**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges

Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und

Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 44 (1928)

Heft: 47

**Artikel:** Oeffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen

Autor: [s.n.]

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-582282

#### 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:** 29.11.2025

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

Ausführung zu Grunde zu legen. Die Detailpläne sollen unter Führung und Aufsicht bes Rantonsbaumeifters ausgearbeitet werden.

## Deffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueiniprachen.

(Rorrefpondeng.)

über öffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen herrscht im allgemeinen viel Unklarheit. Es mag zum Teil daher tommen, daß vor der Ginführung des neuen Bivilgesethuches die Bestimmungen in den Baureglementen über gegensettige Grenz: und Gebaubeabftande in den meiften Kantonen privatrechtlicher Natur waren; daher mußten allfällige Anftande durch die richterlichen Behörden entichteden werden.

Wo örtliche oder kantonale Baureglemente oder gar beiderlei fehlten, waren die geltenden Borschriften in der Regel niedergelegt in den privatrechtlichen "Beftimmungen

über Grenzabftande und Dienfibarfeiten"

Mit dem neuen Bivilgesethuch wurden durch die kantonalen Ginführungsgesetze die in den örtlichen Bau reglementen niedergelegten Beftimmungen alle öffentlich rechtlicher Natur. Das will fagen, daß die Administrativ-behörden (Gemeinderat, Regierungsrat) die Entscheidungen bu treffen haben über Sandhabung und Auslegung ber öffentlichrechtlichen Baupolizeibeftimmungen. Deswegen find aber nicht alle privatrechtlichen Einsprachen ohne weiteres gegenstandslos. Man benke vor allem an die privaten Diensibarkeiten, über beren Einhaltung der Private zu forgen, im Streitfall ber Richter zu entschet-

Es herrscht noch vielfach die Ansicht, durch nachbarliche Bereinbarungen konne man hinfichtlich Greng- und Gebäudeabstand, Busammen und Soberbauen usw. Abmachungen treffen, die von den örilichen oder kantonalen Baupolizeibeftimmungen abweichen; ober die Beteiligten glauben, bei ber Bereinigung der Rechte und Dienftbarkeiten, die in der Regel mit der endgültigen Unlage des Grundbuches verbunden ift, mußten unbedingt alle alten Bereinbarungen eingetragen werden, auch wenn fie ben beute gültigen örtlichen ober tantonalen Gefegen wiberfprechen. Beides beruht auf Jrrtum. Auch die Bau polizeibehörden find an die öffentlichrechtlichen Beftimmungen gebunden; sie können tur dann Ausnahmen be willigen, wenn folche grundfählich im betreffenden Artitel porgefeben find. Die Baupolizeibehörden tonnen dann folche Ausnahmen geftatten, muffen es aber nicht. Gie muffen dies auch nicht in jedem einzelnen Fall und in jedem beliebigen Ausmaß; sondern eine jorgfältig arbei tende Behörde wird auch für die Ausnahmen gemiffe Richtlinten aufftellen, damit jeder Bürger unter gleichen Berhältniffen gleich behandelt wird.

Nachbarrechtliche Bereinbarungen über öffentlichrecht liche Baupolizeivorschriften haben nur dann Beftand, wenn fte letteren nicht zuwiderlaufen oder wenn fie von der Beborbe ausdrudlich auf Bufehen hin bewilligt find. Gte tonnen weiter geben als die in den Baureglementen auf: geftellten Beftimmungen. Nehmen wir als praftisches Beispiel den Bauabstand und Grenzabstand an. Meift wird ein Mindestgrenzabstand von 3 und 4 m und bis auf eine gewisse Bauhohe ein Mindestgebaudeabstand von 6 m vorgeschrieben. Durch Bereinbarung kann ber Grenzabstand des Hauses A fleiner gewählt wert en, wenn damit ber Mindeftgebaudeabstand gewahrt bleibt. Das Nachbarhaus B hat dann einen entsprechend größeren Grenzabstand einzuhalten. Darüber hinaus tonnen nafürlich privatrechtlich größere Gebäude: und Grengab ftande, fleinere Bauhöhen usw. vereinbart werden, als

