Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Revue technique suisse des mensurations et améliorations foncières

Herausgeber: Schweizerischer Geometerverein = Association suisse des géomètres

Band: 33 (1935)

Heft: 5

Artikel: Rundfrage betr. die Baulinien

Autor: Witzig, A. / Keller, E. / Zollikofer, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-195310

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

des endlichen Rechteckes mit den Seiten $(y_2 - y_1)$ und $(x_2 - x_1)$, so erhält man das Verhältnis der endlichen Flächen gleich diesem $f x_m$ mal

$$\left[1 + \frac{\left(\frac{x_2 - x_1}{2}\right)^2}{3\,R^2}\right].$$

$\frac{\left(\frac{x_2 - x_1}{2}\right)^2}{3\,R^2}$ ist aber im allgemeinen sehr klein und kann vernachlässigt werden.

Beispiel. $x_2 - x_1 = 2$ km; $R = 6370$ km

$$1 + \frac{\left(\frac{x_2 - x_1}{2}\right)^2}{3\,R^2} = 1 + \frac{1}{3 \times \overline{6370}^2} = 1 + \frac{1}{121\,730\,700} = 1 + 0.8 \cdot 10^{-8}$$

Für eine Fläche von 4 km² macht also die Vernachlässigung des Gliedes $\frac{\left(\frac{x_2 - x_1}{2}\right)^2}{3\,R^2}$ nur 0.032 m² aus; für ein Quadrat von 20 km Seitenlänge, also für eine Fläche von 400 km² macht die Vernachlässigung des Gliedes 320 m² aus, während das Glied $\frac{x_m{}^2}{R^2}$ für $x_m = 100$ km ca. 100 000 m² Korrektur ergibt.

Rundfrage betr. die Baulinien[1].

Antwort von A. Witzig, Sektionsgeometer, Zürich.

In der Dezembernummer unserer Fachschrift vom Jahre 1934 berührt Herr Kollege Moll ein Gebiet, welches gewiß einer einläßlichen Behandlung wert ist. Je länger je mehr wird es notwendig sein, daß sich auch die Geometerschaft mit dem Baugesetze vertraut macht. Ein spezieller Abschnitt desselben ist nun den Baulinien gewidmet, weshalb im folgenden der Begriff der Baulinie etwas skizziert sei.

[1] Wir beginnen in dieser Nummer mit der Veröffentlichung einzelner Antworten auf die Rundfrage, welche Herr Grundbuchgeometer Moll auf Seite 300 des Jahrganges 1934 dieser Zeitschrift gestellt hat. Das Redaktionskomitee hat eine beschränkte Anzahl von Antworten für die Veröffentlichung bestimmt; die Auswahl geschah z. T. nach regionalen Gesichtspunkten, da die rechtlichen Vorschriften betr. Baulinien kantonal sind. Erfreulicherweise sind der Redaktion viele Antworten zugegangen, so daß die Veröffentlichung aller ermüdend wirken würde. Wir danken im Namen des Redaktionskomitees allen Lesern, die sich die Mühe genommen haben, eine Antwort einzusenden und bitten alle, deren Antworten nicht veröffentlicht werden, sich für zukünftige Fragen nicht abhalten zu lassen, Antworten einzureichen. *Die Redaktion.*

Nach Art. 686 des Zivilgesetzbuches (Z.G.B.) ist die Regelung des gesamten Baurechtes den Kantonen übertragen. Letztere haben im Speziellen die Aufstellung der Bebauungspläne und Bauordnungen den Gemeinden überwiesen. Es besteht sogar theoretisch die Möglichkeit, Gemeinden, welche aus irgendwelchen Gründen eine unplanmäßige Ueberbauung gestatten wollten, einen Bebauungsplan aufzuzwingen. Letzteres dürfte zwar in der Praxis kaum vorkommen.

