

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 14 (1939)

**Heft:** 10

**Artikel:** Sind Nachbarn zu Baueinsprachen legitimiert?

**Autor:** E.G.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-101232>

#### 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:** 22.01.2026

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

dankenvollen und frischen Buch zur Wiederbildung von Gemeinschaft *keine Anbetung des Kollektivs* will. »Der Sinn der Gemeinschaft steht und fällt mit ihrer Freiwilligkeit.« Und in einem andern Kapitel steht der Satz, der an der Höhenstraße

leider fehlt: »Die Freiheit ist nicht ein Rentenpapier, das unsere Vorfahren bei der Nationalbank deponierten.«

Genossenschaftskommissionen, greift zu dieser Fülle Stoff!

A. Bürgi.

## RECHTSFRAGEN

### Nachbarrechtlicher Wohnschutz

Das Schweizerische Zivilgesetzbuch hat in Art. 684 nachbarrechtliche Bestimmungen des Inhaltes aufgestellt, daß übermäßige Einwirkungen bei Ausübung von Gewerbebetrieben unstatthaft sind, insbesondere nicht gerechtfertigte Einwirkungen durch Rauch, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterungen. In dem zürcherischen Villenvorort Zollikon existiert nun eine Kaffeerösterei, deren Betrieb laut Expertenfeststellungen Röstdämpfe erzeugt, über deren unangenehmen und schädigenden Geruch sich mehrere Anwohner beklagten, da er in Zimmern und Möbeln sich festsetze und längere Zeit haften bleibe. Die Dünste enthalten Bestandteile von Methylamin, Essigsäure und Pyrrol, die einen beißenden, teils stechenden Geruch erzeugen, der, wenn auch nicht unmittelbar die Gesundheit schädigend, doch als lästig empfunden werden muß. Da ein Versuch durch Verbesserungsanlage mittels eines mit Kupferoxydspänen versehenen Heizrohrs keine Abhilfe schaffte, so reichten sechs Anwohner gegen die Inhaberin der seit 1935 in Betrieb stehenden Rösterei Klage ein, worin sie verlangten, daß ein durch Vorschlag eines Experten begutachteter Elektrofilter in die Rösterei einzubauen sei, und eventuell der Betrieb der Kaffeerösterei eingeschränkt werde. Demgegenüber widersetzte sich die Beklagte, da die Kosten einer solchen Anlage für ihren Kleinbetrieb überaus große seien (Einbau eines Elektrofilters etwa 4—5000 Franken) und früher schon sich als nutzlos erwiesen hätte. Das Bezirksgericht Zürich aber schützte die Klage, indem die Rösterei nur noch an drei Tagen der Woche in Betrieb gesetzt werden dürfe, und zwar je von 9 bis 11 Uhr. (Urteil vom 4. Mai 1938.) Der Einbau und Versuch mittels Elektrofilter komme derart hoch zu stehen, daß er sich für einen Kleinbetrieb, wie er in Frage komme, nicht rechtfertige, ein gänzliches Verbot des Betriebes aber schon gar nicht. Die übermäßige Belästigung durch Dünste des Röstprozesses wurde auch vom Obergericht des Kantons Zürich festgestellt und mit Urteil vom 16. Dezember 1938 die Einschränkung des Betriebes grundsätzlich bestätigt, indessen aber dieselbe viel weniger stark ausgedehnt. Der Betrieb der Rösterei sollte an Wochentagen von 8 bis 11 Uhr gestattet sein. Hiegegen reichten die klägerischen Anwohner beim Bundesgericht Berufung ein, die von der II. Zivilabteilung am 28. Juni 1939 in dem Sinne gutgeheißen worden ist, daß der Versuch mit dem Elektrofiltereinbau vorgenommen werden soll. Die Versuchskosten haben die Kläger zu tragen offeriert und werden auch die Kosten der dauernden Einrichtung zur Hälfte tragen, sofern die Anlage richtig funktioniert. Bei Untauglichkeit dagegen wird die Rechtskraft des *bezirksgerechtlichen* Urteils wieder hergestellt, da es den Verhältnissen besser Rechnung trage. Dabei würden dann die drei Betriebstage zu bezeichnen sein. In diesem Sinne erfolgte Rückweisung an die kantonale Instanz.

