Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 58 (1960)

Heft: 3

Artikel: Rechtliche Fragen zur Beurteilung von Hochhäusern

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-216088

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: 22.08.2025

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

und Lasten der Gemeinschaft nach Maßgabe ihrer Wertquoten zu leisten. Werden aber einzelne gemeinschaftliche Bauteile und Einrichtungen von den Stockwerkeigentümern in ganz ungleichem Maße oder von einzelnen von ihnen überhaupt nicht benutzt, wie Treppen oder Aufzüge in großen Baublöcken, so soll dies bei der Verteilung der Kosten berücksichtigt werden.

Die *Versicherung* gegen Brandschaden und andere Beschädigungen des Gebäudes, ferner auch die *Haftpflichtversicherung* des Werkeigentümers sind Aufgabe der gemeinschaftlichen Verwaltung durch die Eigentümerversammlung oder den Verwalter auf Rechnung der Gemeinschaft. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit besonderem Aufwand baulich ausgestaltet hat, soll einen zusätzlichen Prämienanteil bezahlen, wenn er nicht auf eigene Rechnung eine Zusatzversicherung abschließt.

Will die Gemeinschaft ein Reglement, das die Benützung und Verwaltung des Grundstückes näher regelt und für das wir heute ebenfalls vor den Kantonen und interessierten Verbänden der Wirtschaft ein Muster zur Diskussion stellen, so bedarf dieses zu seiner Verbindlichkeit der Annahme durch die Mehrheit der Personen, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertritt. Das Reglement, das sich die Gemeinschaft im Rahmen zwingender Vorschriften des Gesetzes mit beliebigem Inhalt geben kann, ist im Grundbuch anzumerken. Bonn vermißt im Gesetz oder doch im Reglementsmuster eine Vorschrift über den Zwang zu Einlagen in einen *Erneuerungsfonds*.

Dieser Bemerkung ließe sich unschwer Nachachtung verschaffen.

8. Aus dem Gebiet des *Übergangsrechtes* schließlich und endlich mag interessieren, daß vom früheren kantonalen Recht beherrschtes StWE den neuen Vorschriften unterstellt sein soll, auch wenn die Stockwerke oder Stockwerkanteile nicht als Wohnung oder Geschäftsraumeinheiten so in sich abgeschlossen sind, wie es für die Begründung von StWE vorgeschrieben ist (Art. 20bis SchlT zum ZGB). Wir müssen hier fünfe gerade sein lassen.

Die Kantone können auch StWE, das sie namentlich bei Einführung des eidgenössischen Grundbuches in Miteigentum mit Servituten über die Benutzung der Raumteile umgewandelt und in das Grundbuch eingetragen haben, den neuen Vorschriften über das StWE unterstellen (Art. 20ter SchlT zum ZGB).

Rechtliche Fragen zur Beurteilung von Hochhäusern

Bn. Das Hochhaus, vor wenigen Jahren noch ein attraktives Kuriosum größerer Städte, beginnt sich immer mehr in kleineren Städten, ja sogar in Dörfern festzusetzen. Diese sind meist nicht in der Lage, sich gründlich mit den Einzelheiten zu befassen, sie sind auf den Rat der Fachleute, Ingenieure oder Architekten angewiesen. Nach welchen Gesichtspunkten soll nun aber der Fachmann die Gemeinde beraten?

Man kann das Bedürfnis von Hochhäusern anerkennen oder ablehnen. Wer die Frage verneint, möge sie konsequent verneinen (also auch bei Aufzonungen von drei auf fünf Geschosse usw.); wer sie bejaht, sei sich stets bewußt, daß es sich bei dieser Bauart um etwas Neues handelt, das nur im Rahmen der bestehenden Baugesetze gelöst werden kann.