Der Bebauungsplan, welcher im Wesentlichen die Straßenzüge, Grünflächen und öffentlichen Anlagen enthalten soll, ist dem Regierungsrate zur Genehmigung zu unterbreiten. Auf Grund dieses Bebauungsplanes sind dann von der Gemeindebehörde je nach den Bedürfnissen die Baulinien für die einzelnen Straßen aufzustellen. Damit diese Rechtsgültigkeit erlangen, unterliegen sie ebenfalls der Genehmigung durch den Regierungsrat. Mit dieser Genehmigung wird der Gemeinde aber auch das Expropriationsrecht erteilt.

Für die Festsetzung der Baulinien sind nicht die privaten Interessen, sondern die öffentlichen Bedürfnisse in verkehrstechnischer, feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht maßgebend. Wenn auch nach Möglichkeit bestehende Straßenzüge berücksichtigt werden, so kann es doch oft vorkommen, daß die an die ausgebaute Straße zu stellenden Anforderungen ein anderes Tracé bedingen. Je nach der Bedeutung der Straße variiert auch der Baulinienabstand. Doch ist immer darauf zu tendieren, daß vor den Häusern ein Vorgarten von drei bis fünf Meter Tiefe verbleibt.

Rechtlich stellt die Baulinie die Abgrenzung eines Bauverbotes zugunsten der Oeffentlichkeit dar. Denn zwischen den Baulinien dürfen keine Gebäude mehr erstellt werden, um bei einem späteren Ausbau der Straße keine Kulturwerte zerstören zu müssen und überhaupt das Projekt verwirklichen zu können. Das Privatrecht wird also nur solange garantiert, als dadurch nicht öffentliche Interessen beeinträchtigt werden.

Diese Einschränkung in der Ausnützung des Privateigentums bezieht sich jedoch nur auf die Ueberbauung. In allen anderen Handlungen ist der Grundeigentümer frei, solange das öffentliche Unternehmen die Abtretung nicht verlangt.

Wenn die Baulinien im Laufe der Zeit den an sie gestellten Anforderungen nicht mehr genügen können, so ist es der Gemeindebehörde überlassen, dieselben den neuen Verhältnissen entsprechend abzuändern. Diese Abänderungen bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit ebenfalls der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Nach diesen Erörterungen ergibt sich die Beantwortung der verschiedenen Fragen wie folgt:

1. *Ist die genehmigte Baulinie im Grundbuchplan als Servitutslinie einzutragen?* m. a. W.: kommt der Baulinie der Charakter einer Servitut zu?

Dies ist zu verneinen, denn Dienstbarkeiten sind entweder Grunddienstbarkeiten oder Personalservitute. Letztere sind für den vorliegen-

den Fall belanglos. Grunddienstbarkeiten stehen nur dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes zu und sind übertragbar. Nach Art. 730 des Z.G.B. liegt das Wesen einer Servitut darin, daß der Eigentümer einer Liegenschaft sich bestimmte Handlungen eines anderen Grundeigentümers gefallen lassen muß. Z. B. das Fahrrecht über ein Grundstück. Bei der Baulinie trifft dies aber nicht zu. Der Grundeigentümer läßt den Eingriff der Baulinie nicht aus freiem Ermessen zu, sondern er wird ihm durch die Gemeinde auferlegt, weil es das allgemeine Wohl erheischt. Während der Begriff einer Servitut das Dulden oder Unterlassen in sich schließt, nötigt die Baulinie bei der Ausführung der Straße zu einer Leistung, Landabtretung, eventuell Barbeitrag. Das Entstehen einer Servitut bedarf zudem gemäß Art. 731 des Z.G.B. einer Anmeldung ins Grundbuch. Da aber die Baulinien mit der Genehmigung durch den Regierungsrat Rechtskraft erhalten, so kommt ihnen vielmehr der Charakter einer *öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkung* zu.

Damit wirft sich die Frage auf:

Muß die Baulinie als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung *grundsätzlich* im Grundbuchplan eingetragen werden?

Nach Art. 942 des Z.G.B. ist der Grundbuchplan nur ein Bestandteil des Grundbuches. Aus dem amtlichen Eintrag im Grundbuch hängt aber der Bestand oder Nichtbestand der Rechte und Pflichten an Grundstücken ab. Die Baulinie stellt jedoch weder ein Recht noch eine Servitut an einem Grundstück dar. Sie muß deshalb gemäß Art. 958 des Z.G.B. nicht grundsätzlich im Grundbuch berücksichtigt werden. Damit fällt auch der Zwang zum Eintrag im Grundbuchplan weg.

