

3181. Baute. In Sachen des Josef Birrer, Fuhrhalter, in Zürich 4, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H. Maag-Hongler, in Zürich 1, Rekurrent, betreffend Baute, hat sich ergeben:

A. Der Rekurrent, Josef Birrer, Fuhrhalter, in Zürich 4, ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 7824 an der Zini-straße, in Zürich 4, bestehend aus Wohnhaus mit Stallung und rückwärtigem Hofplatz. Hinter dem Hause in einem Abstand von 9 m steht auf Kat.-Nr. 6339 ein dem Lehrer J. Dändliker gehörendes einstöckiges Hintergebäude. Der Hofraum zwischen diesen beiden Häusern ist überdacht und dient dem Rekurrenten gegenwärtig als Remise zur Unterbringung seiner Fuhrwerke. Diese Hofüberdachung und ein in letzter Zeit beseitigter Anbau auf der Hofseite des Hauses des Rekurrenten sind ohne Bewilligung der Baupolizeibehörden erstellt worden. Der Rekurrent hat diese Liegenschaft im Dezember 1916 käuflich von Louise Michalik erworben. Diese frühere Eigentümerin hatte im Jahre 1916 für den Anbau und die Hofüberdachung ein nachträgliches Baugesuch eingereicht, war aber

mit Beschluß der Bausektion I des Stadtrates Zürich vom 29. September 1916 abgewiesen worden, weil der Anbau und die Hofüberdachung in den Mindestabstand zwischen Vorder- und Hintergebäude zu liegen kämen (§ 58 des Baugesetzes) und der Abstand vom Nachbargrundstück Kat.-Nr. 7823 nur 0,5 m statt wenigstens 3,5 m betrage (§ 55 leg. cit.). Eine Aufforderung an L. Michalik, diese gesetzwidrigen Bauten zu beseitigen, unterblieb jedoch; erst dem heutigen Rekurrenten wurde durch Verfügung des Bauvorstandes I vom 27. April 1917 aufgegeben, den Stallanbau und die Hofüberdachung zu beseitigen. Da es sich in jenem Verfahren herausstellte, daß ein Teil der Hofüberdachung zur Liegenschaft Kat.-Nr. 6339 des Lehrers J. Dändliker gehöre, erging an ihn die nämliche Aufforderung.

Im Mai 1917 erhob der Rekurrent beim Stadtrat Zürich Einsprache gegen die Verfügung des Bauvorstandes I vom 27. April 1917, indem er sich darauf berief, daß er die Liegenschaft in ihrem derzeitigen Bestand, in Unkenntnis der Tatsache, daß das Gesuch seiner Rechtsvorfahrin um nachträgliche Genehmigung des Anbaues und der Hofüberdachung abgewiesen worden sei, erworben habe. Mit Beschluß des Stadtrates Zürich vom 31. Mai 1917 wurde der Rekurrent abgewiesen. Es sei nicht richtig, daß er beim Kauf über den Sachverhalt nicht unterrichtet gewesen sei. Die Baupolizei habe im Konkurse des Baumeisters Zini, des Rechtsvorfahren der L. Michalik, das Konkursamt Wiedikon rechtzeitig darauf aufmerksam gemacht, daß Stallanbau und Hofüberdachung ohne baupolizeiliche Bewilligung erstellt worden seien und verlangt, daß hievon in den Steigerungsbedingungen Vormerk genommen werde. Als dann L. Michalik behauptet habe, eine solche Gantbedingung sei ihr nicht bekannt gegeben worden, habe die Baupolizei beim Konkursamt Wiedikon reklamiert, das sich damit ausgedredet habe, es sei dies übersehen worden. Es wäre nun merkwürdig, wenn das Grundbuchamt Wiedikon auch bei der Fertigung der Liegenschaft von L. Michalik an den Rekurrenten den letztern nicht auf den Sachverhalt aufmerksam gemacht hätte. Es werde übrigens auch vom Bruder der L. Michalik, Spengler H. Michalik, bestätigt, daß der Rekurrent die Bauverweigerung gekannt habe.

B. Mit Eingabe vom 16. Juni 1917 rekurierte Rechtsanwalt Dr. Maag-Hongler namens des Rekurrenten an den Bezirksrat Zürich, indem er sich zur Begründung seines Rekurses wiederum darauf stützte, daß die Rechtsvorfahrin des Rekurrenten die Liegenschaft gutgläubig mit Stallanbaute und Hofüberdachung erworben habe und beim Weiterverkauf an den Rekurrenten nichts von der Verweigerung der Baubewilligung habe verlauten lassen. Es handle sich somit um wohlerworbene Rechte, in deren Besitz der Rekurrent geschützt werden müsse. Der Vertreter des Rekurrenten beantragte deswegen in erster Linie, das Hofdach und den Anbau bestehen zu lassen, eventuell die vom Vorstand des Bauwesens I angesetzte Frist zur Beseitigung derselben zu erstrecken, bis sich der Regierungsrat über die ausnahmsweise Bewilligung ausgesprochen habe.

