

**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:** 2

**Rubrik:** Recht = Droit

**Autor:** [s.n.]

### **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:** 30.03.2025

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

présenté, ainsi que les améliorations prévues dans le nouveau plan.

Le second exposé présenté par B. Studemann traitait de la structure des données et des banques de données. C'était un condensé du cours enseigné aux étudiants. Dans une partie théorique le concept des banques de données a été expliqué, puis l'importance de la description de la structure des données ainsi que les méthodes actuelles de description des structures. Dans une seconde partie un système commercial de banque de données et ses possibilités a été présenté au moyen d'une démonstration.

Le troisième exposé traitant de la préparation et l'administration des données de la mensuration a permis la présentation par U. Wigger du système de programmes DATAUF développé à l'IGP. Il s'agit là d'un paquet de programmes intégré pour l'administration et le traitement des données de la triangulation et de la tachymétrie (compensation de station, réduction des distances, centrage). Il a été montré de quelle façon l'utilisation d'un système conventionnel de banque de données relationnelle a permis d'un côté de réduire les temps de développement et d'autre part d'améliorer le confort d'utilisation (masque d'introduction automatique, menus, langage d'interrogation, consistance des données).

W. Kuhn a montré dans son exposé sur l'interaction homme-ordinateur, quels problèmes empêchent encore trop souvent un travail efficace et satisfaisant avec les moyens informatiques. Des styles modernes d'interaction (manipulation directe), des moyens modernes (écran Bitmap avec souris) ainsi que des principes de développement des programmes ont été présentés, dont l'utilisation permet d'améliorer la convivialité des systèmes. Le programme HILS développé à l'IGP a servi d'exemple pour illustrer les possibilités, qui s'offrent ainsi dans le domaine de la construction géométrique.

Dans le cinquième exposé, B. Brügger a présenté différents concepts de logiciel pour la saisie des données sur le terrain. Après une analyse du problème, 3 modèles possibles de logiciel ont été décrits. Le troisième modèle montre, quels sont les possibilités qu'à partir des solutions manuelles offre pour l'interaction et la qualité optimale des données l'emploi de nouveaux outils informatiques.

Le deuxième jour a été l'occasion d'assister à différentes démonstrations présentant les logiciels développés pour la mensuration:

- PRIMA: logiciel interactif de base pour le calcul matriciel.
- INTRA: logiciel interactif graphique pour l'étude et l'optimisation des réseaux de triangulation aux points de vue de la précision, de la fiabilité et des coûts.
- TEBLA: logiciel permettant la compensation de levés faits par stationnement libre selon la méthode des moindres carrés sans avoir à calculer d'abord les coordonnées provisoires des points levés.

- BEDA: logiciel permettant la compensation et le positionnement des réseaux de triangulation selon la méthode conditionnelle.

Dans la discussion finale dirigée par le successeur du Professeur Conzett, le Professeur Carosio, il a été débattu de l'importance des travaux de recherche des hautes Ecoles. Un point important est apparu: l'Ecole doit continuer à développer et à explorer les méthodes de demain.

Les différents exposés seront publiés sous une forme remaniée dans les prochains numéros du MPG. La documentation de ces journées peut encore être obtenue auprès du secrétariat de l'IGP à Zürich pour le prix de Fr. 35.—. (Nous avons fait l'expérience que ce prix dépasse les possibilités de certains géomètres suisses. Nous nous excusons auprès de tous ceux-ci.)

## Informatik Informatik

### CAD – Entwicklung für das Ingenieurwesen

#### Zusammenfassung und Ausblick

Die Ansprüche, die in den letzten Jahren an die Vermessungs- und Ingenieurabteilungen der öffentlichen Verwaltungen und der Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe gestellt werden, sind im steigen begriffen. Gleichzeitig steht diesen und dem privaten Ingenieurwesen in Planung und Vermessung dank der fallenden Anschaffungskosten der wachsenden Effizienz der Computer-Hardware ein breites Angebot an CAD-Werkzeugen zur Verfügung, das speziell auf deren Bedürfnisse zugeschnitten sind.

Das Territorium des Vereinigten Königreiches soll bis zum Jahr 2015 digital vermessen und neu kartiert werden. Etwa 50% der Arbeit liegt bei privaten Unternehmern, die 4–5000 Kartenblätter pro Jahr herstellen sollen.