Praktische Gründe sprechen aber sehr dafür, daß die Baulinien wenigstens in den Plänen, welche dem Publikum ausgehändigt werden, d. h. in den Katasterkopien enthalten sind. Für den Grundeigentümer wie für den Bauinteressenten ist es sehr wertvoll, wenn er schon aus der amtlichen Plankopie den Einfluß der Baulinie auf die betroffenen Liegenschaften ersehen kann und damit vor Mißverständnissen bewahrt bleibt.

Der Eintrag in den Plänen kann leicht dadurch erreicht werden, daß im Originalplane die Hauptpunkte der Axe eingetragen, in der Pause dagegen die Baulinie durch einen dünnen Strich ausgezogen werden. Damit sie in den Kopien besser zur Geltung kommen, empfiehlt es sich, dieselben leicht zu bandieren. Sollte das Kolorieren zu viel Zeit beanspruchen, so ist die Baulinie strichpunktiert auszuziehen. Der Baulinienabstand ist in ganzen Metern einzutragen um Abgriffehler zu vermeiden.

2. *Sind die Baulinien zu vermarken?*

Als Grundlage für die Aufstellung der Baulinien dient der Grundbuchplan im Maßstabe 1 : 500 bis 1 : 1000, nachdem vorher im Bebauungsplane 1 : 2000 bis 1 : 5000 die Straßenzüge generell festgelegt wurden. Normalerweise werden mit den Baulinien auch die Niveaulinien aufgestellt. Dies erfordert nun, daß auf dem Felde die Straßenaxe

in ihren Geraden und Kurven abgesteckt wird. Mit einem geringen Zeitaufwand können die Hauptpunkte (Tangentenschnittpunkte, Bogenanfang, -mitte und -ende) auf das Polygonar aufgenommen und die bezüglichen Daten in den Baulinienplan eingetragen werden. Die Versicherung der Tangenten- und Axschnittpunkte durch Steine in offenem Gelände und Eisen etc. in Straßengebiet ist sehr zu empfehlen, weil dadurch die beste Gewähr geschaffen wird, daß bei allen Absteckungen die gleichen Fixpunkte benützt werden.

Alle Axversicherungen, sowie die späteren Baulinienangaben sollen durch den Nachführungsgeometer, der ja auch für die Erhaltung der Vermarkung und Vermessungsfixpunkte zu sorgen hat, erfolgen.

Weitere Maßnahmen, die Baulinien auf dem Felde oder in den Plänen kenntlich zu machen, dürften sich entschieden erübrigen.

3. *Wie weit geht die Wirkungsweite einer nicht geschlossenen Baulinie in ihr Hinterland hinein?*

Wie bereits früher erwähnt, ist der Hauptzweck der Baulinien die Verhinderung der Ueberbauung von zukünftigem Straßengebiet und die Verleihung des Expropriationsrechtes an die Gemeinde. Auf das Land hinter denselben haben sie nur insofern einen Einfluß, als nach dem Baulinienabstand die maximale Höhe der auf die Baulinie zu stellenden Gebäude bestimmt wird. Im übrigen ist es Sache der Bauordnung, für das überbaubare Gebiet die Richtlinien in bezug auf die Anzahl der Geschosse, die Grenzabstände, die maximale Gebäudelänge etc. aufzustellen. Nebenbei sei noch erwähnt, daß oft durch Grenzbereinigungs- oder Quartierplanverfahren neue Rechtsverhältnisse geschaffen werden müssen, bevor überhaupt eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Im übrigen kann aber gemäß Art. 641 des Z.G.B. der Grundeigentümer innert den Schranken der Rechtsordnung nach freiem Belieben über sein Land verfügen. Der Vorwand zum Beispiel, daß beabsichtigt sei, ein Grundstück später in eine Anlage auszubauen, bietet absolut keinen Rechtsgrund für die Ablehnung eines Baugesuches. Will die Gemeinde das Land der Ueberbauung entziehen, so hat sie es eben zu erwerben.

