

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

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Band: 50-51 (1933)

Heft: 38

Artikel: Vom Bau- und Einspracherecht

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-582783>

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: 05.05.2025

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

Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung

Unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

Abonnementspreis: 6 Monate Fr. 6.-, 12 Monate Fr. 12.- **Inserate:** 30 Cts. per einspaltige Colonelzeile. Wiederholungen Rabatt

Redaktion, Druck, Verlag und Expedition

Walter Senn-Blumer, vorm. Senn-Holdinghausen Erben, Zürich, Alfred Escherstr. 54 Postcheck VIII 373
Annoncenregie: Fritz Schück Söhne, Zürich (Alfred Escherstr. 54) Postfach Zürich-Erge Postcheck VIII 2961 Telephon 57.880

Zürich, 21. Dezember 1933

Erscheint jeden Donnerstag

Band 50 **No. 38**

Vom Bau- und Einspracherecht.

(Korrespondenz)

Durch das neue Zivilgesetzbuch und die kantonalen Einführungsgesetze ist das Bau- und Einspracherecht in manchen Kantonen auf einen ganz anderen Boden gestellt worden. Namentlich hat eine klare Ausscheidung zwischen öffentlichen und privaten Rechten stattgefunden. Wohl in allen Kantonen waren die in den örtlichen Bauordnungen niedergelegten Grenz- und Gebäudeabstände, soweit ihnen nicht ein kantonales Gesetz öffentlich-rechtlichen Charakter verlieh, privatrechtlicher Natur. In einem Streitfall konnte nicht die Administrativbehörde für den endgültigen Entscheid angerufen werden, sondern der Richter hatte das letzte Wort. Wer nicht den Prozeßweg beschreiten wollte oder vielleicht nicht die nötigen Mittel hatte, mußte von einem Weiterzug der Einsprache absehen.

Durch nachstehende Bestimmung ist z. B. im Kanton St. Gallen das Gesetz über „Grenzverhältnisse, Dienstbarkeiten vom 22. August 1852“ aufgehoben und sind die Gebäude- und Grenzabstände als öffentlich-rechtlich erklärt worden: „In Gebieten, für welche weder durch Baureglement noch Überbauungsplan öffentlich-rechtliche Vorschriften über Gebäudehöhe erlassen sind, haben neue Gebäude und Gebäudeteile, welche nicht an die Stelle alter treten, einen Grenzabstand von wenigstens drei Metern einzuhalten.“

Die in örtlichen Baureglementen oder in einem Überbauungsplan festgelegten Bestimmungen über Gebäudehöhe, Gebäude- und Grenzabstand haben somit öffentlich-rechtlichen Charakter. Daneben können allerdings auch noch privatrechtliche Abmachungen Geltung haben, z. B. durch Vertrag, Dienstbarkeitenvertrag usw. Solche Bestimmungen unterliegen allerdings der Beschränkung, daß das öffentliche Recht immer vorgeht, und zwar auch dann, wenn es geändert wird und damit eine früher gültige privatrechtliche Abmachung ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte. Die privatrechtlichen Übereinkünfte betreffend Näherbau, Höherbau usw. hat der Baupolizeibeamte nicht zu beachten. Er wird aber den Nachbarn von einem Bauvorhaben in doppelter Hinsicht Kenntnis geben und ihn auf die Einsprachemöglichkeit hinweisen: Einmal öffentlich-rechtlich, unter Hinweis auf die Bauvorschriften; dann aber auch privatrechtlich, mit Hinweis auf die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (bezw. auf das Einführungsgesetz zum Z. G. B.).

Für die Behandlung der öffentlich-rechtlichen Einsprachen (Verletzung baupolizeilicher Vorschriften: Bauvorschriften, Überbauungs- und Baulinienpläne usw.) ist zuständig die örtliche Baupolizeibehörde (Stadtrat, Gemeinderat), abschließend der Regierungsrat. Die privatrechtlichen Einsprachen werden auf den Rechtsweg (Vermittler, Gerichte) verwiesen.

