

**263. Baugesetz.** In Sachen Rekurs des Dr. Kunz namens der Firma Hohloch & Brüngger in Rüslikon gegen einen Entscheid des Bezirksrates Horgen

hat sich ergeben:

A. Mit Beschluß vom 28. Juli 1897 wies der Gemeinderat Rüslikon ein Gesuch der Firma Hohloch & Brüngger um Vereinigung der Grenze zwischen der Landanlage der genannten Firma und derjenigen des Robert Schwarzenbach ab, mit folgender Begründung:

1. Das Grundstück der Petenten sei auch ohne Grenzvereinigung wol überbaubar; die Behörde könne nicht Hand bieten, Spekulationsobjekte beliebig auszudehnen.

2. Das Gebiet der Firma Hohloch & Brüngger werde durch die bestehende Grenze in keiner Weise verunstaltet; daß sämtliche Grenzen senkrecht zur Seestraße stehen, könne im Ernst niemand verlangen.

3. Rob. Schwarzenbach sei mit der Grenzregulierung nicht einverstanden; ein gemeinsamer Wunsch zweier Nachbarn liege demnach nicht vor, also fehle für den Gemeinderat die Veranlassung, die gewünschte Grenzvereinigung vorzunehmen. (Akt. 6 a.)

B. Gegen diesen Beschluß erhebt Advokat Dr. Kunz in Zürich namens Hohloch & Brüngger mit Eingabe vom 10. August 1897 Rekurs beim Bezirksrat, mit folgender Begründung:

ad 1 und 2 der gemeindrätlichen Abweisung: Es handle sich nicht um Ausdehnung eines Spekulationsobjektes; die projektirte Baute solle das größer gewordene Raumbedürfnis des eigenen Geschäftes befriedigen (speziell Herstellung künstlicher Steine). Es würden übrigens gleiche Flächen abgetauscht, so daß für Hohloch & Brüngger eine Vergrößerung ihres Grundstückes nicht resultiren würde. Letztere hätten übrigens nie behauptet, daß ohne Grenzvereinigung ihr Land unüberbaubar sei und daß alle Grenzen senkrecht zur Seestraße stehen müßten.

ad 3. Das Baugesetz schreibe in § 18 vor, daß überall da, wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, Grenzen hergestellt werden sollen, die möglichst senkrecht zur Straßenachse verlaufen. Das heiße nun freilich nicht, daß sich die Behörden da, wo kein vernünftiges Interesse an einer Grenzänderung bestehe, und niemand eine solche wünsche, in die Grenzverhältnisse einmischen sollen. Dagegen enthalte diese Bestimmung allerdings die Verpflichtung für die Behörden, eine solche Grenze zu schaffen, wo es verlangt werde und wo die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Ferner sollte eine Behörde gemäß § 26 der Verordnung sogar ohne ein Begehren Dritter einschreiten, wenn es sich um eine, mit einem Neubau in Beziehung stehende Grenze handle und die Grenzvereinigung als zweckmäßig erscheine. Dieser Fall liege hier zweifellos vor. Die Grenzvereinigung im Sinne des Gesetzes sei hier zweckmäßig, weil dadurch auf der Seitenfront des zu erstellenden Neubaus ein gleichmäßig breiter Vorplatz entstehe, der dem im Neubau zu betreibenden Geschäfte erheblich besser diene, als ein gegen die Landstraße breiter und gegen den See hin schmaler werdender Platz (Akt. 6 b).

C. Der Gemeinderat Rüslikon hält in seiner Rekursbeantwortung an dem im Beschluß vom 28. Juli 1897 eingenommenen Standpunkt fest und bemerkt lediglich:

1. Der zitierte § 18 des Baugesetzes sage nicht, eine Grenzregulierung müsse vorgenommen werden, sondern lediglich sie sei anzustreben;

er bedinge somit nicht eine absolute Verpflichtung des Gemeinderates, auf ein solches Begehren einzutreten.

2. Eine Vereinigung der Grenzen sei nur dann erforderlich, wenn der schiefe Winkel eine rationelle Ueberbauung hindern würde, was hier nicht der Fall sei, da die Grenze annähernd senkrecht zur Straße verlaufe (Akt. 6 d).

