



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur	StAZH OS 20, Suppl. 2 (S. 422-463)
Titel	118. Gesetz betr. eine Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt, vom 30. Brachmonat 1863, XIII. 143.
Ordnungsnummer	
Datum	30.06.1863

[S. 422] **Erster Abschnitt.**

Von dem öffentlichen Grunde (Reichsboden) und den Beziehungen der Gebäude zu demselben.

Betreffend die Anwendung dieses Abschnittes siehe die Bemerkungen vor § 65.

// [S. 423]

1. Für jede Straße (Gasse) und für jeden öffentlichen Platz bezeichnet der Stadtrath auf dem Stadtplane:

- 1) die Grenze des öffentlichen Grundes (Straßen und öffentliche Plätze);
- 2) die Linie, auf welche die Gebäude und Einfriedigungen, welche an Straßen und öffentlichen Plätzen erbaut werden, gestellt werden müssen (Baulinie);
- 3) das Niveau der Straße.

Wo Privateigenthum an eine Bahnlinie stößt, kann nicht gestützt auf § 1 eine Baulinie durchgelegt werden. RR. 28. I. 66.

2. Diese Bezeichnung kann successive für einzelne Straßen oder für ganze Quartiere erfolgen.

Die Baulinie und das Niveau können auch für den Fall festgesetzt werden, daß schon bestehende Gebäude in Zukunft einem Umbau unterliegen.

Als unzulässig wurde erklärt, daß eine Baulinie, welche zwei vorspringende Häuser durchschnitt, bei einem Thurmvorsprung abgebogen werde. Die Motivirung des Stehenlassens desselben damit, daß er der Häuserreihe als Dekoration diene, erscheint gegenüber dem Gefühle ungleicher Behandlung, welches sich bei den übrigen Betroffenen erzeugen müßte, nicht als stichhaltig. RR. 20. II. 69.

3. Nach Vornahme der in § 1 vorgeschriebenen Bezeichnung soll der Plan nebst den nöthigen Erläuterungen öffentlich aufgelegt und eine Frist angesetzt werden, binnen welcher allfällige Einsprachen erhoben werden können.

4. Einsprachen gegen die Bezeichnung der Grenzen des öffentlichen Grundes sind beim Friedensrichteramte zu erheben, welches, wenn keine Verständigung erfolgt, den Streit an das betreffende Bezirksgericht weist.

Gegen die Festsetzung der Baulinie und des Niveaus findet der Rekursweg bei den Verwaltungsbehörden statt.



a. Die Rekursbehörde wird nicht von sich aus die veränderte Baulinie festsetzen; es wird Sache der Gemeindebehörde sein, zu erwägen, ob ihr diese neue Linie zusage oder nicht. Im erstern Falle wird sie dieselbe neu ausschreiben, im zweiten entweder einstweilen ganz fallen lassen oder in einer veränderten Form neu festsetzen. RR. 20. II. 69.

b. Reduktion der Bauliniendistanz wurde auf dem Rekursweg angeordnet, wo die reduzierte Distanz für den zu erwartenden Verkehr genügend // [S. 424] erschien (an der Grenze eines Baurayons RR. 28. X. 76) und wo die Last der Erweiterung nur auf die Anstößer der einen Seite gefallen wäre, während nach dem alten Abtretungsgesetz diejenigen auf der andern Seite nicht zu Beiträgen angehalten werden konnten (Bäregasse Zürich, alte Landstraße nach Zollikon). RR. 10. II. 77. 16. III. 78.

c. Einer die Anstößer schwer schädigenden und keine bedeutenden sanitären Verbesserungen ausweisenden Zurücksetzung einer Baulinie wurde die Genehmigung verweigert, zumal der Stadtrath selbst an andern Stellen der Straße Grundeigenthum mit dem Recht der Bebauung bis an die Grenze verkauft hatte und die dabei in Frage kommenden Privatinteressen nicht überall in gleichartiger Weise berücksichtigt erschienen. RR. 6. V. 82.

5. Nach Ablauf der nach § 3 festgesetzten Frist oder, wenn Einsprachen erhoben wurden, nach Beseitigung derselben, ist der Plan mit der definitiven Bezeichnung der Grenzen und der Bau- und Niveaulinie im Doppel dem Regierungsrathe zur Genehmigung vorzulegen.

a. Die regierungsräthliche Genehmigung von festzusetzenden Bau- und Niveaulinien nach § 5 der Bauordnung involvirt die Bewilligung des Expropriationsrechtes an die die Projekte ausführende Gemeinde. (§ 7 der Verordnung zum Abtretungsgesetz).

b. Das Verfahren nach §§ 1–5 soll in der Hauptsache auf schon bestehende Straßen Anwendung finden, der 6. Abschnitt bezw. das Abtretungsgesetz auf neue Quartiere bezw. im wesentlichen neu anzulegende Straßen. In einzelnen Fällen ist allerdings diese Unterscheidung schwierig und war demgemäß auch die Praxis hie und da etwas unbestimmt. Siehe die Anmerkungen zum 6. Abschnitt.

6. Bei jedem Baue müssen die Baulinie und das festgesetzte Niveau genau eingehalten werden.

Ausnahmen von dieser Regel soll der Stadtrath nur aus besondern Gründen und unter Anzeige an die Direktion der öffentlichen Arbeiten gestatten, welcher unter Vorbehalt des Rekurses an den Regierungsrath die Befugniß zur Einsprache zusteht.

Nebengebäude, welche keine Wohnungen enthalten, dürfen mit Bewilligung des Stadtrathes hinter der Baulinie zurückbleiben.

a. Verweigert der Stadtrath die Bewilligung, so steht hiegegen der gewohnte Rekursweg offen.

b. In einem Falle der Ueberschreitung der Baulinie wurde zwar die betreffende Mauer stehen gelassen, aber der Bauherr verpflichtet, den in Anspruch genommenen öffentlichen Grund zu bezahlen und an das Notariatsprotokoll einen Revers auszustellen, daß aus der gegenwärtigen Duldung der // [S. 425] Baute kein eigentliches Baurecht abgeleitet werden dürfe und der jeweilige Besitzer verpflichtet sein solle, ohne Entschädigung mit einem Neubau auf die eigentliche Baulinie zurückzuweichen, wenn das jetzige Gebäude aus irgend welcher Ursache zerstört oder



abgetragen würde. Zugleich wurde das Statthalteramt zur Verhängung einer Buße eingeladen. NR. 17. XII. 83.

c. Die Fortexistenz einer über die um 5,4 m hinter der Straßenschale zurückliegende Baulinie vorstehenden Rampe mit Vordach (in Wollishofen) wurde bewilligt, da hiedurch der öffentliche Grund nicht beeinträchtigt werde. RR. 12. VII. 79.

d. Ein schief zur Baulinie stehendes, aus einer Laube mit Gartenzimmer und dahinter liegendem Schopfraum aus Holz bestehendes Gartenhaus wurde bewilligt gegen Revers: daß die Baute ohne Bewilligung des Stadtrathes nicht für anderweitige permanente Benützung umgebaut oder verändert werden dürfe. RR. 29. XII. 83.

e. § 6 bezieht sich auch auf Bauten unter der Erde. In Anwendung von Abs. 2 wurde vom RR. die Überschreitung der Baulinie an einer Verbindungsstraße von untergeordneter Bedeutung durch eine Kellerbaute gestattet, gegen die Verpflichtung zur Zurücksetzung der Mauer für den Fall der Inanspruchnahme des Landes zwischen Bau- und Straßenlinie zu öffentlichen Zwecken. RR. 8. IX. 81.

f. Unter «Bau» ist nicht jede über die gewöhnliche Unterhaltung hinausgehende Aenderung an einem bestehenden Hause zu verstehen. In Aufhebung einer stadträthlichen Bauverweigerung wurde die Erstellung eines neuen Dachstuhls mit Zinne auf einem hinter der Baulinie zurückstehenden Hause bewilligt, zumal auch vom Stadtrathe an anderem Orte bei ebenfalls hinter der Baulinie zurückstehenden Häusern sehr weitgehende Erhöhungen gestattet worden waren. RR. 30. IX. 75.

g. Eine auf die Baulinie gestellte Baute darf nicht aus dem Grund verweigert werden, daß der Gemeindrath beabsichtige, die Baulinie abzuändern, zurückzusetzen. Für eine solche Veränderung muß das nämliche Verfahren, wie für Festsetzung einer neuen Baulinie innegehalten werden; es geht nicht an, diese bestehende Baulinie als aufgehoben zu erklären, bevor die neue festgesetzt ist. RR. 27. II. 86.

h. Nebengebäude, Definition, s. zu § 40.

7. Muß nach der Baulinie mit einem Bau entweder hinter die faktisch bestehende Fluchtlinie zurückgerückt oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im erstern Falle die Gemeinde an den Bauherrn (Eigenthümer), im zweiten Falle der Bauherr an die Gemeinde oder an den sonstigen Grundeigenthümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung zu leisten. // [S. 426]

Die Frage der Entschädigung ist Rechtssache, jedoch darf die Inangriffnahme des Baues wegen eines deshalb entstandenen Streites nicht gehindert werden.

Bis zum Zeitpunkt der wirklichen Besitznahme von Eigenthum irgend einer Art ist Niemand verpflichtet, eine Entschädigung zu bezahlen.

Fällt Land, das nicht überbaut ist, außerhalb die Baulinie, ohne daß es zum öffentlichen Grund gezogen wird, so wird dafür, daß auf diesem Lande ein Gebäude nicht errichtet werden darf, keine Entschädigung geleistet.

a. Abs. 3 bezieht sich nur auf Baulinien an bestehenden Straßen und Plätzen. Dabei ist der Stadtrath keineswegs verpflichtet, zu erklären, ob er die Abtretung der durch die Baulinie betroffenen Gebäudetheile wirklich verlange. Siehe zu § 8 b und die Anmerkungen vor § 65. RR. 25. II. 64. Immerhin ist nicht etwa die Sachlage bei der wirklichen Besitznahme maßgebend für die Entschädigung. Es kann nicht in das Belieben des Gemeindrathes gelegt werden, bloß zu dem Zweck Baulinien



festzusetzen, um damit den Werth des Landes zu reduzieren und etwas später auf Grund der so bewirkten Werthverminderung zum Nachtheil des Eigenthümers billiges Land zu erwerben O 80. 25.

b. Der Fall des Abs. 4 kommt da vor, wo man neben der Grenze des öffentlichen Grundes noch eine besondere Baulinie festsetzt, damit zwischen Straße und Häusern noch ein freier Zwischenraum bleibe. Die Verweigerung der Entschädigung beruht aus der Annahme, daß in dieser Baubehinderung, nicht etwa die Auferlegung einer dinglichen Last zu Gunsten der Gemeinde, sondern eine auf Grund allgemein verbindlicher Gesetzesvorschriften zur Anwendung gebrachte Beschränkung der sonst im Eigenthum liegenden Befugnisse liege. O 80. 24.

Ebenso O 75. 114, wo ein Kläger, der eine Privatstraße erstellt und deren Grenze durch Vertrag mit den Anstößern festgestellt hatte, dafür Entschädigung verlangte, daß die Gemeinde eine je um 2' weitere Baulinie durchlegte.

8. An Gebäuden oder andern Bauwerken, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen ohne Bewilligung des Stadtrathes keinerlei Veränderungen oder andere Arbeiten vorgenommen werden, als solche, welche zur Unterhaltung nothwendig sind.

a. Die Bestimmungen der §§ 7 und 8 der Bauordnung sind durch das Expropriationsgesetz in keiner Weise modifizirt. Während § 8 der Bauordnung sich nur auf bestehende Gebäude bezieht, verlangt § 26 des Abtretungsgesetzes ganz allgemein, daß an der äußern Beschaffenheit des Abtretungsgegenstandes // [S. 427] keine wesentliche Veränderung vorgenommen werden dürfe. Bloß für die weitem Einschränkungen, soweit sie über den § 8 der Bauordnung hinausgehen, gilt § 26 1. 3 des Abtretungsgesetzes. RR. 13. V. 82.

b. Die Gemeinde, welche für die Zukunft Beschränkungen in der Bewerbung des vorhandenen Rechtsobjektes verhängt, muß dasselbe in seinem vorliegenden Zustande entweder sofort expropriiren oder es sich gefallen lassen, wenn sie die Expropriation nicht vornehmen will, daß das Haus sofort benutzt und selbstverständlich nöthigenfalls auch reparirt wird, wie es der gehörige Unterhalt eines Hauses erfordert. RR. 18. I. 77.

c. Rekurrent will den Raum des über die Baulinie vorragenden Vorbaues mit demjenigen des auf der Baulinie stehenden Hauses vereinigen, durch theilweisen Ausbruch der Scheidemauer, und bei diesem Anlaß im Vorbau neue Fenster und einen neuen Fußboden anbringen. Er erklärt, daß alle vorhabenden Aenderungen bei dereinst stattfindender Expropriation außer Anschlag fallen sollen.

Entgegen dem Verbot des Stadtrathes bewilligt der Regierungsrath die Baute. § 8 hat offenbar nur den Zweck, zu verhindern, daß in den infolge der Baulinie zu entfernenden Gebäudetheilen noch Veränderungen vorgenommen werden, welche die im öffentlichen Interesse erforderlichen Erwerbungen bedeutend erschweren oder unverhältnißmäßig theuer machen würden, nicht aber auch diejenigen Verbesserungen in dem fraglichen Besitzthum anzubringen, welche von jetzt oder später zu treffenden Abtretungen nicht berührt werden. Hier kommt dazu, daß die Stadtbehörden zur Zeit nicht zur Erwerbung des in den öffentlichen Grund hineinragenden Gebäudetheils gewillt sind. RR. 30. IX. 75.



9. Wird die Baulinie so festgesetzt, daß zwischen ihr und der Straße ein freier, im Privateigenthum stehender Raum übrig bleibt, so sind nach Ausführung eines Neubaus Sockel und Geländer an der Straße herzustellen.

Ausnahmen von dieser Bestimmung bedürfen einer besondern Bewilligung des Stadtrathes.

10. Der öffentliche Grund darf nicht überbaut werden.

Wenn Straßen, öffentliche Plätze oder Promenaden wesentlich verändert oder ihrem Zwecke bleibend entfremdet werden sollen, so ist hiefür die Bewilligung des Regierungsrathes einzuholen.

11. Zur Anlegung von Kellerlöchern, Senkgruben, Dolen und Leitungen aller Art auf öffentlichem Grunde ist eine besondere Bewilligung des Stadtrathes erforderlich.