In dem Masse, wie nun den meisten Behörden günstige Computerkapazität zur Verfügung steht, werden die Vorteile an Produktivität und Flexibilität genutzt, welche computergestütztes Zeichnen, Vermessen und Kartographieren bieten. Die CAD-Systeme werden bis zum Ende dieses Jahrhunderts in der Vermessung wohl ebenso wichtige Standard-Werkzeuge darstellen wie Theodolite und EDM-Instrumente. Berufsangehörige, denen diese Technologien nicht vertraut sind, werden bemerken müssen, dass sie den Bedürfnissen ihrer Auftraggeber nicht mehr zu entsprechen vermögen.

Malcolm Grant

Aus: *Land- and Mining Surveying* 7/1987, Aufsatz in englischer Sprache.

## Recht / Droit

### Zonenfremder Betrieb bekommt kein zonenfremdes Wohnhaus

Im Kanton Zürich hatte ein Gemeinderat und in der Folge eine Baurekurskommission dem Inhaber eines bodenunabhängigen, in der kantonalen Landwirtschaftszone gelegenen Gärtnereibetriebes ein Bauprojekt für ein Wohnhaus in dieser Zone bewilligt. Das Haus sollte dem Inhaber die ständige Überwachung seines Betriebes erleichtern. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes sprachen sich jedoch gegen die Zulässigkeit der Baute aus. Das Bundesgericht hob hervor, dass das Bauvorhaben weder zonengemäss noch standortgebunden war.

Gartenbaubetriebe wie dieser, die überwiegend mit künstlichem Klima unter ständigen, festen Überdachungen arbeiten, sind dem Zwecke einer gewöhnlichen Landwirtschaftszone nicht konform. Sie sind auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) angewiesen. Im vorliegenden Fall konnte der Betrieb nicht als landwirtschaftlich, sondern eher als industriell gelten. Er dient dem Ziehen von Schnittblumen. Diese wachsen in durchtechnisierten Anlagen. Der Boden wird darin künstlich erwärmt, die Luft ebenfalls. Sie wird zudem mit Kohlendioxid angereichert. Die Giesswasserzufuhr ist automatisiert. Es wird diesem Wasser eine Düngemittellösung beigegeben. Belichtung und Beschattung erfolgen selbsttätig. Der Betrieb war seinerzeit im übrigen Gemeindegebiet errichtet worden. Dieses wurde später zur Landwirtschaftszone. Er beruht auf rechtskräftiger Bewilligung.

Die beiden ersten Instanzen hatten für das Bauvorhaben Standortgebundenheit angenommen. In Landwirtschaftszonen gelten Wohnbauten als zonenkonform und zulässig, falls sie der objektiven, betrieblichen Notwendigkeit einer ihrerseits zonenkonformen, somit in erster Linie landwirtschaftlichen Bodennutzung dienen.

#### Die Frage der Zonenkonformität und der Standortgebundenheit

Der vorliegende Betrieb war nun aber seinem Wesen nach zonenwidrig. Damit ergab er keine Grundlage für zonenkonform wirkenden Wohnraum in einer Landwirtschaftszone. Dieser Wohnraum könnte aber Gegenstand einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG bilden, wenn der Zweck des Gebäudes einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und ausserdem keine überwiegenden Interessen dem Projekt entgegenstehen.

Das Bundesgericht sah sich aber zunächst noch einer anderen Frage als jener der Standortgebundenheit gegenübergestellt: Sollte eine ins Auge gefasste, künftige Umstellung der Gärtnerei auf bodenabhängige

Betriebsweise berücksichtigt werden oder auf Grund des Ist-Zustandes entschieden werden? Die künftige Entwicklung wäre zu berücksichtigen gewesen, wenn sie sich mit erheblicher Wahrscheinlichkeit abgezeichnet hätte. Verschiedene Umstände sprachen aber gegen die genügend bestimmte Voraussehbarkeit des Wandels. Damit war der Jetztzustand massgebend. Er schliesst nicht aus, dass nach klar veränderten Verhältnissen einmal anders entschieden werden können.

Was nun die betriebliche Notwendigkeit eines Wohnbaus mit diesem Standort in der Landwirtschaftszone anbelangt, so kann jemand, der bereits betrieblich nicht überwiegend auf Kulturland angewiesen ist, es auf sich nehmen, für eine Baute zur Betriebsüberwachung auf eine nahe Wohnzone auszuweichen. Hier hätte eine solche in wenigen hundert Metern Entfernung zur Verfügung gestanden. Darüber hinaus hatte der Betriebsinhaber in 200 m Distanz vom Betrieb zwei Wohngebäude, davon ein Einfamilienhaus, in seinem Eigentum. Dies genügt, um seine Überwachungsinteressen wahrzunehmen. Die Standortgebundenheit des Bauverhaltens fehlte.