Im allgemeinen weiß der Bürger öffentliches und privates Recht nur mit Mühe auseinanderzuhalten. Er begreift meistens rasch, daß der Verwaltungsweg für ihn den rascheren und billigeren Entscheid bringt. Er will aber nur schwer begreifen, daß frühere privatrechtliche, vertraglich verschriebene Abmachungen über Grenz- und Gebäudeabstände, über An-, Höher- und Überbauten wertlos geworden sind, weil das öffentliche Recht (Baureglement) weiter geht. Ein praktisches Beispiel möge dies erklären: Durch eine neue Zonenbauordnung werden in den Aufzungebieten jetzt Gebäude- und Grenzabstände von 8 m bzw. 4 m vorgeschrieben, wo früher 6 m bzw. 3 m Abstand genügten. Wurden damals Abmachungen getroffen auf 7 m bzw. 3,5 m Abstand, so fallen diese dahin, auch wenn der eine Nachbar schon den Grenzabstand von 3,5 m ausgenützt hat. Der später Bauende muß allerdings in diesem Fall einen Grenzabstand von 4 m einhalten und kommt damit auf einen Gebäudeabstand von $4 + 3,5 = 7,5$ m (statt den neu vorgeschriebenen 8 m). Ähnlich ist es mit der Bauhöhe: Früher war sie auf das Vierfache des Grenzabstandes, der jedoch wenigstens 3 m sein mußte, zulässig, d. h. bei 3 m Abstand auf 12 m. Nach den neuen Bestimmungen wird die Gebäudehöhe bei 3 m Grenzabstand nur noch auf 10 m bewilligt (drei Zehntel Gebäudehöhe gleich Grenzabstand, letzterer mindestens 3 m, bzw. 4 m in Aufzungebieten). Trotz allfälligen nachbarrechtlichen Abmachungen darf künftig bei 3 m Abstand nur noch 10 m hoch gebaut werden.

Ein besonderes Gebiet bilden die sogenannten Provisorien. Es handelt sich in der Regel um vorübergehende oder kleinere Bauten, die man, weil nicht alle gesetzlichen Vorschriften erfüllt sind, streng genommen überhaupt nicht bewilligen dürfte. Selbstredend müssen auch solche Bauten der Baupolizeibehörde eingegeben und von dieser den Nachbarn gemeldet werden. Ein solches Provisorium kann nach der Genehmigung durch die Behörde öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Charakter oder beides zusammen haben. Stellt der Nachbar innert der Einsprachefrist seine Bedingungen (z. B. wegen zu geringem Grenzabstand), so erhält das Provisorium privatrechtlichen Charakter, d. h. der

Nachbar (oder dessen Rechtsnachfolger) kann die Beseitigung der Baute verlangen. Meldet sich der Nachbar nicht, so ist das Provisorium öffentlich-rechtlich genehmigt und nicht auf Begehren eines Nachbarn, sondern nur dann zu entfernen, wenn es aus öffentlich-rechtlichen Gründen nötig wird. Ein Provisorium kann endlich auch nur unter nachbarlichen Bedingungen genehmigt werden und gleichzeitig vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt aus als solches bewilligt worden sein. In diesem Fall kann der Nachbar die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen oder die Baupolizeibehörde ist befugt, beim Vorliegen öffentlich-rechtlicher Gründe die Beseitigung in die Wege zu leiten.

Bei der Bekanntgabe von beabsichtigten provisorischen Bauten hat demnach der Nachbar alles Interesse daran, innert der gesetzlichen Einsprachefrist zum Rechten zu sehen, zum Mindesten sich von der Baupolizeibehörde — nicht bloß durch irgend einen sogen. „Gesetzeskundigen“ — aufklären zu lassen. Es gibt leider Wenige, die öffentlich rechtliche und privatrechtliche Bestimmungen in ihrer vollen Tragweite überblicken können.

Eine andere umstrittene Frage sind die Belästigungen und die schädlichen Einwirkungen. Auch hier stehen meist der privatrechtliche und der öffentlich-rechtliche Weg offen. Der privatrechtliche ist niedergelegt in Art. 684 Z. G. B.: „Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermäßigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Ruß, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.“

Die öffentlich-rechtliche Bestimmung in kantonalen oder örtlichen Baureglementen hat etwa folgenden Wortlaut: „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.“

Auf folgendes ist zu achten bei Erhebung von Einsprachen: Es muß sich um übermäßige Einwirkungen, um erhebliche Belästigungen handeln. Die öffentlich-rechtliche Einsprache setzt überdies voraus, daß für die Öffentlichkeit übermäßige Einwirkungen eintreten, weshalb in solchen Fällen auf Grund des öffentlichen Rechtes nur Einsprache erhoben werden kann durch gleichzeitige Unterschrift mehrerer Geschädigter. Ein Grundstückbesitzer oder Mieter allein wird in der Regel auf den Zivilweg, d. h. an den Richter gewiesen.