fie gesettlich vorgeschrieben bezw. erlaubt find. Zu beachten ift ferner, daß die privatrechtlichen Abmachungen ben jeweils gultigen öffentlichrechtlichen Bauvorichriften fich unterzuordnen haben. Werden lettere im Sinne einer Erweiterung (g. B. bes Gebaude: und Greng. abstandes) oder Beschräntung (z. B. in der Bauhohe) geandert, fo muffen unter allen Umftanden, trot feinerzeltigen Bereinbarungen und Eintragungen in die öffentlichen Bücher, bei Reu- und Umbauten die neuen öffent-lichrechtlichen Bestimmungen beobachtet werden, auch wenn dadurch der später Bauende geschädigt würde. Solche Fälle sind nicht ausgeschlossen, darum find solche private "gegenseitige Bereinbarungen, wenn fie vorläufig nur von einem Bertragfclegenden ausgenütt werden, auf die Dauer manchmal von zweifelhaftem Wert.

Ausnahmen von öffentlichrechtlichen Borfchriften wird man nur als sogenannte Provisorien bewilligen, gegen eine bescheidene Beschluffes, und Erneuerungsgebühr; lettere mird jedes Jahr erhoben. Diese Bewilligungen follten nie langer als auf ein Jahr lauten. Sie waren jedoch nur dann nicht mehr zn erneuern, wenn Unzufommlichkeiten sich geltend machen. Bewilligt man Ausnahmen ohne folche Einschränkungen, ober bewilligt man fie als Provisorien ohne jede zeitliche Beschräntung, so entstehen daraus mit der Belt gewissermaßen genehmigte Bauten, die man dann in ähnlichen Fällen fortlaufend neu genehmigen muß. Was tann als Provisorium genehmigt werden? Kleinere Abweichungen in der vorgeschriebenen Bauart (Feuersicherheit), mäßig größere Averschreitungen ber Baulinten, als sie nach Borschrift bewilligt sind; kleinere Grenzabstände für Aleinbauten, wie g. B. Gartenhauschen, Suhnerställe, Autogaragen,

Bengintankanlagen u. dergl.

Für die Administrativbehörde ift es meift gang unmöglich, zu wiffen, ob und mas für privatrechtliche Bereinbarungen durch einen Neu- oder Umbau berührt werden. Ste wird daher gut tun, bei jedem Bauvorhaben ben Nachbarn eine öffentlichrechtliche und eine privatrechtliche Baumitteilung zuzuftellen. Wer fich bei einem Neuoder Umbau hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabständen, neuen Fenftern, Brandmauern usw. verlett fühlt, muß, sofern private Abmachungen nicht über die öffentlichrechtlichen Borfchriften hinausgeben, bei ber zuftandigen Baupolizeibehörde rechtzeitig schriftliche und begründete Einsprache erheben. Dieses Administratioversahren ift einfacher, billiger und rascher als der richterliche Inftangenweg. Db öffentliches oder privates Recht in Frage fommt, ift manchmal nicht eindeutig, namentlich nicht bei Beläftigungen, Erschütterungen, Einwirtungen burch Ruß, Gerüche ufm.

Art. 684 3. G. B. heißt: "Jedermann ift verpflichtet, bei ber Aussibung seines Eigentums, wie namentlich bei bem Betrieb eines Gewerbes auf feinem Grundftud, fich aller übermäßigen Einwirkung auf bas Gigentum bes

Nachbarn zu enthalten.

Berboten find insbesondere alle schädlichen und nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen burch Rauch oder Rug, läftige Dünfte, Larm oder Erschütterung.

In den örtlichen Baureglementen find folche Betriebe manchmal in bestimmten Baugonen verboten, in ben andern nur unter beftimmten Bedingungen gulaffig. Go heißt die bezügliche Beftimmung in ber Bauordnung der Stadt St. Gallen:

Gewerbliche Anlagen, beren Betrieb burch Larm, Rauch, Ausdunftung oder sonftwie die Nachbarschaft beläftigen fonnte, find in Baugone IV verboteen und in ben übrigen Bonen nur zuläffig, wenn fie fo eingerichtet werden, daß Ubelftande nicht eintreten oder wenigftens auf ein Mindeftmaß beschränkt werden. Eine erteilte Genehmigung wird ungultig und ber Inhaber einer folchen Anlage zur Entfernung ober Anderung verpflichtet, wenn sich durch beren Betrieb Abelftande ergeben sollten, die bei der Genehmigung nicht vorauszusehen waren ober vom Gesuchfieller verheimlicht wurden".