Allerdings war im Bundesgerichtsentscheid BGE 112 Ib 270 ff. einem Gärtner ein solcher Wohnbau im Betriebsgelände bewilligt worden. Dort war aber der Betrieb vom Boden abhängig und zonenkonform. Eine benachbarte Wohngelegenheit ging jenem Gärtner ab. Zudem bildete jene Bewilligung bereits einen Grenzfall. Aus ihr konnte für die vorliegende Sache nicht abgeleitet werden. Da die Baumöglichkeit vom Bundesgericht hier mangels Standortgebundenheit bereits verneint werden musste, konnte es davon absehen, auch noch das Vorliegen überwiegender entgegenstehender Interessen zu prüfen. (Urteil vom 27. Mai 1987.) *R. Bernhard*

## Abgrenzung kantonaler und kommunaler Planungsbefugnisse

Die Stadt Uster erliess am 4. Juni 1984 eine neue Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan. In seinem Genehmigungsbeschluss vom 29. Januar 1986 lud der Regierungsrat des Kantons Zürich die Stadt Uster jedoch ein, die nicht von der kantonalen Landwirtschaftszone erfassten Gebiete, welche die Gemeinde ausgezont hatte und deren Eigentümer nicht zum Verzicht auf eine Entschädigungsforderung bereit waren, einer kommunalen Zone zuzuweisen. Die Praxis der kantonalen Baudirektion verlangt zum Festsetzen einer kantonalen Landwirtschaftszone anstelle bisheriger Bauzonen solche Verzichtserklärungen, die hier nicht beigebracht worden waren. Die Stadt Uster focht diese verbindliche und kantonal endgültige Weisung mit einer staatsrechtlichen Beschwerde wegen Verletzung der Gemeindeautonomie und wegen Willkür an. Die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hiess die Beschwerde teilweise gut.

## Der Autonomieumfang

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht den zürcherischen Gemeinden beim Erlass einer Bau- und Zonenordnung ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Sie sind insoweit grundsätzlich autonom. Doch kann von Autonomie nur die Rede sein, insofern das kantonale Recht die Gemeinde nicht verpflichtet, eine Nutzungszone festzusetzen. Der Auffassung des Kantons, wonach er allein zu bestimmen habe, wie weit seine Planungspflicht reiche, versuchte das Bundesgericht (I. Öffentlichrechtliche Abteilung) freilich nicht zu folgen. Wohl steht den Gemeinden, weil sie an die Planungen der oberen Stufe gebunden sind, insoweit keine Autonomie zu, als der übergeordnete Planungsträger zur Planung zuständig ist, hievon Gebrauch gemacht hat und es unzulässig ist, von seiner Planung abzuweichen. So weit jedoch dem Kanton und den Gemeinden beim Abgrenzen ihrer Planungsaufgaben Ermessen zusteht, haben beide Planungsträger davon pflichtgemäss nach sachgerechten Erwägungen und die Planungsansätze beachtend Gebrauch zu machen. Die ist zu beachten, wenn Nutzungspläne in Übereinstimmung mit den Richtplänen aufgestellt werden.

Obschon im Kanton Zürich die Richtplanung die Nutzungsplanung weitergehend als bundesrechtlich erforderlich vorbestimmt, lässt das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) den Planungsträgern den nötigen Ermessensspielraum für den Erlass der Nutzungspläne. Der Gesamtplan trennt die Siedlungsgebiete mit einem weissen Band, dem Anordnungsspielraum, vom Landwirtschaftsgebiet. Die Plandarstellung ist nicht «parzellenscharf». Die für den Eigentümer verbindliche, parzellengenaue Festsetzung erfolgt erst bei der dem Kanton und den Gemeinden zustehenden Nutzungsplanung. Den zürcherischen Gemeinden steht in diesem Umfang Autonomie zu.

Bei abgelegenen Ortsteilen und Weilern haben die Gemeinden die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung, so die Begrenzung einer allfälligen Bauzone, festzulegen. Insoweit enthält das kantonale Recht ebenfalls keine abschliessende Regelung. Deshalb steht den Gemeinden auch in dieser Hinsicht Autonomie zu.

