

Oeffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe**

Band (Jahr): **44 (1928)**

Heft 47

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-582282>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ausführung zu Grunde zu legen. Die Detailpläne sollen unter Führung und Aufsicht des Kantonsbaumeisters ausgearbeitet werden.

Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen.

(Korrespondenz.)

Über öffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen herrscht im allgemeinen viel Unklarheit. Es mag zum Teil daher kommen, daß vor der Einführung des neuen Zivilgesetzbuches die Bestimmungen in den Baureglementen über gegenseitige Grenz- und Gebäudeabstände in den meisten Kantonen privatrechtlicher Natur waren; daher mußten allfällige Anstände durch die richterlichen Behörden entschieden werden.

Wo örtliche oder kantonale Baureglemente oder gar beiderlei fehlten, waren die geltenden Vorschriften in der Regel niedergelegt in den privatrechtlichen „Bestimmungen über Grenzabstände und Dienstbarkeiten“.

Mit dem neuen Zivilgesetzbuch wurden durch die kantonale Einführungsgeetze die in den örtlichen Baureglementen niedergelegten Bestimmungen alle öffentlichrechtlicher Natur. Das will sagen, daß die Administrativbehörden (Gemeinderat, Regierungsrat) die Entscheidungen zu treffen haben über Handhabung und Auslegung der öffentlichrechtlichen Baupolizei Bestimmungen. Deswegen sind aber nicht alle privatrechtlichen Einsprachen ohne weiteres gegenstandslos. Man denke vor allem an die privaten Dienstbarkeiten, über deren Einhaltung der Private zu sorgen, im Streitfall der Richter zu entscheiden hat.

Es herrscht noch vielfach die Ansicht, durch nachbarliche Vereinbarungen könne man hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammen- und Höherbauen usw. Abmachungen treffen, die von den örtlichen oder kantonalen Baupolizei Bestimmungen abweichen; oder die Beteiligten glauben, bei der Vereinigung der Rechte und Dienstbarkeiten, die in der Regel mit der endgültigen Anlage des Grundbuches verbunden ist, müßten unbedingt alle alten Vereinbarungen eingetragen werden, auch wenn sie den heute gültigen örtlichen oder kantonalen Gesetzen widersprechen. Beides beruht auf Irrtum. Auch die Baupolizeibehörden sind an die öffentlichrechtlichen Bestimmungen gebunden; sie können nur dann Ausnahmen bewilligen, wenn solche grundsätzlich im betreffenden Artikel vorgesehen sind. Die Baupolizeibehörden können dann solche Ausnahmen gestatten, müssen es aber nicht. Sie müssen dies auch nicht in jedem einzelnen Fall und in jedem beliebigen Ausmaß; sondern eine sorgfältig arbeitende Behörde wird auch für die Ausnahmen gewisse Richtlinien aufstellen, damit jeder Bürger unter gleichen Verhältnissen gleich behandelt wird.

Nachbarrechtliche Vereinbarungen über öffentlichrechtliche Baupolizeivorschriften haben nur dann Bestand, wenn sie letzteren nicht zuwiderlaufen oder wenn sie von der Behörde ausdrücklich auf Zusehen hin bewilligt sind. Sie können weiter gehen als die in den Baureglementen aufgestellten Bestimmungen. Nehmen wir als praktisches Beispiel den Bauabstand und Grenzabstand an. Meist wird ein Mindestgrenzabstand von 3 und 4 m und bis auf eine gewisse Bauhöhe ein Mindestgebäudeabstand von 6 m vorgeschrieben. Durch Vereinbarung kann der Grenzabstand des Hauses A kleiner gewählt werden, wenn damit der Mindestgebäudeabstand gewahrt bleibt. Das Nachbarhaus B hat dann einen entsprechend größeren Grenzabstand einzuhalten. Darüber hinaus können natürlich privatrechtlich größere Gebäude- und Grenzabstände, kleinere Bauhöhen usw. vereinbart werden, als