12. Mit Ausnahme der Dachgesimse und Vordächer, für welche eine Ausladung von drei Fuß gestattet ist, dürfen ohne Bewilligung // [S. 428] des Stadtrathes an den Gebäuden keinerlei Vorbauten oder Einrichtungen angebracht werden, welche, wie Balkone, Erker, Abfallröhren, Rollvorhänge u. dgl. in den Luftraum des öffentlichen Grundes vorspringen.

Ueber die Bedingungen, unter welchen die Anbringung derartiger Vorrichtungen gestattet werden kann, wird der Stadtrath durch eine Verordnung das Nöthige festsetzen.

13. Es ist untersagt, Rauch- und Dampfrohren gegen die Straße ausmünden zu lassen.

14. Thorflügel und Hausthüren, mit Ausnahme der äußern Ladenthüren, welche an die Hauptmauer der Häuser anschlagen, sind so anzubringen, daß sie nach innen aufgehen.

15. Bauten, welche die Straßenbreite beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

Es ist daher untersagt, über die Baulinie einen Vorsprung, eine Vorbaute mit Säulen oder Pfeilern, Stufen, Wehrsteine, Schuheisen u. dgl. anzubringen.

Derartige bereits vorhandene Vorbaue dürfen bei eintretender Baufälligkeit nicht wieder hergestellt werden. Der Stadtrath kann, wenn er dieselben für nachtheilig erachtet, noch vor der Baufälligkeit deren Hinwegnahme anordnen; werden dadurch wohlervorbene Privatrechte verletzt, so ist dafür billige Entschädigung zu leisten.

Jedenfalls sind ohne weiters alle Wehrsteine zu beseitigen, wo erhöhte Trottoirs der Häuserflucht entlang angelegt werden.

16. In allen Straßen sind von der Gemeinde verschlossene Abzugsdolen herzustellen.

Es hat dies nicht die Meinung, daß in den Ausgemeinden ohne weiteres jede Straße kanalisirt werden müsse, auch wenn kein Bedürfniß hiefür vorhanden sei, sondern nur, daß die Kanalisierung eintrete, wenn neue Häuser gebaut werden, deren Abwasser nicht sonst fortgeschafft werden könnte. RR. 14. II. 80.

Die anstoßenden Grundbesitzer können von der Gemeinde angehalten werden, an die Kosten der Erstellung der Abzugsdolen einen Beitrag im Verhältniß zu der Länge der einzelnen Grundstücke zu leisten; der von ihnen zu deckende Theil der Kosten darf jedoch nicht auf mehr als einen Viertheil der Gesamtkosten ansteigen und soll // [S. 429] über den Betrag von 2 Franken für den laufenden Fuß der einzelnen Grundstücke nicht hinausgehen.



Nach Erstellung der Hauptdolen, oder wo solche bereits vorhanden sind, ist das Abwasser der Privatgrundstücke unterirdisch durch Nebendolen denselben zuzuführen. Die Anlegung und Unterhaltung der Nebendolen erfolgt auf Kosten der Hauseigenthümer durch die Gemeinde. Die Hauseigenthümer sind verpflichtet, für gehörige Reinigung derselben zu sorgen.

17. Wo es den Forderungen des Verkehrs entspricht, sollen an den Straßen erhöhte Trottoirs angebracht werden.

Die Kosten für Anlage dieser Trottoirs und für Hauptreparaturen derselben trägt die Gemeinde zur einen Hälfte; deren andere Hälfte wird von den anstoßenden Grundeigenthümern im Verhältnisse zu der Länge der einzelnen Grundstücke getragen. Allfällige Expropriationskosten fallen auf die Gemeinde.

Die künftige Unterhaltung der Trottoirs liegt ausschließlich der Gemeinde, die Reinhaltung derselben den Anstößern ob.

18. Gegen die Anbringung von Bäumen auf Straßen und öffentlichen Plätzen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden.

Wenn auf schon bestehenden öffentlichen Anlagen Bäume, welche näher stehen, abgehen, so können sie gleichwohl in der bisherigen Linie durch neue ersetzt werden.

Zweiter Abschnitt.

Von den Beziehungen der Gebäude zu den benachbarten Grundstücken.

19. Das Recht zu bauen richtet sich nach den Vorschriften des privatrechtlichen Gesetzbuches.

S. §§ 167 ff.

Im Speziellen und vorbehältlich der im vierten Abschnitte enthaltenen polizeilichen Vorschriften gelten mit Bezug auf die an den Straßen und Plätzen derjenigen Gemeinden, auf welche dieses Gesetz Anwendung findet, zu errichtenden Gebäude nachstehende in §§ 20–26 enthaltenen Bestimmungen.

1. Öffentlich rechtliche Inhibitionsgründe können allerdings auch von Privaten geltend gemacht werden, dann wenn diese ein Interesse an // [S. 430] der Beobachtung der fraglichen Vorschrift resp. an der Geltendmachung derselben durch die öffentlichen Organe haben, aber nur unter der Voraussetzung, daß letztere nicht ausdrücklich auf die Beobachtung der fraglichen Vorschrift verzichtet haben (wie z. B. wenn der Stadtrath die Pläne für ein höheres Haus als nach Vorschrift des § 36 der Bauordnung, genehmigt hat) O 80. 32.

2. Wenn auch die Praxis Privateinsprachen gestützt auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Bau- und Straßengesetze zugelassen hat, so ist das doch immer nur geschehen, wenn ein spezielles dringendes Interesse nachgewiesen wurde, der bloße Nachweis einer begangenen Gesetzesverletzung ist unzureichend. O 84. 4. S. auch U 2939.

3. Die Handhabung der gesetzlichen Bauordnung steht zunächst einzig und allein den Gemeindevorständen zu; es liegt in ihrer Pflicht, nur solchen Bauprojekten die Genehmigung zu erteilen, die den Bestimmungen des Gesetzes entsprechen. Ein Klage- oder Einspracherecht von Privaten, die sich durch Verfügungen dieser Art verletzt glauben, ist erst möglich, wenn die Bauten in Ausführung kommen und jenen dadurch



Gelegenheit gegeben wird, von der Art und Weise der Bauanlage an Ort und Stelle Kenntniß zu nehmen, indem sie bis dahin berechtigt sind, anzunehmen, daß nur solche Bauten bewilligt werden, wie sie das Gesetz in städtischen Verhältnissen verlangt. Vorliegend widerspricht nun die dem N. ertheilte Baubewilligung den in § 40, 2 aufgestellten Normen, nach welchen Holzwände als Gebäudeumfassungen in keiner Weise zu dulden sind, ebenso auch den §§ 43 und 49. Wenn deßhalb die Nachbarn gegen diese Baute Beschwerde führen, so haben sie allen Grund, indem das der Bauordnung unterstellte Privateigenthum in Rücksicht auf das Ganze sich vielfache Beschränkungen in seinem Dispositionsrecht gefallen lassen muß – und auf der andern Seite eine Ausgleichung dieser Nachteile sich nur in den Garantien findet, die in anderer Richtung wieder gewonnen werden. Werden aber Ausnahmen unter besondern Begünstigungen gestattet, welche diese Garantien illusorisch machen, so bleiben nur die Nachteile und es tritt eine Entwerthung aller anliegenden Realitäten ein. Es kann deßhalb die hier ertheilte Bewilligung nur als eine provisorische gestattet werden, mit der Bedingung des Umbaues innert längstens 5 Jahren. Und zwar um so eher, als die vorliegende Verfügung der Gemeindebehörde in striktem Widerspruch mit dem von ihr bisher eingenommenen Standpunkt steht. RR. 13. V. 76.

4. Vgl. auch Str. 24. 25 betr. Einsprachen gegen die Benutzung öffentlicher Sachen.

5. Die Einsprache eines Gemeindrathes aus dem Grunde, weil die gesetzliche Entfernung von einer bestehenden öffentlichen Straße nicht innegehalten sei, kann sowohl beim Statthalteramt (Verbot) als beim Gerichts-Präsidenten (Inhibition) angebracht werden. Str. 279.

Bezüglich der privatrechtlichen Bestimmungen über das Baurecht sind folgende Entscheide anzuführen.

Zu § 167 Pr. Ges. 6. So lange in Gemeinden, in denen die // [S. 431] städtische Bauordnung nicht gilt, eine projektirte Straße vom Regierungsrath nicht genehmigt und das Expropriationsverfahren gegen den Bauunternehmer nicht eingeleitet ist, so lange ist derselbe berechtigt, in demselben ohne Rücksicht auf dieses Projekt zu bauen; an dieser Dispositionsbefugniß ändert der Umstand, daß das zu erstellende Gebäude später expropriert werden müßte, nicht das Mindeste. O 74. 17. O 75. 93.

Zu § 168 Pr. Ges. 7. Sofern das Ueberragen eines Daches an dem Gespann nicht ersichtlich ist, kann bei Ausführung der Baute durch ein Verbot dieses gehindert werden. Geschieht dies nicht, so kann später keine Einsprache mehr erhoben werden, auch nicht gegen eine Erhöhung des Hauses, sofern das Hinübereagern nicht in stärkerem Maße erfolgen soll. U 867. 868.

8. Körperliche Einwirkung ist nur dann absolut unzulässig, wenn darin ein unmittelbarer Eingriff in die Eigenthumssphäre des Nachbarn und gleichsam die Anmaßung eines dinglichen Rechtes an dem fremden Eigenthum liegt. O 74. 26.

So bildet der Umstand, daß eine projektirte Baute den Nachbar möglicherweise zu Reparaturen an seinem eigenen Hause veranlaßt, keinen Grund zur Einsprache.

U 875. Wohl aber wurde in folgenden Fällen eine unzulässige Einmischung gefunden.

a. Entstehen eines Schneewinkels durch eine Baute, infolge dessen die 13 ½' entfernte Giebelwand des Inhibenten mehr als bisher durch Feuchtigkeit zu leiden hätte und daher größere Unterhaltungskosten nöthig würden. U 876.



- b. Hinderung des vollständigen Oeffnens eines Fensterladens bis zum Zurückschlagen an die Mauer durch die Nachbarsbaute. U 869.
- c. Wenn einem Raume eines bestehenden Gebäudes durch die Nachbarsbaute der Zutritt frischer Luft gänzlich benommen wird, wobei, sofern nicht § 24 der Bauordnung in Anwendung kommt, nicht zu untersuchen, ob nicht von anderer Seite Ersatz getroffen werden kann. O 82. 19. Jede Disposition eines Nachbars, welche mit dem absoluten Bedürfniß eines Gebäudes nach Luft und Licht in Kollision geräth, muß (vorbehalten § 175) als unerlaubte körperliche Einwirkung taxirt werden. O 79. 12.
- d. Einem Bauherrn, der von seinen Ausgrabungen einen schädlichen Einfluß auf das Nachbarhaus befürchtete und deßhalb dessen Giebelmauer untermauern wollte, wurde dies untersagt. O 79. 15.
- e. Der Grundeigenthümer, dessen Land durch die Ausgrabungen des Nachbars die natürliche Stütze entzogen wird, braucht sich dies nicht gefallen zu lassen. O 83. 27.
9. Der Streit über die Benutzungsweise eines zu errichtenden Gebäudes ist kein Baustreit; es kann aus diesem Grunde keine Inhibition ausgewirkt werden. Str. 284. Hiefür ist § 190 maßgebend. O 82. 33. S. zu §§ 188–190. // [S. 432]
10. § 169 Pr. Ges. findet keine Anwendung, wo zwischen dem Bauprojekt und dem Lande des Nachbars eine Straße oder überhaupt ein mindestens 10' breiter Raum liegt, der seiner Bestimmung gemäß immer offen bleibt und auf dem von einer Baute des Nachbars keine Rede sein kann. U 887. Dies gilt auch für Privatstraßen.
11. Neues Gebäude ist jede bauliche Vorrichtung, welche in wesentlichen Bestandtheilen die bis dahin bestandenen Dimensionen überschritten hat. O 72. 6. – Der Umstand, daß eine Baute das Niveau des Nachbargrundstückes nicht überragt, bildet ein Interpretationsmoment dafür, daß dasselbe nicht als Gebäude zu betrachten sei. Je weniger eine Baute auf das Nachbargrundstück schädlich einwirkt, um so eher wird man geneigt sein, es nicht als Gebäude im Sinne von § 169 Pr. GB. und § 20 Bauordnung zu betrachten. O 85 Nr. 63. S. auch Str. 284: Die Errichtung eines Jauchetroges erfordert kein vorheriges Baugespann, und U 2945: Eine Baute, die in ihrer Wirkung aus das nachbarliche Grundstück durchaus nur der Auffüllung der betr. Liegenschaft auf das Niveau der letztern gleichkommt, ist kein Gebäude und kann auch keine nachbarrechtlichen Berechtigungen verleihen; der betreffende Grund ist als unüberbaut zu betrachten. Ebenso auch ein Garten, auch wenn er, durch Mauern gehalten, höher als der benachbarte Grund und Boden liegt. U 885. Dagegen wurde es als eine widerrechtliche Baute erklärt, als der Eigenthümer eines 5' von der Grenze entfernten Hauses von diesem aus Balken auf die 10–12' hohe, und von ihm noch um 14" erhöhte, Stützmauer des nachbarlichen Gartens legte und den Raum mit Steinplatten deckte. U 879. – Siehe auch zu § 6 der Bauordnung.
- Zu § 170 Pr. GB. 12. Dabei kommt diejenige Zweckbestimmung in Betracht, welcher die Räume bisher vorzugsweise gewidmet worden sind; eine bloß vorübergehende Verwendung derselben zu einem andern Zwecke oder die bloße Möglichkeit, ja selbst Wahrscheinlichkeit einer andern Verwendung in der Zukunft, ist ohne Einfluß. U 890.
13. Es ist zur Untersagung der Baute nicht erforderlich, daß nun der Raum zu keiner Tageszeit mehr ohne künstliche Beleuchtung benutzt werden könne; es genügt, wenn dies auch nur für einen beträchtlichen Theil des Tages eintritt. U 891. Immerhin reicht



die Nothwendigkeit einer Verlängerung der künstlichen Beleuchtung bei trüber Witterung von je einer Stunde am Morgen und Abend nicht hin für die Untersagung, namentlich wenn der fragliche Raum als Privatküche überhaupt nicht während aller Stunden des Tages benutzt wird. U 892. Ebensovienig trifft dies zu, wenn eine Küche bisanhin schon den ganzen Tag künstliches Licht brauchte und durch die Baute nur noch eine Stelle zunächst beim Fenster, wohin noch einige Helle dringt, wo aber der Kochherd sich nicht befindet, bedeckt wird. U 893.