## Die regierungsrätliche Prüfungsbefugnis

Angesichts der Prüfungsbefugnis des Regierungsrates, die sich auf Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit erstreckt, kann eine Gemeinde allerdings nur dann mit Erfolg eine Verletzung ihrer Autonomie geltend machen, wenn die teilweise Nichtgenehmigung des Zonenplans sich nicht mit vernünftigen, sachlichen Gründen vertreten lässt, d.h. willkürlich ist. Der Regierungsrat darf zudem das Ermessen der Gemeinde nicht durch sein eigenes ersetzen. Bei der Zweckmässigkeitskontrolle wird der Regierungsrat jedoch nicht erst einschreiten, wenn die kommunale Lösung unhaltbar ist. Vielmehr wird er korrigieren, wo diese nach überkommunalen öffentlichen Interessen unzweckmässig ist oder den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung

unzureichend Rechnung trägt. Dies verletzt dann die Gemeindeautonomie nicht.

Auf Grund dieser Leitsätze urteilend, gelangte das Bundesgericht im wesentlichen zum Folgenden: Der 150–200 m von den städtischen Bauzonen entfernte Weiler Winkon kann kaum mehr als abgelegener Ortsteil gelten. Das den Weiler umgebende, bisher eingezonte Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Seit 10 Jahren ist in Uster ein auf die frühere Bauzonengrenze abgestimmtes Meliorationsverfahren im Gang. Es war verständlich, dass der Kanton sich beim Festsetzen seiner Landwirtschaftszone an diese Grenze hielt und Bemühungen um eine gütliche Einigung mit den von der Auszonung betroffenen Eigentümern nicht durch eine kantonale Landwirtschaftszone gefährden wollte. Der Regierungsrat handelte hier somit nicht willkürlich. Willkür sah das Bundesgericht allerdings darin, dass er von der Gemeinde vorbehaltlos verlangt hatte, sie habe von den Eigentümern Verzichtserklärungen auf Forderungen gegen den Staat beizubringen. Es ist unhaltbar, der Entschädigungsfrage einen so absoluten Vorrang einzuräumen. Auch durchschneidet die frühere Bauzonengrenze, der nun die kantonale Landwirtschaftszone folgt, das Landwirtschaftsgebiet in planerisch nicht zu rechtfertigender Weise. Es ist unhaltbar, die sich aufdrängende Anpassung der kantonalen Landwirtschaftszone von einer Erklärung der Grundeigentümer über Forderungsverzicht gegenüber dem Staat abhängig zu machen. Insofern wurde die Beschwerde geschützt.

Abgewiesen wurde die Beschwerde dagegen für das Gebiet Langweid, das teils im Anordnungsspielraum, teils im Landwirtschaftsgebiet liegt, ein von Wald und kommunalen Zonen begrenztes Areal, dessen Einbezug in eine kommunale Zone sich aufdrängt. Abweisung erfolgte auch hinsichtlich der Aussichtslage Hegetsberg, wobei der kantonale Gesamtplan dem Kanton hier keine Planungspflicht auferlegt und der Kantons es ohne Willkür als Sache der Gemeinde bezeichnen durfte, die zum Schutze dieser Lage nötigen Anordnungen zu treffen. Dies ergibt sich aus § 75 PGB. Die Schutzzuständigkeit der Baudirektion (§ 211 PBG) ergibt weder das Ausmass des Schutzes noch den Anschluss der kommunalen Kompetenz. (Urteil vom 8. April 1987.) *R. Bernhard*

## Streitige Eigentumszuweisung an Bergseen

Im Zuge der Grundbuchvermessung in Andeer (Kt. Graubünden) wurde das Eigentum an zwei Bergseen der Politischen Gemeinde Andeer zugewiesen. Es handelt sich um den Lai Lung (14 660 m<sup>2</sup>) und den Lai da Vons (29 203 m<sup>2</sup>). Jener liegt innerhalb des Gebiets der Alpengenossenschaft Durnan, dieser am westlichen Rand der Alp. Diese Genossenschaft beanspruchte das Eigentum am Lai Lung und an der östlichen Hälfte des Lai da Vons. Das Bezirksgericht Hinterrhein wies eine Grundbuchberichtigungsklage der Gemeinde ab, die sich gegen einen der Alpe-

nossenschaft günstigen Einspracheentscheid des Departements des Innern und der Volkswirtschaft von Graubünden zur Wehr gesetzt hatte. Das Kantonsgericht von Graubünden wies dagegen das Eigentum der Gemeinde zu. Die II. Zivilabteilung des Bundesgerichtes bestätigte diesen Entscheid. Dieser ist vor allem ersitzungsrechtlich von Bedeutung.

