

**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:** 92 (1994)

**Heft:** 6

**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:** 03.05.2026

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

## Recht / Droit

### Vorsicht mit Aufschüttungen

Das Bundesgericht hat sich durch ein Urteil seiner I. Öffentlich-rechtlichen Abteilung zur Bewilligungspflicht von Geländeaufschüttungen ausserhalb einer Bauzone geäussert. In Küssnacht am Rigi wurde ein ehemaliger Stall als Magazin und Lager für Isolier- und Abdichtungsmaterialien vermietet. Dies bedingte Reinigungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude, doch ohne Bauvolumenveränderung. Der Bezirksrat Küssnacht a.R. erteilte die Baubewilligung. Es lag auch eine Bewilligung des Amtes für Raumplanung des Kantons Schwyz vor, welche in Anwendung von Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) das Vorhaben als teilweise Änderung unter Auflagen billigte. In der Folge schütteten die Mieter ohne Baubewilligung entlang einer Stallfassade etwa 100 m<sup>2</sup> mit Bauschutt 40–50 cm hoch auf. Der Bezirksrat verlangte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes und Zuführung des abzutragenden Materials zu einer bewilligten Bauschuttdeponie. Im kantonalen Rekursverfahren hielt der Regierungsrat des Kantons Schwyz die Aufschüttung durch die ursprüngliche Baubewilligung für gedeckt. Er erblickte in der Terrainveränderung keine bewilligungspflichtige Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Auf eine Beschwerde des Bezirksrats und des Eigentümers trat das kantonale Verwaltungsgericht nicht ein, da Art. 24 RPG zur Diskussion stehe und somit gemäss Art. 34 Abs. 1 RPG die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht gegeben sei. Die Akten wurden deshalb an dieses überwiesen, das die Eingabe als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegennahm und weitgehend guthiess. Das Bundesgericht erklärte, wenn allein die Auslegung und Anwendung der vom Regierungsrat angerufenen Art. 22 RPG und des PBG zur Erörterung stünde, so wäre grundsätzlich die staatsrechtliche Beschwerde am Platz (Art. 24 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 RPG; Bundesgerichtsentscheid BGE 114 Ib 348 f.). Doch liegt der ehemalige Stall nicht in der Bauzone, und die Beschwerdeführer machten geltend, die Bewilligungspflicht sei unter dem Gesichtspunkt von Art. 24 RPG zu prüfen. Dieser Einwand ist mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vor das Bundesgericht zu bringen (Art. 34 Abs. 1 RPG; BGE 118 Ib 51, Erwägung 1a; 117 Ib 11, Erw. 2a mit Hinweisen). Insoweit der Regierungsrat auch erklärt hatte, die Aufschüttung verstosse nicht gegen das Gewässerschutzgesetz und dies von den Beschwerdeführern unter Hinweis auf die eidg. Umweltschutzgesetzgebung beanstandet wurde, kam dafür ebenfalls die Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht in Frage (Art. 54 ff. des eidg. Umweltschutzgesetzes USG; BGE 117 Ib 157 f., Erw. 1 a und 311 f., Erw. 1a; 115 Ib 30, Erw. 1). Zur Führung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde erwies sich so-

wohl der Eigentümer wegen seiner nahen Beziehung zur Streitsache als auch der Bezirk befugt, da er hier alle Funktionen einer politischen Einheitsgemeinde erfüllt und damit die Verletzung seines Aufgabenbereichs bzw. seiner schutzwürdigen Interessen geltend machen kann.