4. *Wird die Wirkung der Baulinie durch öffentliche Wege, Gewässer und Bahnen unterbrochen?*

Da gemäß Art. 702 des Z.G.B. das Privatland zugunsten der Oeffentlichkeit mit Baulinien belegt und damit durch die Behörde zwangsweise enteignet werden kann, so erscheint es als ganz selbstverständlich, daß das öffentliche Gebiet auch den öffentlichen Interessen zur Verfügung gestellt wird. Es wäre entschieden ein Rechtswiderspruch, einerseits auf Privateigentum Gewalt auszuüben und anderseits das öffentliche Gebiet unberührt zu lassen.

Mit der Genehmigung der Baulinien durch den Regierungsrat hat die Oberbehörde dieselben auch für die von ihr im Sinne von Art. 664

des Z.G.B. zu verwaltenden Grundstücke verbindlich erklärt. Auf Begehren der Gemeinde, d. h. mit dem Straßenbau wird sie deshalb das nötige Land zur Verfügung stellen.

Daraus ergibt sich, daß die Auswirkung der Baulinien auf öffentlichem Grund die gleiche ist, wie auf Privatliegenschaften.

Anders verhält es sich mit den Bahnen. Hier haben die kantonalen Gesetze zurückzutreten. Art. 26 der Bundesverfassung vom Jahre 1874 sagt: „Die Gesetzgebung über den Bau und den Betrieb der Eisenbahnen ist Bundessache."

Nach dem Eisenbahngesetz übernimmt es der Bundesrat, auf die Sicherheit des Bahnbetriebes, die Verkehrsbedürfnisse und die Interessen der Landesverteidigung zu achten. Er ist außerdem verpflichtet, die Begehren der Kantonsregierungen und Gemeindebehörden entgegenzunehmen. Nach Art. 14 des zit. Gesetzes ist er jedoch in seinem Entscheide frei.

Die Bebauungspläne und Baulinien stellen nun die direkten Interessen der Kantone und Gemeinden dar. Nun liegt aber in einem Interesse noch lange nicht ein Rechtsanspruch. Das Begehren eines Kantons, das Baugesetz auch auf die Eisenbahnen auszudehnen, kann deshalb nicht in Frage kommen, weil die Bundesbehörden nie zur Anwendung von kantonalen Erlassen verpflichtet werden können. Da der Bundesrat für die Genehmigung des Bahnprojektes zuständig ist, bestimmt auch er, *wie* die Eisenbahn gebaut werde. Der Gemeindebehörde bleibt es dann überlassen, den Bebauungsplan und die Baulinien dem Bahnprojekte anzupassen.

Diesem Umstande hat das zürcherische Baugesetz Rechnung getragen, indem es in § 10 schreibt:

„Wenn an die eine Seite einer Straße Gebiet stößt, welches nicht als Baugrund benützt werden kann (hieher gehört auch das Bahnareal), so ist für diese Seite an Stelle der Baulinie eine Linie festzusetzen, deren Abstand von der jenseitigen Baulinie für die Ermittlung der zulässigen Höhe eines zu errichtenden Gebäudes maßgebend ist." Diese Linie wird nun ideelle Baulinie genannt, weil ihr jede rechtliche Wirkung abgeht.

Die letzte Frage:

In welchen Abständen von den öffentlichen Grenzen haben die Baulinien aufzuhören?

ist dahin zu beantworten, daß die Baulinie bis auf die Grenze zu führen ist. Nur für Gebiet *zwischen* den Baulinien besteht das Expropriationsrecht. Würden dieselben in irgendeinem Abstande von der öffentlichen Grenze aufhören, so würde ein Landstreifen der zwangsweisen Enteignungsmöglichkeit entzogen werden. Beim Straßenbau müßten deshalb mit den in Frage kommenden Grundeigentümern noch besondere Abkommen getroffen werden, was entschieden dem Gesetzgeber nicht vorschwebte.

Antwort von Kantonsgeometer E. Keller, Basel-Stadt.