Der Kuriosität halber mag hier festgehalten sein, dass die Alpengenossenschaft zum Beweis ihrer Eigentumsrechte sogar einen Lehenbrief vom 2. Juni 1317 eingereicht hatte, mit welchem der Ritter von Schauenstein drei Brüdern aus dem Rheinwald das Gut Urnaus zu erblicher Leihe übertragen hatte. Dieser Brief beeinflusste indessen das Ergebnis nicht mehr.

Das Bündner Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch bestimmt in Art. 149, die nicht nachweislich im Privateigentum stehenden Gewässer seien zum Gemeingebrauch bestimmte Sachen und als Eigentum der Territorialgemeinde anzusehen. Da damit diese Rechtsverhältnisse dem kantonalen Recht unterstehen, können sie vom Bundesgericht in einem Berufungsverfahren wie dem vorliegenden, das der richtigen Anwendung des Bundeszivilrechtes gilt, nicht überprüft werden. Art. 664 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches (ZGB) beschränkt sich darauf, die herrenlosen und die öffentlichen Sachen der Hoheit jenes Kantons zu unterstellen, in dessen Gebiet sie sich befinden. Da eine weitere bundesrechtliche Regel fehlt, konnte insoweit nicht auf die Berufung eingetreten werden, als sie hierauf Bezug nahm und wahrhaben wollte, die Seen seien im Widerspruch zum Bundesprivatrecht als öffentliche, dem Gemeingebrauch dienende Gewässer bezeichnet worden. Dagegen ist aber in Art. 664 Abs. 2 ZGB die Vermutung verankert, es liege an den öffentlichen Gewässern kein Privateigentum vor. Dieses bedarf des Nachweises. Es war nun zu prüfen, ob jene Vermutung sich auch gegen Aneignung und Ersitzung von Eigentum durch Private ausspricht. Aneignung war jedoch von der Alpengenossenschaft nicht geltend gemacht.

## Eine Ersitzungsfrage

Im Bundesgerichtsentscheid BGE 52 II 120 f., Erwägung 2, hatte das Bundesgericht bezüglich Art. 731 Abs. 3 ZGB festgehalten, dass die Ersitzung einer Grunddienstbarkeit an herrenlosen und öffentlichen Sachen ausgeschlossen sei. Die genannte Bestimmung besagt, die Ersitzung von Grunddienstbarkeiten sei nur zulasten von Grundstücken möglich, an denen Eigentum ersessen werden kann. Das Bundesgericht hat nunmehr entschieden, der Erwerb öffentlicher Sachen zu Eigentum durch ausserordentliche Ersitzung sei ausgeschlossen. Art. 664 Abs. 2 ZGB verhindere einen unangefochtenen Eigenbesitz. Die ausserordentliche Ersitzung von Eigentum besteht insbesondere darin, dass jemand ein Grundstück, das nicht im Grundbuch aufgenommen ist, ununterbrochen und unangefochten während 30 Jahren als sein Eigentum besitzt. Er kann dann seine Eintragung als Eigentümer verlangen. Dies geht aus Art. 662 ZGB hervor.

Diese Betrachtungsweise setzt der Aneignung und Ersitzung von herrenlosen und öffentlichen Sachen, die nicht im Grundbuch stehen, klare Grenzen. Das Bundesgericht findet dies angesichts der Zweckbestimmung der öffentlichen Sachen auch gerechtfertigt. Das Kantonsgericht habe daher zu Recht eine ausserordentliche Ersitzung an den beiden Seen seitens der Genossenschaft als mit dem Bundesprivatrecht unvereinbar erklärt.