Zu § 172 Pr. GB. 14. Als Schadengrenze ist nach U 2951 zirka acht Franken anzusehen. // [S. 433]

Zu § 174 Pr. GB. 15. Diese Vorschrift kann den Gemeindrath nicht hindern, von der auf öffentlichem Rechte beruhenden Vorschrift des § 27 des Straßengesetzes Gebrauch zu machen und zu verlangen, daß das neue Gebäude in gesetzlicher Entfernung von der Straße erstellt werde; höchstens könnte in Frage kommen, ob dem Rekurrenten eine Entschädigungsforderung wegen Verletzung angeblich erworbener Rechte gegenüber der Gemeinde zustünde, worüber die Gerichte zu entscheiden hätten. RR. 27. VI. 68.

Zu § 176 Pr. GB. 16. Gegen solche Bauten, deren Benutzung in keiner andern Weise denkbar ist, als daß sie den Eigenthümer eines nachbarlichen Gebäudes gefährdet, kann von vorneherein inhibirt und braucht nicht erst die Benutzung derselben abgewartet zu werden. O 84. 10.

Zu § 179 Pr. GB. 17. Betr. Vermuthung, daß die Scheidemauer und die darunter befindliche Erde gemeinsames Eigenthum der Besitzer der betr. Gebäude sei, siehe U 788 ff.

18. Dem Miteigenthümer einer gemeinsamen Mauer kann nicht verweigert werden, dieselbe in seinem alleinigen Interesse und auf seine Kosten zu erhöhen, vorausgesetzt, daß sie stark genug sei, um die Erhöhung zu tragen und daß der andere Miteigenthümer nicht in anderer Weise in seinem Rechte benachtheiligt wird. Gegen Ersatz eines angemessenen Theiles der Erbauungskosten hat der andere Miteigenthümer jederzeit das Recht, die erhöhte Mauer in seinem Interesse zu benutzen. O 60. 16. S. § 44 Bauordnung.

19. Betr. einen Fall, wo von zwei aneinanderstoßenden, durch eine Ladenwand getrennten baufälligen Häusern das eine niedergerissen und der Eigenthümer des andern verpflichtet wurde, an die neue Scheidemauer die Hälfte beizutragen, siehe U 910. 2460.

Betr. Niederreißen der Hälfte einer Scheidemauer und Ersatz durch eine festere Mauer siehe U 2954.

20. § 183 Pr. GB. findet auch Anwendung für das bloße Anlegen des zur baulichen Wiederherstellung erforderlichen Materials, U 915, nicht aber für Neubauten, auch nicht in den Fällen der §§ 20 und 43 der Bauordnung. O 75. 94.

Zu §§ 188–190 Pr. GB. 21. Die Grundsätze des Nachbarrechtes finden nicht nur Anwendung zwischen unmittelbaren Anstößern.

22. Sobald von demjenigen, welcher auf Grund der §§ 188 oder 190 Einsprache erhebt, bei den Verwaltungsbehörden um polizeiliche Abhülfe des behaupteten Uebelstandes nachgesucht worden, ist die Frage, ob auch aus privatrechtlichen Gründen die Beschwerde gerechtfertigt sei, von den Gerichten erst dann zu



entscheiden, wenn der angerufene polizeiliche Schutz nicht gewährt worden ist. O 61. 16. O 86. 40. S. auch Str. 283.

23. Gewisse leichtere und vorübergehende Einwirkungen, wie sie die gewöhnliche Benutzung eines Gebäudes oder Grundstückes mit sich bringt, muß sich ein Nachbar als kleinere Beschwerlichkeiten und Unannehmlichkeiten, ohne // [S. 434] welche ein Zusammenleben in Ortschaften gar nicht stattfinden könnte, gefallen lassen. U 873.

24. Zum Begriff einer unzulässigen Immission von Rauch, Dünsten etc. gehört eine besondere Vorrichtung, welche dieselben direkt auf das Grundeigentum des Nachbarn führt, U 2943, nicht aber schon das Hinüberströmen von Rauch als natürliche Folge einer bloß gewöhnlichen Benutzung, insbesondere eines Wohngebäudes. U 874. Ebensovienig das Eindringen von Kohlenstaub von einem Schopf her, wenn der Schopf nur zur Aufbewahrung eines solchen Quantums Holzkohlen, wie sie etwa für das Bedürfnis eines Schmiedes, Schlossers etc. erforderlich ist, dient, und nicht als Kohlenmagazin für ein viel Kohlen verbrauchendes Etablissement. U 873.

25. Erhebliche Schädigung (§ 190) wurde darin gefunden, daß vom Hochkamin des Beklagten Ruß auf die Grundstücke der Kläger geworfen wurde, da der Ruß sowohl den äußeren Anstrich des Hauses zerstört, als auch im Innern Vorhänge und Bettdecken beschädigt, was eine erhebliche Verminderung des Gebrauches und damit des Kaufwerthes nach sich zieht. O 81. 37.

26. Einer Leimfabrik in der Stadt wurde die gesundheitsschädliche Lagerung von Knochen während der Sommermonate untersagt und auf deren Einwand, daß dies einer Aufhebung des Geschäfts gleichkäme, geantwortet, daß das auf den Entscheid keinen Einfluß haben könne: es vertrage sich mit den gegenwärtigen Anschauungen über Hygiene überhaupt nicht mehr, daß der Betrieb derartiger Geschäfte in bewohnten Quartieren geduldet werde. RR. 16. VI. 83. S. auch U 917. Dagegen wurde die Erstellung einer Gasfabrik in Riesbach gestattet, da deren Ausdünstungen nicht gesundheitsschädlich seien und durch passende Vorrichtungen dafür gesorgt werden könne, daß der unangenehme Geruch nicht zur übermäßigen Belästigung werde. U 918.

27. Bezüglich Düngergruben wurde gesagt: Wenn auch nicht nachzuweisen sei, daß durch die aus der Düngergrube sich entwickelnden Gase und Dünste spezifische Krankheiten erzeugt werden, so stehe doch fest, daß die Einathmung unreiner Luft, möge die Verunreinigung bestehen, in was sie wolle, die Konstitution schwäche und die Empfänglichkeit für Krankheiten erhöhe. Dies treffe besonders für städtische Verhältnisse zu, welche durch ihre ganze bauliche Anlage und das Zusammengedrängtem ihrer Insaßen stets Mühe haben, die Luft rein zu halten. Es wurden deshalb Düngergruben nur gestattet, wo freier Luftzu- und Abfluß vorhanden war und auch nur unter sichernden Einschränkungen bezüglich des Betriebs und der Einrichtung der Grube. RR. 5. XI. 87.

28. Ebenso wurde einer Bierbrauerei das jeweiligen etwa 14 Tage andauernde Verpichen der großen Lagerfässer inmitten eines bewohnten Quartiers untersagt, da das anhaltende Einathmen der Pechdämpfe unter individuell begünstigenden Verhältnissen gesundheitsschädlich wirken könne. RR. 24. X. 65.

29. Ebenso der Betrieb eines Bettfederngeschäftes an der Glärnischstraße Enge, da keine genügenden Einrichtungen zur Vermeidung der die Gesundheit der Arbeiter schädigenden und die Nachbarn in unzulässiger Weise belästigenden großen



Staubmassen und keine genügenden Desinfektionseinrichtungen (gegen die Pockengefahr) vorhanden waren. RR. 21. VI. 84.

30. Einem Kupferschmied mitten in einem dicht bewohnten Quartier wurde gestattet, das Beizen von Kupfergeschirr auf offener Gasse im Winter vor 6, im Sommer vor 5 Uhr Morgens vorzunehmen. Dagegen wurde die Anordnung des Stadtrathes, daß das Hämmern nur im Innern der Werkstatt bei geschlossenen Thüren, Lücken, Oberlichtern und Fenstern zulässig sei und alle Fenster mit Vorfenstern zu versehen seien, nicht gutgeheißen und der betr. Handwerker nur dabei behaftet, daß er geräuschvolle Arbeiten im Freien unterlassen und bei besonders lärmenden Arbeiten in der Werkstätte Thüren, Oberlichter und Fenster geschlossen halten wolle. RR. 9. II. 84.

20. Längs der Straßen und öffentlichen Plätze können die Gebäude unmittelbar auf die Grenze des benachbarten Grundstückes gesetzt werden, soweit nicht privatrechtliche Gründe entgegenstehen. Wird von diesem Rechte Gebrauch gemacht, so finden die Vorschriften der §§ 43–45 ihre Anwendung.

Seitenfronten, welche nicht auf die Grenze gesetzt werden, müssen wenigstens zwölf Fuß von der Grenze, oder wenn sich auf dem anstoßenden Grundstück schon ein Gebäude befindet, wenigstens zwölf Fuß von diesem und zugleich mindestens sechs Fuß von der Grenze entfernt bleiben.

a. Dieser Paragraph findet auch bei Bauten, welche demselben Eigenthümer gehören, Anwendung. RR. 28. VIII. 75.

b. Auch Abs. 2 bezieht sich nur auf Gebäude längs Straßen und öffentlichen Plätzen.

c. Ein Bauplatz muß bis auf die Tiefe von 50' (§ 37) als ein an die Straße stoßender angesehen werden. O 75. 107. Dies gilt jedoch nicht bezüglich solcher Häuserreihen, welche schon vor Inkrafttreten der Bauordnung aneinander stießen und in welchen Häuser stehen, deren Seitenfronten bereits auf eine größere Tiefe direkt auf die Grenze gebaut sind. O 85. 64.

d. Abs. 1 erlaubt unbedingt, an Straßen oder öffentlichen Plätzen zu errichtende Gebäude auf die Grenze des Nachbarlandes zu stellen, soweit nicht Privatrechtliche Gründe (Verträge oder die Bedingungen des Pr. GB., soweit nicht deren Anwendung durch Art. 82 der Bauordnung ausgeschlossen ist, wie das z. B. bei § 169 der Fall) entgegenstehen; der zweite Absatz dagegen handelt von dem Fall, wo der Bauende von diesem im 1. Abs. anerkannten Rechte entweder keinen Gebrauch machen will oder wegen As Vorhandenseins privatrechtlicher Einsprachegründe dies nicht thun kann; bloß für diesen 2. Fall sind Vorschriften betr. Einhaltung einer gewissen Entfernung von der Grenze des Nachbarlandes oder von einem auf diesem Lande schon stehenden Gebäude ge- // [S. 436] geben. Die Ansicht, nach diesem Paragraph sei die Erbauung von an Straßen oder öffentlichen Plätzen gelegenen Häusern auf der Grenze des nachbarlichen Landes nur unter der Voraussetzung zulässig, daß auf diesem Nachbarlande nicht bereits innerhalb einer Entfernung von 12' ein Gebäude bestehe, ist daher unrichtig. O 86. 78. S. auch O 75. 112.

e. In einem Fall, da zwischen dem Sondereigenthum der beiden Grundeigenthümer eine im Miteigenthum derselben befindliche Treppe lag, wurde gesagt, es habe mit einem Neubau jeder mindestens 6' von der Grenze zurückzubleiben. O 78. 34. In einem andern Fall, wo zwischen zwei Grundstücken ein einem Dritten gehörender Landstreifen von 3' Breite lag und der eine Eigenthümer an die Grenze spannte, wurde



der andere, obwohl nicht direkt Anstößer als einspracheberechtigt erklärt und dessen Einsprache gutgeheißen. Wenn eine Verständigung mit dem Dritten nicht möglich ist, hat jeder in gleichem Verhältniß zur Erreichung der gesetzlich geforderten Distanz von 12' beizutragen. O 81. 22.

f. Sofern sich auf dem anstoßenden Grundstück schon ein Gebäude befindet, ist dafür, ob die 12' oder 6' Entfernung von der Grenze in Anwendung kommen, maßgebend, ob zwischen jenem Gebäude und der Grenze noch Raum genug für einen selbständigen Bauplatz sei. Es ist dies nach den lokalen Umständen zu entscheiden. J 75. 46.

g. Dieser Paragraph schließt nicht aus, daß ein nur aus einem an das Nachbarhaus anstoßenden Erdgeschoße bestehendes Haus so erhöht werde, daß der zweite Stock eine Entfernung von 12' vom Nachbarhaus innehält. O 81. 33.

h. Die Anbringung eines Lichthofes von weniger als 12' Breite wurde gegenüber der Einsprache des Nachbars gestattet, da sich herausstellte, daß die auf der Grenze stehende Brandmauer zwischen dem klägerischen Gebäude und dem beklaglichen Grundstück eine gemeinsame Scheidewand sei, somit die Anbaute auf die Grenze gesetzt und nirgends vorgeschrieben sei, daß auch der innere Ausbau des Hauses überall bis an die Grenze gehen müsse, resp. kein freier Raum zwischen der auf der Grenze befindlichen Brandmauer und dem übrigen Gebäude sein dürfe. O 83. 41.

i. Unter Seitenfront kann nicht auch die Rückseite verstanden werden. Vorliegend ist um so weniger Anlaß, die Baute zu hindern, als dieselbe auf die Grenze gestellt und mit einer Feuerwand versehen ist. Uebrigens steht nach § 39 den Behörden immer das Recht zu, aus Rücksichten feuer- oder gesundheitsgefährlicher Art dafür zu sorgen, daß die Gebäude nicht zu nahe aneinander gerückt werden. RR. 2. XI. 72. Siehe aber O 81. 31. O 82. 102. Durch § 19 der Bauordnung sind die Vorschriften des Pr. GB. als auch für Gebäude in Städten maßgebend erklärt, soweit nicht die Bauordnung selbst Ausnahmen einführt. Für die Rückseiten der Häuser finden sich nun keine solchen Ausnahmen, dieselben dürfen also gegen den Willen des Nachbars nicht näher als 5' von der Grenze erbaut werden. // [S. 437]

21. Die Einsprache wegen Entzugs von Sonnenlicht und Heiterkeit fällt weg, wenn die Entfernung zwischen den einander zunächst gelegenen Punkten des neu zu errichtenden oder zu verändernden Gebäudes und des nachbarlichen Gebäudes oder Grundstückes wagrecht gemessen größer ist als die Höhe des ersteren in seiner projektirten Gestalt, von der First auf die Erdoberfläche und zwar auf dem nächstgelegenen Punkte senkrecht gemessen; ebenso, wenn zwischen beiden eine Straße von achtzehn Fuß Breite liegt.

Dabei kommt selbstverständlich das volle Maß des durch Ausführung der Neubaute vermittelt Lichtentzugs herbeigeführten Minderwerthes in Anschlag, nicht etwa bloß das Mehr der Entwerthung, das sich bei einer Distanz von weniger als 18' gegenüber der Entwerthung bei 18' Distanz ergibt. O 72. 18.

22. Wenn vor Erlassung dieses Gesetzes die Ausführung eines Baues durch gerichtliches Urtheil untersagt worden ist, so findet in Fällen, wo auf demselben Platze in Zukunft ein ähnlicher oder gleicher Bau in Frage gestellt würde, die Einrede der abgeurtheilten Sache insofern nicht statt, als das frühere Urtheil auf Gesetze oder Uebungen gegründet war, die mit den: gegenwärtigen Gesetze in Widerspruch stehen.