Wie wir der bundesgerichtlichen Beratung entnehmen konnten, gingen die Vorinstanzen davon aus, daß ein Versuch mit der Verbesserungsanlage beim heutigen Stand der Technik in dieser Beziehung keine Garantie für Abhilfe in Aussicht stelle, daher davon Umgang zu nehmen sei, während das Bundesgericht in Anbetracht des Umstandes, daß die

Kläger die Versuchskosten zu tragen gewillt sind, diese Lösung als die zweckmäßiger bezeichnete. Denn bei Abwägen der beidseitigen Interessen der Parteien sei es nicht angängig, das Gewerbe der Beklagten gänzlich zu verbieten. Allerdings seien die Feststellungen der Vorinstanzen über die unangenehmen Dünste, die Kopfweh und Brechreiz zu verursachen geeignet seien, verbindlich, und darauf könne es nicht ankommen, ob die Beklagte auf den Gewinn aus dem Betrieb der Rösterei angewiesen sei oder nicht, denn Art. 684 ZGB mache bei Einwirkungen übermäßiger Art keine solche Unterschiede. Wenn auch keine unmittelbare Gesundheitsschädigung durch die Röstdämpfe entstehe, so genüge es vollauf, daß Abhilfe geschafft werden müsse, wenn das psychische Wohlbefinden, die geistige Arbeitsfähigkeit und der Appetit beeinträchtigt würden. Zollikon sei ein ausgesprochenes Wohnquartier, und dessen Gemeindebauordnung bestimme in § 24: »Die Errichtung von gewerblichen Bauten ist erlaubt..., wenn durch die Art des Betriebes der Umgebung nicht der Charakter eines Wohnquartiers genommen wird.« Demgemäß haben in erster Linie die Wohninteressen und nicht die gewerblichen Interessen Schutz zu finden. Denn wer mit seiner Wohnung dem Lärm und der schlechten Luft der Stadt in einen Vorort hinaus entflieht, hat das Recht, von erheblichen Belästigungen der in Frage stehenden Art verschont zu bleiben. Sollten die in Aussicht genommenen Filterversuche wirkungslos sein, dann wäre aber das Urteil des Bezirksgerichtes deshalb das zweckmäßiger, weil die Betriebsbeschränkung sich im Rahmen dessen bewegt, was einem Nachbarn auf sich zu nehmen zugemutet werden darf, wogegen nicht recht ersichtlich wäre, wodurch die weniger weit gehende Beschränkung der zweiten Instanz gerechtfertigt würde.

esk.

### Sind Nachbarn zu Baueinsprachen legitimiert?

Entgegen der baselstädtischen Baupolizei hatte die kantonale Baupolizeikommission als Beschwerdeinstanz einem Baumeister die Bewilligung für die Errichtung zweier drei- bis vierstöckiger Miethäuser an der Halde des Brüderholzes erteilt. Gegen dieses Baubegehren hatten von Anfang an verschiedene Nachbarn bei der Baupolizei Einsprache erhoben, indem sie geltend machten, daß es sich bei der in Frage kommenden Wohngegend um ein ausgesprochenes Einfamilienhausviertel handle, dessen Charakter namentlich durch die gegen die Stadt gerichtete Hinterfassade von vier Stockwerken empfindlich beeinträchtigt würde. Demgegenüber hatte sich aber die Baupolizeikommission auf den Standpunkt gestellt, daß eine Einsprache, die sich gegen die Ausnutzung der zulässigen Bauhöhe richtete, nur dann geschützt werden könnte, wenn der Neubau zur bisherigen Überbauung der Gegend einen scharf in die Augen springenden Kontrast schaffen würde mit der offenen Wirkung eines störenden Fremdkörpers. Diese Voraussetzung treffe aber nicht zu, da in der

Nachbarschaft bereits Gebäude in ähnlicher Höhe beständen.

Gegen diesen Entscheid ergriffen die Nachbarn dann noch den Rekurs an den Regierungsrat, indem sie in Ergänzung ihrer früheren Beanstandung betreffend Mißachtung des Quartiercharakters und Verschandelung des Stadtbildes noch ganz besonders darauf hinwiesen, daß sie im Falle der Ausführung des Bauprojektes finanziell geschädigt würden, weil die Erstellung solcher Mietskasernen die Vermietung ihrer eigenen Wohnungen erschweren würde, die gegenüberliegenden Wohnungen infolge der übermäßigen Bauhöhe der projektierten Bauten sozusagen unvermietbar würden.

