

**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

## Werbung

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### 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. [Voir Informations légales.](#)

### 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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.03.2025

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

## 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 Verfahrensspezialität 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 Besitze 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 Naturschutzkommission 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 nunmehr nicht mehr darauf vertrauen, wirklich im Besitze 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 willkürlichen Eingriff in die Gemeindeautonomie. Der Tessiner Entscheid wurde also aufgehoben. (Urteil vom 20. Februar 1987.)

R. Bernhard

## 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 bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) gesetzlich auch die Erhaltung landwirtschaftlicher Kleinbetriebe, die im Nebenberuf bewirtschaftet werden können, bezweckt ist. Es würde dem Sinne des Geset-

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 -schwächung

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



ZOLLIKON

# Der Vollautomat

HC-P



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

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



**WEIDMANN+SOHN**

Abt. Präzisionsinstrumente  
Gustav-Maurer-Strasse 9  
8702 Zollikon, Tel. 01-391 52 62

**Für alles die richtige Optik**

wie eine andere tatsächliche Nutzung vereiteln können. In ständiger Rechtsprechung hat das Bundesgericht das landwirtschaftliche Heimwesen im Sinne des EGG als aus Land und Gebäulichkeiten 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. Bundesgerichtsentscheid 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 Zwergbetrieb 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 Veräusserung 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 Weiterbestandsinteresse 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 Arrondierung 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 andererseits 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 Ausnahmebewilligung 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 einzig, ob er als teilweise Änderung im Sinne dieses Rechtssatzes gelten konnte.

Die Bundesgerichtspraxis betrachtet als nicht mehr geringfügige Erweiterung eine Vergrösserung um rund einen Drittel. Das eine Bruttogeschossfläche von 180 m<sup>2</sup> umfassende Projekt überstieg die vorhandenen Bruttogeschossflächen bei weitem um einen Drittel 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 Vorkehren 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 zumindest 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 benützt 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?**