Eine größere Landgemeinde hat in ihrem Baureg-

lement folgende Raffung:

"Benn für die Offentlichkelt durch Rauch, Dunfte, Gerüche, Getöse und Erschütterungen erhebliche Belästigungen zu gewärtigen sind oder sich nachträglich herausstellen, so sind bestmöglichste Schutvorkehrungen zu treffen".

Der Bürger ift noch oft ber Ansicht, die Bestimmungen des 3. G. B. und der örtlichen oder kantonalen Baureglemente decken sich vollständig. Sie können wohl gleich sein, haben aber nicht die gleiche Rechtswirkung:

Bahrend bas 3. G. B. jedem Gingelnen bas Recht verleiht, auf privatem Wege feine Ginfprache zu erheben, bedingen die Vorschriften der Baureglemente hiefür die "Nachbarschaft", die "Offentlichkeit", d. h. eine Mehrheit, eine Vielzahl von Bürgern oder dann zum mindeften ein großes Gebiet, bas einem Einzelnen, einer Gemeinde oder Korporation gehört. Wenn g. B. wegen Beläftigung durch eine Baicheretanlage, durch Ramin-abgafe ufw. ein einzelner Hausbefiger Beichwerbe erhebt, so fällt die Erledigung nicht der öffentlichen (administrativen) Behörde zu, sondern, well es sich um eine "Privatsache" handelt, den richterlichen Organen. Werden bei Einrichtung eines gewerblichen Betriebes von ben Befigern ber umliegenden Grundftucke erhebliche Einwirkungen durch Rauch, Ruß, Larm, üble Gerüche usw. befürchtet, so werden fie in gemeinsamer Eingabe — als Bertreter der "Offentlichkeit" — bei der Administrativbehörde Einsprache erheben. Oft kann man im Zweifel fein, ob die Adminiftratiobehorde die Ginfprache als öffentlichrechtlich anerkennt, oder, wenn fie das tut, den Einsprecher schützt. Um das private Einspracherecht nicht zu versäumen, ift in diesem Fall eine vorsorgliche privatrechtliche Einsprache geboten, die man jederzeit zurückliehen oder im Notfall innert der gesetzlich gebotenen Frift an das Gericht weiter leiten tann. Immerhin darf man auch privatrechtlich nicht ohne flichhaltige Gründe Einsprache erheben. Wenn ber Bauherr mit ber Einrichtung eines gewerblichen Betriebes oder eines Ge-schäftes wegen bloßer "Trölerei" des lieben Nachbarn langere Beit zuwarten muß, tann ber Geschädigte Klage erheben wegen entgangenem Gewinn. Bor bem Arteg ift ein folder Fall bis vor das Bundesgericht weitergezogen worden: M. wollte ein Hotel bauen, N. erhob durch alle Inftanzen privatrechtliche Ginsprache, R. murbe ab. gewiesen, mußte die rechtlichen und außerrechtlichen Roften und überdies wegen Bauverhinderung bem M. noch einen febr anfehnlichen Betrag bezahlen. Der gange Sandel brachte R. beinahe zum finanziellen Zusammenbruch.

Mancher Leser wird fragen: Was ist beim Eintreffen einer Anzeige über eine Neu- und Umbaute auf dem Nachbargrundstück zu tun? Wenn es sich um einen sehr wichtigen Fall handelt, wird er bei einem Rechtsanwalt oder bei der Gemeindebehörde oder bei einer ersahrenen Amtsperson Rat holen; wenn er im Zwelsel ist, od die öffentlichrechtliche oder die privatrechtliche Baueinsprache cher zum Ziel sührt, wird er die öffentlichrechtliche Baueinsprache einsprache begründen und die privatrechtliche vorsorglich eingeben. Jedenfalls ist genau zu beachten, daß die Einsprachen an die auf der Anzeige vorgemerkten Amtsstellen und innert der angesetzten Frist als eingeschriebener Brief versandt werden. Zu warnen ist vor sogenannten "Halbgelehrten", die meistens die einschlägigen Gesehe nicht kennen, zum mindesten bezüglich früheren Entschehen der obersten Administrativbehörde nicht Bescheid wissen; manchmal urteilen und raten diese auch gestützt auf gesestliche Grundlagen, die mit der Einsührung des neuen

Bivilgesethuches außer Kraft kamen. Das Baueinspracheversahren ist eine zu wichtige Angelegenheit, ein zu maßgebender Bestandteil unseres öffentlichen und privaten Rechtes, als daß Unkundige oder halbwegs Kundige sich anmaßen sollten, "guten und billigen Rat" zu erteilen.

