

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 108 (1990)  
**Heft:** 4

## Sonstiges

### 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:** 16.01.2026

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

## Rechtsfragen

### Späte Rechtswegbeschreitung

Wird ein Grundstück aus einer Gemeindebauzone ausgezont und wehrt sich der Eigentümer vorerst nicht, so dass es zu einer kantonalen Zuweisung zu einer überkommunalen Landwirtschaftszone kommt, so stellt sich die Frage, ob nunmehr noch Rechtsmittel gegen diesen Planungsschritt erhoben werden können. Dies wurde vom Bundesgericht in der nachfolgenden angegebenen Situation geprüft.

Ein Grundstück von 22 965 m<sup>2</sup> zwischen Zürichseeufer und Seestrasse, zwischen Uerikon und Feldbach innerhalb der Gemeinde Stäfa lag seit 1974 in der Seeuferzone. Diese liess eine zweigeschossige Überbauung zu. Bei der Richtplanung wurde das Grundstück als Landwirtschaftsgebiet vorgesehen. Weder im Anhörungs- noch im Auflageverfahren erhob die Eigentümerin Einwendungen. Bei der Bauordnungsrevision von 1986 verzichtete die Gemeinde deshalb darauf, das Grundstück einer kommunalen Zone zuzuweisen, was keinem Rekurs rief. Anschliessend teilte der Kanton dieses Land einer überkommunal festgesetzten Landwirtschaftszone zu. Nun erst beschritt die Eigentümerin den Rechtsweg. Der Regierungsrat wie die mit staatsrechtlicher Beschwerde angerufene I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes wiesen sie indessen ab.

Die staatsrechtliche Beschwerde richtete sich gegen die Festsetzung der kantonalen Landwirtschaftszone. Die von dieser Planungsmassnahme betroffene Grundeigentümerin konnte in diesem Verfahren grundsätzlich nicht mehr beantragen, ihre Parzelle hätte einer bestimmten kommunalen Zone zugeteilt werden sollen. Sie hätte dieses Begehr vielmehr mit Beschwerde gegen die kommunale Nutzungsplanung anbringen müssen. Hingegen konnte sie im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren gegen die kantonale Nutzungsplanung geltend machen, ihr Grundstück sei einer anderen kantonalen Nutzungszone zuzuweisen. War jedoch – wie hier – die planerische Erfassung eines Grundstücks erst mit dem Erlass der kantonalen Nutzungsplanung erkennbar, so konnte ausnahmsweise auf die kommunale Nutzungsplanung zurückgekommen werden. Das Bundesgericht überprüfte diese jedoch nur vorfrageweise. Insofern die der angefochtenen Nutzungsplanung zugrundeliegende Richtplanung beanstandet war, prüfte das Bundesgericht beiläufig, ob sie gesetzes- oder verfassungswidrige Auswirkungen habe, so dass sich auch die entsprechenden Festsetzungen des Nutzungsplanes möglicherweise nicht halten lassen könnten. (Bundesgerichtentscheid BGE 107 Ia 91).

Das Grundstück lag nun 300–600 m von den nächsten Bauzongrenzen entfernt und konnte nicht als eine im öffentlichen Interesse zu schliessende Baulücke angesehen

werden. Es konnte auch nicht als grobverschlossen gelten. Es befindet sich nicht einmal in einem generellen Kanalisationsprojekt. Als einem im wesentlichen unüberbauten und unerschlossenen Grundstück ohne örtlichem Bezug zu überbautem Gebiet und der nächstgelegenen Bauzone konnte dieser Parzelle nicht die Eigenschaft zugesprochen werden, sie sei zur Überbauung geeignet.

Von seiner Lage her erschien es als Teil eines grösseren zusammenhängenden und landwirtschaftlichen Gebiets. Die Zuordnung zur Landwirtschaftszone setzte voraus, dass es sich für landwirtschaftliche Nutzung oder Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 16 Abs. 1 lit. a und b des Raumplanungsgesetzes). Diese Eignung wurde von der Beschwerdeführerin bestritten. Das Gebiet wird aber seit unbestimmter Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die Eignung dazu war in keiner Weise überzeugend widerlegt worden. (Unveröffentlichtes Urteil vom 13. Juli 1988.)

Dr. R.B.

### Verhinderung üblichen Rechtstricks

Als Verkäufer von Stockwerkeigentum wegen ausbleibender Zahlungen eines Käufers solchen Eigentums vom Vertrag zurücktraten, aber die erfolgten Zahlungen behalten wollten, weil der Käufer die bestehende Formnichtigkeit des Vertrages gekannt habe, ordnete die I. Zivilabteilung des Bundesgerichtes die Rückzahlung an.