Ad Frage 1. Im Kanton Basel-Stadt werden seit dem *Jahre 1902* auf Grund des Gesetzes über Anlegung und Korrektion von Straßen vom 13. Februar 1902 und der Verordnung zu diesem Gesetze vom 9. Juli 1902 *die Bau- und Straßenlinien im Grundbuch* eingetragen *und zwar nicht als Servitut, sondern als Anmerkung öffentlich-rechtlicher Beschränkungen.* Eine analoge Regelung ist im Art. 962 des Z.G.B. vorgesehen. Hiernach können die Kantone vorschreiben, daß öffentlich-rechtliche Beschränkungen, wie Baulinien und dergleichen, im Grundbuch anzumerken sind, nur bedürfen solche Vorschriften zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Bundesrates. Diese grundbuchlichen Anmerkungen wollen vornehmlich dem Rechtsverkehr mit Grundstücken eine größere Sicherheit verleihen, immerhin ist für Basel-Stadt noch folgende Bestimmung des Straßengesetzes zu beachten: § 8. „Die Unterlassung der Eintragung im Grundbuche bewirkt nicht die Ungültigkeit der Bau- und Straßenlinien; dagegen ist für allfälligen durch die Unterlassung entstandenen Schaden nach den gesetzlichen Bestimmungen über Verantwortlichkeit der Behörden und Beamten Ersatz zu leisten."

Von Interesse dürften auch noch folgende Vorschriften der oben erwähnten Verordnung sein: § 1. „Die vom Großen Rate beziehungsweise vom Regierungsrate festgesetzten Bau- und Straßenlinien, sowohl die generell im Bebauungsplan (§ 1 des Gesetzes) genehmigten, als die endgültig festgesetzten (§ 2 des Gesetzes) werden durch die Staatskanzlei dem Grundbuchamt zur Eintragung im Grundbuch übermittelt."

§ 2. Abs. 4. „In den Plänen sollen die von den Bau- und Straßenlinien berührten Grundbuchparzellen unter Angabe der Nummer eingezeichnet sein."

§ 5. Abs. 5. „Die Pläne für definitive Bau- und Straßenlinien sollen vor der Vorlage vom Grundbuchgeometerbureau auf ihre Uebereinstimmung mit dem Tatbestande des Grundbuches geprüft werden und sollen das Visum des Grundbuchgeometers tragen. Die Mitwirkung des Grundbuchgeometerbureaus ist taxfrei."

§ 3. „Das Grundbuchamt trägt im Grundbuchprotokoll den Beschluß summarisch ein und macht auf dem Lagerbuchfolio der von den Bau- und Straßenlinien betroffenen Liegenschaften (bei generell genehmigten Bau- und Straßenlinien auf allen in die in § 10 des Gesetzes festgesetzte Zone fallenden Liegenschaften) in der Lastenkolonne einen auf diesen Eintrag hinweisenden Vormerk.

Die endgültig festgesetzten Bau- und Straßenlinien werden überdies vom Grundbuchgeometer in die Nachführungspläne mit *roter Farbe* eingezeichnet."

Ad Frage 2. In Basel-Stadt werden die Baulinien in der Regel durch Axversicherungen mit polygonometrischem Anschluß und durch die Eintragung der grundlegenden Maße in besonderen Absteckungs-

plänen festgelegt. Sobald Mutationspläne über die Landabtretungen zu den Straßen ausgefertigt werden müssen, so werden auch die Nachführungshandrisse entsprechend ergänzt. Wir bemerken bei diesem Anlaß, daß in Basel-Stadt im Gegensatz zur eidg. Vermessungsvorschrift (vgl. Art. 78, Abs. 2) die Anfertigung der Mutationspläne über die Verallmendung der Straßen stets *vor* Inangriffnahme der Bauarbeiten zu erfolgen hat, welcher Anordnung nachgelebt werden kann, ohne daß die geringsten technischen Nachteile zu befürchten sind.