Herr Dr. *B. Zäch,* St. Gallen, hat kürzlich an einer Versammlung der Regionalplanung Nordostschweiz über diese wichtige Frage referiert. Wir lassen einen Auszug aus dem Vortrag folgen:

«Die stürmische Entwicklung von Wissenschaft und Technik bringt es mit sich, daß sich auch das Rechts stets wieder vor neue Probleme und Aufgaben gestellt sieht. Zu diesen gehört auch das Hochhaus. Sobald die Baupolizeibehörde über ein konkretes Hochhausprojekt zu entscheiden hat, sieht sie sich unweigerlich vor die Frage gestellt: Besitze ich den notwendigen gesetzlichen Rückhalt, ein untragbares Hochhausprojekt zu verhindern oder um einem städtebaulich wünschbaren Projekt gegen die Widerstände der mißgünstigen Nachbarschaft zum Durchbruch zu verhelfen? Damit ist bereits die grundsätzliche Aufgabe des Rechts auf dem Gebiet des Hochhausbaues skizziert: Das Recht soll den zuständigen Behörden die notwendige Handhabe zu einer vernünftigen Lenkung des Hochhausbaues bieten; es soll ihnen einerseits ermöglichen, den Bau guter Hochhäuser an den dazu geeigneten Stellen gegen den unbegründeten Widerstand der Nachbarn zu bewilligen und die Erstellung schlechter Bauten entgegen dem Drängen des Bauherrn zu verhindern.

Zur Erreichung dieses Zieles sind grundsätzlich verschiedene Wege möglich. Durch das *kantonale Baugesetz* können die Voraussetzungen, unter denen eine Baubewilligung für Hochhäuser erteilt wird, selbst geregelt werden, oder diese Befugnis kann – mit oder ohne kantonalrechtliche Schranken – den *Gemeinden* delegiert werden. Vorzuziehen ist wohl die zweite Lösung, welche den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden nicht unnötigerweise einschränkt. Im Falle der Delegation der Rechtsetzungsbefugnis an die Gemeinden ist durch den Kanton auf alle Fälle zu bestimmen, daß Hochhäuser in Gemeinden ohne Bauordnungen nicht zulässig sind. Dies ist notwendig, um zu verhindern, daß in Ortschaften ohne Bauordnungen schrankenlos Hochhäuser erstellt werden können.

Gleichgültig ob die nähere Regelung durch den Kanton oder die Gemeinde erfolgt, können die Voraussetzungen des Hochhausbaues *generell* umschrieben werden, oder es kann bestimmt werden, daß Hochhäuser nur auf Grund eines im *Einzelfall* aufzustellenden Quartierplanes mit entsprechenden besonderen Vorschriften gebaut werden dürfen.

In formeller Hinsicht ist die Frage zu regeln, ob die *Baubewilligung* durch den Kanton oder die Gemeinde erteilt wird, ferner ob allfällige besondere Verfahrensvorschriften einzuführen sind.

Eine weitere Alternative betrifft die Frage, ob die Baubewilligung in Form einer Ausnahmebewilligung zu erteilen sei oder ob dem Grundeigentümer bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung zustehen soll. In dieser Be-

ziehung ist der zweiten Lösung, nämlich der grundsätzlichen gesetzlichen Umschreibung der Voraussetzungen eines Hochhauses, im Interesse der Rechtssicherheit unbedingt der Vorzug zu geben. Diese Voraussetzungen können generell lauten, wie zum Beispiel: Die Errichtung von Gebäuden, deren Höhe oder Geschoßzahl die in der Bauordnung festgesetzten Grenzen übersteigt, ist nur zu bewilligen, sofern sie sich an ihrem Standort städtebaulich und landschaftlich einfügen, keine polizeilichen Hindernisse im Wege stehen und die Umgebung nicht wesentlich benachteiligt wird. Entschieden abzulehnen ist die im zürcherischen Baugesetz enthaltene Klausel, daß das aus den Bauvorschriften sich ergende Maß der Ausnützung des Baugrundes durch solche Gebäude nicht überschritten werden darf. Sofern die normalerweise mit der intensiveren Bodennutzung verbundenen Nachteile durch besonders sorgfältige Planung ausgeglichen werden und sofern demnach weder städtebauliche noch ästhetische, noch polizeiliche Hindernisse vorliegen und die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird, besteht keine Veranlassung, die private Baufreiheit lediglich um der Beschränkung willen einzuschränken.