D. Der Bezirksrat nahm am 11. Oktober 1897 einen Augenschein vor, an dem die Parteien und der Gemeinderat vertreten waren, und wies mit Beschluß vom 28. Oktober 1897 den Rekurs ab, mit folgenden Erwägungen:

1. § 18 des Baugesetzes fordere nicht unbedingt, daß die neue Grenze ganz senkrecht zur Straßenachse stehen müsse, sondern es genüge, wenn die neue Grenze möglichst senkrecht gezogen werde.

Im vorliegenden Falle weiche die bestehende Grenze, wie Augenschein und Situationsplan zeigen, nur wenig ab von der senkrechten Richtung auf die Seestraße. Diese geringe Abweichung von der Senkrechten wirke weder störend auf das Auge, noch nachteilig für die Beschwerdeführer bei der Anlage und Ausführung der projektirten Baute und bei der Ausübung ihres Gewerbes.

Die Berechtigung zum Begehren der Beschwerdeführer könne somit aus den Bestimmungen des § 18 Abs. 1 des städtischen Baugesetzes nicht abgeleitet werden.

2. Nach den Vorschriften von §§ 25 und 26 der zitierten Verordnung betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulirungen, seien es zwei Fälle, in denen eine Grenzberichtigung durch Vermittlung der Gemeindebehörde stattzufinden habe.

Erstens, wenn der Gemeinderat anlässlich der Behandlung eines Baugesuches selber finde, daß eine Grenzberichtigung am Platze sei. Dann veranlasse er selbst eine solche und führe dieselbe durch, wenn die Nachbarn sich hierüber nicht verständigen können.

In concreto habe der Gemeinderat Rücksicht die Zweckmäßigkeit der Grenzberichtigung als nicht vorhanden erachtet, denn er habe das Baugesuch vorderhand nicht abgewiesen, damit zuerst eine Grenzberichtigung stattfinde.

Zweitens müsse der Gemeinderat eine Grenzberichtigung vornehmen, wenn benachbarte Grundeigentümer es gemeinsam wünschen. Dieser Fall sei hier ausgeschlossen, da Schwarzenbach sich gegen eine Grenzberichtigung sträube.

Die Beschwerdeführer können sich demnach mit ihrem Begehren um Vornahme einer Grenzberichtigung auch nicht auf die Bestimmungen der zitierten Verordnung stützen und seien daher mit ihrem Begehren bezw. mit ihrer Beschwerde abzuweisen (Akt. 3).

E. Gegen diesen Beschluß des Bezirksrates recurriert Advokat Dr. Kunz mit Eingabe vom 26. November 1897 an den Regierungsrat. Er beruft sich auf seine Beschwerde an den Bezirksrat und bringt im Weiteren vor:

Es handle sich im Wesentlichen um die Fragen:

a) Ob ein Grundeigentümer gestützt auf § 18 der Bauordnung berechtigt sei, vom Nachbar die Herstellung einer senkrecht auf die Straßenachse verlaufenden Grenze zu verlangen, wenn die Herstellung einer solchen Grenze möglich sei,

und b) unter welchen Voraussetzungen die Behörden eine Grenzberichtigung an die Hand zu nehmen haben.

ad a. Die Vorinstanz sei der Ansicht, daß sich ein Grundeigentümer mit einer auch bloß annähernd senkrechten Grenze begnügen müsse. Der Gesetzgeber habe aber unbestreitbar auf die Herstellung senkrechter Grenzen tendirt. Der Ausdruck möglichst senkrecht beziehe sich offenbar auf Fälle, wo die Senkrechte infolge örtlicher Verhältnisse nicht erreicht werden könne; dann sei wenigstens eine der senkrechten möglichst nahe kommende Richtung der Grenze zu schaffen. Der allgemeine Grundsatz sei im Gesetz, wie es häufig geschehe, in seiner Anwendung auf einen Spezialfall zum Ausdruck gebracht. Er sei aber auch in dieser Anwendung klar erkennbar, und zwar laute er dahin, daß, soweit die Bauordnung herrsche, ein Grundeigentümer vom Nachbarn die Erstellung einer senkrechten Grenze verlangen könne. Damit stimme auch die bloße Wortinterpretation überein, auf welche allein allerdings nicht abzustellen wäre. Da wo eine senkrechte Grenze erstellt werden könne, sei die „möglichst senkrechte“ eben die „senkrechte“.