Die Genossenschaft hatte freilich 1953 ein Ersitzungsverfahren eingeleitet, das mit einem Grundbuchauszug abgeschlossen worden war. Dieser hatte die Seen ausdrücklich als Bestandteil des Alpgebiets erklärt und einen Grenzbeschrieb enthalten, den den Lai Lung und die östliche Hälfte des Lai da Vons umfasste. Das Bundesgericht pflichtete mindestens unter den im vorliegenden Fall gegebenen Umständen der Auffassung des Kantonsgerichtes bei. Dieses hatte die 1956 erfolgte Eigentumseintragung als zu Unrecht erfolgt bezeichnet, weil das ZGB eine ordentliche Ersitzung an öffentlichen oder herrenlosen Sachen ebenso ausschliesse wie eine ausserordentliche. Der Mangel an Voraussetzungen für eine ausserordentliche Ersitzung habe infolgedessen nicht durch eine ordentliche Ersitzung geheilt werden können. Unter einer ordentlichen Ersitzung versteht man nach Art. 661 ZGB einen Sachverhalt, bei dem jemand ungerechtfertigt im Grundbuch eingetragen ist, das Eigentum aber in gutem Glauben zehn Jahre lang ununterbrochen und unangefochten besessen hat und dann darin nicht mehr angefochten werden kann. Das Bundesgericht fand, die in Art. 664 ZGB vom Gesetzgeber zum Ausdruck gebrachten Absichten könnten, wenn man anders als das Kantonsgericht urteilen würde, ausgerechnet über den Umweg der ordentlichen Ersitzung durchkreuzt werden. Es gehe nicht an, dies zuzulassen, wo der Grundbucheintrag nur dank dem gesetzwidrigen Ausgang eines ausserordentlichen Ersitzungsverfahrens erfolgte wie hier.

Unter diesen Umständen liess das Bundesgericht die Frage offen, ob und allenfalls inwiefern dem Umstand hätte Rechnung getragen werden müssen, dass das eidgenössische Grundbuch im Jahre 1956 und noch zehn Jahre danach in der Gemeinde Andeer nicht eingeführt war. Nach BGE 56 II 182, Erwägung 3, hätte die Tatsache an sich, dass das Grundbuch noch nicht eingeführt war, die ordentliche Ersitzung nicht verhindert. Da indessen das geltende Bundesprivatrecht im vorliegenden Fall der Ersitzung entgegenstand, vermochte sich die damalige kantonale Grundbucheinrichtung dagegen nicht durchzusetzen. Die Vermutung zulasten des Privateigentums, die Art. 664 Abs. 2 ZGB enthält, beseitigt eine Eigentumsvermutung, die allenfalls der damaligen kantonalen Grundbucheinrichtung von Andeer zu entnehmen gewesen wäre. Versuche der Genossenschaft, zum Ziele zu gelangen, indem sie die Gemeinde des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens im Ersitzungsverfahren von 1953/56 bezichtigte (weil diese das Eigentum der Genossenschaft an den Seen damals nicht in Frage gestellt hatte), scheiterten. Das Verhal-

ten der Gemeinde erklärte sich aus ihrer damaligen Unkenntnis der wahren Rechtslage. (Urteil vom 23. Juni 1987.) R. Bernhard

## Fehler im Grundstückplan: Der Verkäufer haftet gegenüber dem Käufer

Barry Denyer-Green

*Diesen Aufsatz aus der englischen Fachzeitschrift «Land Surveying» haben wir für unsere Zeitschrift auszugsweise übersetzt, um an einem konkreten Beispiel aus der Praxis einen der bedeutendsten Unterschiede der beiden Grundbuchsysteme aufzuzeigen. Das Schweizerische Grundbuch stützt sich in diesem Zusammenhang auf das Eintragungsprinzip, das Prinzip der formellen Öffentlichkeit, das Erfordernis der Gültigkeit der obligatorischen Rechtsgeschäfte, das Prinzip des öffentlichen Glaubens und, auf all dem aufbauend, auf das Prinzip der Haftung der Kantone für jeden Schaden, der, ohne Rücksicht auf das Verschulden, aus der Führung des Grundbuches entsteht. Demgegenüber kennt das Grundbuchsystem im Vereinigten Königreich verschiedene dieser Prinzipien nicht, oder nicht in diesem Umfang, und deshalb auch nicht die Haftung des Staates. Es wird als «Register of Titles» bezeichnet und ist amtliches Register wie auch Sammlung aller Dokumente über Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit dinglichen Rechten an Immobilien.* H.J. Matthias

Im Fall Jackson versus Bishop entschied das Berufungsgericht: Entsteht eine zweimalige Abtretung das selben Teiles einer Parzelle wegen ungenauen, unvollständigen oder fehlerhaften Plänen, so ist nach Massgabe der Übertragungsurkunde der Verkäufer für allfällige Schäden haftbar.