23. Gegen den Willen des Nachbars dürfen an Gebäuden, die auf der Grenze liegen, auf der dieser Grenze zugewendeten Seite keine Fenster oder Thüren angebracht, oder bei schon bestehenden Gebäuden neu ausgebrochen werden.

Seite bezieht sich auf alle vier Seiten des Hauses. O 81. 31. O 82. 102.

24. Dachvorsprünge oder Lichter in einer Seitenwand eines Gebäudes hindern den Nachbar nicht, an diese Wand ein Gebäude anzulehnen, wenn das Dachwasser anderweitig abgeleitet oder die Räumlichkeit, für welche die zu verbauende Oeffnung bestimmt war, anderswoher mit zureichendem Licht versehen werden kann, in der Meinung, daß die Kosten der Veränderung sicher zu stellen und dem Eigenthümer gleich den Nachtheilen aus vorübergehender Störung zu ersetzen sind.

Die Pflicht zur Entschädigung fällt weg, wenn der in § 175 des privatrechtlichen Gesetzbuches vorgesehene Fall vorliegt.

25. Auf Verträgen oder Reversen beruhende Beschränkungen der Baufreiheit, wodurch Bauten gehindert werden, welche nach den // [S. 438] Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes als zulässig erscheinen würden, können abgelöst werden, wenn ein solcher Vertrag oder Revers wegen inzwischen eingetretener veränderter Verhältnisse seine Bedeutung, insbesondere seinen Werth für den Berechtigten wesentlich verloren hat, oder wenn die Nachtheile, welche durch solche Urkunden abgewendet werden sollten, auf andere geeignete Weise beseitigt werden können.

26. Streitigkeiten über die Anwendung der §§ 24 und 25 sind Rechtssache.

Der Entschädigungssumme soll der Schaden zu Grunde gelegt werden, den der Berechtigte durch das Aufgeben seines Rechtes erleidet, und es ist dabei auch der Entzug bloßer Annehmlichkeiten in vollem Umfange in Betracht zu ziehen.

Dritter Abschnitt.

Von den vor Ausführung einer Baute erforderlichen Maßnahmen.

27. Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äußern Gestalt verändern will, ist verpflichtet, einerseits ein Gespann aufzustellen, durch welches die künftige Gestalt des Gebäudes genau dargestellt wird, anderseits sofort nach Aufstellung des Gespanns dem Stadtrathe im Doppel die Pläne über den Bau einzureichen.

Diese Pläne sind im Maßstabe von wenigstens 1:100 anzufertigen, vom Bauherrn zu unterzeichnen und sollen enthalten:

- 1) die Situation des Baues nach allen Seiten, soweit sie zur richtigen Erkennung und Bestimmung der Stellung desselben mit Bezug auf den öffentlichen Grund und anstoßende Gebäude oder Grundstücke erforderlich ist;
- 2) den Grundriß aller Stockwerke mit Angabe der Höhe derselben und der Mauerstärken;
- 3) die Façade.

Die Einsichtnahme dieser Pläne ist auch den beteiligten Privaten möglich zu machen.

S. § 587 RPfl.

- a. Das für die Herrichtung von Bauplätzen längs dem Geißberg Zürich // [S. 439] nöthige Mauer-System Stützmauern und Strebepfeiler, wurde als nicht unter diesen Paragraph fallend erklärt. RR. 12. I. 84.
- b. In der Abänderung eines Gespanns nach der Publikation und nach erhobener Einsprache auch nur in einer einzelnen Richtung liegt ein Verzicht auf das bisherige Projekt und ist das Verfahren von neuem durchzuführen. Str. 278.
- c. Es ist nicht zulässig, nebeneinander zwei sich widersprechende Baugespanne, von denen das eine eventuell gelten soll, zu errichten und zum Gegenstand eines Inhibitionsprozesses zu machen. In der Regel wird vielmehr in der Errichtung eines zweiten Baugespannes ein Verzicht auf die Ausführung des erstern erblickt werden müssen. Wenn aber der Beklagte bei Errichtung des zweiten Gespannes ausdrücklich erklärt, er verzichte nicht auf die Ausführung des ersten, so muß das zweite Gespann als nicht existent betrachtet werden und ihm überlassen bleiben, wenn sich herausstellen sollte, daß er das erste nicht ausführen darf oder will, ein neues zu errichten. O 76. 33.
- d. Ebenso wenig kann das Gericht auf Varianten des Bauplanes eintreten, die der Bauunternehmer zur eventuellen Berücksichtigung vorlegt. Str. 283. S. auch U 858. 859.
- e. Ebenso wenig kann das Begehren des Beklagten berücksichtigt werden, daß im Falle der Guttheißung der klägerischen Bauinhibition die zweite Instanz sich mittelst Erläuterung darüber ausspreche, wie der Beklagte zu bauen habe, um gegen eine neue Einsprache des Klägers gesichert zu sein. Str. 351.
- f. Die Nichtbeachtung der Vorschriften über Aufstellung eines Baugespanns hat zwar nicht zur Folge, daß deßhalb, also aus diesem formellen Grunde, die Wegschaffung einer ausgeführten Baute verlangt werden kann; hieraus folgt aber noch keineswegs, daß, sofern der materielle Einsprachegrund (z. B. wesentliche Erschwerung in der Ausübung eines Wegrechtes) liquid ist, der Bauunternehmer nicht durch Befehl zur sofortigen Wegschaffung der Baute angehalten werden könne. Str. 270.
- g. Ein ohne Gespann errichtetes Gebäude muß nicht ohne weiteres wieder abgetragen werden, sondern kann einstweilen als Bauprojekt gleich einem Gespann stehen bleiben. Diese Rücksicht der Billigkeit gegenüber dem strengen Rechte, welches eigentlich die Beseitigung der Besitzesstörung fordern würde, darf aber nicht auf den Fall ausgedehnt werden, in welchem jemand ein Baugespann wirklich errichtet und einen Bauplan deponirt, dadurch also seinen bestimmten Willen kundgegeben hat, nach gewissen Dimensionen zu bauen, diese dann aber überschreitet; vielmehr erfordert hier gerade die Billigkeit, daß man solchen gewöhnlich gegen Treu und Glauben gehenden Bauten von Anfang an energisch entgegen trete. In diesen letztern Fällen ist daher dem Gesuche des Nachbarn um Befehl zum sofortigen Wiedereinreißen der Höherbaute zu entsprechen. Str. 278.
- h. Von der Pflicht zum Spannen befreit die Erklärung nicht, aus dem Bau kein Recht auf den Fortbestand abzuleiten, sondern denselben, wenn die Einsprache sich als begründet herausstelle, beseitigen zu wollen. Str. 278. // [S. 440]
- i. A. hatte ein Gebäude widerrechtlich theilweise auf dem Eigenthum des Nachbarn B. errichtet und war durch gerichtliches Urtheil angehalten worden, dasselbe, soweit es auf dem Boden des B. ruhe, zu beseitigen. Darauf trat B. durch Vertrag das Recht,



Vollziehung des Urtheils zu fordern, dem C. ab; die von letzterm verlangte Vollziehung wurde aber verweigert, weil zur Ausübung eines dinglichen Rechtes nur der Eigenthümer legitimirt sei. O 83 Nr. 17.

28. Wenn der Bauherr befürchtet, daß nicht sowohl gegen die Errichtung des Gebäudes, als vielmehr wegen der Benutzung desselben zu einem bestimmten Zwecke Einsprache erhoben werden könnte, so hat er dem Plane eine genaue Angabe der Bestimmung des Gebäudes nebst Beschreibung der beabsichtigten innern Einrichtung desselben beizufügen.

29. Der Stadtrath wird im Amtsblatte den Ort, wo das Baugespann aufgestellt wurde und den Tag, bis zu welchem allfällige privatrechtliche Einsprachen erhoben werden können (§ 31), bekannt machen.

Im Falle des § 28 ist in der Publikation auf diese besonderen Verhältnisse ausdrücklich hinzuweisen.

30. Zeigt sich, daß das Baugespann mit dem Plane nicht übereinstimmt, so läßt der Stadtrath dasselbe auf Kosten des Bauherrn dem Plane gemäß modifiziren.

Steht der Ausführung des Baues nach Maßgabe der Vorschriften der Bauordnung nichts entgegen, so sendet der Stadtrath das eine Doppel der Pläne, mit seinem Visum versehen, dem Bauherrn zurück, im entgegengesetzten Falle untersagt er den Bau unter Angabe der Gründe.

Der Bescheid des Stadtrathes soll binnen drei Wochen nach Einreichung der Pläne unentgeltlich erfolgen.

Vor diesem Bescheide darf mit der Baute nicht begonnen werden.

Durch Nichteinhaltung der Frist in Abs. 3 ist die Einsprache nicht verwirkt. RR. 2. IX. 71.

31. Wer nicht innerhalb vierzehn Tagen, vom Datum der Publikation im Amtsblatts an gerechnet, einen Inhibitionsbefehl des Bezirksgerichtspräsidenten auswirkt, kann keine privatrechtliche Ein- // [S. 441] sprache mehr gegen den Bau und im Falle des § 28 gegen dessen innere Einrichtung erheben.

S. §§ 588 ff. RPfl. – S. zu § 19 Anm. 3.

a. Einsprachsberechtigt ist der Eigenthümer des benachbarten Bodens, nicht derjenige des darauf stehenden Hauses, O 83. 37. – Ist das nachbarliche Grundstück im Miteigenthum des Bauherrn und eines Dritten, so ist dieser Dritte allein gegen das Bauprojekt zu inhibiren befugt. O 78. 34. Die Frage, ob und wie weit ein Pfandgläubiger mit Rücksicht auf die Gefährdung seiner hypothekarischen Sicherheit an Stelle des Eigenthümers zur Einsprache gegen ein Bauprojekt berechtigt sei, kann nur im ordentlichen Verfahren geprüft und entschieden werden. Es rechtfertigt sich daher, eine solche Inhibition zuzulassen, falls die geltend gemachten Gründe an sich eine solche rechtfertigen. Str. 279. – Bei Erstellung eines Gebäudes, das nicht der Grundeigenthümer, sondern ein Dritter aufzuführen beabsichtigt, kann dieser Dritte ins Recht gefaßt werden. Str. 283.

b. Einsprachsgründe siehe zu § 19.

Aus dem Gesichtspunkte der Vollziehung eines rechtskräftigen Urtheils kann gegen eine projektirte Baute nur dann Einsprache erhoben werden, wenn sich ergibt, daß das



neue Projekt mit dem früher als unstatthaft erklärten in allen Punkten zusammenfalle. U 860.

c. Fristen. N. erwirkte innerhalb der Inhibitionsfrist eine Inhibition, unterließ aber, den Streit gemäß § 590 RPfl. innert acht Tagen beim Friedensrichteramt anhängig zu machen. Dagegen verlangte er am letzten Tage der Frist eine neue Inhibition aus dem gleichen und einem neuen Grunde und wurde darin geschützt. O 80. 7.

d. Nach Ablauf der Einspruchsfrist sind nur noch solche Einspruchsgründe zu berücksichtigen, die sich erst im Verlaufe der Baute ergeben (Anbringung von Fensterlichtern U 871. O 77. 30), oder die infolge arglistigen Verfahrens des Bauunternehmers nicht innerhalb der Frist haben geltend gemacht werden können. Die Einsprache, daß das Baugespann ganz oder teilweise auf dem Eigenthum des Einsprechers stehe, muß innert der Frist geltend gemacht werden. O 77. 14.

e. Ein Einsprecher ist nicht verpflichtet, den der Gemeindsbehörde eingereichten Bauplan einzusehen, U 871; er ist deßhalb mit Einsprachen, welche sich auf Maßangaben beziehen, die zwar aus dem Gemeindrath zur Genehmigung eingereichten Plan, nicht aber aus dem Gespann ersichtlich sind, auch nach Ablauf der Einspruchsfrist nicht ausgeschlossen. O 85. 38.

Es besieht diesfalls gleiches Recht für die unter der Bauordnung stehenden Gebiete und die übrigen Kantonstheile. O 77. 30.

f. Eine gesetzliche Frist, innert welcher die Eröffnung einer Bauinhibition an den Bauunternehmer erfolgen müßte, besteht nicht. Es geht dabei jedenfalls nicht an, auf summarischem Wege eine rechtzeitig ausgewirkte Inhi- // [S. 442] bition bloß darum, weil sich die Eröffnung derselben an den Bauherrn verzögert hat, ohne weiteres als verwirkt zu erklären; dagegen bleibt dem letztern unbenommen, in dem einzuleitenden Prozesse die Einrede der Verspätung zu stellen und aus derselben die ihm gutscheinenden Schlüsse zu ziehen. O 77. 13.

g. Eine Inhibition darf nicht bloß dann von vorneherein verweigert werden, wenn die angeführten Gründe, selbst deren thatsächliche Richtigkeit vorausgesetzt, zur Begründung einer Einsprache offenbar ungenügend sind, sondern behufs schneller Beseitigung trölerhafter, nur auf Verzögerung einer beabsichtigten Baute berechneten Einsprachen auch dann, wenn schon im summarischen Verfahren durch Augenschein oder durch einfache Vermessung sofort nachgewiesen werden kann, daß der angeführte Inhibitionsgrund thatsächlich offenbar unwahr sei. Str. 284.

h. Eine Klage gegen eine erhobene Einsprache kann nicht unter dem Vorbehalte zurückgezogen werden, daß der Frage, ob auf der betr. Stelle ein Gebäude in der jetzt in Rede stehenden Gestalt und Größe ausgeführt werden dürfe, durch die Abstanderkklärung nicht präjudiziert werden solle. Str. 164.

i. Im Verzicht auf Ausführung der Baute nach Anhängigmachung einer Inhibitionsklage liegt keine Anerkennung der geltend gemachten Inhibitionsgründe, sondern im Gegentheil die Erklärung, daß Beklagter sich die jederzeitige Wiederaufnahme des Projektes vorbehalte. In diesem Fall ist daher der Prozeß nicht als durch Anerkennung der Klage abzuschreiben, sondern als gegenstandslos geworden. O 81 68.

32. Jede rechtliche Wirkung des Baugespannes hört auf, wenn der Bau länger als ein Jahr, vom Tage des Entscheides des Stadtrathes oder in streitigen Fällen vom Tage der Ausfüllung des rechtskräftigen Entscheides [oder sofern die Einsprache durch



Vergleich oder Abstand erledigt wurde, vom Tage des letzteren. – Rechtspf. XVIII. 210. § 593] an gerechnet, verschoben wird.