Nach übereinstimmender Auffassung von Rechtslehre und Gerichtspraxis verletzt die rechtsetzende Behörde nur dann das Prinzip der Rechtsgleichheit, wenn sie *gleichartige* Tatbestände verschieden behandelt oder sachlich nicht gerechtfertigte Unterscheidungen macht. Die rechtanwendende Behörde verletzt diesen Grundsatz, wenn sie sich zur Anordnung von Baubeschränkungen auf eine Vorschrift stützt, aus der sich deren Zulässigkeit nicht ergibt und ohne sachlich unhaltbare Auslegung nicht abgeleitet werden kann, ferner wenn sie unter gleichen tatsächlichen Voraussetzungen einmal so und einmal anders entscheidet. Damit ist klargestellt, daß sich aus dem Prinzip der Rechtsgleichheit keineswegs ein Rechtsanspruch auf ein Hochhaus für jedermann ableiten läßt und daß die Behörde nicht gegen diesen Verfassungsgrundsatz verstößt, wenn sie einem Grundeigentümer an geeigneter Stelle ein Hochhaus bewilligt und einem andern an dazu ungeeigneter Stelle ein solches verweigert. Es handelt sich hier eben nicht um gleichartige Tatbestände, sondern um sachlich gerechtfertigte, auf gesetzlicher Grundlage beruhende Unterscheidungen.

Zusammenfassend ist zu sagen, daß sich das Prinzip der Rechtsgleichheit auch im Hochhausbau durchaus positiv auswirkt, indem es dem Bürger Gewähr für eine sorgfältige Prüfung seines Baugesuches verschafft, ohne die gewissenhaften Behörden über Gebühr in ihrer Handlungsfreiheit einzuschränken.

Neben dem Prinzip der Rechtsgleichheit wird das öffentliche Baurecht beherrscht von der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie, die den Baubehörden und selbst dem Gesetzgeber bestimmte Schranken setzt. Immerhin ist das Privateigentum nicht absolut unantastbar, sonst wären baupolizeiliche Vorschriften überhaupt nicht möglich. Eine öffentlichrechtliche Beschränkung des Privateigentums ist zulässig, wenn nachstehende drei Voraussetzungen miteinander erfüllt sind:

1. eine gesetzliche Grundlage (zum Beispiel Baugesetz beziehungsweise gestützt darauf aufgestellte Bauordnungen, Zonen- oder Überbauungspläne);
2. ein öffentliches Interesse (zum Beispiel hygienische, polizeiliche oder städtebauliche Gründe);
3. Bezahlung einer Entschädigung, sofern der Eingriff eine bestimmte Intensität überschreitet, das heißt eine materielle Enteignung darstellt.

Bei der Beurteilung, ob eine gesetzliche Grundlage und ein genügendes öffentliches Interesse vorliegen, legt sich das Bundesgericht große Zurückhaltung auf. Für die Aufrechterhaltung der angefochtenen Eigentumsbeschränkung genügt es, wenn sich die Auffassung der Gemeinde beziehungsweise des Kantons mit sachlichen Gründen, das heißt ohne Willkür, vertreten läßt, auch wenn sie nicht die allein richtige ist. In bezug auf den dritten Punkt gilt, daß eine materielle Enteignung und damit eine Entschädigungspflicht dann gegeben ist, wenn entweder

a) ein bisher ausgeübter Gebrauch einer Sache untersagt wird oder
b) das Verbot die Benützung der Sache in außerordentlich hohem Maße eingeschränkt und dabei ein einzelner Eigentümer so getroffen wird, daß er allein ein allzu großes Opfer zugunsten der Allgemeinheit bringen müßte.

Diese Rechtslage beweist erneut die Notwendigkeit einer klaren gesetzlichen Grundlage für die Zulassung erwünschter und die Abwehr unerwünschter Hochhausprojekte. Ist diese gesetzliche Grundlage aber vorhanden, so sind seitens der Eigentumsgarantie keine wesentlichen Schwierigkeiten mehr zu erwarten. Das vom Bundesgericht verlangte öffentliche Interesse läßt sich mit städtebaulichen, ästhetischen und verkehrstechnischen Gründen ohne weiteres nachweisen. Wichtig ist, daß die Berücksichtigung aller dieser Gründe im Gesetz verankert ist.