Mit Beschluß vom 2. August 1917 wurde der Rekurs vom Bezirksrat im Hauptpunkte abgewiesen und die Verlängerung der Frist zur Beseitigung von Anbau und Überdachung für den Fall, daß triftige Gründe sie rechtfertigen sollten, dem Ermessen des Stadtrates überlassen. Der Bezirksrat ging davon aus, daß der Beschluß der Bausektion I vom 29. September 1916, wodurch das Genehmigungsgesuch der L. Michalik abgewiesen worden war, durch Verzicht auf Rechtsmittel in Rechtskraft erwachsen sei. Die Rechtskraft dieses Beschlusses wirke auch gegenüber dem Rekurrenten, der in dieser Beziehung kein besonderes Recht beanspruchen könne. Es sei auch nicht anzunehmen, daß der Rekurrent von dem Bauverweigerungsbeschluß keine Kenntnis gehabt habe; aber selbst wenn dem so sein sollte, so könne von wohlerworbenen Rechten desselben nicht gesprochen werden. Denn ein aus irgendwelchen Gründen ungerügt gebliebener gesetzwidriger Zustand vermöge keinen Anspruch auf dessen Fortbestand zu begründen. Was das Baubewilligungsgesuch selbst anbetreffe, so sei dasselbe vom Stadtrat mit Recht abgewiesen worden. Die seitlichen Grenzabstände ständen im Widerspruch zu § 55 des Baugesetzes; sodann verstoße die Hofüberdachung gegen § 65 des Gesetzes, wonach Höfe, Gärten oder andere Räume zwischen Gebäuden nicht überbaut oder so überlagert werden dürften, daß der Zutritt von Luft und Licht, oder was hier besonders in Betracht zu ziehen sei, die freie Bewegung der Feuerwehr gehindert werde.

C. Am 17. August 1917 rekurrierte der Vertreter des Rekurrenten gegen den Beschluß des Bezirksrates an den Regierungsrat, indem er wiederum geltend machte, daß der Rekurrent beim Kauf der Liegenschaft nicht gewußt habe, daß die Hofüberdachung baupolizeilich nicht bewilligt und unzulässig sei. Die städtische Baupolizei habe sich mit der Bekanntgabe der Bauverweigerung an das Konkursamt Wiedikon nicht begnügen dürfen; vielmehr hätte sie sich vergewissern sollen, ob der Konkursbeamte ihrem Ansuchen entspreche oder nicht. Als gutgläubiger Erwerber der Liegenschaft müsse der Rekurrent in seinem wohlerworbenen Rechte geschützt werden. Eventuell sei eine Ausnahmebewilligung für den Fortbestand der Baute gemäß § 149 des Baugesetzes gerechtfertigt. Andernorts seien schon weit intensivere Hofüberdachungen genehmigt worden, so z. B. bei Metzgermeister Herzer, Seefeldstraße 74, in Zürich 8. Gesundheits- und feuerpolizeiliche Gründe ständen nicht im Wege; Licht, Luft und freie Zufahrt von allen Seiten seien mehr als genügend vorhanden. Diese Hofüberdachung bestehe schon über 20 Jahre, ohne daß die Feuer- oder Gesundheitsbehörden je Grund zum Einschreiten gehabt hätten. Der Rekurrent sei dringend auf diese Hofüberdachung angewiesen; er habe die Liegenschaft speziell auch im Hinblick auf die Möglichkeit, hier seinen Wagenpark unter Dach stellen zu können, erworben. Der Rekurrent wäre gezwungen, sein Geschäft zu liquidieren, da er unmöglich anderswo passende Lokalitäten finden könne. Die Nachbarn seien mit dem Bestande der Hofüberdachung einverstanden, insbesondere auch der Nachbar Lehrer Dändliker, an dessen Liegenschaft das Dach angebaut sei.