Wer auf Grund eines früher bestandenen, aber wieder beseitigten Baugespanns bauen will, hat nicht nur Umfang und Größe desselben nachzuweisen, sondern auch den Beweis zu erbringen, daß das Gespann vollständig gewesen und während der Inhibitionszeit unangefochten geblieben sei. Str. 279.

Vierter Abschnitt.

Von den auf den Bau selbst Bezug habenden Vorschriften,

a. Allgemeine Vorschriften.

33. Von den durch den Stadtrath gutgeheißenen Plänen darf ohne dessen Einwilligung nicht abgewichen werden.

a. In einem Falle, da der Stadtrath einem Bauherrn wegen Nichteinhaltung der genehmigten Pläne die Heruntersetzung des Dachstuhles unter // [S. 443] Exekutionsandrohung anbefohlen hatte, wurde konstatiert, daß auch bei Nachbarbauten die Pläne nicht innegehalten worden waren, ohne daß sich der Stadtrath zu weiterem veranlaßt gesehen hätte. Es wurden deßhalb die Anforderungen des Stadtrathes nur theilweise gutgeheißен mit dem Bemerkten: wenn die §§ 33 und 36 der Bauordnung den städtischen Behörden das Recht geben, die strikte Einhaltung eines genehmigten Bauplanes zu verlangen, oder aber Ausnahmen eintreten zu lassen, so ist es eine selbstverständliche Voraussetzung dieser Gesetzesbestimmungen, daß überall unter gleichen Verhältnissen auch gleiches Recht gehalten werde und darüber haben die Rekursbehörden zu wachen. RR. 27. IX. 84.

b. Aehnlich am 13. III. 86. Wenn der Stadtrath wieder zu einer strengern Praxis übergehen will, so soll er vorher davon der Einwohnerschaft in geeigneter Weise Kenntniß geben. Insbesondere dürfte es sich empfehlen, eine wirksamere Kontrolle eintreten zu lassen in der Weise, daß im Bau begriffene Wohnhäuser untersucht werden, so oft wieder ein Stockwerk erbaut ist.

c. In einem Rekursfalle wurde ausgesprochen, daß wenn ein Bauherr außer den in § 27 der Bauordnung geforderten Plänen weitere Pläne, z. B. Querschnitte einreiche und diese visirt zurückerhalte, er nicht mehr für allfällige Inkongruenzen in denselben verantwortlich sei (– daß also ein im Querschnitt, nicht aber in den Grundrissen der Stockwerke eingezeichnetes Kamin nicht mehr abzubrechen sei). RR. 24. IX. 81.

34. Wenn bei einer Baute der öffentliche Grund, sei es durch Aufstellung von Gerüsten, Abbruch von Mauern, Graben von Fundamenten oder in anderer Weise in Mitleidenschaft gezogen werden soll, so hat der Bauherr hiefür rechtzeitig die Bewilligung des Stadtrathes einzuholen, welcher die nothwendigen sicherheits- und straßenpolizeilichen Anordnungen treffen wird.

35. Der Uebernehmer hat nur gute und dauerhafte Materialien und diese in angemessener Weise zu verwenden.

Er soll bei den Einrichtungen und Anordnungen für die Ausführung der Baute auf die Sicherheit der Arbeiter und der Vorübergehenden Bedacht nehmen.



b) Vorschriften für Neubauten.

36. Die Gebäude dürfen nachstehende Höhe nicht übersteigen:

60 Fuß an den öffentlichen Plätzen, den Quais und den Straßen von wenigstens 40' Breite.

50 " an den Straßen unter 40 aber über 25' Breite.

40 " " " " " 25 " " 15' "

30 " " " " " 15 Fuß Breite. // [S. 444]

Bei Gebäuden, welche hinter der Straßenlinie angelegt werden dürfen, wird die Höhe unter Anwendung obiger Vorschrift nach der Entfernung geregelt, die sich zwischen ihnen und den gegenüberliegenden Häusern befindet.

Gebäude, welche unter keine der obigen Bestimmungen fallen, dürfen keine größere Höhe als 60 Fuß erhalten.

Ausnahmsweise kann der Stadtrath Höhen gestatten, welche über die obigen hinausgehen, wenn sich dieses durch die Wichtigkeit der Bauwerke und die Schönheit ihrer Architektur rechtfertigt.

§ 36 enthält lediglich eine Vorschrift polizeilicher Natur, eine privatrechtliche Einsprache kann daraus nicht hergeleitet werden. O 80. 32.

37. Die Höhe wird in der Mitte der Gebäudefronte angenommen und vom betreffenden Trottoir oder, wenn kein solches vorhanden ist, von der Straße bis und mit dem Dachgesimse gemessen.

Die Breite der Straße wird von dem Sockel der Gebäude an gerechnet.

Wenn die beiden Seiten einer Straße nicht parallel laufen, so wird die Höhe der Gebäude nach der mittlern Breite bestimmt, welche die Straße vor jedem Gebäude hat.

Wenn die Baulinie einer Straße verändert werden soll (§ 7), so bestimmt die künftige Breite der Straße die Höhe der Gebäude.

Wird ein Bauplatz von Straßen verschiedener Breite berührt, so richtet sich die Höhe des Gebäudes bis auf 50 Fuß Tiefe nach der Straße, nach welcher hin die Hauptfaçade gerichtet ist. Soll das Gebäude eine größere Tiefe als 50 Fuß erhalten, so ist für Beibehaltung der gleichen Höhe die Genehmigung des Stadtrathes erforderlich.

38. Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, welche von einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platze eine hinreichende Zufahrt haben.

Dies trifft nicht zu, wenn für den öffentlichen Platz (Promenade) ein Fahrverbot besteht. Daran wird dadurch nichts geändert, daß der Gemeinderath längs des betreffenden Grundstückes eine Straße projektirt und die Baulinie festgestellt hat; es müßte allermindestens die Ausführung der Straße von der Gemeinde beschlossen sein. Ebenso wenig kommt gegenüber dem klaren Wortlaut des Gesetzes der Einwand in Betracht, daß die Bestimmung des § 38 nur aus feuerpolizeilichen Gründen erlassen sei und somit im vorliegenden Falle // [S. 445] nicht zutrefte, da bei einem Brandfall der Feuerwehr genügender Zugang von der öffentlichen Promenade her zu Gebote stände. A 81. 134.

39. Höfe, Gärten oder sonstige Zwischenräume zwischen den Gebäuden dürfen nicht überbaut werden, sofern daraus in feuer- oder sanitätspolizeilicher Beziehung Gefahr entstehen würde.



Auf Grund dieses Paragraphen kann auch gegen jedes Höherbauen und gegen jede veränderte Benutzung, sobald damit in polizeilicher Hinsicht eine vermehrte Gefahr verbunden ist, eingeschritten werden. RR. 28. V. 70.

40. Die Umfassungsmauern aller Hauptgebäude, die an die Straßen stoßenden Seiten der Nebengebäude und die Hauptscheidewände im Keller sind von massivem Mauerwerk aufzuführen.

Die Anwendung von Holzwänden und von geschindelten Wänden am Aeußern der Gebäude ist nicht gestattet.

a. Zu den Nebengebäuden zählen Waschhäuser, Oekonomiegebäude, Remisen u. dgl.; aber ein Gebäude, in welchem die Bureaux der Geschäftsinhaber und die Lokalitäten für sämtliche Arbeiter sich befinden, in welchem sich somit eine Mehrzahl von Personen tagtäglich beschäftigt, muß zu den Hauptgebäuden gezählt werden. RR. 11. II. 88.

b. Jedes Gebäude, in welchem eine Wohnung eingerichtet ist, ist als ein Hauptgebäude anzusehen. Trotz Einverständniß des Gemeindrathes wurde deßhalb dem X. nicht gestattet, in seinem aus Fachwerk erstellten ehemaligen Gießereigebäude eine Wohnung einzurichten, obwohl er die Riegelmauer auf der innern Seite mit einer Mantelmauer, auf der äußern durch einen Pflasterbestich decken wollte. Das Gebäude befindet sich in einem stark bewohnten Quartier und eine Gießerei sei trotz aller Vorsicht doch mehr oder weniger mit Feuersgefahr verbunden. RR. 6. VII. 72.

c. Eine Mauer ist nicht feuerfest, wenn auch nur einzelne Hauptbalken durch dieselbe gehen. O 75. 107.

41. Alle Mauern und übrigen Konstruktionstheile sollen die für ihre Bestimmung erforderliche Stärke erhalten,

42. Im Innern der Gebäude sind Holz- und Riegelwände nur da zulässig, wo keine Feuerung in der Nähe angebracht wird.

43. Werden Gebäude aneinanderstoßend aufgeführt, so müssen sie durch eine massive Mauer (Brandmauer) von Bruch- oder Backsteinen abgetrennt werden. Die Mauern sind bis in die First auszuführen, woselbst bei gemeinsamen Mauern die geringste Stärke noch zehn Zoll betragen muß. In dieselben dürfen von keiner Seite weder Balken noch Schränke oder andere Einbauten eingelassen werden, welche weiter als bis auf fünf Zoll an die Mittellinie der // [S. 446] Mauer hineingreifen. Durchgänge sind nur dann zu gestatten, wenn sie in feuersicherer Weise verschlossen werden können. Fensteröffnungen dürfen in diesen Mauern nicht ausgebrochen werden, wenn dieselben wegen größerer Höhe oder Tiefe des einen Hauses theilweise freistehen.

Am 13. VII. 65 hatte die Direktion der öffentlichen Arbeiten entschieden, daß ein Doppelwohnhaus als ein Gebäude zu betrachten sei und daher erst bei mehr als 100' Façadenlänge (§ 46) eine Brandmauer zu erstellen sei. Dagegen wurde am 29. I. 81 einem Gemeindrath vom RR. die Erwartung ausgesprochen, daß in Zukunft die Vorschriften dieses § 43 und von § 50 der Feuerpolizeiordnung strikte befolgt werden.

44. Der Miteigenthümer einer gemeinschaftlichen Brandmauer ist berechtigt, diese zu unterfahren oder in ihrer ganzen Stärke zu erhöhen, sofern die vorher zu erhebende Expertise zeigt, daß der bauliche Zustand der Mauer ohne Gefahr für die betreffenden Häuser die Baute gestatte. Will sich der andere Miteigenthümer an dieser Baute nicht



betheiligen, so fallen die Kosten der Erstellung und Unterhaltung der Neubaute dem Bauherrn allein zur Last. Indeß geht auch das neu erstellte Stück der Mauer in das Miteigenthum über und es hat der andere Miteigenthümer, wenn er später sein Haus ebenfalls erhöhen oder vertiefen will, dem erstern einen verhältnißmäßigen Theil an die Erstellungskosten der Mauer zu ersetzen.

45. Können sich zwei Nachbarn über die Aufführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, so hat derjenige, welcher zuerst baut, gleichwohl eine geschlossene Brandmauer herzustellen, deren Stärke zwar geringer sein kann, als das in § 43 angegebene Maß vorschreibt, an der First jedoch mindestens 5 Zoll betragen muß.

S. zu § 179 Pr. GB. unter § 19.

In einem Rekursfall wurde eine Stärke von 30 cm im Parterre als keine zu hohe Anforderung erklärt.

46. Wenn Gebäude mit einer Fayadenlänge von mehr als hundert Fuß zur Ausführung gebracht werden, so sind auch im Innern Brandmauern im Sinne des vorstehenden Paragraphen herzustellen, in der Art, daß nirgends eine größere Gebäudelänge als hundert Fuß zwischen je zwei Brandmauern liegt.

Bei diesen Mauern beschränkt sich jedoch das Verbot von Durchgängen ohne feuersichere Verschlüsse auf den Dachboden.

// [S. 447] Gegen eine Verlängerung der Sulzer'schen Gußwaarenfabrik auf 63 m ohne Brandmauer wurde, theils in Rücksicht auf den Zweck der Baute, theils in Rücksicht auf die in der Nähe vorhandenen ausreichenden Löschanstalten nichts eingewendet. RR. 5. IV. 81.

Aehnlich vorher schon in mehreren Fällen bei industriellen Zwecken dienenden Gebäuden.

47. Die Treppen der Hauptgebäude [s. zu § 40] müssen mindestens eine Breite von 3 ½ Fuß erhalten und die sie umgebenden Wände feuersicher angelegt werden. Bestehen die Treppen aus Holz, so sind sie mit Gyps- oder Pflasterdecken zu versehen.

Bei Gebäuden, welche über dem Erdgeschoß mehr als drei Stockwerke erhalten, sind wenigstens die Haupttreppen von: Erdgeschoß in den ersten Stock von Stein oder feuersicherem Material herzustellen.

Die Zugänge zu den Treppen sollen eine Breite von wenigstens fünf Fuß in allen Stockwerken haben. Uebersteigt die Länge des Weges von einer Treppe aus im bewohnten Raume sechzig Fuß, so ist eine zweite Treppe anzubringen.

Unzweifelhaft kann nach Al. 3 für das Podest eine Breite von 1,5 m verlangt werden, dagegen nicht so unbedingt für die Hausthüre, es sind dabei die Verhältnisse des einzelnen Falles und die bisher geübte Praxis in Betracht zu ziehen. RR. 11. II. 88.

In Theatern, Konzertlokalen und andern Gebäuden, deren obere Stockwerke zu zahlreichen Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, sollen die Haupttreppen von Stein oder anderm feuersichern Material ausgeführt werden und Treppen und Gänge eine angemessene Breite erhalten. Ueberdies sollen mehrfache Ausgänge angebracht werden.



48. Hölzerne Dachgesimse sind, wo sie an zusammenstoßenden Gebäuden in gleicher Höhe laufen, durch Stein oder Mauerwerk zu isoliren; bei ungleicher Höhe dürfen sie nicht über die Scheidemauer hinausgehen.

49. Zwischen je zwei Stockwerken ist eine Pflasterdecke anzubringen.

50. Im Uebrigen sind mit Bezug auf die Feuereinrichtungen, Rauchfänge, Kochherde u. s. f. diejenigen Vorschriften zu befolgen, welche die Verordnung über die Feuerpolizei jeweilen festsetzt. // [S. 448]

51. Kellergeschosse dürfen nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn dieselben trocken, licht und luftig hergestellt werden. Insbesondere müssen sie wenigstens mit der halben Profilhöhe über das Straßenniveau hinausragen oder von einer Seite mit der ganzen Profilhöhe im Licht stehen.

Unterirdische Werkstätten sind nur zulässig, wenn die innere Deckenhöhe wenigstens zwei Fuß über das Straßenniveau zu stehen kommt und gehörig für Licht und Luft gesorgt ist.

52. Bei Gebäuden, welche das Maximum der Höhe erreicht haben, ist die Anbringung von Wohnungen über der Höhe des Dachgesimses nicht mehr gestattet.