Diese Bestimmungen über Belästigungen beweisen am besten, daß auch neue gewerbliche oder in ihrer Auswirkung veränderte Betriebe der Baupolizeibehörde rechtzeitig, wie irgend ein anderes Baugesuch, zur Kenntnis gebracht werden müssen, der oft gehörte Einwand, man könne innert bestehenden Gebäuden einrichten was man wolle, ist gesetzlich ganz unstatthaltig und enthält keinen Anspruch auf Duldung von Betrieben, die unter die vorgenannten Bestimmungen hinsichtlich Belästigungen fallen. Es gab schon Fälle, wo auf ergangene und geschützte Klagen solche Betriebe vollständig still gelegt werden mußten. Dabei spielen die örtlichen Verhältnisse manchmal die ausschlaggebende Rolle. Was in einer zerstreut gebauten Landgemeinde angeht,

kann in halbstädtischen oder gar in städtischen Verhältnissen zu großen Unzukömmlichkeiten führen, die sich die Nachbarn nicht gefallen lassen müssen.

Bauchronik.

Baupolizeiliche Bewilligungen der Stadt Zürich wurden am 15. Dezember für folgende Bauprojekte, teilweise unter Bedingungen, erteilt:

Ohne Bedingungen:

1. A. Sieger, Balkon im 3. Stock Bäckerstr. 31, Z. 4;

Mit Bedingungen:

2. H. Ammann, Umbau mit Einrichtung zweier Tee-räume Malergasse 3/Niederdorfstraße 40, Z. 1;
3. Augustinusverein, Akademikerheim Hirschengraben 86 (abgeändertes Projekt), teilweise Verweigerung, Z. 1;
4. A. Schmid, Umbau Löwenstraße 2, Z. 1;
5. Baugenossenschaft Kalchbühl, Umbau mit Abänderung der Einfriedung und teilweiser Vorgartenoffenhaltung Widmerstraße 64, teilweise Verweigerung, Z. 2;
6. H. Götzler & Co. A.-G., Benzintankanlage mit Abfüllsäule im Vorgartengebiet Glärnischstraße Nr. 22, 24, Z. 2;
7. J. Kiefer, Lagerschuppen bei Bachstraße 15, Fortbestand, Z. 2;
8. A. Lienert, Einfamilienhaus Frohalpstraße 52, Baubedingung, Wiedererwägung, Z. 2;
9. Th. Seleger, Lagerschuppen mit Gewächshaus an der Seestraße beim Tunnelausgang Enge-Wollishofen, Fortbestand, Z. 2;
10. O. Walter, Terrassenanbau Seestraße 340, Z. 2;
11. Stadt Zürich, Geräteschuppen auf Kat.-Nr. 287/Berneggweg, Fortbestand, Z. 3;
12. Stadt Zürich, Geräteschuppen Vers.-Nr. 974/Höflweg, Fortbestand, Z. 3;
13. E. Föckler, Einrichtung eines Badezimmers Zypressenstraße 138, Z. 4;
14. Genossenschaft proletarische Jugend, Wohnhaus und Jugendheim Sihlfeldstraße 123/Kochstraße 2, Abänderungspläne, Z. 4;
15. Genossenschaft zum Feldgarten, Schuppen bei Badenerstraße 126, Fortbestand, Z. 4;
16. Fr. Günthardt, Erdgeschoßumbau Agnesstraße 1, teilweise Verweigerung, Z. 4;
17. R. Knecht, teilweise Vorgartenoffenhaltung Hardstraße 1, Z. 4;
18. J. J. Landolt, Umbau im Keller Schöneeggstraße Nr. 5 und 11, Z. 4;
19. Geschw. Meier, Werkhütte bei Pflanzschulstraße Nr. 19, Fortbestand, Z. 4;
20. O. Fries, Hauseingang auf Straßenseite Limmatstraße 45, Z. 5;
21. Immobiliengenossenschaft Autohof, Anbau eines Werkstattgebäudes mit 5 Autoremissen Gasometerstraße 9 (Ill. abgeändertes Projekt), Z. 5;
22. M. Apfelbaum, Einrichtung von Badezimmern Rötelssteig 6, Z. 6;
23. C. Bauer, Mehrfamilienhaus mit Autoremise Rebbachstraße 19, teilweise Verweigerung, Z. 6;
24. Zürcher Frauenverein für alkoholfreie Wirtschaften, Terrassenanbau, Treppenhausanbau und Umbau mit teilweiser Terrainabgrabung Krattenturmstraße 59, teilweise Verweigerung, Z. 6;
25. O. Brunner/O. Bickel & Co., Öltankanlage im eingefriedigten Vorgarten Gladbachstraße 98, Z. 7;