In seiner Vernehmlassung vom 29. August 1917 beantragt der Stadtrat Zürich Abweisung sowohl des Rekurses als des eventuellen Ausnahmegesuches. Unrichtig sei die Behauptung, daß die Hofüberdachung schon seit 20 Jahren bestehe. Wie aus einer Beschwerdeingabe des Nachbarn J. Brander, Eigentümer des Hauses Rolandstraße 16, vom 18. April 1916 hervorgehe, habe sich dessen Beschwerde nur auf die nunmehr beseitigte Stallanbaute bezogen; die Hofüberdachung sei also jedenfalls erst nachher erstellt worden, wofür auch die Beschaffenheit des Hofes spreche. Zweifellos sei schon Baumeister Zini — wie es scheine allerdings erfolglos — zur Beseitigung des Stallanbaues und der Hofüberdachung aufgefordert worden. Auf die erneute Beschwerde Brander's habe die Baupolizei, um ja nichts zu versäumen, das Konkursamt Wiedikon auf die Tatsache, daß weder für den Stallanbau noch für die Hofüberdachung eine baupolizeiliche Bewilligung bestehe und daß diese eigenmächtig erstellten Bauten beseitigt werden müßten, aufmerksam gemacht, um nicht den künftigen Erwerber zu Schaden kommen zu lassen. Damit habe die Baupolizei ihre Pflicht getan; sie habe bei Stillschweigen des Konkursamtes füglich davon ausgehen dürfen, daß ein entsprechender Vermerk in den Steigerungsbedingungen angebracht werde. Daß das Konkursamt aus Versehen die Anbringung eines solchen Vermerkes in den Gantbedingungen unterlassen habe, ändere nichts daran, daß die eigenmächtig erstellte und gegen die Abstands- und weitere Vorschriften des Baugesetzes verstoßende Hofüberdachung zu beseitigen sei. Die Rechtsvorfahrin des Rekurrenten haben den Sachverhalt gekannt; es sei ihr die nachträgliche Baubewilligung verweigert worden. Der Rekurrent sei nicht bessern Rechtes als sie, umsomehr, als er ganz zweifellos über die Verhältnisse orientiert gewesen sei. Was seinen Geschäftsbetrieb anbelange, so fehle es dem Rekurrenten nicht an Gelegenheit, in der Nähe geeignete Räume und Plätze zu kaufen oder zu mieten. Wenn es sich nur darum handle, dem Rekurrenten Zeit und Gelegenheit zu geben, um sich anderweitig einzurichten, so werde ein damit begründetes Gesuch um Erstreckung der Frist zur Beseitigung der Baute beim Vorstand des Bauwesens I Verständnis finden. Dagegen könne keine Rede davon sein, die Hofüberdachung auf dem Ausnahmeweg zuzulassen. Dem Ausnahmegesuch ständen ganz gewichtige gesundheits- und feuerpolizeiliche Hinderungsgründe entgegen. Der Hinweis auf die Metzgermeister Herzer, Seefeldstraße 74, in Zürich 8, bewilligte Hofüberdachung sei nicht stichhaltig, weil es sich dort um eine Hofüberdachung zwischen Gebäuden längs einer öffentlichen Straße im Gebiet der geschlossenen Bebauung handelte und ein Verstoß gegen Grenz- und Gebäudeabstandsnormen und gegen die Interessen Dritter nicht vorgelegen habe. Im vorliegenden Fall dagegen handle es sich um eine Hofüberdachung im Mindestabstand zwischen Vorder- und Hinterhaus mit ungenügenden Abständen von den nachbarlichen

Liegenschaften, denen durch die Hofüberdachung Licht und Luft entzogen werde. Der Bezirksrat beantragte ebenfalls Abweisung sowohl des Rekurses als des Ausnahmegesuches, unter Verweisung auf die Begründung des angefochtenen Beschlusses und die Vernehmlassung des Stadtrates Zürich.

Es kommt in Betracht:

1. Der Vertreter des Rekurrenten beruft sich zur Begründung seines Antrages auf Gutheißung des Rekurses darauf, daß sein Klient auf den Fortbestand der — zugegebenermaßen ungesetzlichen — Hofüberdachung ein wohl erworbenes Recht besitze, das darin bestehen soll, daß in der Person des Rekurrenten, der die gesetzwidrige Anlage in Unkenntnis der Sachlage erworben, der Verstoß gegen die gesetzlichen Vorschriften geheilt worden sei. Allein diese Argumentation enthält eine unzulässige Übertragung von Privatrechtsgrundsätzen auf das Gebiet des öffentlichen Rechts. Der Regierungsrat hat schon in seinem im Entscheid des Bezirkesrates angeführten Beschluß vom 27. Mai 1915 in Sachen Häfner ausgesprochen, daß, wenn bei Ausführung eines Gebäudes eine baugesetzliche Vorschrift verletzt worden sei, der Fehler durch Zeitablauf nicht geheilt werde. Ebenso wenig kennt das öffentliche Recht den Schutz des gutgläubigen Erwerbers in dem Sinne, daß der gute Glaube, die Nichtkenntnis eines gesetzwidrigen Zustandes, den gesetzlichen Zustand selbst ersetze. Das öffentliche Recht, das aus Gründen der Gesundheits- und Feuerpolizei oder aus andern Gründen des öffentlichen Wohls einen bestimmten Tatbestand als gesetzwidrig erklärt, tut dies nicht nur gegenüber demjenigen, in dessen Rechtssphäre dieser Zustand erstmals, sei es mit oder gegen seinen Willen, entsteht, sondern, entsprechend dem dem öffentlichen Recht eignenden absoluten Charakter auch gegenüber jedem spätem Dritten, in dessen Person dieser gesetzwidrige Tatbestand existent wird. Es erübrigt sich somit, auf die Vorgeschichte des Falles einzutreten und zu untersuchen, ob die Rechtsvorfahrin des Rekurrenten und dieser selbst beim Erwerb der Liegenschaft in gutem Glauben gewesen seien, da der Rekurrent auch aus dem Vorhandensein desselben ein Recht auf die Fortexistenz der gesetzwidrigen Baute nicht ableiten könnte.