sie gesetzlich vorgeschrieben bzw. erlaubt sind. Zu beachten ist ferner, daß die privatrechtlichen Abmachungen den jeweils gültigen öffentlichrechtlichen Bauvorschriften sich unterzuordnen haben. Werden letztere im Sinne einer Erweiterung (z. B. des Gebäude- und Grenzabstandes) oder Beschränkung (z. B. in der Bauhöhe) geändert, so müssen unter allen Umständen, trotz seinerzeitigen Vereinbarungen und Eintragungen in die öffentlichen Bücher, bei Neu- und Umbauten die neuen öffentlichrechtlichen Bestimmungen beobachtet werden, auch wenn dadurch der später Bauende geschädigt würde. Solche Fälle sind nicht ausgeschlossen, darum sind solche private „gegenseitige Vereinbarungen, wenn sie vorläufig nur von einer Vertragsschließenden ausgenützt werden, auf die Dauer manchmal von zweifelhaftem Wert.

Ausnahmen von öffentlichrechtlichen Vorschriften wird man nur als sogenannte Provisorien bewilligen, gegen eine bescheidene Beschlusse- und Erneuerungsgebühr; letztere wird jedes Jahr erhoben. Diese Bewilligungen sollten nie länger als auf ein Jahr lauten. Sie wären jedoch nur dann nicht mehr zu erneuern, wenn Unzukömmlichkeiten sich geltend machen. Bewilligt man Ausnahmen ohne solche Einschränkungen, oder bewilligt man sie als Provisorien ohne jede zeitliche Beschränkung, so entstehen daraus mit der Zeit gewissermaßen genehmigte Bauten, die man dann in ähnlichen Fällen fortlaufend neu genehmigen muß. Was kann als Provisorium genehmigt werden? Kleinere Abweichungen in der vorgeschriebenen Bauart (Feuersicherheit), mäßig größere Überschreitungen der Baulinien, als sie nach Vorschrift bewilligt sind; kleinere Grenzabstände für Kleinbauten, wie z. B. Gartenhäuschen, Führerstände, Autogaragen, Benzintankanlagen u. dergl.

Für die Administrativbehörde ist es meist ganz unmöglich, zu wissen, ob und was für privatrechtliche Vereinbarungen durch einen Neu- oder Umbau berührt werden. Sie wird daher gut tun, bei jedem Bauvorhaben den Nachbarn eine öffentlichrechtliche und eine privatrechtliche Baumitteilung zuzustellen. Wer sich bei einem Neu- oder Umbau hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabständen, neuen Fenstern, Brandmauern usw. verletzt fühlt, muß, sofern private Abmachungen nicht über die öffentlichrechtlichen Vorschriften hinausgehen, bei der zuständigen Baupolizeibehörde rechtzeitig schriftliche und begründete Einsprache erheben. Dieses Administrativverfahren ist einfacher, billiger und rascher als der richterliche Instanzenweg. Ob öffentliches oder privates Recht in Frage kommt, ist manchmal nicht eindeutig, namentlich nicht bei Belästigungen, Erschütterungen, Einwirkungen durch Ruß, Gerüche usw.

Art. 684 Z. G. B. heißt: „Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermäßigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.“

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Ruß, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung. In den örtlichen Baureglementen sind solche Betriebe manchmal in bestimmten Bauzonen verboten, in den andern nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. So heißt die bezügliche Bestimmung in der Bauordnung der Stadt St. Gallen:

Gewerbliche Anlagen, deren Betrieb durch Lärm, Rauch, Ausdünstung oder sonstwie die Nachbarschaft belästigen könnte, sind in Bauzone IV verboten und in den übrigen Zonen nur zulässig, wenn sie so eingerichtet werden, daß Abstände nicht eintreten oder wenigstens auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Eine erteilte Genehmigung wird ungültig und der Inhaber einer fol-

den Anlage zur Entfernung oder Änderung verpflichtet, wenn sich durch deren Betrieb Übelstände ergeben sollten, die bei der Genehmigung nicht vorauszusehen waren oder vom Gefuchsteller verheimlicht wurden“.