Im vorliegenden Fall treffe die zu bereinigende Grenze die Straßenachse in einem spitzen Winkel. Die Herstellung einer senkrechten Grenze wäre unbestrittenermaßen möglich. Somit könnten die Rekurrenten, gestützt auf § 18 der Bauordnung, die Bereinigung in diesem Sinn verlangen.

ad b. Nach §§ 25 und 26 der mehrfach zitierten Verordnung vom 24. Februar 1894 sei eine Grenzberichtigung von der Behörde herbei zu führen, wenn es sich um eine mit einem projektirten Umbau in Beziehung stehende Grenze handle und die Bereinigung mit Rücksicht hierauf als zweckmäßig erscheine. Die Verordnung gehe so weit, die Verpflichtung der Behörde in diesem Fall sogar dann aufzuerlegen, wenn ein bezügliches Begehren von privater Seite nicht gestellt worden sei. Es sei deshalb anzunehmen, daß sie in besonderem Maße vorliege, wenn ein solches Begehren noch hinzu trete.

Um diesen Fall handle es sich nun. Die Rekurrenten hätten die Grenzberichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung ihres

Bauprojektes verlangt. Daß die Vereinigung im Hinblick auf dasselbe zweckmäßig sei, ergebe sich aus den Lokalverhältnissen, wie sie der beiliegende Situationsplan zeige (Akt. 2).

Endlich bemerkt Dr. Kunz, daß die Rekurrenten seit ihrer Eingabe an den Gemeinderat Rüslikon vom 22. Juni 1897 die in beiliegender Planskizze mit A bezeichnete Ausfüllung vorgenommen und für eine weitere Anlage B um die staatliche Konzession nachgesucht hätten. Andererseits habe Herr Schwarzenbach mit der Erstellung der Anlage C begonnen. Der Rekurs sei auf Grundlage der zur Zeit der Anhängigmachung des Begehrens vorhandenen Verhältnisse zu entscheiden. Mit Bezug auf die seither neu erstellten und weiter entstehenden Anlagen müsse ein neuer Entscheid der Verwaltungsbehörden herbeigeführt werden.

F. Die Rekurseingabe wurde dem Bezirksrat Horgen und dem Gemeinderat Rüslikon zur Vernehmlassung zugestellt; beide Behörden halten an ihren Beschlüssen fest, ohne weiter einzutreten.

Es kommt in Betracht:

1. Die Frage, ob ein Grundeigentümer von sich aus und ohne weitere Veranlassung als das Bestehen nicht senkrechter Grenzen berechtigt sei, von seinem Nachbarn die Herstellung einer senkrecht zur Straßenachse verlaufenden Grenze zu verlangen, sofern eine solche möglich ist, ist zu verneinen. Die Verordnung betreffend Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen u. s. w. ist hierin vollständig klar. Dieselbe sieht zwei Möglichkeiten vor, daß Grundeigentümer von sich aus die Behörde zu Grenzberichtigungen veranlassen können, einmal wenn sie sich selber über die neue Grenze einigen, in welchem Fall die Sache als Kauf oder Tausch sich qualifiziert und die neue Grenzlinie lediglich als Katastermutation nachgetragen wird (§ 24). Oder zweitens, die Nachbarn sind einig, daß eine Grenzberichtigung stattzufinden habe, können sich aber über die neue Grenze nicht verständigen. In diesem Fall hat auf ihr gemeinsames Ansuchen der Gemeinderat die Grenze festzusetzen (§ 25). Der erste Satz des § 25, diese Betonung des gemeinsamen Ansuchens, schließt es aus, daß ein Nachbar von sich aus den Andern zu einer Grenzberichtigung zwingen könne, bezw. daß der Gemeinderat auf einseitiges Ansuchen das Verfahren durchzuführen habe.

