

2191. Baugesetz. In Sachen der Gemeinde Küsnacht, Rekurrentin, betreffend Baute,

hat sich ergeben:

A. Am 3. Februar 1911 erteilte die Baukommission des Gemeinderates Küsnacht dem Architekten Witmann, in Zürich, die Baubewilligung für ein Doppelmehrfamilienhaus im Kusen-Küsnacht unter Vorbehalten. Während der Bauausführung konstatierte der Gemeinderat, daß von den genehmigten Plänen abgewichen worden sei; er verfügte daher am 28. März 1911 die Einstellung der Bauarbeiten bis zur Vorlegung neuer Pläne. Der Bauherr legt keine Pläne vor; dagegen reichten seine Rechtsnachfolger, Gebr. Förschner, Planskizzen ein, die nicht genehmigt wurden. Die Bauarbeiten wurden, da das Grundstück nochmals den Eigentümer wechselte, nicht ohne Unterbrechung durchgeführt. Der Gemeinderat Küsnacht stellte durch Verfügung vom 7. Mai 1912 fest, daß bis zum Frühjahr 1911 die Baute nur teilweise im Rohbau vollendet worden sei, die eine Hälfte sei bis zum II. Stock, die andere bis zum Dachstock erstellt, aber nie eingedeckt worden. Seit Mai 1911 sei der Bau unvollendet geblieben und allen Einflüssen der Witterung ausgesetzt, weshalb das Holzgebälk stark gelitten habe. Der Gemeinderat Küsnacht verfügte daher, das Doppelwohnhaus sei innert vier Wochen abzutragen. Da Theodor Förschner, der damalige Eigentümer, unbekannt abwesend war, wurde die Verfügung dem Hypothekargläubiger Honegger-Amsler, in

Zürich IV, zugestellt. Honegger teilte die Verfügung dem W. Hablützel, ebenfalls Hypothekargläubiger, mit, und beide Gläubiger rekurrirten gegen die Verfügung an den Bezirksrat Meilen. Der Bezirksrat veranstaltete eine Expertise; Baumeister J. J. Weilenmann in Zürich erklärte als Experte, das Gebäude sei nicht baufällig. Der Gemeinderat Küsnacht hielt an seiner Verfügung fest und machte ferner geltend, die Baubewilligung sei erloschen, da die Bauarbeiten nicht entsprechend der Vorschrift des § 133 des Baugesetzes ohne Unterbrechung durchgeführt worden seien. Der Bezirksrat hieß darauf den Rekurs gut, indem er, gestützt auf das Expertengutachten, erklärte, die Abtragung des Gebäudes könne nicht gefordert werden, da keine Gefahr des Einsturzes bestehe. Ferner ging er davon aus, an dem Gebäude sei innerhalb Jahresfrist seit der Baubewilligung gearbeitet worden, der § 133 finde daher keine Anwendung. Für die Unterbrechungen treffe die Rekurrenten keine Schuld. Die vom Gemeinderat aufgestellte Behauptung, die neu einzureichenden Baupläne seien nach der neuen Bauordnung vom 14. März 1912 zu beurteilen, wurde vom Bezirksrat als unstichhaltig erklärt.

B. Gegen den Beschluß des Bezirksrates Meilen rekurrirt der Gemeinderat Küsnacht mit Eingabe vom 30. August 1912 an den Regierungsrat. Er beantragt, es sei den Eigentümern des Gebäudes aufzugeben, dieses gänzlich abzutragen, eventuell seien der Baubehörde neue Pläne vorzulegen, in denen die Vorschriften des Artikels 5 der Bauordnung vom 14. März 1912 berücksichtigt seien. Zur Begründung wird angeführt:

Die Baubewilligung vom 3. Februar 1911 sei erloschen. Schon am 28. März 1911 sei dem Witmann die Fortsetzung der Bauarbeiten untersagt worden für so lange, bis zwecks Nachprüfung neue, den Abweichungen entsprechende Pläne beigebracht seien. Dieser Auflage sei weder Witmann noch Förschner nachgekommen. Seit Mai des Jahres 1911 sei an der Baute nicht mehr wesentlich gearbeitet worden, weshalb nach § 133 des Baugesetzes die Baubewilligung auch ohnedies erloschen sei. Inzwischen sei die vom 14. März 1912 datierte Bauordnung in Kraft getreten, deren Bestimmungen auch auf das vorliegende Projekt Anwendung finden. In den neuen Plänen seien daher die neuen Vorschriften zu berücksichtigen. Sollte der Regierungsrat nicht dazu gelangen, die Abtragung des ganzen Gebäudes zu verfügen, so dürfte die Baute doch hinsichtlich der Zahl der Stockwerke der neuen Bauordnung unterstellt werden und damit die Abtragung des vierten Stockes (Dachstockes) verfügt werden. Am nördlichen Hausteil sei das vierte Stockwerk erst begonnen und auf der südlichen Hälfte noch nicht eingedeckt. Die obersten Steinlagen seien nach dem Expertenbericht unter allen Umständen abzutragen, es würde deshalb nennenswerter Schaden für niemand entstehen. Wenn schon aus formellen Gründen die Baubewilligung dahingefallen sei, so komme in materieller Hinsicht hinzu, daß der Expertenbericht konstatiere, die Rohbaute weiche nicht nur von den Plänen ab, sondern entspreche zum Teil auch den baugesetzlichen Anforderungen nicht; es stehe ferner fest, daß unsolid gebaut worden sei und durch das lange offene Stehenlassen das Mauerwerk wie das Gebälk stark gelitten habe. Allerdings bezeichne der Experte die Maßnahmen, durch die vieles wieder gut oder doch besser gemacht werden könnte. Aber alle diese Verbesserungen, die nicht so leicht auszuführen seien, würden eine Flickarbeit bedeuten und müßten zweifellos für spätere Besitzer des Hauses Enttäuschungen und finanzielle Opfer im Gefolge haben. Seit Aufnahme der Expertise sei wieder ein Monat nasser Witterung verflossen, und da sich bis zur Stunde noch kein bestimmter Bauherr gemeldet habe, sei die Wiederaufnahme der Arbeiten gar nicht abzusehen, die Verhältnisse verschlimmern sich anhaltend. Die Rekursgegner Honegger und Hablützel können nicht als Bauherren, sondern nur als Interessenten betrachtet werden, allerdings nicht in der von ihnen angegebenen Höhe von Fr. 56,500, da der vorhandene Bauwert diese Summe nicht zur Hälfte erreiche.

Der Bezirksrat Meilen, sowie die Rechtsanwälte Dr. J. Maag und A. Gloor beantragen Abweisung des Rekurses. Rechtsanwalt Dr. J. Maag behauptet namens Hablützel, es sei noch im November/Dezember 1911 an den Bauten gearbeitet worden. Rechtsanwalt A. Gloor erklärt namens Honegger, diesem sei nichts davon bekannt geworden, daß dem C. O. Witmann die Fortsetzung der Bauarbeiten untersagt worden sei. Die Arbeiten seien übrigens tatsächlich fortgeführt worden. Das Erlöschen der Baubewilligung müßte vorher erst angedroht werden.

Der Bezirksrät erklärt, es sei bewiesen, daß innerhalb eines Jahres an den Bauten gearbeitet worden sei.

Es kommt in Betracht:

1. Der erste Antrag des Gemeinderates ist abzulehnen. Er geht dahin, es sei die Verfügung zu bestätigen, daß die Bauten gänzlich abzutragen seien. Diese Verfügung wäre auf § 124 des Baugesetzes zu stützen, wonach der Gemeinderat die im Interesse der öffentlichen Sicherheit erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat, wenn der Einsturz eines Gebäudes zu befürchten ist. Diese Voraussetzung trifft nach dem bei den Akten liegenden Gutachten von Baumeister Weilenmann nicht zu. Der Experte stellte allerdings fest, daß die Bauarbeiten unsorgfältig ausgeführt worden sind und daß die ausgeführten Bauteile den Plänen nicht entsprechen; er erklärt aber ausdrücklich, daß sich die Mängel der Bauausführung noch heben lassen.

