

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: 16.01.2026

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

Ausführung zu Grunde zu legen. Die Detailspläne sollen unter Führung und Aufsicht des Kantonsbaumeisters ausgearbeitet werden.

Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen.

(Korrespondenz.)

Über öffentlichrechtliche und privatrechtliche Baueinsprachen herrscht im allgemeinen viel Unklarheit. Es mag zum Teil daher kommen, daß vor der Einführung des neuen Zivilgesetzbuches die Bestimmungen in den Baureglementen über gegenseitige Grenz- und Gebäudeabstände in den meisten Kantonen privatrechtlicher Natur waren; daher mußten allfällige Anstände durch die richterlichen Behörden entschieden werden.

Wo örtliche oder kantonale Baureglemente oder gar beiderlei fehlten, waren die geltenden Vorschriften in der Regel niedergelegt in den privatrechtlichen „Bestimmungen über Grenzabstände und Dienstbarkeiten“.

Mit dem neuen Zivilgesetzbuch wurden durch die kantonalen Einführungsgesetze die in den örtlichen Baureglementen niedergelegten Bestimmungen alle öffentlichrechtlicher Natur. Das will sagen, daß die Administrativbehörden (Gemeinderat, Regierungsrat) die Entscheidungen zu treffen haben über Handhabung und Auslegung der öffentlichrechtlichen Baupolizeibestimmungen. Deswegen sind aber nicht alle privatrechtlichen Einsprachen ohne weiteres gegenstandslos. Man denke vor allem an die privaten Dienstbarkeiten, über deren Einhaltung der Private zu sorgen, im Streitfall der Richter zu entscheiden hat.

Es herrscht noch vielfach die Ansicht, durch nachbarliche Vereinbarungen könne man hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabstand, Zusammen- und Höherbauen usw. Abmachungen treffen, die von den örtlichen oder kantonalen Baupolizeibestimmungen abweichen; oder die Beteiligten glauben, bei der Vereinigung der Rechte und Dienstbarkeiten, die in der Regel mit der endgültigen Anlage des Grundbuches verbunden ist, müßten unbedingt alle alten Vereinbarungen eingetragen werden, auch wenn sie den heutigen örtlichen oder kantonalen Gesetzen widersprechen. Beides beruht auf Irrtum. Auch die Baupolizeibehörden sind an die öffentlichrechtlichen Bestimmungen gebunden; sie können nur dann Ausnahmen bewilligen, wenn solche grundsätzlich im betreffenden Artikel vorgesehen sind. Die Baupolizeibehörden können dann solche Ausnahmen gestatten, müssen es aber nicht. Sie müssen dies auch nicht in jedem einzelnen Fall und in jedem beliebigen Ausmaß; sondern eine sorgfältig arbeitende Behörde wird auch für die Ausnahmen gewisse Richtlinien aufstellen, damit jeder Bürger unter gleichen Verhältnissen gleich behandelt wird.

Nachbarrechtliche Vereinbarungen über öffentlichrechtliche Baupolizeivorschriften haben nur dann Bestand, wenn sie letzteren nicht zuwiderlaufen oder wenn sie von der Behörde ausdrücklich auf Zusicher hin bewilligt sind. Sie können weiter gehen als die in den Baureglementen aufgestellten Bestimmungen. Nehmen wir als praktisches Beispiel den Bauabstand und Grenzabstand an. Meist wird ein Mindestgrenzabstand von 3 und 4 m und bis auf eine gewisse Bauhöhe ein Mindestgebäudeabstand von 6 m vorgeschrieben. Durch Vereinbarung kann der Grenzabstand des Hauses A kleiner gewählt werden, wenn damit der Mindestgebäudeabstand gewahrt bleibt. Das Nachbarhaus B hat dann einen entsprechend größeren Grenzabstand einzuhalten. Darüber hinaus können natürlich privat-rechtlich größere Gebäude- und Grenzabstände, kleinere Bauhöhen usw. vereinbart werden, als

sie gesetzlich vorgeschrieben bzw. erlaubt sind. Zu beachten ist ferner, daß die privatrechtlichen Abmachungen den jeweils gültigen öffentlichrechtlichen Bauvorschriften sich unterzuordnen haben. Werden letztere im Sinne einer Erweiterung (z. B. des Gebäude- und Grenzabstandes) oder Beschränkung (z. B. in der Bauhöhe) geändert, so müssen unter allen Umständen, trotz seinerzeitigen Vereinbarungen und Eintragungen in die öffentlichen Bücher, bei Neu- und Umbauten die neuen öffentlichrechtlichen Bestimmungen beobachtet werden, auch wenn dadurch der später Bauende geschädigt würde. Solche Fälle sind nicht ausgeschlossen, darum sind solche private „gegensettige Vereinbarungen, wenn sie vorläufig nur von einer Vertragshabenden ausgenutzt werden, auf die Dauer manchmal von zweifelhaftem Wert.“