Im vorliegenden Fall wurde die Beklagten im April 1933 als Eigentümer eines Grundstücks im Kgl. Grundstücksregister unter Titel-Nr. P7608 eingetragen. Im Laufe der folgenden Jahre veräusserten sie Teile dieses Grundstücks an verschiedene Käufer. In einem dieser Käufe wurde 1969 ein Stück Land an eine Gesellschaft namens E&L abgetreten. Das betreffende Gebiet wurde vom Titel des Beklagten ausgesondert und auf den Namen von E&L unter einer neuen Titel-Nr. registriert. Der archivierte Plan von Titel P7608, welcher den einzigen Beschrieb des Grundstücks darstellte, wurde entsprechend abgeändert.

Anschliessend an diesen Handel von 1969 wurde das von E&L gekaufte Land ungenau umzäunt. Der Zaun wurde so erstellt, dass ein kleines Teilstück (ca. 3 m x 3 m) aus dem von E&L erworbenen Land ausgeschlossen blieb und so scheinbar beim Grundstück des Beklagten verblieb. Wegen seiner gelben Färbung im Plan wurde es in der Folge während der ganzen Verhandlungen als «gelbes Land» bezeichnet.

1978 führten die Beklagten Verhandlungen, um weiteres Land für Überbauungen zu verkaufen. Der Übertragungsurkunde war ein Plan beigelegt der aufzeigte, was – wie die



Parteien annahmen – zum veräusserten Land gehört; es war rot eingezeichnet. Niemand bemerkte damals die Diskrepanz zwischen dieser Planbeilage und dem archivierten Plan mit der Register-Nr. P7608: Der Unterschied betraf den irrtümlichen Einbezug des «gelben Landes».

Die entscheidende Vertragsklausel der Übertragungsurkunde bestimmte, dass die Beklagten als Eigentümer den Käufern, in unserem Fall den Klägern, folgendes Gebiet abtreten: «... der gesamte, im beigefügten Plan rot eingezeichnete Grundbesitz, welcher ein weiterer Teil des im Kgl. Grundstücksregister unter Titel-Nr. P7608 bezeichneten Grundstückes ist.»

Erst als die Kläger ein teils auf das «gelbe Land» zu stehen kommendes Gebäude erstellen wollten, kam der Irrtum zu Tage. Die Kläger waren gezwungen, dieses Land von einem Titel-Nachfolger von E&L zu erwerben. In der Folge reichten die Kläger gegen die Erstbesitzer eine Schadensersatzklage wegen Vertragsbruchs ein.

Die Streitfrage des Prozesses war, ob der geschädigte Käufer und Kläger gutgläubig gehandelt hatte. Diese offensichtlich nach verschiedenen Rechtsgrundlagen zu beurteilende Frage wurde von Oberrichter Dillon schliesslich bejaht. Demnach hat der Käufer keinen grundsätzlichen und allgemeinen Anspruch auf Einsicht in alle weiteren registrierten Akten nebst jenen des Verkäufers. Das «gelbe Land» figurierte aber nicht im Titel des Verkäufers, sondern nur auf jenem des benachbarten Landbesitzers. Somit lag für den Käufer bezüglich des «gelben Landes» ein Vertragsbruch vor. Der Verkäufer wurde schadensersatzpflichtig.

(Folgerung des Autors für das Grundbuchsystem im Vereinigten Königreich:) Demnach kann niemand die offensichtlichen Vorteile eines genauen Grundstücksplans bestreiten. Eine Übertragung, die sich auf einen Plan bezieht, der sich im Nachhinein als ungenau erweist, kann für den Verkäufer mit beträchtlichen Risiken verbunden sein, wie dieser Fall illustriert.

## Zeitschriften Revue

### Gas, Wasser, Abwasser

11/87. *U. Bundi, W. Stegemann*: UVP von Hochwasserschutzmassnahmen an Bächen im Zürcher Weinland. *A. Hörler*: Die Vorfluterbelastung durch Regenentlastungsanlagen von Kanalisationen unter Berücksichtigung von Jahresfrachten.

### Wasser und Boden

11/87. *J. Beyert, G. Pohle*: Neue Lösungswege beim unterirdischen Abwasserleitungsbau. *H. Brombach*: Eine späte Nutzung des Bernoulli-Effekts: die Schlauchdrossel. *R.C.M. Schröder*: Auswirkungen der biologischen Sohlenbesiedlung auf den Geschiebetransport in Fließgewässern.