Diese Bestimmung wurde durch Erstellung von Mansardendächern zu umgehen gesucht. Anfänglich knüpfte der RR. an die Bewilligung eines solchen Daches die Bedingung, daß keine Wohnungen in demselben erstellt werdend späterhin fand man es, da Miether oder spätere Eigenthümer sich an diese Bedingung nicht mehr hielten, für rathsamer, solche Dächer nicht mehr zu bewilligen, ausgenommen wo ein bedeutender Abstand von andern Gebäuden vorhanden war. RR. 30. IX. 75. 2. IX. 76. 25. XI. 76.

53. Alle zum täglichen Aufenthalt von Menschen bestimmten Wohnräume müssen wenigstens acht Fuß lichte Höhe erhalten.

54. Neu erbaute Wohnungen dürfen nicht bezogen werden, bevor sie gehörig ausgetrocknet sind.

55. Ist ein Gebäude zur Aufnahme voll Werkstätten oder andern Etablissements bestimmt, deren Betreibung nach den §§ 188 bis 190 des privatrechtlichen Gesetzbuches als zulässig erscheint, die aber einen schlechten Geruch oder üble Ausdünstungen verbreiten, oder durch übermäßigen Rauch oder Staub den Nachbarn in erheblichem Maße beschwerlich fallen, so ist der Bauherr verpflichtet, einerseits die betreffenden Räume gegen die Straße gehörig abzuschließen, andererseits durch Erstellung von Abzugskaminen, die über die Firsthöhe der benachbarten Häuser hinausreichen, und durch andere hiefür geeignete Vorkehrungen die Belästigung der Nachbarschaft möglichst zu vermindern.

Ebenso haben die Eigenthümer von Gebäuden, für deren Feuereinrichtungen die Verwendung von Steinkohlen in Aussicht genommen wird, durch angemessene Vorkehrungen einer übermäßigen Belästigung der Nachbarschaft durch Rauch möglichst vorzubeugen.

S. zu § 19. // [S. 449]

56. Zur Aufnahme der Unreinigkeiten von Schüttsteinen, Abtritten u. dgl. sind für jedes Haus eine oder mehrere wasserdichte Senkgruben von genügender Größe herzustellen.



Die Senkgruben sollen an unbedeckten Orten oder, wo es an solchen fehlt, an Stellen angebracht werden, die in Verbindung mit der äußern Lust stehen. Unmittelbar über denselben dürfen keine bewohnten Räume hergestellt werden.

Sie sind durch ein Gewölbe oder durch Platten aus Stein oder Eisen zu schließen.

Die Ableitungsröhren dürfen nicht in Holz konstruirt werden. Weder diese Röhren noch die Ausgüsse aus Küchen oder andern derartigen Räumlichkeiten dürfen so angebracht werden, daß deren Vorhandensein von der Straße aus bemerkbar ist.

c. Vorschriften betreffend Umänderung schon bestehender Gebäude und baulicher Einrichtungen.

57. Die Vorschriften der §§ 36–56 kommen mit Bezug auf schon bestehende Gebäude nur zur Anwendung, insoweit die Gebäude oder einzelne Bestandtheile derselben einem Umbau oder einer eingreifenden Veränderung unterliegen, es wäre denn, daß überwiegende Gründe des öffentlichen Wohles deren sofortige Anwendung verlangen würden, in welchem letzterem Falle von der Gemeinde das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten in Anwendung gebracht werden kann.

a. Auf ein Gesuch einer Gemeindebehörde um Interpretation dieses Paragraphen betr. die Tragweite des Begriffes «Umbau» wurde gesagt:

Ragt ein Gebäude über die Baulinie vor, so ist § 8 ins Auge zu fassen; nach diesem ist in allen diesen Fällen eine Façaden-Änderung wohl kaum als bloße Reparatur zu qualifiziren, vielmehr müssen solche Gebäudeeigenthümer zu denjenigen Maßnahmen verpflichtet werden, die das Baugesetz in allen Fällen von Umbauten fordert.

Steht ein derartiges Gebäude auf oder hinter der Baulinie und wird mit der Façadenänderung nicht bloß ein Umtausch der bisherigen Gebäudefront mit einer neuen nach dieser Richtung bezweckt, tritt vielmehr damit eine Umänderung der innern Eintheilung des Erdgeschoßes in den bewohnten Räumen, den Gängen oder Treppenanlagen in Verbindung, so darf bei allen derartigen Vorlagen mit Recht von einem Umbau gesprochen werden, und es ist in allen diesen Fällen hinreichende Veranlassung für die Baupolizeibehörden vorhanden, die gesetzlich vorgeschriebenen Ausweise zu dem Zwecke zu verlangen, // [S. 450] um sich zu vergewissern, ob den in den §§ 36–56 gesetzlich sanktionirten Vorschriften nachgelebt werde. Und zwar um so eher, als derartige Bauten keineswegs als untergeordnete betrachtet, sondern beinahe durchweg benutzt werden, um die in Frage liegenden Realitäten wesentlich höher zu versichern. RR. 3. VI. 76.

b. Als eingreifende Veränderung wurde die Erstellung einer Wohnung in einem ausdrücklich nur als Werkstätte, d. h. als Nebengebäude bewilligten Gebäude erklärt. RR. 14. II. 80. – Ebenso die Umwandlung eines auf drei Seiten offenen, auf der vierten (Straßen-) Seite durch eine Bretterwand geschlossenen Schuppens in eine auf allen vier Seiten gemauerte Stallung, obwohl eine Veränderung der äußern Dimensionen nicht stattfand. RR. 10. 1. 85.

58. Die Erhöhung bestehender Gebäude ist zu untersagen, so lange die Mauern, auf welche der Aufbau abgestellt werden soll, nicht die erforderliche Stärke besitzen.

59. Die Häuser, deren Höhe größer ist als das in § 36 angegebene Maximum, können diese Höhe beibehalten, wenn die daran vorzunehmenden Arbeiten bloß in Reparaturen bestehen; bei einem gänzlichen Wiederaufbau aber wird die Höhe so



reduziert, daß sie das Mittel zwischen derjenigen des ehemaligen Gebäudes und dem gesetzlichen Maximum beträgt.

60. Beim Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes und bei solchen Hauptreparaturen, bei welchen zwar die Umfassungswaern beibehalten, aber das Innere größtentheils neu aufgeführt wird, kommen die in den §§ 43–45 enthaltenen Vorschriften über die Brandmauern zur Anwendung.

Ebenso bei der Erhöhung eines bestehenden Gebäudes mit Bezug auf den neu aufzuführenden Theil.

Bei Gebäuden mit einer Façadenlänge von fünfundzwanzig Fuß und darunter kann ausnahmsweise gestattet werden, daß erst nach dem zweiten oder dritten Hause Brandmauern aufgeführt werden.

61. Die Vorschriften des § 55 sind insoweit auch auf schon bestehende Gebäude anzuwenden, als die bauliche Einrichtung der letztern es zuläßt.

62. Behufs der Beseitigung der vorhandenen Ehegraben und anderer diesen gleichstehenden Einrichtungen wird der Stadtrath eine Reorganisirung des Kloakenwesens anordnen.

Das Verhältniß, in welchem die Anstößer an die erlaufenden; Kosten beizutragen haben, soll durch eine vom Regierungsrathe // [S. 451] zu genehmigende Verordnung des Stadtrathes festgesetzt werden; jedoch darf der Beitrag, zu welchem die Anstößer angehalten werden sollen, nicht höher zu stehen kommen, als daß sie zusammen die eine, die Gemeinde die andere Hälfte zu tragen haben.

Jede bauliche Veränderung an den Ehegraben bedarf der Zustimmung des Stadtrathes.

Fünfter Abschnitt.

Von dem Unterhalte der Gebäude und dem Verfahren gegen gefahrdrohende Gebäulichkeiten.

63. Alle Gebäude und Einfriedigungen sind bis zu deren ordentlicher Abtragung in gehörigem baulichem Zustande zu unterhalten.

64. Steht der Einsturz eines Gebäudes zu befürchten oder droht sonst von demselben Gefahr, so hat der Stadtrath die unmittelbar nöthigen Maßregeln zu treffen und dem Eigenthümer die gründliche Herstellung, oder wenn dieselbe technisch unzulässig ist, den Abbruch anzubefehlen. Wird dem Befehle keine Folge gegeben, so kann das Gebäude zum Abbruch versteigert werden, sofern nicht die Pfandgläubiger binnen Frist die Herstellung oder den Abbruch selber übernehmen.

Aus dem Erlöse werden zunächst die Kosten für die in Interesse der öffentlichen Sicherheit getroffenen Maßregeln bestritten; der Ueberrest fällt den grundversicherten Gläubigern und dem Gebäudeeigenthümer zu.

Sechster Abschnitt.

Von der Anlegung neuer Quartiere.

Ueber die Anwendung des 1. und 6. Abschnittes ergibt sich aus den verschiedenen in Sachen ergangenen Entscheiden etwa folgendes:



a. Wenn es sich um Feststellung von Baulinien an bestehenden Straßen handelt, so kommt der erste Abschnitt zur Anwendung. Haben die zuständigen Organe eine solche Baulinie beschlossen, so erklären sie damit zugleich, daß sie für die Folgen, welche aus der Baulinie mit Bezug auf die Rechte Dritter erwachsen können, eintreten. Eine weitere Garantie für die Ausführung des Projektes kann nicht verlangt werden, ebensowenig die Ansehung einer Frist hiefür.

Durch die Bestimmungen über Aufstellung von Baulinien sollte den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, ohne sie zu sofortigen Bauten oder // [S. 452] Expropriationen zu veranlassen, theils da, wo es als nothwendig erscheint, allmälige Verbesserungen vorhandener Uebelstände eintreten zu lassen, theils künftige neue Projekte anzubahnen und der Entstehung von neuen Hemmnissen für deren Ausführung entgegen zu wirken. Es setzt dies voraus, daß man die Projekte möglichst früh und bevor neue Hindernisse entstehen, fixirt, was zur Folge hat, daß eine Menge Unternehmungen gleichzeitig oder rasch nach einander angeregt werden müssen. Wäre nun die Gemeinde genöthigt, in allen diesen Fällen einen bestimmten Termin der Ausführung zum voraus festzusetzen, so würde dadurch ein wesentlicher Zweck des Gesetzes, die Möglichkeit einer allmäligen Beseitigung vorhandener Uebelstände, vereitelt. Den Gemeinden bliebe alsdann nur die Wahl, entweder in Unternehmungen einzutreten, welche sie weder finanziell noch sonst zu bewältigen im Stande wären, oder, da sie dies nicht thun dürfen, auf die durch das Gesetz gegebene Fakultät, Baulinien aufzustellen, ganz zu verzichten oder von ihr doch nur einen so beschränkten Gebrauch zu machen, daß der Zweck des Gesetzes dadurch nicht erreicht würde. In gar manchen Fällen, vielleicht in der Regel, wird überhaupt nicht beabsichtigt, irgend einen bestimmten Zeitpunkt festzusetzen, bis zu welchem die Wirkungen einer Baulinie äußerlich zu Tage treten sollen, sondern man bezweckt, den faktischen Zustand so lange unverändert fortbestehen zu lassen, bis einer oder mehrere der durch die Baulinie betroffenen Grundeigenthümer zu einer solchen Baute schreiten, welche die Gemeinde nöthigt, nunmehr die Baulinie in allen ihren Wirkungen, also dannzumal auch mit Bezug auf die wirkliche Besitznahme von Grundeigenthum und die dafür zu leistenden Entschädigungen zur Geltung zu bringen. RR. 25. II. 64 und A 66. 2415. RR. 14. VI. 75.

b. Der erste Abschnitt wurde (A 66. 2415) auch anwendbar erklärt auf die Baulinien an der Straße vom Weinplatz bis in die Bahnhofstraße; immerhin mit der Beifügung, daß sich ein Besitzer von in diese Richtung fallenden Bauplätzen nicht gefallen lassen müsse, den für die projektierte Ausführung der Straße bestimmten, also seiner Zeit zum öffentlichen Grund zu ziehenden Raum seines Grundeigenthums unter allen Umständen zur Disposition der Stadt zu halten, daß aber die Gerichte auf die Entschädigungsfrage erst nach Feststellung der Baulinie und nach Beschlußfassung der Stadt über baldige Anhandnahme oder Verschiebung der Ausführung eintreten können.

c. Bezüglich Anwendung der §§ 65–68 auf städtische Bauquartiere ist die Praxis in dem Punkte schwankend, ob der Genehmigung des Regierungsrathes vorgängig eine Ausschreibung zu erfolgen habe, welcher dann nach der Genehmigung eine zweite behufs Expropriation zu folgen hätte, oder ob zunächst der Regierungsrath einfach in Rücksicht auf die öffentlichen Interessen das Projekt zu prüfen und zu genehmigen und dann die Ausschreibung im Sinne von § 3 der Verordnung betr. das Administrativverfahren zu erfolgen habe, welche Ausschreibung das ganze Projekt mit



sämmtlichen Bau- und Niveaulinien, wie solche im Plane bezeichnet, umfassen müßte und auf Grund // [S. 453] deren Einsprachen jeder Art, gegen das ganze Projekt und gegen die Bau- und Niveaulinien, auch seitens solcher, die nicht direkt expropriirt werden müssen, zulässig wären. RR. 24. I. 83, 17. XII. 83, 12. IV. 84.

d. Wenn es sich darum handelt, eine im Bau begriffene Privatstraße zu einer öffentlichen zu erheben, so kann man diese, je nachdem die Arbeit etwas mehr oder weniger vorgeschritten ist, als eine bestehende Straße oder als eine neue Straße betrachten und §§ 1–5 oder §§ 65–67 anwenden. RR. 19. IV. 84.

e. In einem Falle wurde gefunden, es sei nicht statthaft, nur einem Theil einer Baulinie zu genehmigen, während gegen den andern Theil noch Einsprachen pendent seien (RR. 3. XII. 87); in einem andern: es sei auch auf Genehmigung von Bau- und Niveaulinien für Theilstücke einzutreten, da man eine Gemeinde nicht wohl zwingen könne, eine ganze Straße auszuführen, wenn bloß das Bedürfniß zur Ausführung eines Theiles vorliege. RR. 4. III. 84.

f. Siehe zu § 77.

65. Die Stadtgemeinde ist befugt, neue Quartiere anzulegen oder bestehende Quartiere nach neuen Plänen umzugestalten und für dieselben besondere Bauordnungen aufzustellen, welche jedoch der Genehmigung des Regierungsrathes unterliegen.