2. Der Vertreter des Rekurrenten ersucht eventuell um die Bewilligung einer Ausnahme gemäß § 149 des Baugesetzes, indem er geltend machte, daß die Hofüberdachung seit zirka 20 Jahren bestehe und bisher weder der Gesundheits- noch der Feuerpolizei Veranlassung zum Einschreiten gegeben habe; da Luft und Licht, sowie freie Zufahrt von allen Seiten mehr als genügend vorhanden seien, ständen dieser Ausnahmegewilligung auch keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Gründe im Wege. Allein der durch die Organe der Baudirektion vorgenommene Augenschein hat die Auffassung von Stadtrat und Bezirksrat bestätigt, daß diese Hofüberdachung mit beidseitig ungenügendem Grenzabstand und ihre Benutzung als Wagenhof eine ganz unzulässige Behinderung der Zugangsmöglichkeit und der Bewegungsfreiheit, speziell für die Feuerwehr, zur Folge hat. Dieser Umstand muß um so schwerer ins Gewicht fallen, als die ganze Umgebung ziemlich intensiv überbaut ist; es ist auch nicht richtig, wie in der Rekursschrift behauptet wird, daß der Hof nach allen Seiten freie Zufahrt besitze; freie Zufahrt besteht eigentlich nur gegen die Sihlhallenstraße. Dazu kommt, daß der Fuhrhaltereibetrieb des Rekurrenten mit großem Stall gegen diesen Hof hinaus, mit Heuschober und übriger Zugehör ganz erhebliche Feuerrisiken in sich schließt, um so eher, wenn man sich vergegenwärtigt, daß die unter Umständen für mehrere Tage eingestellten Camions oft mit sehr feuergefährlichen Waren — wie dies z. B. beim Augenschein der Fall war — beladen sind. Selbst wenn also, was nicht feststeht, diese Hofüberdachung schon vor zirka 20 Jahren erstellt worden sein sollte, so müßte ihre heutige Verwendung als Remise für den Wagenpark des Rekurrenten nicht für, sondern gegen die Ausnahmegewilligung sprechen. Die Behauptung des Vertreters des Rekurrenten, daß sein Klient direkt gezwungen wäre, sein Geschäft zu liquidieren, ist nicht ernst zu nehmen; der Rekurrent, der zweifellos schon mit der Entfernung dieser Überdachung gerechnet hat, steht, wie aus den Akten und seinen eigenen Erklärungen anlässlich des Augenscheines hervorgeht, mit Lehrer Dändliker wegen des Kaufes des Hintergebäudes, das er dann in eine Remise umbauen würde, in Unterhandlungen. Diese Lösung würde bessere Verhältnisse ergeben und läge vor allem auch im Interesse des Rekurrenten selbst.

Das Ausnahmegesuch muß unter diesen Umständen abgewiesen werden, wobei es dem Bauvorstand I des Stadtrates

Zürich überlassen bleibt, die Frist zur Beseitigung der Überdachung bis zum Bezug anderer Lokalitäten zu erstrecken.

Auf Antrag der Baudirektion

beschließt der Regierungsrat:

I. Rekurs und Ausnahmegesuch werden abgewiesen.

II. Die Kosten, bestehend in einer Staatsgebühr von Fr. 20, sowie den Ausfertigungs- und Stempelgebühren, werden dem Rekurrenten auferlegt.

III. Mitteilung an Rechtsanwalt Dr. Maag-Hongler, Talacker 32, in Zürich 1, unter Bezug der Kosten, zu Handen seines Klienten, an den Bezirksrat Zürich, den Stadtrat Zürich und an die Baudirektion.