### Terrainveränderungen unter rechtlicher Lupe

Die Mieter des Gebäudes machten vor Bundesgericht erfolglos geltend, der vom Bezirksrat mit der Wiederherstellungsverfügung verhängte Baustopp sei nichtig. Wohl ist für die Bewilligung zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebietes das kantonale Amt für Raumplanung zuständig. Das hindert jedoch die kommunale Baupolizeibehörde nicht, mit einem Baustopp einzuschreiten, wenn sie in der Erkenntnis handelt, dass eine Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumplanung, allenfalls auch für Umweltschutz, nötig sein könnte, aber derzeit fehlt. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Terrainveränderungen ähnlicher Art hat das Bundesgericht bisher als wichtig genug erachtet, um sie der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Im kantonalen Verfahren waren über den Zweck der Terrainveränderung widersprüchliche Angaben gemacht. Ob sie als Parkplatz dient oder nicht, so veränderte sie jedenfalls die Erschliessungsverhältnisse und war damit erheblich genug, um sie der Bewilligungspflicht zu unterstellen, zumal das – wohl zu Unrecht bewilligte – Lager ausserhalb der Bauzone liegt und als solches zonenwidrig ist. Ausserdem war die Aufschüttung durch die bisherige Baubewilligung nicht gedeckt, die nur von einer Planie und Auffüllung einer Jauchegrube sprach, alle aus den Planunterlagen nicht ersichtlichen Terrinauffüllungen wie diese aber ausdrücklich weiterer Bewilligungspflicht unterwarf. Damit aber obliegt es den kantonalen Behörden, den Sachverhalt ergänzend abzuklären und neu zu beurteilen, ob für die Aufschüttung eine Bewilligung nach Art 24 RPG erteilt werden kann. In diese Prüfung haben sie alle für die Beurteilung relevanten Fragen miteinzubeziehen, auch Aspekte des Umweltschutzes als wichtiges Anliegen der Raumplanung (Art. 3 Abs. 4 Buchstabe c RPG in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 Buchstabe b und mit Abs. 2; BGE 118 Ib 23, Erw. 3; 117 Ib 384 ff., Erw. 4). Dabei wird – was bisher ungenügend erfolgt war – abzuklären sein, ob es sich beim aufgeschütteten Material, wie behauptet, um Bauschutt (Stromkabel, Betonröhren, Backsteine usw.) handle. Sollte es sich tatsächlich um Bauschutt handeln, so ist dieser gemäss den Vorschriften des Bundes und des Kantons zu verwerten, unschädlich zu machen oder zu beseitigen (Art. 30 Abs. 1 USG). Eine Ablagerung von Bauschutt kommt dabei nur auf einer bewilligten Deponie, nicht aber zur Aufschüttung von Terrain in Frage (Art. 30 Abs. 3 USG; Art. 9 der Technischen Verordnung über Abfälle und Anhang 1 zu derselben, Ziff. 12). Sollte es sich nicht um Bauabfall im Sinne der eidg. Um-

weltschutzgesetzgebung handeln, werden die kantonalen Behörden im Falle der Verweigerung einer Bewilligung nach Art. 24 RPG in Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips zu prüfen haben, ob anzuordnen ist, dass die Aufschüttung beseitigt werden soll. (Urteil 1A.113/1992 vom 9. Februar 1993; erscheint nicht in der Amtl. Sammlung.)

R. Bernhard

### Besitzstandgarantie für nicht zonenkonformen Betrieb

Die Besitzstandsgarantie für eine bestehende nicht zonenkonforme Liegenschaftennutzung, mit der eine beschränkte Garantie baulicher Erweiterungsmöglichkeit verbunden ist, fällt mit der Betriebsverlegung nicht dahin, sondern kann von einem neuen Eigentümer im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung beansprucht werden. Bei der Bewilligung einer hohen Parkplatzzahl spielt eine Rolle, dass sie betriebsbedingt wenig Fahrbewegungen verursacht. Im Kanton Appenzell Ausserrhodan besteht eine private Institution, welche Seminarien, Tagungen und Kurse abhält. Die Institution befindet sich in einem Gebiet, das zur Ein- und Zweifamilienhaus-Reservezone gehört. Amtlicherseits wurde daselbst ein Quartierplan erlassen. Die darin enthaltenen Sonderbauvorschriften bestimmen unter anderem, dass die für die Institution erforderliche Anzahl Autoabstellplätze im Baubewilligungsverfahren festzulegen sei, wobei aber mindestens die Hälfte der Plätze unterirdisch zu erstellen sind. Als der Institution der Bau von drei Doppel-einfamilienhäusern, der Neubau einer Zufahrtsstrasse zur Ausbildungsstätte und ein überdeckter, in den Hang hineinzu-bauender Autounterstand für 36 bis 37 Wagen bewilligt wurde, setzte sich ein Nachbar auf dem Rechtswege zur Wehr, weil er zonenwidrige Immissionen erwartete. Der Regierungsrat wies ihn ab; ein Gleiches tat die I. Öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichtes im Ausmasse ihres Eintretens mit einer Verwaltungsgerichts- und einer staatsrechtlichen Beschwerde des Nachbarn.