### Wasser, Energie, Luft

10/87. *D. Quinche, R. Rudaz, H.R. Keusen, H. Zeindler, J.L. Amiguet*: Approvisionnement en eau de la région d'Aletsch/Wasserversorgung im Aletschgebiet. *B. Schädler*: Ausserordentliche Hochwasser im Juni 1987.

### Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung

12/87. Raumplanung – materielle Enteignung. Thurgau. Nichteinzonung bzw. Auszonung landwirtschaftlich genutzten Gebietes.

## Persönliches Personalia

### Karl Rinner zum 75. Geburtstag



Ein bisschen spät, aber nicht minder herzlich, möchten wir Herrn Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Karl Rinner zum 75. Geburtstag gratulieren. Mögen ihm noch ungezählte Jahre mit viel Gesundheit und Freude beschieden sein. Der weltweit und in seiner Heimat bekannte und hochgeachtete ord. Professor für Geodäsie und Photogrammetrie (1949–1982) und Rektor (1970–1972) der Technischen Hochschule Graz ist wie kaum ein zweiter ein begnadeter Wissenschaftler und auch ein Praktiker, der in allen Sparten von Geodäsie und Vermessungswesen zur Entwicklung in Lehre, Forschung und Beruf mit bedeutenden innovativen Arbeiten beigetragen hat. Prof. Rinner führte seine Kanzlei als Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen ebenso professionell wie sein Institut und als Direktor das Deutsche Geodätische Forschungsinstitut, das Rechenzentrum der TH Graz und die Satellitenforschungsstation Lustbühel des Instituts für Weltraumforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.

Sein wissenschaftliches Werk umfasst bedeutende Lehrbücher, viele Vorträge in allen Kontinenten und 240 Publikationen, die zu einer reichen Palmares führten mit zwei Ehrendoktoraten und vielen Auszeichnungen durch lokale Organisationen, Nationale und Internationale Berufsverbände und wissenschaftliche Akademien des In- und Auslandes. *H.J. Matthias*

### Ehrungen für zwei schweizerische Photogrammeter

Anlässlich der Mitgliederversammlung der Deutschen Gesellschaft für Photogrammetrie und Fernerkundung vom 13. 10. 1987 in Friedrichshafen wurden zwei schweizerische Photogrammeter mit hohen Ehren bedacht. Aufgrund seiner Verdienste um die Entwicklung der modernen analytischen Photogrammetrie wurde Prof. Dr. Dr. h.c. Hellmut Schmid zum Ehrenmitglied der Gesellschaft ernannt. Herr Dipl. Ing. (ETH) Robert Scholl erhielt den erstmals verliehenen E.-O.-Messer-Preis, mit welchem herausragende Leistungen bezüglich der Förderung der Photogrammetrie in Entwicklungsländern gewürdigt werden.

Wir gratulieren den beiden Ausgezeichneten recht herzlich zu diesem Erfolg! *A. Grün*

## Ausbildung Education

### Gewässer und Umwelt

Die Universität Hannover in Kooperation mit dem Deutschen Verband für Wasserwirtschaft und Kulturbau (DVWK) e.V. bietet im Sommersemester 1988 u.a. den folgenden Kurs an:

#### *Gewässer und Umwelt*

Semesterbetreuer:

o. Prof. Dr. sc. techn. K. Lecher,  
Dipl.-Biol. S. Stahlberg.

Stoffliche Schwerpunkte:

- Grundlagen der Limnologie und Ökologie
- Überblick über die Wasserorganismen
- Anthropogene Belastungsformen und ihre Auswirkungen
- Messmethoden und -verfahren, Saprobienindex
- Pflanzensoziologische Grundlagen
- Spezifische ökologische Beziehungen in/ an Fließgewässern
- Stehende Gewässer, Gestaltung, Unterhaltung, Pflege.

Beginn des Sommersemesters 1988:

1. April 1988

Anmeldeschluss: 15. März 1988

Informationen darüber sowie über weitere 7 Kurse erhalten Sie bei folgender Adresse: Weiterbildendes Studium Bauingenieurwesen Studienschwerpunkt Hydrologie – Wasserwirtschaft Universität Hannover Am Kleinen Felde 30, D-3000 Hannover 1