verringert worden war. Dass die geplante Vergrößerung der Nachbarschaft durch Vermindern der Geruchsmissionen aus der Fabrik dienen sollte, änderte nichts zugunsten letzterer. Den Immissionen ist anders, allenfalls auf Kosten des Fabrikbetriebes, abzuhelfen. Dass die Wohnhauseigentümerin sich mit den bereits dienstbarkeitswidrigen Ausmassen der bestehenden Dachaufbaute abgefunden hatte, hiess nicht, dass sie deren Verachtachung dulden müsste. Dass sie eine Abgabe der Fabrikluft ca. 10 m ab Terrain verlangt hatte, schadete ihren Ansprüchen ebensowenig. Denn ein Kamin lässt sich nicht mit einer Aufbautenerweiterung um 82,6 m<sup>2</sup> vergleichen. (Urteil vom 26. Oktober 1989.)

R. Bernhard

## Bauernhausausbau zu Wohnzwecken ausserhalb der Wohnzone eingeschränkt

Dem teilweisen Ausbau eines ehemaligen Bauernhauses ausserhalb der Bauzone hat das Bundesgericht raumplanungsrechtliche Schranken entgegengesetzt.

Ein ehemaliges Bauernhaus mit angebautem Ökonomiegebäude befindet sich im Kanton Solothurn seit jeher ausserhalb jeglicher Bauzone, nämlich derzeit in der Aare-Uferschutzzone. Dem Eigentümer war der Umbau des Erdgeschosses des Wohn- und Ökonomiebaus bewilligt worden, d.h. der Einbau von zwei neuen Zimmern, eines neuen Gangs mit Treppenhaus sowie die Erneuerung von Küche und Bad. Ein weiterer Ausbau war ausdrücklich nicht Gegenstand der Bewilligung. Gleichwohl baute der Eigentümer im Obergeschoss noch eine Fünfzimmernwohnung mit Küche im Dachgeschoss ein. Das Badezimmer und die Küche wurden nachträglich bewilligt, doch wurde angeordnet, aus allen ohne Bewilligung umgebauten Räumen seien im übrigen alle Wohnnutzeinrichtungen (Fenster, Heizkörper

etc.) innert Frist zu beseitigen. Hiegegen wehrte sich der Eigentümer auf dem Rechtswege, zuletzt mittels einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht. Er drang damit aber nicht durch.

Aus den Erwägungen der I. Öffentlichrechtlichen Abteilung dieser letzten Instanz sei das Folgende zusammengefasst. Da eigenständiger Wohnraum ausserhalb der Bauzonen nicht standortgebunden ist, konnte das Bauvorhaben höchstens gestützt auf die Ausnahmebewilligungs-Vorschrift von Artikel 24 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verwirklicht werden. Nach dieser Vorschrift kann das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Das solothurnische Recht hat hievon Gebrauch gemacht, aber als teilweise Änderung nur «die angemessene Erweiterung bestehender Wohnnutzung» gelten lassen, «wenn damit lediglich der zeitgemässe Wohnstandard erreicht wird.» Das kantonale Ausführungsrecht kann hier in der Tat den Rahmen enger ziehen als das den Kanton ermächtigende Bundesrecht.

### Nicht bloss teilweise Änderung

Im vorliegenden Fall konnte von Erneuerung und Wiederaufbau bei den noch strittigen Einbauten von vornherein nicht die Rede sein. Zu prüfen war, ob eine teilweise Änderung vorliege. Eine solche kann nach der Rechtsprechung in einer Vergrößerung, Umgestaltung oder Zweckänderung liegen. Gemessen an der bestehenden Baute darf es sich jedoch nur um eine Änderung untergeordneter Bedeutung handeln, welche die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen wahrt. Eine quantitative Grenze hat, wegen ihrer Starrheit, die Rechtsprechung bisher nicht setzen wollen. Doch sind schon mehrfach Vergrößerungen von rund einem Drittel und mehr als nicht mehr bloss teilweise Erweiterungen bezeichnet worden. Davon ging das Bundesgericht im vorliegenden Fall aus.