**VSVT-Zentralsekretariat:**  
**ASTG secrétariat central:**  
**ASTC segretariato centrale:**  
Schlichtungsstelle  
Office de conciliation  
Ufficio di conciliazione  
Marja Balmer  
Gyrischachenstrasse 61  
3400 Burgdorf  
Telefon und Telefax: 034 / 22 98 04

**Stellenvermittlung**  
Auskunft und Anmeldung:  
**Service de placement**  
pour tous renseignements:  
**Servizio di collocamento**  
per informazioni e annunci:  
Alex Meyer  
Rigiweg 3, 8604 Volketswil  
Tel. 01 / 802 77 11 G  
Tel. 01 / 945 00 57 P

Neun der geplanten Parkplätze waren für die projektierten drei Häuser erforderlich, wovon sechs in den Unterstand zu liegen kämen. Die übrigen 30 bis 31 Plätze sollen dem Schulungszentrum dienen. Dessen Betrieb widerspricht offenkundig dem Zweck der Ein- und Zweifamilienhauszone. Der Regierungsrat bezeichnete es als nur in einer Wohn- und Gewerbezone zonenkonform. Doch sei der Besitzstand auf Grund der Eigentumsгарantie zu wahren. Demgemäss liess die Gemeindebauordnung den Weiterbestand der Institution und eine angemessene Erweiterung zu. Der Regierungsrat schrieb indessen der Gemeinde vor, die Sonderbauvorschriften so zu ändern, dass die bauliche Erweiterung der bestehenden Institution nur im Rahmen dieser Erweiterungsгарantie gewährleistet sei.

## Die Bestandesгарantie

Im bundesgerichtlichen Verfahren stellte sich nun die interessante Frage, ob die Möglichkeit der Institution, sich auf die Bestandesгарantie zu stützen, damit entfalle, dass sie ihr Schulungszentrum in einen anderen Kanton verlege. Das Bundesgericht entschied nun, die Nutzung der bestehenden Bauten könnte auch nach deren Verkauf im Rahmen der bisherigen Zweckbestimmung vom neuen Eigentümer weitergeführt werden. Die Bestandesгарantie könnte von der Institution lediglich am neuen Standort nicht mehr beansprucht werden.

Da die Verlegung der Schulungsstätte keinen Verzicht auf die Bestandesгарantie bewirken wird, konnte der Parkplatz unter dem Gesichtspunkt einer Fortsetzung der bisherigen Zweckbestimmung der Liegenschaft geprüft werden. Dabei zeigte sich, dass der Parkraumbedarf ausgewiesen ist. Mit einer Verringerung der Parkplatzzahl könnte die heutige unbefriedigende Parkplatzsituation nicht gelöst und dadurch der Zweck des Quartierplans – u.a. die zweckmässige Quartierschliessung – nicht erfüllt werden.

## Parkplatzzahl und Fahrbewegungen

Mit Blick auf die Lärm- und Luftverunreinigungsproblematik erschien dem Bundesgericht allerdings – isoliert betrachtet – die vorgesehene Parkplatzzahl als beachtlich. Indessen berücksichtigte es, dass die für das Schulungszentrum vorgesehenen Parkplätze nicht kurzfristig, also nicht mit entsprechend häufigen Fahrzeugbewegungen, benutzt werden. Der grösste Teil der Kursteilnehmer wird in der Schulungsanlage selber untergebracht. Dies hat zur Folge, dass die Parkplätze während längerer Zeitabschnitte belegt bleiben, die Umweltbelastung mithin klein bleibt. Erschliessungsstrasse und Parkieranlage ergaben keine Anhaltspunkte für Grenzwertüberschreitung.

Damit, dass der Regierungsrat mindestens die Hälfte der Parkplätze unter den Boden verwiesen hatte, war er ferner seiner Pflicht zur Emissionsbegrenzung im Sinne von Artikel 11 Absatz 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz nachgekommen.

*R. Bernhard*

## Fachliteratur Publications

*Hans Peter Kocher:*

### Landwirtschaft in der Bauzone

Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich 1993, 198 Seiten, Fr. 45.—, ISBN 3 7255 3000 9.

Ein Bauerndorf ohne Bauern? Noch vor einer Generation war das ein durchaus realistisches Szenarium. Damals war die Meinung weit verbreitet, Landwirtschaft und übrige Nutzungen seien vollständig zu entflechten, die Bauernhöfe gehörten auf die grüne Wiese. Entsprechend wurden auch die Nutzungszonen ausgestaltet. Für die Landwirtschaft blieb innerhalb des Baugebietes kein Platz.

Heute werden dagegen gewisse Nutzungsdurchmischungen angestrebt. Landwirtschaftliche Flächen und Gebäude, insbesondere die Betriebszentren sollen an ihrem angestammten Standort weiterexistieren können. Aussiedlungen werden nur noch ausnahmsweise vorgenommen. Die gegenwärtige raumplanerische Ordnung steht einer solchen Durchmischung aber im Wege. Sie gefährdet landwirtschaftliche Flächen und Gebäude in der Bauzone, obwohl die überwiegende Zahl der Betriebszentren im Baugebiet liegt. Diese Betriebe kämpfen zusätzlich zu den bekannten Problemen der Landwirtschaft noch mit weiteren Schwierigkeiten. Sie reichen vom bäuerlichen Boden- und Erbrecht über das Steuerrecht, das Baurecht bis hin zum Umweltschutz- und Subventionsrecht und werden im einzelnen aufgezeigt. Um diesen Betrieben eine Weiterexistenz am angestammten Standort zu ermöglichen, müssen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Lösungen gefunden werden. Die verschiedenen, nicht nur raumplanerischen Lösungsmöglichkeiten werden detailliert untersucht und beurteilt. In vielen Fällen erweist sich die Schaffung von kleinräumigen Landwirtschaftszonen als optimale Lösung.