2. Die zweite Frage, ob nicht unter gewissen Umständen ein Gemeinderat die Grenzberichtigung an Hand zu nehmen habe, ist nicht unbedingt zu verneinen. § 25 nennt als Anlaß, gelegentlich dessen die Behörde von sich aus die Vereinigung vornehmen könne, ein Gesuch um Baubewilligung. Allerdings muß sich für die Behörde gemäß dem zitierten Paragraph die Zweckmäßigkeit der Vereinigung ergeben, sei es, daß sie aus freien Stücken zu dieser Ansicht kommt, oder durch Gesuch und Gründe des einen der Nachbarn. Immerhin läßt sich denken, daß trotz dieses Wortlautes dennoch die Oberbehörde einen Gemeinderat wider seinen Willen zur Vornahme der Vereinigung verhalten könnte. Das würde dann der Fall sein, wenn die Grenzberichtigung für eine rationelle Ueberbauung des einen Grundstückes, eventuell beider, unerläßlich wäre, wenn dadurch eine gefällige Ueberbauung möglich und damit gewissermaßen öffentlichen Interessen gedient würde, wenn es sich mit ziemlicher Sicherheit ergäbe, daß der Gemeinderat lediglich aus Animosität gegen den einen Nachbarn sich geweigert hätte, das Verfahren durchzuführen.

Von allen diesen Voraussetzungen trifft im vorwürfigen Streit auch nicht eine zu; es ist demnach der Beschluß des Gemeinderates, der die Baute verweigerte, da sich für ihn die Zweckmäßigkeit der Vereinigung nicht ergab, zu schützen.

Es darf weiter hervorgehoben werden, daß die Vorinstanzen vollständig im Rechte sind, wenn sie behaupten, § 18 des Baugesetzes spreche nicht einen absoluten Zwang aus und habe nicht die Meinung, daß Vereinigungen vorgenommen werden müßten, auch wenn die bestehenden Grenzen ganz wol haltbare wären und eine rationelle und gefällige Ueberbauung ermöglichten, vielmehr habe er Verhältnisse im Auge, wo die Grenzen so schiefwinklig auf die Straße treffen, daß entweder gar keine oder nur eine häßliche Ueberbauung möglich wäre.

3. Materiell ist zum vorliegenden Rekurs noch zu bemerken, daß die Grenze, welche Hohloch & Brügger bereinigen wollen, wie sich aus Augenschein und den beiliegenden Situationsplänen ergibt, mit der Straßenaxe einen Winkel von  $85^{\circ}$  bildet, also beinahe senkrecht auf derselben steht; eine gefällige und rationelle Ueberbauung ist ohne Grenzberichtigung so gut und ohne Projektänderung möglich,

wie nach Vornahme einer solchen (siehe beiliegende Pläne). Wenn zugegeben werden kann, daß die Bereinigung Hohloch & Brüigger gewisse Vorteile brächte, welche Dr. Kunz in seiner Rekurseingabe an den Regierungsrat aufzählt, so ist anderseits zu bemerken, daß derartige einseitige Vorteile die Notwendigkeit einer Grenzberreinigung nicht dartun und die Oberbehörde nicht veranlassen können, Entschiede der Vorinstanzen, welche den Vorschriften von Gesetz und Verordnungen entsprechen, aufzuheben.

Dem Rekurrenten ist selbstverständlich beizupflichten, daß dieser Entscheid sich nur auf die alten zur Zeit der Einleitung des Streites bestehenden Anlagen bezieht und daß es ihm frei steht, betreffend der neuen seiner Zeit wieder an die Behörden zu gelangen.

Nach Einsicht eines Antrages der Direktion der öffentlichen Arbeiten

beschließt der Regierungsrat:

I. Der Refurs des Dr. Kunz namens Hohloch & Brüigger wird als unbegründet abgewiesen.

II. Rekurrent trägt die Kosten, bestehend in 3 Fr. Staats-, 2 Fr. Kanzlei-, 30 Fr. Experten-, nebst den Ausfertigungs- und Stempelgebühren.

III. Mitteilung an Dr. Kunz zu Handen der Firma Hohloch und Brüigger, an Robert Schwarzenbach in Rüschlikon, den Bezirksrat Horgen, den Gemeindrat Rüschlikon und an die Direktion der öffentlichen Arbeiten.

---