Eine größere Landgemeinde hat in ihrem Baureglement folgende Fassung:

„Wenn für die Öffentlichkeit durch Rauch, Dünste, Gerüche, Getöse und Erschütterungen erhebliche Belästigungen zu gewärtigen sind oder sich nachträglich herausstellen, so sind bestmögliche Schutzvorkehrungen zu treffen“.

Der Bürger ist noch oft der Ansicht, die Bestimmungen des B. G. B. und der örtlichen oder kantonalen Baureglemente decken sich vollständig. Sie können wohl gleich sein, haben aber nicht die gleiche Rechtswirkung:

Während das B. G. B. jedem Einzelnen das Recht verleiht, auf privatem Wege seine Einsprache zu erheben, bedingen die Vorschriften der Baureglemente hierfür die „Nachbarschaft“, die „Öffentlichkeit“, d. h. eine Mehrheit, eine Vielzahl von Bürgern oder dann zum mindesten ein großes Gebiet, das einem Einzelnen, einer Gemeinde oder Korporation gehört. Wenn z. B. wegen Belästigung durch eine Wäschereianlage, durch Kaminabgase usw. ein einzelner Hausbesitzer Beschwerde erhebt, so fällt die Erledigung nicht der öffentlichen (administrativen) Behörde zu, sondern, weil es sich um eine „Privatsache“ handelt, den richterlichen Organen. Werden bei Einrichtung eines gewerblichen Betriebes von den Besitzern der umliegenden Grundstücke erhebliche Einwirkungen durch Rauch, Ruß, Lärm, üble Gerüche usw. befürchtet, so werden sie in gemeinsamer Eingabe — als Vertreter der „Öffentlichkeit“ — bei der Administrationsbehörde Einsprache erheben. Oft kann man im Zweifel sein, ob die Administrationsbehörde die Einsprache als öffentlich-rechtlich anerkennt, oder, wenn sie das tut, den Einsprecher schützt. Um das private Einspracherecht nicht zu versäumen, ist in diesem Fall eine vorsorgliche privatrechtliche Einsprache geboten, die man jederzeit zurückziehen oder im Notfall innert der gesetzlich gebotenen Frist an das Gericht weiter leiten kann. Immerhin darf man auch privatrechtlich nicht ohne stichhaltige Gründe Einsprache erheben. Wenn der Bauherr mit der Einrichtung eines gewerblichen Betriebes oder eines Geschäftes wegen bloßer „Tröleret“ des lieben Nachbarn längere Zeit zuwarten muß, kann der Geschädigte Klage erheben wegen entgangenem Gewinn. Vor dem Krieg ist ein solcher Fall bis vor das Bundesgericht weitergezogen worden: M. wollte ein Hotel bauen, N. erhob durch alle Instanzen privatrechtliche Einsprache, N. wurde abgewiesen, mußte die rechtlichen und außerrechtlichen Kosten und überdies wegen Bauverhinderung dem M. noch einen sehr ansehnlichen Betrag bezahlen. Der ganze Handel brachte N. beinahe zum finanziellen Zusammenbruch.

Mancher Leser wird fragen: Was ist beim Eintreffen einer Anzeile über eine Neu- und Umbaute auf dem Nachbargrundstück zu tun? Wenn es sich um einen sehr wichtigen Fall handelt, wird er bei einem Rechtsanwalt oder bei der Gemeindebehörde oder bei einer erfahrenen Amtsperson Rat holen; wenn er im Zweifel ist, ob die öffentlich-rechtliche oder die privatrechtliche Bauinsprache eher zum Ziel führt, wird er die öffentlich-rechtliche Bauinsprache begründen und die privatrechtliche vorsorglich eingeben. Jedenfalls ist genau zu beachten, daß die Einsprachen an die auf der Anzeile vorgemerkten Amtsstellen und innert der angeetzten Frist als eingeschriebener Brief versandt werden. Zu warnen ist vor sogenannten „Halbgelehrten“, die meistens die einschlägigen Gesetze nicht kennen, zum mindesten bezüglich früheren Entscheidens der obersten Administrationsbehörde nicht Bescheid wissen; manchmal urteilen und raten diese auch gestützt auf gesetzliche Grundlagen, die mit der Einführung des neuen

Zivilgesetzbuches außer Kraft kamen. Das Bauinspracheverfahren ist eine zu wichtige Angelegenheit, ein zu maßgebender Bestandteil unseres öffentlichen und privaten Rechts, als daß Unkundige oder halbwegs Kundige sich anmaßen sollten, „guten und billigen Rat“ zu erteilen.