*Urs Hess-Odoni:*

### Bauhaftpflicht

Baufachverlag, Dietikon 1994, 278 Seiten, Fr. 98.—, ISBN 3-85565-237-6.

Im Zusammenhang mit dem Bauen, mit Gebäuden und mit dem Grundeigentum können viele und verschiedenartige Haftpflichtprobleme auftreten. Es sei an die vertragliche Haftpflicht der Ingenieure, Architekten, Unternehmer und Lieferanten gegenüber dem Bauherrn erinnert. Daneben ist aber auch der Bauherr der Grund- und Werkeigentümerhaftung ausgesetzt. Zu beachten sind ferner neue Haftungsaspekte, die sich aus der Umweltschutzgesetzgebung (z.B. Altlasten) ergeben. Generell ist – aufgrund der

gesellschaftlichen und politischen Entwicklung – eine spürbare Tendenz zur Haftungsverstärkung vorhanden. Dieser Trend kommt in der neuen Tragwerksnorm SIA 160 und in der Erhaltungsempfehlung SIA 169 zum Ausdruck, die in bezug auf das Bauhaftpflichtrecht völlig neue Aspekte eröffnen.

Das Buch «Bauhaftpflicht» fasst die in vielen verschiedenen Gesetzen verstreuten und sehr vielschichtigen Haftpflichtregelungen, soweit sie Grund und Boden sowie das Bauen und die Gebäude betreffen, in übersichtlicher, klar gegliederter Form zusammen. Neben den allgemeinen Grundlagen des Haftpflichtrechts werden die Haftungsfrage in der Bauphase und in der Nutzungsphase sowohl unter dem Aspekt des Vertragsrechts wie auch des ausservertraglichen Haftpflichtrechts dargestellt.

*Jörg Schneider:*

### Sicherheit und Zuverlässigkeit im Bauwesen

Grundwissen für Ingenieure

Verlag der Fachvereine, Zürich 1994, 184 Seiten, Fr. 42.—, ISBN 3 7281 2037 5.

Sicherheit ist eines der wesentlichen Stichworte unserer Zeit, nicht zuletzt auch im Bauwesen. Das Buch durchleuchtet diesen Aspekt in grosser thematischer Breite. Als entscheidende Voraussetzung für die Schaffung von Sicherheit im Bauwesen werden im ersten Teil Methoden der Gefährdungsanalyse und Elemente der Massnahmenplanung behandelt. Weiter findet sich eine Einführung in das elementare Grundwissen der Statistik und Wahrscheinlichkeitslehre sowie in die Aufarbeitung von Daten in eine von Zuverlässigkeitstheorie geforderten Form. Den zentralen Teil des Buches bildet die Zuverlässigkeitstheorie in der auf kleine Versagenswahrscheinlichkeiten ausgerichteten Form. Die wichtigsten Rechenverfahren werden unter weitgehendem Verzicht auf Herleitungen dargestellt. Beispiele, meist aus dem statisch-konstruktiven Bereich des Bauingenieurwesens, machen das Erläuterte verständlich – auch für einen mit der Thematik wenig vertrauten Leser. Die Gefährdungsanalyse mit logischen Bäumen, d.h. mit Ereignis-, Fehler- und Entscheidungsbäumen ist in den wesentlichen Ansätzen ebenfalls behandelt. Am Schluss wird gezeigt, auf welche Kriterien sich der Entscheid stützt, gewisse Risiken im konkreten Fall zu akzeptieren, denn ohne Risiko kann man bekanntlich nicht bauen. Ein umfangreicher Anhang bietet Hilfsmittel für die praktische Arbeit sowie ausführliche Begriffs- und Literaturverzeichnisse.

Die Sicherheit im Bauwesen wird entscheidend durch Fehlhandlungen der beteiligten Menschen beeinträchtigt. Praxisnah und konkret schildert der Autor, wie die im Bauwesen tätigen Fachleute in den verschiedenen Arbeitsphasen Fehler verhüten bzw. durchgeschlüpfte Fehler noch rechtzeitig entdecken können.