2. Was nun den zweiten Antrag anbetrifft, so ist darauf zu verweisen, daß sich der Regierungsrat in seinem Beschlusse Nr. 1259 vom 6. Juli 1911 in Sachen Nördlinger über die Anwendung von § 133 des Baugesetzes ausgesprochen hat. Dabei wurde angenommen, der Sinn des § 133 sei der, daß die Bauarbeiten binnen Jahresfrist zu beginnen seien, und daß sie nach Beginn ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden müssen. Der Baubeginn als solcher reicht nur aus, den Ablauf der Jahresfrist für einmal zu hindern. Die Gesetzesvorschrift ist insofern unvollständig, als sie keine Fristen für die Durchführung der Bauarbeiten selbst enthält. Allerdings wäre es wohl auch nicht leicht, solche Fristen aufzustellen, da sie nach der Größe der Bauten abgestuft werden müßten. Aus dem Wortlaute des Gesetzes ist aber zu entnehmen, daß die Bauarbeiten nach Baubeginn dauernd fortgeführt werden sollen, und daß Unterbrechungen dann den Fristablauf verursachen, wenn sie das normale Maß überschreiten. Als abnormale Unterbrechung im Sinne des Gesetzes ist die Einstellung der Bauarbeiten während längerer Zeit, z. B. während mehrerer Monate ohne äußeren Grund anzusehen. Unterbrechungen infolge schlechter Witterung, Streiks, Sperren, mangelnder Materiallieferungen oder wegen ähnlicher Hindernisse, für die nicht der Bauherr einzustehen hat, sind bei der Beurteilung der Frage, ob die Baubewilligung noch zu Recht bestehe, nicht anzurechnen, da das Gesetz ohne Zweifel nur die ungebührliche Verschleppung der Bauarbeiten ahnden will. Nun ist im vorliegenden Falle festzustellen, daß nach den Angaben der erstinstanzlichen Rekurrenten die Bauarbeiten von Anfang Juli 1911 bis im August oder September 1911 ruhten. Seit Anfang Dezember 1911 steht der Bau ganz still (Akt. 1 der Akten des Bezirksrates). Es ist zu beachten, daß das Jahr 1911 und der Winter 1911/12 für die Ausführung von Bauarbeiten ungewöhnlich günstig waren. Ein anderer Grund für die Unterbrechung als der Übergang des Baugrundstückes von einer Hand in die andere wird nicht angegeben. Offenbar sind nur die finanziellen Verhältnisse des jeweiligen Eigentümers an der Verschleppung der Bauarbeiten schuld. Der Gemeinderat hat nun angenommen, die Baubewilligung sei im Mai 1912 dahingefallen gewesen, da er am 28. März 1911 die Einstellung der Bauarbeiten verfügte, und seither keine abgeänderten Pläne vorgelegen haben. Wenn auch tatsächlich seit dem 28. März 1911 noch Bauarbeiten vorgenommen wurden, was der Gemeinderat Küsnacht bestreitet, so ist doch zu sagen, daß eine ernstliche Fortsetzung der Arbeiten nach der Verfügung des Gemeinderates vom 28. März 1911 nicht mehr stattgefunden hat. Andernfalls müßten die Bauten bis zum Herbst 1911 längst eingedeckt und wenigstens in der Hauptsache vollendet gewesen sein. In den Abrechnungen Akt. Nrn. 13 und 14 sind wohl Zahlungen an die Zürcher Ziegeleien und an Holzhändler Hefti neben Zahlungen an Witmann und Förschner bis November 1911 vorgemerkt, aber die Vornahme von Bauarbeiten ist daraus nicht ersichtlich, und es ist aus den übrigen Akten nur zu entnehmen, daß Förschner einiges Holzwerk hat ersetzen und neu anbringen lassen. Es ist aus den eigenen Angaben der erstinstanzlichen Rekurrenten zu entnehmen, daß zum wenigsten seit Anfang Juli 1911 eine ernstliche Fortsetzung der Bauarbeiten nicht mehr stattgefunden hat. Danach war der Gemeinderat Küsnacht im Mai 1912 berechtigt anzunehmen, die Baubewilligung vom 3. Februar 1911 sei mangels Fortsetzung der Bauarbeiten dahingefallen. Die Behauptung, daß der Gemeinderat Küsnacht dem Bauherrn hätte Frist zur Vollendung der Bauten ansetzen müssen, ist unbegründet, da es gemäß dem Wortlaut des § 133 Sache des Bauherrn ist, die Bauarbeiten ohne Unterbrechung durchzuführen. Da es im Belieben des

Bauherrn steht, die Baute auszuführen oder nicht, hat der Gemeinderat über die Einhaltung der Frist des § 133 nicht zu wachen, sondern allfällig nur den Fristablauf zu konstatieren. Der Rekurs ist daher mit Bezug auf den zweiten Antrag gutzuheißen, und der Eigentümer des Baugrundstückes ist anzuhalten, die Neubauten den Vorschriften der Bauordnung der Gemeinde Küsnacht anzupassen. Eine Schädigung der erstinstanzlichen Rekurrenten findet bei diesem Ausgang nicht statt, da die obersten Schichten des Mauerwerkes ohnehin abgetragen werden müssen und die Neubauten immerhin in bezug auf den Grundriß, wenn auch nicht hinsichtlich der Geschoßzahl gemäß dem Projekte fertiggestellt werden können.

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. Der Rekurs wird teilweise gutgeheißen in der Meinung, daß die Baubewilligung vom 3. Februar 1911 als dahingefallen erklärt wird.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 40, sowie in den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden zur Hälfte auf die Staatskasse genommen, zur andern Hälfte den erstinstanzlichen Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an den Gemeinderat Küsnacht, an den Bezirksrat Meilen, an Rechtsanwalt Dr. J. Maag, in Zürich I, zu Händen seines Klienten, an Rechtsanwalt Gloor, in Zürich I, zu Händen seines Klienten, und an die Baudirektion.