Ausnahmen von öffentlichrechtlichen Vorschriften wird man nur als sogenannte Provisorien bewilligen, gegen eine beschiedene Beschlusses- und Erneuerungsgebühr; letztere wird jedes Jahr erhoben. Diese Bewilligungen sollten nie länger als auf ein Jahr lauten. Sie wären jedoch nur dann nicht mehr zu erneuern, wenn Unzulänglichkeiten sich geltend machen. Bewilligt man Ausnahmen ohne solche Einschränkungen, oder bewilligt man sie als Provisorien ohne jede zeitliche Beschränkung, so entstehen daraus mit der Zeit gewissermaßen genehmigte Bauten, die man dann in ähnlichen Fällen fortlaufend neu genehmigen muß. Was kann als Provisorium genehmigt werden? Kleinere Abweichungen in der vorgeschriebenen Bauart (Feuersicherheit), mäßig größere Überschreitungen der Baulinien, als sie nach Vorschrift bewilligt sind; kleinere Grenzabstände für Kleinbauten, wie z. B. Gartenhäuschen, Hühnerställe, Autogaragen, Benzintankanlagen u. dergl.

Für die Administrativbehörde ist es meist ganz unmöglich, zu wissen, ob und was für privatrechtliche Vereinbarungen durch einen Neu- oder Umbau berücksichtigt werden. Sie wird daher gut tun, bei jedem Bauvorhaben den Nachbarn eine öffentlichrechtliche und eine privatrechtliche Baumitteilung zuzustellen. Wer sich bei einem Neu- oder Umbau hinsichtlich Grenz- und Gebäudeabständen, neuen Fenstern, Brandmauern usw. verlebt fühlt, muß, sofern private Abmachungen nicht über die öffentlichrechtlichen Vorschriften hinausgehen, bei der zuständigen Baupolizeibehörde rechtmäßig schriftliche und begründete Einsprache erheben. Dieses Administratioverfahren ist einfacher, billiger und rascher als der richterliche Instanzenweg. Ob öffentliches oder privates Recht in Frage kommt, ist manchmal nicht eindeutig, namentlich nicht bei Belästigungen, Erschütterungen, Einwirkungen durch Rausch, Gerüche usw.

Art. 684 Z. G. B. heißt: „Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermäßigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.“

Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Rausch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

In den örtlichen Baureglementen sind solche Betriebe manchmal in bestimmten Bauzonen verboten, in den andern nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. So heißt die bezügliche Bestimmung in der Bauordnung der Stadt St. Gallen:

Gewerbliche Anlagen, deren Betrieb durch Lärm, Rauch, Ausdunstung oder sonstwie die Nachbarschaft belästigen könnte, sind in Bauzone IV verboten und in den übrigen Zonen nur zulässig, wenn sie so eingerichtet werden, daß Überstände nicht eintreten oder wenigstens auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Eine erzielte Genehmigung wird ungültig und der Inhaber einer sol-

chen Anlage zur Entfernung oder Änderung verpflichtet, wenn sich durch deren Betrieb Übelstände ergeben sollten, die bei der Genehmigung nicht vorauszusehen waren oder vom Gesuchsteller verheimlicht wurden".

Eine grössere Landgemeinde hat in ihrem Baureglement folgende Fassung:

"Wenn für die Öffentlichkeit durch Rauch, Dünste, Gerüche, Getöse und Erschütterungen erhebliche Belästigungen zu gewärtigen sind oder sich nachträglich herausstellen, so sind bestmögliche Schutzvorkehrungen zu treffen".