Die erste Bewilligung hatte die Wohnfläche um etwa 40 m<sup>2</sup> erweitert. Die weitere Bewilligungsetappe hatte den ursprünglichen Wohnraum von etwa 110 m<sup>2</sup> auf ungefähr 170 m<sup>2</sup>, also um ca. 55%, vermehrt, was an der obersten Grenze des Zulässigen liegen musste. Es war daher nicht zu beanstanden, dass die übrigen eigenmächtigen Erweiterungen nicht mehr genehmigt wurden. Es ist zwar zulässig, gestützt auf Art. 24 Abs. 2 RPG mehrere zeitlich getrennte Änderungen an einem Objekt vorzunehmen. Diese dürfen aber nach bundesgerichtlicher Praxis insgesamt das unter diesem Gesetzesartikel zulässige Änderungsmass nicht überschreiten. Um den zeitgemässen Wohnstandard zu erreichen, bedarf es keiner Erhöhung der Zimmerzahl.

Die vorgenommenen baulichen Arbeiten stellten somit keine bloss teilweise Änderung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG und des solothurnischen Rechtes dar. Unter diesen Umständen konnte die Frage offen bleiben, ob diese Arbeiten mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar seien.

### Verhältnismässige Abbruchverfügung

War somit die bauliche Umgestaltung nicht zulässig, so versuchte der Bauherr doch, sich einem Rückgängigmachen der nicht bewilligungsfähigen Teile zu widersetzen, indem er deren Abbruch als unverhältnismässig hinstellte. Er musste aber als jemand gelten, der die Grenzen des bau- und planungsrechtlich Erlaubten eindeutig in bösem Glauben überschritten hatte. Nach der neueren Rechtsprechung kann sich zwar auch ein nicht gutgläubiger Bauherr auf die Verhältnismässigkeit berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass zum Schutze der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung dem Interesse, den gesetzmässigen Zustand wiederherzustellen, erhöhtes Gewicht beigelegt wird und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur verringert berücksichtigt werden (Bundesgerichtsentscheide BGE 111 Ib 224, Erwägung b; 108 Ia 218, Erw. 4b mit Hinweis).

Dies gilt somit auch hier, insbesondere für die finanziellen Nachteile des Bauherrn. Beachtet wurde ferner, dass die Abweichung vom Erlaubten, selbst wenn sie innerhalb des bestehenden Bauvolumens erfolgte, nicht unbedeutend war, indem sie immerhin drei zusätzliche Zimmer umfasste. Ins Gewicht fiel zudem, dass die Beseitigung der Dachflächenfenster und der Heizungsinstallationen in den drei Zimmern relativ einfach und ohne erhebliche Kosten möglich ist. Damit überwiegen die Interessen am Schutz von Rechtsgleichheit und zonen- bzw. baurechtlicher Ordnung. Die Abbruchverfügung verletzte das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Bauherrn wurde abgewiesen, und die Abbruchverfügung bestätigt. (Unveröffentlichtes Urteil vom 21. September 1989.)

R. Bernhard

## Fachliteratur Publications

Arbeitsgruppe für Kartengeschichte der Schweizerischen Gesellschaft für Kartographie (Hrsg.):

### Cartographica Helvetica

Fachzeitschrift für Kartengeschichte, Nr. 1, Januar 1990, Verlag Cartographica Helvetica, Untere Längmatt 9, CH-3280 Murten, Einzelheft Fr. 18.—, Jahresabonnement Fr. 30.—.

Alte Karten erleben in der jüngsten Zeit eine Renaissance. Zahlreiche Faksimilierungen und Ausstellungen zeigen das grosse Interesse bei einem breiten Publikum. Bisher fehlte jedoch im deutschen Sprachraum eine entsprechende regelmässig erscheinende Fachzeitschrift. Die Herausgeber der neuen Fachzeitschrift «Cartographica Helvetica»,