Ad Frage 3. Zur Beantwortung dieser unter lit. *a* und *b* gestellten Fragen zitieren wir § 10, Abs. 1, des Basler Straßengesetzes, der wie folgt lautet: „Solange die Baulinien für eine Straße bloß generell im Bebauungsplan genehmigt sind, darf zwischen den Baulinien sowie innerhalb einer Entfernung von 15 m von denselben nur unter den in § 9 genannten Bedingungen gebaut werden."

Im weiteren scheint uns, daß auch die Bestimmung des § 58, Abs. 1, des Basler Hochbautengesetzes vom 10. Oktober 1918 hieher gehört, diese lautet: „Wenn ein Grundeigentümer innerhalb einer Entfernung von 12 m von der Baulinie an einer unbebauten oder nur mit unbedeutenden Gebäuden (Schöpfen, Magazinen und dergleichen) bebauten nachbarlichen Grenze, welche nicht rechtwinklig zur Baulinie liegt, einen Neubau errichten will, so soll eine zur Baulinie möglichst rechtwinklige Grenze von der Straßenlinie an bis 12 m hinter die Baulinie hergestellt werden, falls und soweit dies ohne große Benachteiligung der beiden Nachbarn geschehen kann."

Ad Frage 4. In Basel-Stadt wird die Allmend, d. h. die Gebiete der Straßen, Plätze, Teiche und Flüsse nicht im Grundbuch eingetragen, so daß Bau- und Straßenlinien, die auf Allmend zu liegen kommen, grundbuchlich unberücksichtigt bleiben. Diese Sachlage hat aber nicht etwa die Wirkung, daß der Verlauf behördlich genehmigter Bau- und Straßenlinien auf Allmend keine Rechtsgültigkeit besitzen würde.

Bezüglich der Unterfrage *c*) können wir keine bestimmte Antwort geben, da uns nicht klar ist, ob unter den Abständen von den öffentlichen Grenzen die Vorgartentiefe oder irgend etwas anderes gemeint ist. Bei uns bestehen keinerlei Vorschriften in dieser Richtung.

Antwort von H. Zollikofer, Gemeindeingenieur, Thalwil.

Frage 1.

Das Sachenrecht im Z.G.B. unterscheidet zwischen Grunddienstbarkeiten (Servituten) und gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen. Baulinien sind keine Grunddienstbarkeiten, sondern gesetzliche Eigentumsbeschränkungen. Als solche bestehen sie ohne Eintrag im Grundbuch (Art. 680 Z.G.B.) und bedürfen folgerichtig auch nicht der Eintragung im Grundbuchplane.

Gleichwohl ist ihr Eintrag im Grundbuchplane erwünscht. Er ist für die Organe der öffentlichen Verwaltungen, wie für den Grund-

besitzer von großer Wichtigkeit, indem er zur Darstellung des Grundeigentums auch dessen veränderlichen, öffentlich-rechtlichen Beschränkungen wiedergibt. Bei Auszügen aus dem Grundbuchplane bildet der Eintrag der Baulinien für den Grundeigentümer oder Baufachmann eine wertvolle, in vielen Fällen direkt notwendige Darstellung der Rechtsverhältnisse, über welche das Grundbuch keinen Aufschluß gibt.

Im baugesetzlichen Baulinienverfahren (Kanton Zürich) werden die genehmigten, also zu Recht bestehenden Baulinien, als blau bandierte Linien dargestellt. Da diese Art der Darstellung im Grundbuchplane störend wirken würde, habe ich die Baulinien in den Grundbuchplänen der Gemeinde Thalwil mit einer dünn ausgezogenen, blauen Vollinie ohne Farbband bezeichnet. Diese Darstellungsart hat sich seit Jahren bewährt, sie ist klar und belastet den Plan nicht übermäßig.

Frage 2.

Wenn für den Eintrag der Baulinie in den Grundbuchplan die nötige Sorgfalt verwendet wird, bedarf es weder der Vermarkung derselben, noch einer zahlenmäßigen Festlegung in den Handrissen. Beides wäre übrigens mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Der Baulinienplan, nicht der Grundbuchplan soll die allenfalls noch notwendigen Daten enthalten. Für die Auswertung derselben und für die genaue Festhaltung des Baulinienverlaufes bietet der Eintrag im Grundbuchplan alle Gewähr, er ist dem Baulinienplan, dem im Grunde genommen nur handrißähnlicher Charakter zukommt, an Genauigkeit weit überlegen.