Der Kaufvorvertrag war einfach schriftlich statt – was Gültigkeitserfordernis bei Übertragungen von Grundeigentum ist – mit öffentlicher Beurkundung geschlossen worden. An den Kaufpreis waren innert Fristen Anzahlungen von fr. 10 000 und 50 000 zu leisten. Es kamen aber nur verspätete Anzahlungen von insgesamt Fr. 44 200 zustande. Dies veranlasste die Verkäufer, vom Vertrag zurückzutreten. Der Käufer verlangte vergeblich die Rückerstattung der Anzahlungen. Das Bezirksgericht Maloja und das Kantonsgesetz Graubünden ordneten aber die Rückzahlung mit Zins, wegen ungerechtfertigter Bereicherung, an, was vom Bundesgericht bestätigt wurde.

Von Verkäuferseite war geltend gemacht worden, der klagende Käufer habe bei Abschluss des unstreitig aus Gründen der Form ungültigen Vorvertrags (Artikel 216 Absatz 2 des Obligationenrechts, kurz: OR) Kenntnis vom Formmangel gehabt. Er habe sich daher nicht im Irrtum über seine Schuldpflicht befunden, wie es die Rückforderung einer bezahlten Nichtschuld nach Art. 63 Abs. 1 OR voraussetze.

Das Bundesgericht bestätigte, dass derjenige, der nicht Geschuldetes freiwillig bezahle,

das Geleistete nach dieser Bestimmung nur zurückfordern kann, wenn er nachweist, dass er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat. Leistet eine Partei somit in Kenntnis der Ungültigkeit eines Vertrags, ist ihr die Berufung auf Art. 63 Abs. 1 OR verwehrt.

Bei Verträgen mit gegenseitiger Leistungspflicht – Verträgen auf Leistungsaustausch – führt dies indessen zu stossenden Ergebnissen, wenn die eine Partei im Bewusstsein der fehlenden Durchsetzbarkeit freiwillig leistet, die andere aber die Gegenleistung gestützt auf die Unwirksamkeit des Vertrages entweder weigert oder mit Erfolg zurückverlangt. Bei gestörten Austauschverhältnissen darf deshalb die Rückforderung nicht von der Voraussetzung irrtümlicher Leistung abhängen. Es muss genügen, dass der bei Leistung vorausgesetzte Leistungsgrund ausbleibt. Dem entspricht die Regelung des Art. 62 Abs. 2 OR, wonach eine Vermögenszuwendung auch ohne Irrtum des Leistenden über die Schuldpflicht (Bundesgerichtentscheid BGE 52 II 232, Erwagung 2) dann ungerechtfertigt ist, wenn im Hinblick auf einen in der Folge nicht verwirklichten Grund geleistet wird. Als Leistungsgrund kommt dabei auch ein Umstand in Betracht, der kein Rechtsgeschäft darstellt (BGE 105 II 96, Erw. 3a). Leistet ein Vertragspartner, obwohl ihm die fehlende Durchsetzbarkeit der Gegenleistung bekannt ist, so liegt der Leistungsgrund in der Erwartung, der Leistungsempfänger werde ebenfalls freiwillig leisten. Bleibt die Gegenleistung aus, ist die eigene Leistung grundlos erfolgt und – wie das Bundesgericht ausführte – zurückzuerstatten.

Hier hatte der Kläger die Anzahlungen in der Erwartung geleistet, dass eine Stockwerkseinheit auf ihn übertragen werde. Mit dem Rücktritt verweigerte ihm die Verkäuferseite die Gegenleistung. Damit entfiel der Grund für die Anzahlungen. Dies reichte für deren Rückforderung wegen ungerechtfertigter Bereicherung aus. Es war dabei unerheblich, ob der Kläger den Formmangel des Vorvertrages gekannt hatte. Die Verkäuferschaft konnte im vorliegenden Fall auch nicht mit Erfolg geltend machen, der Kläger begehe mit dem Anrufen der ihm bekannt gewesenen Formungsgültigkeit offenbaren, nicht zu schützenden Rechtsmissbrauch. Da der mangelhafte Vertrag zur Hauptsache unerfüllt geblieben war, würde er mit dem Bejahen des Rechtsmissbrauchs auf einem die Formvorschriften unterlaugenden Umweg im Endeffekt in einen gültigen Vertrag verwandelt, und es würde ein mit dem Grundsatz der Formstreng unvereinbarer Anspruch auf Erfüllung gewährt (BGE 104 II 102, Erw. 3a mit Hinweisen). Dies ging nicht an. (Urteil vom 27. Februar 1989)

Dr. R.B.