Diese Bauordnungen dürfen keine Vorschriften enthalten, welche in sicherheits- oder feuerpolizeilicher oder sanitärischer Beziehung hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen.

a. Durch die Genehmigung erlangen die besonderen Baureglemente gerade so gut Gesetzeskraft, wie die Bestimmungen der Bauordnung. U 866.

b. Ein Quartierplan des Stadtrathes, welcher nur drei Seiten eines Carré umfaßte, wurde auf Einsprache der Besitzer der Häuser an der vierten Seite nur unter der Bedingung genehmigt, daß derselbe ein geschlossenes regelmäßiges Viereck bilde mit inneren Trottoirs und einem überall im Niveau des Trottoirs liegenden Hof, zu welchem Ende auch für die vierte Seite die innern und äußern Bau- und Niveaulinien festzustellen seien. Gemäß § 67 müsse mit der Ausführung der Anlage an allen Punkten spätestens binnen 2 Jahren begonnen werden. RR. 12. IV. 84.

66. Für Durchführung solcher Quartieranlagen findet das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten Anwendung.

a. Dieser Paragraph findet nur Anwendung, wenn der Stadtrath die Beseitigung einer bestehenden Baute verlangt, sofern letzteres überhaupt zulässig ist, – nicht aber auf die in der Bauordnung vielfach enthaltenen Beschränkungen. U 666.

b. Auf die, in ihren Wirkungen einer Legalservitut gleichkommenden, Beschränkungen in den Rechten der Grundeigenthümer durch die Bestimmungen Eines Baureglements findet § 2 des Abtretungsgesetzes insoweit Anwendung, // [S. 454] daß die Frage der Abtretungspflicht in dem im Baureglement vorgezeichneten Verfahren, im Gegensatz zu dem durch die Verordnung vom 6. März 1880 vorgeschriebenen Verfahren, zur Erledigung gebracht wird. § 66 kann sich nur noch auf das Verfahren zum Zwecke der Ermittlung der Entschädigung und den Vollzug der Abtretung beziehen. RR. 15. IX. 83.

67. Wenn die Pläne und die Bauordnung für eine solche Quartieranlage die Genehmigung des Regierungsrathes erhalten haben, so finden auf die in die Anlage



fallenden Gebäude die Bestimmungen des § 8 Anwendung. Wird jedoch nicht binnen zwei Jahren nach der Genehmigung des Regierungsrathes zur Ausführung der Anlage geschritten, so erlöscht diese Beschränkung.

68. Größere Komplexe von Gebäuden, welche von Privaten ausgeführt werden, sind mit einem zweckmäßigen Straßen- und Dolensystem, das sich demjenigen der Stadt passend anzuschließen hat, zu versehen, sowie nach Anleitung der Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes zu erbauen. Die Pläne und Baubestimmungen für solche Gebäudekomplexe sind von den Unternehmern dem Stadtrathe zur Genehmigung vorzulegen, bevor mit deren Ausführung, begonnen wird.

In welchem Momente ein noch offenes Territorium als Privatbauquartier zu betrachten sei und somit Baulinien durchgelegt werden dürfen, hängt von den Umständen des einzelnen Falles ab.

a. § 68 findet nicht nur dann Anwendung, wenn mehrere Häuser zusammenhängend gebaut werden, sondern auch, wenn ein größerer Grundbesitz von dessen Eigenthümer auf einmal oder successive mit mehreren einzeln stehenden Gebäuden überbaut oder zu diesem Zwecke parzellenweise verkauft wird. RR. 2. II. 86.

b. § 68 ist vorliegend nicht anwendbar, da die Anstößer noch kein Baugespann erstellt und überhaupt keine Schritte gethan hatten, welche schließen ließen, daß sie auf ihrem Grund und Boden bauen wollen und nur einer derselben schon längst eine Einzelbaute projektirt hatte. RR. 18. VI. 81.

c. Vorliegend handelt es sich trotz Bestreitung durch den Rekurrenten um Anlage eines Privatbauquartiers. Nicht nur, daß auf dem 75000 □' großen Komplex ein Gebäude erstellt und zwei weitere projektirt sind, es deuten auch die vorhandenen Privatstraßen darauf hin, daß dieselben zu diesem Zwecke angelegt wurden. RR. 9. I. 75.

d. N. ist Besitzer eines Gebäudes an der Kirchgasse Zürich, zu dem ein alter Schopfanbau und 2711 □' Hofraum gehören. Er will den Schöpf unter 4 Mitbenutzung des Hofraumes zu einer Werkstatt umbauen. Der Stadtrath verlangt aber, daß vor Ertheilung der Bewilligung N. einen Plan // [S. 455] über das ganze betr. Quartier vorlege. § 68 treffe auch dann zu, wenn ein Gebäudekomplex von verschiedenen Privaten neben- oder nacheinander aufgeführt werde; es genüge, daß ein bedeutender Landkomplex vorhanden sei, welcher zur Zeit noch kein Straßennetz besitze, bei welchem aber durch irgend einen Privaten die Absicht bekundet werde, einen Theil dieses Komplexes zu überbauen. Diese Forderung wurde aber von den Oberbehörden nicht gutgeheißen. Der Besitz des N. allein könne kaum den Namen eines Bauquartiers verdienen; das Bauprojekt schließe überdieß in seinem größern Theil eine schon überbaute Fläche ein und habe genügende Zugänge. Daß man aber dem X., dem Besitzer von in Summa nicht völlig 4000 □' Land, zumuthe, Pläne für das übrige, nahezu zwei Jucharten messende, stark parzellirte Privateigenthum zum Zwecke der Verwendung als Bauplätze vorzulegen, heiße Unmögliches verlangen. Dagegen wurde N. verhalten, durch notarialisch zu fertigenden Revers sich gegenüber dem Stadtrath zu verpflichten, so lange auf ein ihm zustehendes Zufahrtsrecht zu dem Gebäude nicht zu verzichten, als nicht durch öffentliche Kommunikation dieses Quartier zugänglich gemacht sei. RR. 11. IX. 76.

e. Es wäre zu weit gegangen, wollte man annehmen, daß ein Bebauungsplan bloß darum, weil derselbe vom Stadtrath unter sehr weitgehenden Bestimmungen im Allgemeinen genehmigt wurde, nun den Besitzer der Liegenschaft für alle Zeiten



verpflichte. Wenn diese Absicht obgewaltet und hätte erreicht werden wollen, so wäre eine notarialische Fertigung der Vereinbarung nothwendig gewesen. Da das nicht geschehen, so kann der Besitzer jederzeit auf die Sache zurückkommen und einen neuen Bebauungsplan vorlegen. In einem solchen Falle sind dann aber, bis der neue Plan genehmigt sein wird, keine Bauten mehr zur Ausführung zu bringen. RR. 2. II. 86. f. Die Frage, ob eine Entschädigungsforderung begründet sei in dem Falle, da eine Gemeinde an einer bestehenden Privatstraße eine weitere Baulinie durchlegte, wurde verneint. Die Baulinie hat einstweilen nur die Bestimmung, Ausdehnung und Gestalt der Straße genauer festzustellen: der fragliche Streifen bleibt noch im Eigenthum des Klägers. § 68 fetzt ganz im allgemeinen fest, es seien die Privatbauquartiere nach den Bestimmungen der Bauordnung auszuführen; Baulinien für Privatstraßen müssen demnach dieselbe Wirkung haben, wie solche für öffentliche Straßen und es enthält § 68 auch hinsichtlich der Beschränkung in der Befugniß zu bauen keine von derjenigen des § 7, 4 abweichende Vorschrift. O 75. 114.

Siebenter Abschnitt.

Von den Strafen gegen die Uebertretungen der Bauordnung.

69. Uebertretungen der gegenwärtigen Bauordnung, welche durch das Strafgesetz mit Strafe bedroht sind, werden nach dem letztern bestraft. // [S. 456]

70. Die Uebertretungen der §§ 6, 8, 33, 36, 40–43, 45, 57, 59, und 60 sind mit Polizeistrafe bis auf Fr. 500, die übrigen bis auf 50 Franken zu belegen.

Die Buße überhebt übrigens nicht von der Verpflichtung, einen gegen die Vorschriften der Bauordnung ausgeführten Bau zu beseitigen oder die erforderlichen Veränderungen vorzunehmen.

Für die Uebertretungen haftet zunächst der Bauherr; jedoch können auch die Bauunternehmer und die Bauhandwerker für die ihnen zur Last fallenden Fehler mit Strafe belegt werden.

Achter Abschnitt.

Von dem Gebiete, auf welches die Bauordnung Anwendung findet.

71. Die gegenwärtige Bauordnung findet zunächst und in vollem Umfange auf den Bann der Städte Zürich und Winterthur Anwendung.

S. zu § 74. S. ferner A 65. 457. A 66. 792.

72. In den an die Städte Zürich und Winterthur stoßenden Gemeinden findet die Bauordnung Anwendung:

1. Auf die im Banne dieser umliegenden Gemeinden befindlichen Häuser und Grundstücke, soweit sie an städtischen Straßen liegen.

Liegen jedoch Häuser und Grundstücke mehr als 40 Fuß von der Straße zurück, so werden sie hievon nicht mehr betroffen. Die polizeiliche Vollziehung steht der Behörde derjenigen Gemeinde zu, in deren Bann sich die Grundstücke befinden.

2. Auf alle öffentlichen Straßen, welche nach Erlaß dieser Bauordnung angelegt werden und mit Bezug auf welche der Regierungsrath keine Ausnahmen bewilligt,



sowie auf alle Straßen, welche von Privaten zum Zwecke der Anlegung von Quartieren hergestellt werden.

3. Auf diejenigen bereits bestehenden Straßen, mit Bezug auf welche die Gemeinde die Anwendung der Bauordnung beschließt. Zu diesem Ende hin haben die obgenannten Gemeinden unmittelbar nach Erlaß der Bauordnung zu entscheiden, bei welchen dieses der Fall sein soll. Der Regierungsrath kann // [S. 457] jedoch einzelne Straßen, mit Bezug auf welche die Anwendung der Bauordnung von der Gemeinde abgelehnt wird, auch von sich aus oder auf Beschwerde einer Minderheit unter die Bauordnung stellen.

73. In andern Gemeinden des Kantons kann die Gemeinde beschließen, ob und welche Theile von bestehenden oder neu anzulegenden Straßen unter die Bauordnung zu stellen seien.

Dem Gemeinderath Außersihl, welcher die Bauordnung auf Sihlfeld und Hard ausdehnen wollte, ohne dort den § 40 zur Anwendung zu bringen, da es sich um landwirthschaftliche Gebietstheile handle, für welche die Durchführung dieser Bestimmung wenigstens mit Bezug auf die Oekonomiegebäude besondere Härten mit sich führen würde, wurde erwidert, daß die Bauordnung überall, wo sie eingeführt werde, in ihrem ganzen Umfange zur Geltung kommen müsse und daß nur in speziellen Fällen nach Vorlage der Pläne und eines Gutachtens des Gemeinderathes Ausnahmen gestattet werden können. A 74. 681.

Ebenso O 84 Nr. 26. Es geht nicht an, zu beschließen, daß nur einzelne Bestimmungen der Bauordnung für die Gemeinde verbindlich sein sollen.

Gegen Gemeindsbeschlüsse, durch welche die Anwendung der Bauordnung mit Mehrheit ausgesprochen oder abgelehnt wird, steht der Minderheit das Recht des Rekurses an den Bezirksrath und in zweiter Instanz an den Regierungsrath offen.

Außer diesem Falle kann nur der Große Rath gegen den Willen einer Gemeinde die Anwendung der Bauordnung auf ihr Gebiet oder auf einzelne Theile desselben beschließen.

74. Der Regierungsrath kann, wo die örtlichen Verhältnisse bei bereits bestehenden Straßen in den Landgemeinden es erfordern, und keine sanitäts- oder feuerpolizeilichen Hindernisse im Wege stehen, in speziellen Fällen Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung gestatten und dieselben durch geeignete Anordnungen ersetzen.

Gesetz vom 24. April 1866. XIII. 587. Der § 74 erhält folgenden Zusatz:

«Diese Bestimmung findet auch Anwendung auf denjenigen Theil des Stadtbannes von Winterthur, auf welchem sich noch keine städtischen Verhältnisse entwickelt haben.»

a. Nicht gestattet wurde die Anbringung einer Bretterverschalung an einem Fachwerkhause, da die Erstellung weiterer Bauten in der Nähe in Aussicht stand; ebenso wurde die Bewilligung verweigert zur Erhöhung eines auf // [S. 458] einer Seite aus Fachwerk bestehenden Hauses; dagegen eine gleiche Bewilligung ertheilt in einem Falle, da an dieselbe einige Bedingungen geknüpft werden konnten, welche in feuerpolizeilicher Hinsicht eine Verbesserung ergaben. RR. 7. X. 71, 8. II. 73, 29. III. 73.

b. In einem Falle, da ein Gemeinderath den Ausbau eines Riegelhauses um einen Stock in Fachwerk trotz mangelnder Bewilligung des Regierungsrathes geschehen ließ,



wurde zwar vom Abbruch der Baute abgesehen, da darin eine außerordentliche Härte gegen den Bauunternehmer gelegen hätte und diese Verhältnisse in sanitäts- und feuerpolizeilicher Hinsicht immerhin keine schlimmeren geworden waren. Der Fortbestand wurde aber nur auf Zusehen hin gestattet und dem Gemeinderath verdeutet, daß die Bauordnung dafür da sei, mangelhafte Zustände, die von früher her datiren, zu beseitigen und nicht durch bauliche Ausdehnungen deren Bestand noch fernerhin zu sichern. RR. 25. V. 72.

c. Ebenso wurde am selben Tage ein anderer Gemeinderath aufgefordert, in Zukunft darauf zu achten, daß ohne Bewilligung des Regierungsrathes keine vorschriftswidrigen Bauten mehr erstellt werden und die fragliche Holzwand an einem Oekonomiegebäude nur unter der Bedingung provisorisch bewilligt, daß sie beseitigt werde, sobald ein neues Gebäude in weniger als 40' Entfernung aufgeführt werde.

75. In allen Fällen, in welchen die Bauordnung zur Anwendung kommen soll, hat der Gemeinderath der betreffenden Gemeinde dem Regierungsrathe einen der Genehmigung dieser Behörde unterliegenden Plan einzureichen, auf welchem die Grenzen des der Bauordnung zu unterwerfenden Gebietes mit Angabe aller Straßen, Häuser, öffentlichen Dolen, Brunnen u. s. f. bezeichnet sind. Bei Privatunternehmungen der Art (§ 72 Z. 2) hat der Gemeinderath die diesfälligen Pläne von den Unternehmern einzuziehen und mit seinem Gutachten dem Regierungsrathe zu überweisen.

76. Der Regierungsrath wird die Anwendung der Bauordnung wenn er dieselbe für zulässig oder nothwendig erachtet, durch einen im Amtsblatte zu publizirenden Beschluß aussprechen, und es hat sodann der Gemeinderath die in den §§ 1–5 vorgeschriebenen Maßnahmen zu treffen.