Frage 3.

Die Baulinie kennt mit bezug auf ihr Hinterland keine Wirkungsweite. Diese ergibt sich erst aus dem Bebauungsplane und aus allfällig bestehenden Bauordnungen (vgl. § 9 des zürcherischen Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen). Mitunter werden für die Begrenzung in die Tiefe auch besondere Hofbaulinien gezogen.

Frage 4.

Grundsätzlich sind die Baulinien nur beim Uebergang über öffentliche Straßen und Gewässer zu unterbrechen und zwar ohne jeglichen Abstand von deren Begrenzung. Dies geht beim zürcherischen Baugesetz schon aus der Bestimmung hervor, daß die Baulinien nicht nur die äußerste Begrenzung von Bauten gegen die Straße festlegen, sondern auch (§ 62 B.G.) deren Höhe beeinflussen und daß namentlich (§ 17 B.G.) durch die Ziehung der Baulinien der Gemeinde das Recht der Expropriation zwischen diesen Begrenzungslinien erwächst. Das Durchziehen der Baulinien über öffentliches Gebiet scheint mir ohne Belang zu sein, abgesehen die Fälle, bei denen die ideelle Baulinie zur Anwendung kommt (vgl. § 10 B.G. und Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 7. März 1909 betreffend Festsetzung von Baulinien an Straßen längs Bahngebiet).

Antwort von G. Merian, Luzern.

Zur Frage im allgemeinen ist zu sagen, daß die Baulinien keine Dienstbarkeiten sind, und ihre Eintragung im Grundbuche als Servituten nicht zugelassen wird. Aber auch ohne Eintrag im Grundbuch bestehen sie zu Recht kraft ihrer juristischen Struktur als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen nach Art. 702 Z.G.B.

Sind also weder im Grundbuche noch im Plan Baulinien eingetragen, so kann der Käufer eines Grundstückes aus diesem Fehlen des Eintrages nicht den Schluß ziehen, oder gar das Recht ableiten, nun frei zu sein in der Ueberbauung dieses Grundstückes.

In Städten und Ortschaften, in denen einzelne Quartierpläne oder über deren ganzes Gebiet öffentliche Bebauungspläne erstellt sind, für deren Einhaltung ein besonderes Amt zuständig ist, scheint es nicht nötig, noch spezielle Eintragungen im Grundbuch und Grundbuchplan zu machen. Auf diesem Spezialbureau werden in der Regel Kopien von Grundbuchplänen vorhanden sein oder anderweitige genaue Unterlagen, in welchen die Baulinien eingetragen sind. Jedermann weiß dann, daß er sich in Fragen der Baulinie an dieses Amt zu wenden hat. Wo aber Baulinien nur von Fall zu Fall nach fortschreitender Entwicklung durch den Gemeinderat, resp. die Regierung festgesetzt werden, da scheint eine diesbezügliche Anmerkung im Grundbuch nach Art. 80 der eidg. Grundbuchverordnung (Gb.Vo.) und Hand in Hand damit eine Einzeichnung im Plane zur Klarheit und Sicherheit des Liegenschaftsverkehrs beizutragen.

Zu den einzelnen Fragen ist folgendes auszuführen:

Zu Frage 1. In Ortschaften, wo Baulinien nur von Fall zu Fall festgesetzt werden, sind diese Linien im Originalplan einzutragen. Gleichzeitig sollte eine diesbezügliche Anmerkung im Grundbuch erfolgen.

Da diese Linien nicht die Bedeutung einer Servitut haben und auch wieder abgeändert werden können, sollten sie im Plan nicht zu stark in Erscheinung treten und leicht wieder ausradiert werden können. Wir empfehlen daher, diese Linien als dünne Strich-Punkt-Strich-Linie in karminroter Farbe einzuzeichnen.