Merkwürdigerweise kann nun aber eine Behörde gerade dann, wenn sie selbst die Entstehung eines Hochhauses wünscht, mit der Eigentumsgarantie in Konflikt kommen. Ist eine Gemeindebehörde berechtigt, zum Beispiel in einem Überbauungsplan vorzuschreiben, daß an einer gewissen Stelle ein Hochhaus erstellt werden muß, das heißt, daß keine andern Bauten als ein Hochhaus zulässig sind? Die Kompetenz der Behörde, ein Hochhaus nicht nur zuzulassen, sondern im vorgenannten Sinne gegen den Willen des Grundeigentümers vorzuschreiben, müßte jedenfalls im kantonalen Baugesetz klar begründet werden. Ob ein solches Gesetz vom Volk angenommen würde, ist fraglich. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte vom Grundeigentümer vor dem Bundesgericht geltend gemacht werden, daß für einen derartigen Eingriff in das Privatrecht kein genügendes öffentliches Interesse gegeben ist, da den öffentlichen Interessen auch auf dem Wege normaler Überbauung entsprochen werden kann. Das Gesagte gilt jedenfalls, wenn der Bau des Hochhauses im Vergleich zu einer normalen Überbauung ungewöhnliche finanzielle Mittel oder den Zukauf von Nachbarliegenschaften erfordern würde.

Eine weitere Möglichkeit zum Konflikt mit der Eigentumsgarantie ist gegeben, wenn die Behörde an die Bewilligung eines Hochhauses übersetzte Bedingungen und Auflagen knüpft. Es ist selbstverständlich, daß die gesteigerte Höhenentwicklung einen Ausgleich durch vermehrte Grünflächen bedingt. Hier wird die Baupolizeibehörde kaum auf Schwierigkeiten stoßen. Sie wird auch entsprechende Parkgelegenheiten auf privatem Grund für die Automobile der Hausbewohner und ihrer Zubringer verlangen können. Daß hier die Eigentumsgarantie an irgendeiner Stelle Einhalt setzen muß, ist klar. Grundsätzlich kann gesagt werden, daß die Baupolizeibehörde berechtigt ist, an die Baubewilligung diejenigen Bedingungen und Auflagen zu knüpfen, die erforderlich sind, die durch die Besonderheiten des Hochhauses entstehenden besonderen Nachteile (bau-, gesundheits-, verkehrspolizeilicher oder ästhetischer Natur usw.) zu vermeiden. Darüber hinausgehende Wünsche können nur im Einvernehmen mit dem Bauherrn verwirklicht werden.

Wir haben bisher vom Rechtsverhältnis zwischen Behörde und Bauinteressent gesprochen. Daneben spielen, ganz speziell im Hochhausbau, die Interessen der in Mitleidenschaft gezogenen *Nachbarn* eine Rolle. Wie verhält es sich, wenn ein Nachbar geltend macht, seine Liegenschaft werde durch das zukünftige Hochhaus entwertet? Ob und in welchem Umfang der Nachbar seine Interessen im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren zur Geltung bringen kann, hängt von der Ausgestaltung des kantonalen Verfahrens ab.

Während die Einsprachemöglichkeit des Nachbarn auf kantonalem Boden verschieden geregelt ist, besteht Einheitlichkeit hinsichtlich der Weiterzugsmöglichkeit an das *Bundesgericht.* Das Bundesgericht steht auf dem Standpunkt, daß der Nachbar, so wenig wie jeder andere Bürger, zur staatsrechtlichen Beschwerde wegen ungenügender Berücksichtigung öffentlicher Bauvorschriften durch die Baupolizeibehörde befugt ist. Und zwar gilt dies selbst dann, wenn die Behörde eine Ausnahme von der zonengemäßen Überbauung bewilligte und wenn dem Nachbar im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren auf kantonalem Boden das Rekursrecht zusteht. Anders verhält es sich nur, wenn ein privater, nachbarrechtlicher Einsprachegrund besteht oder wenn durch die erteilte Baubewilligung die bauliche Ausnützung des Grundstücks des Nachbars beeinträchtigt würde.