Das Gesetz betr. eine Bauordnung etc. findet außer den Städten Zürich und Winterthur nach bisherigen Beschlüssen Anwendung:

in Riesbach: für dasjenige Gebiet der Gemeinde, welches zwischen dem See, der Stadt-, Hottinger- und Hirslandergrenze bis zur Wehrenbachstraße, sodann zwischen dem See und dem sogenannten Seefußweg bis zum Hornegg und von da zwischen dem See und einer 100 Fuß oberhalb der // [S. 459] Seestraße bis zur Gemeindegrenze Zollikon angenommenen Linie liegt (Genehmigung 26. Dezember 1863);

in Hirslanden: für alles Land zwischen der Grenzscheide des Wehrenbaches und der Gemeindegrenze von Riesbach und Hottingen und einer Grenzlinie, welche sich 60 Fuß oberhalb die neue Klus- und Sprensenbühlstraße erstreckt, von dort 60 Fuß oberhalb der Wytikonerstraße entlang bis zum Kapf sich zieht, sodann 60 Fuß außerhalb der Kapfgasse nach abwärts und von da 60 Fuß oberhalb der Forchstraße hin bis zur Burgwies (Genehmigung 21. Oktober 1876);

in Hottingen: für folgenden Rayon der Gemeinde und das zwischen den bezeichneten Straßen liegende Land: Zeltweg, Steinwiesgasse, Wolfbach, Hinterwegstraße, Baschlig-Plattenstraße, Gemeindgasse, Kuhgasse bis Lösch und Spiegelhof, Oberweg, Sprensenbühl, Römergasse und sämtliches Thalgebiet (Genehmigung 20. Aug. 1863), jedoch soll der Baurayon auf der Bergseite nur bis 40 Fuß oberhalb einer Linie reichen, welche sich von dem Platanengütchen in Fluntern in gerader Richtung gegen das Haus Nr. 44 und die Schönbühlstraße, längs dieser letztern abwärts in die Wytikonerstraße und dieser entlang bis zur Gemeindegrenze Hirslanden zieht (Genehmigung 22. Juli 1865);



- in Oberstraß: für denjenigen Theil des Gemeindegebietes, welcher grenzt:
- a) an den Bann Zürich;
 - b) an den Bann der Gemeinde Fluntern bis 60 Fuß über die neue Vogelsangstraße hinauf;
 - c) an eine in 60 Fuß östlichem Abstand von der neuen Vogelsangstraße und der Hauptstraße bis zur Zisterne des Beckenhofbrunnens zu ziehende Parallellinie;
 - d) von genannter Zisterne bis zur Letzi an die auf der Westseite der Hauptstraße in gesetzlicher Entfernung zu ziehende Baulinie;
 - e) an den Gemeindsbann Unterstraß;
(Genehmigung 8. März 1866);
- in Fluntern; für den ganzen südwestlich von der Hochstraße gelegenen Gemeindetheil, sowie auf einen 40 Fuß breiten Landstreifen auf der Nordostseite der genannten Straße (Genehmigung 18. Januar 1872);
- in Unterstraß: für das innerhalb des Letzi- und des Lindenbaches gelegene Gebiet (Genehmigung 26. Sept. 1863);
- in Außersihl: für das ganze Gemeindegebiet (Genehmigung 13. März 1875)
- in Wiedikon: für ein wie folgt begrenztes Gebiet: Von der Gemeindegrenze Außersihl, von der Sihl anfangend bis dahin, wo sie an den untern Saumgraben stößt; von dem untern Saumgraben bis zu Grundstück Kat. Nr. 405; von der obern Grenze von Grundstück Nr. 506; von der untern Grenze der Grundstücke Nr. 576, 577; von der Flurstraße bis zur Birmensdorfer Landstraße; von letzterer bis zur Gemeindegrenze Albisrieden mit einer Grenzlinie von 100 m Breite auf beiden Seiten der Straße;
// [S. 460] von der Wylstraße; von der Kuhhaldenstraße; von der schiefen Linie von Einmündung der Binzstraße in die Auhaldenstraße über Kat. Nr. 1080 bis zur untern Grenze des ehemaligen Köchli'schen Gutes (Kat. Nr. 1524 a); von der geraden Linie vom Köchli'schen Gute bis zum Gießhübel und von da bis zum Waffenplatz; von letzterem und von der Papierfabrik; von der Sihl bis zur Gemeindegrenze Außersihl (Genehmigung 4. Sept. 1875);
- in Enge: für das ganze Gemeindegebiet mit Ausnahme von Leimbach (Genehmigung 1. Dezbr. 1876).
- in Wipkingen: für die projektirte Straße von der Langgasse-Unterstraß bis zur Eisenbahn in Turwiesen-Wipkingen (Genehmigung 13. August 1881);
- in Wollishofen: für das ganze Gebiet zwischen der Seestraße und dem See, von der Grenze gegen Enge bis zur Grenze Kilchberg (Genehmigung 10. Juni 1882); ferner für einen Streifen von 30 m Breite, von der Mitte der Straße gemessen, ob der Seestraße von der Grenze Enge bis zum Horn an der Grenze von Kilchberg, und für die beiden Seiten der Albisstraße vom Hause Nr. 118 bis zum Haus Nr. 166 bis auf ein Gebiet von je 30 in von der Straßenmitte gemessen (Genehmigung 8. Sept. 1877);
- in Oerlikon: für das Gebiet zwischen der Station Oerlikon, der Straße I. Klasse Nr 3 und der Straße II. Klasse von der Landstraße bis zum Bahnübergang, unter dem Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung der Bestimmung der Höhenverhältnisse der neu zu errichtenden Gebäude, welche gegenüber den bestehenden zu reduzieren sind (Genehmigung 29. Febr. 1884);



in Veltheim:

1. für die Wülflinger Landstraße bis zur Kiesgrube;
2. für die Hinterwieslistraße;
(Genehmigung 4. März 1876);
3. für die Feldstraße, von der Wülflingerstraße bis in das Dorf;
4. für die Bachtelstraße, von der Schaffhauserstraße bis zur Feldstraße;
5. für die Löwenstraße, von der Feldstraße bis zur Bachtelstraße;
6. für die Schützenstraße, von der Wülflingerstraße bis zur Feldstraße. Genehmigung 2. Febr. 1884 mit der besondern Bestimmung, daß alle Neubauten an den genehmigten Baulinien über dem Erdgeschoß mindestens noch ein ganzes Stockwerk enthalten sollen.

Bauma hat eine am 14. Mai 1881 genehmigte Bauordnung aufgestellt für die beiden Zufahrtsstraßen zur Bahnstation, bestehend aus:

1. Festsetzung einer durch die beiden vorhandenen Straßen bedingten Niveaulinie; und
2. Festsetzung einer Baulinie, über welche hinaus nicht näher gegen die Straßen gebaut werden darf, wobei für die obere Straße eine Entfernung von 4,5 m und für die untere eine solche von 3,6 m angenommen wird. // [S. 461]

Horgen hat am 14. August 1875 die Anwendung der Bauordnung für die Bahnhofstraße eventuell mit Fortsetzung bis zum Rubschbach genehmigen lassen; jene Straße wurde aber nicht ausgeführt.

77. Sobald eine Gemeinde beschlossen hat, die Bauordnung auf ihr Gebiet oder einen Theil desselben anzuwenden, ist der Gemeinderath berechtigt, die Ausführung von Bauten, welche der Bauordnung entgegenstehen, zu untersagen, bis der Regierungsrath den im vorhergehenden Paragraphen erwähnten Beschluß gefaßt hat und bis die Bau- und Niveaulinie festgestellt ist. Die gleiche Befugniß steht dem Gemeinderathe auch dann zu, wenn der Regierungsrath gemäß § 72 Ziff. 3 die Anwendung des Baugesetzes auf Theile einer Gemeinde angeordnet hat.

a. Eine Gemeindebehörde glaubte die Genehmigung einer projektirten Baute an einer bloßen Privatstraße, welche zwar im Baurayon liegt, an der aber noch keine Baulinien bestehen, verweigern zu können. Der Rekurs gegen diese Verweigerung wurde gutgeheißen in Betracht, daß eine Baulinie auf dem fraglichen Terrain nicht festgesetzt sei und daß die Angabe des Gemeindrathes, daß daselbst eine öffentliche Straße erstellt werde, ohne daß über fragliches Projekt bereits Beschlüsse, technische Vorarbeiten etc. bestehen, nicht genügen könne, um einem Privaten das Recht zu entziehen, sein Grundstück gemäß den Vorschriften des Privatr. Gesetzbuches zu überbauen. J 86. 318.

b. Wenn der Gemeindrath, indem er auf einem noch unbebauten Gebiet die Bau- und Niveaulinien für eine in dieses Gebiet fallende Straße festsetzte, zugleich den Zweck verfolgen sollte, einer künftig zu erstellenden öffentlichen Straße durch das Grundeigenthum der Rekurrenten eine zweckmäßige Richtung zu sichern und zu diesem Behufe die Bestimmungen der Bauordnung zu benutzen, so wäre nach Analogie der §§ 65 und 66 derselben zu verfahren; überdies ist durch gerichtliche Entscheide und durch mehrjährige Praxis festgestellt, daß in solchen Fällen, d. h. wo Baulinien gezogen werden, die sich nicht auf bestehende, sondern erst noch zu



erstellende Straßen beziehen und somit den Charakter von Straßenprojekten tragen, zunächst und vorgängig jeder Einwirkung auf Privateigenthum, die Gemeinde einen förmlichen Beschluß zu fassen habe, durch welchen sie die Ausführung des Projektes auf sich nimmt und zwar nach Analogie von § 67 der Bauordnung in dem Sinne, daß, wenn die Ausführung nicht binnen zwei Jahren erfolgt, die Beschränkung des Baurechtes der beteiligten Privaten erlöscht. Ein solcher Gemeindebeschluß ist vorliegend nicht erfolgt.

Wenn früher oder später eine Aenderung der gegenwärtigen Verhältnisse dadurch entstehen sollte, daß die Besitzer der rekurrentischen Liegenschaften auf ihrem Grundeigenthum bauen wollten, so gibt § 68 der Bauordnung dem Gemeindrath die Mittel an die Hand, eine Bebauung des Areals, welche den // [S. 462] öffentlichen Interessen nicht entsprechen würde, jederzeit zu verhindern. RR. 18. VI. 81. (Ganz gleich RR. 7. XII. 72, wo noch gesagt wurde: Wenn auch die Rekurrenten seinerzeit bei Ausschreibung der Baulinie keine Einsprache erhoben, so wurde dadurch das Einspracherecht deshalb nicht verwirkt, weil damals noch unbestimmt war, ob die Gemeinde oder die Anstößer zur Ausführung der Straße verpflichtet seien.)

Am 21. I. 82 genehmigte der RR., ohne vorgängige Beschlußfassung der Gemeinde, die Baulinie für den innern Theil dieser Straße, und hieß gestützt darauf am 5. VIII. 82 die Einsprache des Gemeindrathes gegen eine die Baulinie nicht respektirende Baute gut, mit der Beifügung: daß dem Gemeindrath aufgegeben werde, binnen zwei Jahren nach der Genehmigung der Baulinie, also bis 21. Januar 1884, zur Ausführung der Straßenanlage zu schreiten, ansonst die Inhibition dahin fallen würde.

Im August / September 1883 wurde eine andere, in die Baulinie vorspringende Baute ausgesteckt, aber vom Gemeindrath untersagt, der dann von der Gemeinde am 24. XI. 83 die Ausführung der fraglichen Straße beschließen ließ und die Bau- und Niveaulinien ausschrieb.

Der RR. wies daraufhin den gegen die Bauverweigerung gerichteten Rekurs ab; wenn auch die ursprüngliche Bauverweigerung des Gemeindrathes noch verfrüht gewesen sei, so könne dieselbe doch bei dem infolge des Gemeindebeschlusses und Ausschreibung der Baulinie veränderten Stadium nicht mehr aufgehoben werden; immerhin, wurde beigefügt, erlösche die Bauverweigerung, wenn das Straßenprojekt nicht binnen zwei Jahren vom Tage der Ausschreibung der Baulinie an ausgeführt werde. RR. 4. III. 84.

Neunter Abschnitt.

Von der Vollziehung.

78. Die Vollziehung der Bauordnung liegt dem Gemeinderathe ob. Er ist jedoch berechtigt, die Handhabung der Baupolizei einer besondern Kommission zuzuweisen, welche zu Verhängung von Bußen befugt ist. Siehe Gem.-Ges. § 100.

79. Die Aufsicht über die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeindsbehörden steht dem Statthalteramte und in zweiter Linie der Direktion der öffentlichen Arbeiten zu.

80. Die Rekurse gegen Verfügungen der Gemeinderäthe oder deren Baukommissionen betreffend die Handhabung der Baupolizei gehen in erster Instanz an die Bezirksräthe, in letzter Instanz an die Direktion der öffentlichen Arbeiten mit Beisitzern [jetzt: an den Regierungsrath, XV. 540 § 52].



Ausgenommen hievon sind die gegen Anwendung des Bau- // [S. 463] gesetzes, gegen Bezeichnung der Baulinie und des Niveaus gerichteten Rekurse und die Beschwerden, welche gegen Verfügungen, die sich auf § 39 stützen, gerichtet sind. Diese Rekurse sind erstinstanzlich vom Bezirksrathe, letztinstanzlich vom Regierungsrathe zu entscheiden.

81. Die Staats- und Kanzleigebühren für die von der Direktion der öffentlichen Arbeiten zu erledigenden Rekurse sind die gleichen, welche für die durch die Direktion der Justiz zu behandelnden Rekurse gelten.

Ueber die von den Mitgliedern der Gemeindsbehörde oder deren Angestellten bei Lokalbesichtigungen u. s. f. den Privaten zu berechnenden Gebühren wird der Gemeinderath eine Taxordnung aufstellen, welche der Genehmigung des Regierungsrathes unterliegt.

S. Zürich A 64. 332. Hottingen A 81. 459. Enge, Außersihl, Wiedikon A 82. 211. 492. 980. Wollishofen A 84. 119. Unterstraß A 85. 233.

82. Dieses Gesetz tritt sofort in Kraft.

Durch dasselbe werden für die in §§ 71 bis 73 bezeichneten Gemeinden oder Theile von Gemeinden aufgehoben:

4. Die §§ 583, 599, 603, 604 und 609 [nun 151, 169, 173, 174 und 179] des privatrechtlichen Gesetzbuches, insoweit die §§ 18, 20, 21, 59, 43 und 44 dieser Bauordnung zur Anwendung kommen.

83. Der Regierungsrath ist mit der Vollziehung dieses Gesetzes beauftragt.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: sef)/03.12.2015]