

**952. Baugesetz (Eintragung von Reversen ins Grundbuch als Grunddienstbarkeitsverträge).** Auf Antrag der Baudirektion

b e s c h l i e ß t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Schreiben an den Schweizerischen Bundesrat:

Der Stadtrat Zürich hat bei uns das Gesuch gestellt, bei Ihnen um die Genehmigung der Vorschriften nachzusuchen, daß Reverse, die den Bauherren in Anwendung der §§ 98 und 120 des Baugesetzes auferlegt werden, im Sinne von Artikel 962 des Zivilgesetzbuches im Grundbuch anzumerken seien. Wir gestatten uns, Ihnen dieses Gesuch zur Genehmigung angelegentlich zu empfehlen. Zur Begründung verweisen wir zunächst auf die Eingabe des Stadtrates Zürich, von der wir eine

Kopie beilegen. Der Eingabe haben wir noch folgendes beizufügen:

Die §§ 98 und 120 des Baugesetzes vom 23. April 1893 lauten:

§ 98. Für provisorische Bauten kann der Gemeinderat Abweichungen von den Vorschriften dieses Abschnittes gestatten, soweit nicht gesundheits- oder feuerpolizeiliche Rücksichten entgegenstehen.

Die Bewilligung zur Erstellung solcher Bauten ist nur auf bestimmte Zeitdauer zulässig; sie kann indessen auch vor Ablauf der Frist zurückgezogen werden, wenn das öffentliche Wohl dies erheischt. Der Inhalt einer solchen Bewilligung ist am Grundprotokoll vorzumerken.

§ 120. An Gebäuden oder anderen Bauwerken, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen ohne Bewilligung der Gemeindebehörde keinerlei Veränderungen oder andere Arbeiten vorgenommen werden, als solche, die zum Unterhalt derselben notwendig sind.

Weitergehende Veränderungen, wie Umbauten oder Aufbauten, sollen nur ausnahmsweise bewilligt werden, z. B. wenn die Baulinie erheblich hinter der Straßengrenze liegt oder das Gebäude nicht auffallend über die Baulinie hervorragt, oder wenn die Durchführung der Baulinie noch lange Zeit nicht in Aussicht steht. An solche Bewilligungen ist jedoch der notariell zu fertigende Vorbehalt zu knüpfen, daß der durch die Veränderung entstehende Mehrwert bei einer späteren Erwerbung des Gebäudes durch die Gemeinde außer Betracht fallen müsse.

Es handelt sich hier um rein öffentlich-rechtliche Beschränkungen der Baufreiheit, die bei der baupolizeilichen Behandlung der Baugesuche den Bauherren auferlegt werden zum Zwecke der Ermöglichung späterer Straßen-Neubauten und -Korrekturen (§ 120), sowie im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege und Feuerpolizei (§ 98 — Beseitigung der provisorischen Bauten, wenn das öffentliche Interesse es verlangt —). Beispiele solcher Reverse finden Sie in der Eingabe des Stadtrates. Wir sind mit dem Stadtrate von Zürich der Ansicht, daß diese Beschränkungen zu den in § 962 des Zivilgesetzbuches genannten gehören. Es kann wohl nicht bezweifelt werden, daß die Kantone berechtigt sind, in Anwendung von Artikel 686 des Zivilgesetzbuches die geltenden Baugesetze als Bauvorschriften im Sinne des Zivilgesetzbuches zu betrachten. Soweit diese Baugesetze öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen enthalten, die der Eintragung im Grundbuche bedürfen, entspricht die Anwendung des Artikels 962 auf diese Vorschriften ohne weiteres der natürlichen Entwicklung. Es geht dies, wie der Stadtrat mit Recht bemerkt, auch aus dem Votum von Professor Huber im Nationalrate deutlich hervor. Es wäre wirklich nicht einzusehen, weshalb die Eintragung von Reversen im Sinne der §§ 98 und 120 des Baugesetzes nicht sollte als zulässig erachtet werden. Richtig ist allerdings, daß die Anlegung eines Baulastenbuches, das heißt eines Verzeichnisses (Katasters) der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen neben dem Grundbuche möglich und nicht zwecklos wäre. Derartige Bücher werden von deutschen Gesetzen häufig vorgeschrieben. Für unsere Verhältnisse hat sich aber die Eintragung der öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen im Grundbuch (Grundprotokoll) als einfache und praktische Lösung erwiesen. Wir haben auch im Entwurfe zu einem neuen Baugesetze von der Schaffung eines Baulastenbuches abgesehen, um den Grundsatz der Sammlung aller das Grundstück betreffenden Vorschriften im Grundbuche nicht zu durchbrechen. Die Baubeschränkungen, die durch die Baulinien entstehen, können in den Katasterplänen ohne weiteres ersichtlich gemacht werden, sie werden auf Verlangen auch in die Katasterkopien eingetragen, so daß also eine besondere Eintragung im Grundbuche nicht erforderlich ist.

Die Eintragung der in den §§ 98 und 120, Absatz 2 des Baugesetzes erwähnten Reverse ins Grundbuch ist für die baupolizeiliche Behandlung von provisorischen Bauten und von Gebäuden, die durch die Baulinie angeschnitten sind, durchaus notwendig. Die Auferlegung der Baubeschränkungen macht die Bewilligung von Neu- und Umbauten möglich, die im Interesse des öffentlichen Verkehrs, sowie anderer öffentlich-rechtlicher Rücksichten nur auf beschränkte Zeit oder unter schützenden Bedingungen bewilligt werden könnten, ohne diese Beschränkungen aber untersagt werden müßten. In rasch wachsenden Ortschaften, wo die Erweiterung von Straßenzügen öfters vorgenommen werden muß und da, wo Ge-

werbebetriebe die Errichtung von provisorischen Bauten notwendig machen, werden diese Vorschriften häufig angewendet. Deren Aufhebung würde als Erschwerung des Verkehrs und auch der Gewerbebetriebe empfunden werden; wir ersuchen Sie daher, dem Wunsche des Stadtrates von Zürich zu entsprechen. Das zürcherische Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 legen wir bei.

II. Mitteilung an den Stadtrat Zürich, an die Direktionen der Justiz und Polizei, sowie der öffentlichen Bauten.