Bauten der Technik.

Ausstellung im Gewerbemuseum Basel
vom 3. — 24. Februar 1929.

(Korrespondenz.)

Es gab eine Zeit, da Technik und Architektur zwei gänzlich getrennte Arbeitsgebiete waren. Wollte man einen reinen Zweckbau haben, so ließ man zum Ingenieur, wünschte man ein schönes Bauwerk, so bestellte man dies beim Architekten. Zwischendinge, Kompromisse gab es nicht. Diese reinliche Trennung hatte doch wenigstens das eine für sich, die Klarheit der Absichten und Erfordernisse.

Eines Tages aber wurde es schlimm, nämlich als der Ingenieur den Architekten konsultierte, der gerade damit beschäftigt war, gleichzeitig eine gotische Kirche, eine Renaissance-Villa und eine romantische Bibliothek zu entwerfen. Der Ingenieur hatte für seine Aufgabe die Berechnungen aufgestellt und ließ nun durch den Architekten die Verzierungen an seinem Nutzbau anbringen. Er war begeistert über die Ideen des Architekten. — So fing es beim Eiffelturm an. Und welche städtischen und landschaftlichen Barbareten wir in der Folge dank dieser Zusammenarbeit vorgelesen bekamen, zeigte z. B. die Hallen der Weltausstellungen in Paris, die Zigarettensfabrik Jasnazi in Dresden und die Brauerei Feldschlößchen in Rheinfelden. Dieser Blüten wären noch unzählige zu nennen. — Auch die ersten Maschinen wurden nicht verschont. Sie mußten sich gleichermäße eine architektonische Bekleidung anbequemen lassen.

Aber gerade hier im Maschinenbau wurde man sich des falsch eingeschlagenen Weges bald bewußt, man warf den Verlegenheitszylinder beiseite und kehrte zur reinen Nutzforn zurück. Sämtliche Maschinen und Verkehrsmittel von heute, Pressen, Motoren, Materialbearbeitungsmaschinen, Lokomotiven, Autos und Flugzeuge bestehen uns durch ihre Zweckformen, wobei meist nur die unbewußt bei der Herstellung mitwirkenden Kräfte die Schönheit der neuen Gebilde beeinflussen. Noch Semper, der große Architekt, versprach sich von den Eisenkonstruktionen „einen mageren Boden für die Kunst“. Wir bauen heute nicht mehr so maßig wie zu seiner Zeit; denn die ästhetischen Wirkungen auf uns haben sich seither einschneidend geändert.

Wir verlangen heute von jedem Bauwerk, von jeder Maschine und von jedem Gebrauchsgegenstand eine ästhetisch gute Wirkung. Wir verurteilen aber auch jedes Attrappen-Virtuosentum des Architekten. „Omne sult punctum, qui miscuit utile dulci“ forderte schon Horaz. („Der ist der Meister, der das Nützliche mit dem Angenehmen verbindet“). Irrig ist die Auffassung, jeder Zweckbau müsse gleichzeitig auch schön sein. Er kann allerdings zugleich nützlich und schön sein. Und darauf kommt es an. Die künstlerische Form läßt sich auch unbewußt gestalten. Es braucht notwendigerweise gar nicht immer eine ästhetische Absicht im Spiele zu sein. Dem Meister gelingt die gute Form logischerweise in der selbsttätigen Wirkung der inneren Gesetze, auch ohne Streben nach „interesselosem Wohlgefallen.“ Seine organisierende Hand formt zwangsläufig das ästhetisch befriedigende Werk, handle es sich dabei um Maschinen, Fabriken oder Wohnbauten. Und Muthesius sagte schon