Die Tatsache, daß das Hochhaus seiner Natur nach wesentlich intensiver auf die Nachbarschaft einwirkt als die herkömmliche Bauweise, bedingt eine Verstärkung der bisherigen *Schutzbehelfe* der Nachbarn. In Betracht fällt in erster Linie eine allgemeine Vorschrift des Baugesetzes, daß ein Hochhaus nur zulässig ist, sofern die Interessen der Nachbarschaft bezüglich Belüftung, Belichtung und eventuell auch Aussicht nicht *wesentlich* beeinträchtigt werden. Daneben sind konkrete öffentlich-rechtliche Sicherungen zum Beispiel über den zu wahrenden minimalen Lichteinfallswinkel möglich (§ 3 der baselstädtischen Verordnung für den Bau von Hochhäusern vom 11. Februar 1930). Weiter fallen in Betracht der Ausbau der öffentlich-rechtlichen Einsprache- und Rekursmöglichkeit

des Nachbars im Baubewilligungsverfahren sowie der zivilrechtlichen Sicherungen.

Ein weiteres, noch unabgeklärtes Problem, das hier lediglich angetönt werden soll, liegt darin begründet, daß der Bau von Hochhäusern, besonders wo es um die Sanierung ganzer Quartiere geht, sowohl nach dem Umfang der in Anspruch genommenen Grundstücksparzellen wie der erforderlichen Geldmittel die Macht eines einzelnen vielfach übersteigt. Sollen die verschiedenen Grundeigentümer durch Gesetzesvorschrift zum Zusammenwirken (eventuell zum Abbruch ihrer bestehenden Gebäude und zur Beteiligung am Neubau) oder zum Zwangsverkauf ihrer Liegenschaft verpflichtet werden? Obwohl in vielen Fällen wichtige öffentliche Interessen für eine solche Lösung sprechen mögen, erweckt die Benachteiligung der Kleinen zum Vorteil der Großen Bedenken. Die gegenwärtig laufenden Bestrebungen zur Wiedereinführung des Stockwerkeigentums werden dieses Problem nicht aus der Welt schaffen, wohl aber dessen Lösung erleichtern. Das Hochhausproblem stellt nicht allein eine faszinierende architektonisch-städtebauliche Aufgabe dar, sondern bedarf zur praktischen Verwirklichung in weitem Maße der Mitarbeit des Rechts. Nur durch eine Zusammenarbeit aller beteiligten Kreise kann eine Koordination der oft auseinandergehenden Interessen und eine glückliche Lösung des Problems erreicht werden.»

Mitteilung

des Schweizerischen Vereins für Vermessungswesen und Kulturtechnik sowie des Schweizerischen Kulturingenieurvereins

Vortragskurse

1. Der *Schweizerische Verband der Ingenieur-Agronomen* führt vom 4. bis 8. April 1960 an der ETH in Zürich eine *Weiterbildungswoche über die wirtschaftliche Integration in Europa* sowie über *Atomenergie* durch. Das detaillierte Programm wird nächstens veröffentlicht werden. Drei Tage sind dem erstgenannten, die beiden letzten Tage dem zweitgenannten Thema und einem Besuch der Anlagen der Reaktor-AG in Würenlingen gewidmet. Insbesondere das Thema der europäischen Integration und ihrer Rückwirkungen auf die Landwirtschaft wie auch die prominenten Referenten bieten verantwortungsbewußten Fachleuten unserer Vereine viel Interessantes. Sie werden auf diesem Wege vororientiert und aufgefordert, sich zum Besuche zu melden. Für weitere Auskunft wenden sie sich an das Sekretariat des Schweizerischen Verbandes der Ingenieur-Agronomen (Herrn ing. agr. Vonder Mühll) in Brugg.

2. Nicht zuletzt mit Rücksicht auf die vorerwähnte Weiterbildungswoche und als fachtechnische Fortsetzung derselben wurde der von *SVVK und SKIV* durchzuführende *Vortragskurs über Güter- und Waldzusammenlegung im Dienste von Agrarstrukturverbesserung und Planung* auf Anfang September 1960 verschoben. Als Ort ist auch für diese Veranstaltung die ETH in Zürich vorgesehen, als Dauer zwei Tage einschließlich halbtägiger Exkursion.