# Bauten der Technik.

Ausstellung im Gewerbemuseum Basel vom 3. — 24. Februar 1929.

(Rorrefpondeng.)

Es gab eine Zeit, da Technik und Architektur zwei gänzlich getrennte Arbeitsgebiete waren. Wolke man einen reinen Zweckbau haben, so lief man zum Ingenieur, wünschte man ein schönes Bauwerk, so bestellte man dies beim Architekten. Zwischendinge, Kompromisse gab es nicht. Diese reinliche Trennung hatte doch wenigstens das eine für sich, die Klarheit der Absichten und Erfordernisse.

Eines Tages aber wurde es schlimm, nämlich als der Jagenieur den Architesten konsulterte, der gerade damit beschäftigt war, gleichzeltig eine gotische Kirche, eine Renaissance-Villa und eine romanische Bibliothek zu entwersen. Der Jagenieur hatte sür seine Ausgade die Berechnungen ausgestellt und ließ nun durch den Architesten die Berzierungen an seinem Nuthau andringen. Er war begeistert über die Ideen des Architesten. — So sing es beim Eisselturm an. Und welche städtischen und landschaftlichen Barbareten wir in der Folge dank dieser Zusammenarbeit vorgesetzt bekamen, zeigten z. B. die Hallen der Weltausstellungen in Paris, die Zigarettensfabrik Jasnati in Dresden und die Braueret Feldschlößichen in Rheinselden. Dieser Blüten wären noch unzählige zu nennen. — Auch die ersten Maschinen wurden nicht verschont. Sie mußten sich gleicherweise eine architektonische Bekleidung anbequemen Lassen.

Aber gerade hier im Machinenbau wurde man sich des falsch eingeschlagenen Weges bald bewußt, man warf den Verlegenheitszierat beisette und kehrte zur reinen Nutzsorm zurück. Sämtliche Maschinen und Verlehrsmutel von heute, Pressen, Motoren, Materialbearbeitungsmasschinen, Lokomotiven, Autos und Flugzeuge bestechen uns durch ihre Zwecksormen, wobei meist nur die unbewußt bei der Herstellung mitwirkenden Kräfte die Schönheit der neuen Gebilde beeinflußen. Noch Semper, der große Architekt, versprach sich von den Eisenkonstruktionen "einen mageren Boden sür die Kunst". Wir bauen heute nicht mehr so massig wie zu seiner Zeit; denn die ästhettischen Wirkungen auf uns haben sich seither einschnet

bend geandert.

Wir verlangen heute von jedem Bauwerk, von jeder Maschine und von jedem Gebrauchsgegenstand eine ästheteisch gute Wirkung. Wir verurteilen aber auch jedes Attrappen-Virtuosentum des Architekten. "Omne sulit punctum, qui miscuit utile dulci" sorderte schon Horas. ("Der ist der Metster, der das Nühliche mit dem Angenehmen verblindet"). Irrig ist die Auffassung, jeder Zweckbau müsse gleichzeitig auch schön sein. Er kann allerdings zugleich nühlich und schön sein. Und daraus kommt es an. Die künstlerische Form läßt sich auch undewußt gestalten. Es braucht notwendigerweise gar nicht immer eine ästhetische Absicht im Spiele zu sein. Dem Meister gelingt die gute Form logischerweise in der selbstätigen Wirkung der inneren Gesehe, auch ohne Streben nach "interesselosem Wohlgesallen." Seine organisserende Hand sormt zwangsläusig das ästhetisch der stedigende Werk, handle es sich dabei um Maschinen, Fadriken oder Wohnbauten. Und Muthessus sagte sich on