Zu Frage 2. Baulinien sind nicht zu vermarken, um keine Verwechslungen in bezug auf Grenzen aufkommen zu lassen. In Gebieten mit sehr hohem Bodenwert wäre eine Fixierung der Hauptpunkte durch besondere Steine oder Bolzen in Erwägung zu ziehen. Bedenken wir aber dabei immer, daß das Vermessungswerk die Grundlage des Grundbuches ist, und daß wir auf dem Felde wie im Plane alles vermeiden müssen, was zu Unklarheiten führen könnte. Zur genauen Festlegung der Baulinie genügt es, dieselbe mit entsprechenden Zahlen im Handriß einzutragen.

Zu Frage 3. Die Baulinie wird in erster Linie durch den Gemeinderat resp. die Regierung festgelegt zur Abgrenzung neu zu erstellender

Bauten gegenüber öffentlichen Straßen. Bei dieser Gelegenheit wird meistens auch die Bautiefe in ihrer maximalen Ausdehnung bestimmt. Diese rückwärtige Linie ist aber eigentlich nur von Bedeutung, sofern sie wiederum öffentliche Straßen oder private Grenzen tangiert. Sie kann beeinflußt werden durch gesetzliche Bestimmungen über den Abstand der Bauten von der Grenze. Letzten Endes ist aber *die Wirkungsweite der Baulinie nach rückwärts bestimmt durch die vom Gemeinderate beschlossene Bautiefe.*

Zu Frage 4. Die Wirkung einer Baulinie hört ohne weiteres bei öffentlichen Wegen, Gewässern oder Bahnen auf. Gerade diese Objekte werden meistens bestimmend auf die Baulinien wirken, es sei denn, daß öffentliche Wege oder Gewässer überbaut werden dürfen. Diese Fragen sind durch Beschluß des Gemeinderates zu lösen.

Die Baulinie soll dasjenige Gebiet umgrenzen, welches überbaut werden darf. Damit gibt es keine ideelle Baulinie über öffentliches Gebiet hinweg.

Das Einführungsgesetz, ergänzt durch eventuelle Bauverordnungen die Rechtskraft besitzen, setzen die Abstände von Bau zu Bau und von Bau zu öffentlicher oder privater Grenze fest. Durch die vom Gemeinderate festgesetzten Baulinien können nun die privatrechtlichen Bestimmungen über gewisse Gebiete außer Kraft gesetzt werden, indem sie sich einer Lösung unterzuordnen haben, welche im Allgemeininteresse eine bessere Gliederung des gesamten Gebietes ins Auge faßt.

Wenn also Baulinien bestehen, *so reicht ihre Gültigkeit soweit als sie durch die maßgebende Instanz (Bund, Kanton, Gemeinde) festgesetzt und genehmigt worden ist.*

Wo keine genehmigten Baulinien bestehen, gelten die öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen der Einführungsgesetze in bezug auf Abstände der Bauten untereinander und der Bauten von den Grenzen.

Vortragskurs über Gemeindeingenieur - Aufgaben.

Die Sektion Zürich-Schaffhausen des Schweiz. Geometervereins führte am 12. und 13. April 1935 an der Eidgen. Techn. Hochschule einen Vortragskurs über Gemeindeingenieur-Aufgaben durch. Der Kurs bildete eine ergänzende Fortsetzung der Veranstaltung vom Oktober 1932 und erstreckte sich daher über die gleichen Arbeitsgebiete. Der erfreuliche Besuch von über 130 Teilnehmern hat gezeigt, daß ein starkes Bedürfnis vorhanden ist, nach weiterer Ausbildung in den Problemen einfacherer Zivilingenieuraufgaben.

Das Hauptkontingent der Kursbesucher bildeten die Mitglieder des S.G.V., daneben folgten eine Anzahl technische und administrative Beamte, von ihren vorgesetzten Behörden abgeordnet, den Vorträgen.

Die Kursleitung lag in den bewährten Händen von Herrn Stadtgeometer Bertschmann, dem es gelungen ist, für die Vorträge Referenten zu finden, die Gewähr boten für eine in praktischer wie in theoretischer Hinsicht gründliche Behandlung der Themen.