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

Während das Z. G. B. jedem Einzelnen das Recht verleiht, auf privatem Wege seine Einsprache zu erheben, bedingen die Vorschriften der Baureglemente hiefür die „Nachbarschaft“, die „Öffentlichkeit“, d. h. eine Mehrheit, eine Vielzahl von Bürgern oder dann zum mindesten ein großes Gebiet, das einem Einzelnen, einer Gemeinde oder Korporation gehört. Wenn z. B. wegen Belästigung durch eine Walcheranlage, durch Raminabgase usw. ein einzelner Haushalter Beschwerde erhebt, so fällt die Erledigung nicht der öffentlichen (administrativen) Behörde zu, sondern, weil es sich um eine „Privatsache“ handelt, den richterlichen Organen. Werden bei Einrichtung eines gewerblichen Betriebes von den Besitzern der umliegenden Grundstücke erhebliche Einwirkungen durch Rauch, Raus, Lärm, üble Gerüche usw. befürchtet, so werden sie in gemeinsamer Eingabe — als Vertreter der „Öffentlichkeit“ — bei der Administrativbehörde Einsprache erheben. Oft kann man im Zweifel sein, ob die Administrativbehörde die Einsprache als öffentlichrechtlich anerkennt, oder, wenn sie das tut, den Einsprecher schützt. Um das private Einspracherecht nicht zu versäumen, ist in diesem Fall eine vorsorgliche privatrechtliche Einsprache geboten, die man jederzeit zurückziehen oder im Notfall innerst der gesetzlich gebotenen Frist an das Gericht weiter leiten kann. Immerhin darf man auch privatrechtlich nicht ohne fachhafte Gründe Einsprache erheben. Wenn der Bauherr mit der Einrichtung eines gewerblichen Betriebes oder eines Geschäfts wegen bloßer „Trölerie“ des lieben Nachbarn längere Zeit zuwarten muss, kann der Geschädigte Klage erheben wegen entgangenem Gewinn. Vor dem Krieg ist ein solcher Fall bis vor das Bundesgericht weitergezogen worden: M. wollte ein Hotel bauen, N. erhob durch alle Instanzen privatrechtliche Einsprache, N. wurde abgewiesen, musste die rechtlichen und außerrechtlichen Kosten und überdies wegen Bauverhinderung dem M. noch einen sehr ansehnlichen Betrag bezahlen. Der ganze Handel brachte N. 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 erfahrenen Amtsperson Rat holen; wenn er im Zweifel ist, ob die öffentlichrechtliche oder die privatrechtliche Bau einsprache eher zum Ziel führt, wird er die öffentlichrechtliche Bau einsprache begründen und die privatrechtliche vorsorglich eingeben. Jedenfalls ist genau zu beachten, dass die Einsprachen an die auf der Anzeige vorgemerkten Amtsstellen und innerst der angezeigten Frist als eingeschriebener Brief versandt werden. Zu warnen ist vor sogenannten „Halbgelehrten“, die meistens die einschlägigen Gesetze nicht kennen, zum mindesten bezüglich früheren Entscheidungen der obersten Administrativbehörde nicht Bescheid wissen; manchmal urteilen und raten diese auch gefüllt auf gesetzliche Grundlagen, die mit der Einführung des neuen

Zivilgesetzbuches außer Kraft kamen. Das Bau einspracheverfahren 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 Gewerbeamuseum Basel
vom 3.—24. Februar 1929.

(Correspondenz.)

Es gab eine Zeit, da Technik und Architektur zwei gänzlich getrennte Arbeitsgebiete waren. Wollte 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 Ingenieur den Architekten konsultierte, der gerade damit beschäftigt war, gleichzeitig eine gotische Kirche, eine Renaissance-Villa und eine romanische Bibliothek zu entwerfen. Der Ingenieur hatte für seine Aufgabe die Berechnungen aufgestellt und ließ nun durch den Architekten die Verzitterungen an seinem Nutzbau anbringen. Er war begeistert über die Ideen des Architekten. — So fing es beim Eiffelturm an. Und welche städtischen und landschaftlichen Barbareien wir in der Folge dank dieser Zusammenarbeit vorgezeigt bekamen, zeigten z. B. die Hallen der Weltausstellungen in Paris, die Zigarettenfabrik Iosznati in Dresden und die Brauerei Feldschlösschen in Rethnsfelden. 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 Maschinenbau wurde man sich des falsch eingeschlagenen Weges bald bewusst, man warf den Verlegenheitszittern beiseite und kehrte zur reinen Nutzform zurück. Sämtliche Maschinen und Verkehrsmittel von heute, Pressen, Motoren, Materialbearbeitungs maschinen, Lokomotiven, Autos und Flugzeuge bestechen uns durch ihre Zweckformen, 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 für die Kunst“. Wir bauen heute nicht mehr so mäsig wie zu seiner Zeit; denn die ästhetischen Wirkungen auf uns haben sich seither einschneidend geändert.

Wir verlangen heute von jedem Bauwerk, von jeder Maschine und von jedem Gebrauchsgegenstand eine ästhetisch gute Wirkung. Wir verurteilen aber auch jedes Attrappen-Virtuosentum des Architekten. „Omne sulit punctum, qui miscuit utile dulci“ forderte schon Horaz. („Der ist der Meister, der das Nützliche mit dem Angenehmen verbindet“). Irrig ist die Auffassung, jeder Zweckbau müsse gleichzeitig auch schön sein. Er kann allerdings zugleich nützlich und schön sein. Und darauf kommt es an. Die künstlerische Form lässt sich auch unbewusst gestalten. Es braucht notwendigerweise gar nicht immer eine ästhetische Absicht im Spiele zu sein. Dem Meister gelingt die gute Form logischerweise in der selbsttätigen Wirkung der inneren Gesetze, auch ohne Streben nach „interesselosem Wohlgefallen.“ Seine organisierte Hand formt zwangsläufig das ästhetisch befriedigende Werk, handle es sich dabei um Maschinen, Fabriken oder Wohnbauten. Und Muthesius sagte schon