Der Regierungsrat des Kantons Baselstadt ist aber auf diese Beschwerde, wie im «Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung» mitgeteilt wird, mangels Aktivlegitimation der Rekurrenten nicht eingetreten. Zur verwaltungsrechtlichen Beschwerde gilt ganz allgemein nur derjenige Bürger als legitimiert, in dessen individuelle Rechte oder rechtlich anerkannte Interessen eingegriffen worden ist. Das Recht zur Beschwerdeführung besitzt infolgedessen derjenige nicht, der bloß von den mittelbaren Wirkungen einer Verfügung eine Schädigung seiner ökonomischen Lage befürchtet. So sind zum Beispiel die durch die Errichtung einer neuen Wirtschaft in ihren Interessen bedrohten bisherigen Wirte nicht legitimiert, gegen die Erteilung der Wirtschaftskonzeession Beschwerde zu erheben, und ebensowenig ist der Hypothekengläubiger zur Beschwerde gegen eine polizeiliche Verfügung legitimiert, durch die dem Eigentümer des verpfändeten Grundstückes gewisse Beschränkungen auferlegt werden, auch wenn dadurch der Wert des Grundstückes herabgemindert werden sollte.

Ein direkter Eingriff in subjektive Rechte der Rekurrenten liegt aber hier nicht vor. Die Verschandelung des Stadtbildes, wie sie nach den Behauptungen und Auffassungen der Beschwerdeführer durch die Verwirklichung des umstrittenen Bauprojektes bewirkt werden soll, bedeutet keinen Eingriff in ihre subjektiven Rechte. Und wenn die Rekurrenten weiterhin behaupten, daß durch die Erstellung der geplanten hohen Miethäuser die Vermietung ihrer bestehenden Wohnungen erschwert werde, so fehlt hiefür jeder Nachweis für die Richtigkeit dieser Behauptung, geschiwege denn, daß sie irgendwie belegt worden wäre. Aber wenn dies auch noch der Fall wäre, so würde es sich hier lediglich um eine bloß mittelbare Wirkung der in Frage stehenden Baubewilligung handeln und nicht um eine unmittelbare.

Dr. E. G. (Pully) in «Hoch- und Tiefbau», 39.

## ALLERLEI

### Olympiade und Konsumgenossenschaften

Der große Konsumverein der finnischen Landeshauptstadt Helsingfors, «Elanto», erhielt vom Organisationskomitee für die olympischen Spiele, die im Jahre 1940 in Helsingfors stattfinden werden, den Auftrag, das Restaurant in dem geplanten «Olympischen Dorfe» zu bauen und zu betreiben. «Elanto» ist bereits auch Restaurateur im finnischen Parlamentsgebäude in Helsingfors.

### Jahresbericht der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt

Dem Jahresbericht der Anstalt für 1938 entnehmen wir folgende allgemein interessierende Angaben:

Der obligatorischen Versicherung waren Ende 1938 im ganzen 50 538 Betriebe unterstellt, gegenüber 49 803 im Vorjahr.

Die *Prämien* beliefen sich für das Rechnungsjahr in der Abteilung der Betriebsunfälle auf Fr. 32 400 000.— und in der Abteilung der Nichtbetriebsunfälle auf Fr. 13 500 000.—

*Unfälle* des Jahres 1938 einschließlich der Bagatellunfälle wurden 174 297 gemeldet, und zwar 124 631 Betriebsunfälle und 49 666 Nichtbetriebsunfälle.

*Todesfälle* kamen 537 zur Anmeldung, von welchen 423 zur Gewährung von Hinterlassenenrenten führten.

Für *Invaliditäten* wurden im Rechnungsjahre 3223 Renten zuerkannt.

Die Monatsausgabe für Renten erreichte im Dezember 1938 die Summe von Fr. 1 929 000.— Für das ganze Jahr 1938 wurden unter dem Titel Renten Fr. 22 325 000.— ausgerichtet.

Die *Betriebsrechnung* schloß in der Abteilung der Betriebsunfälle wieder günstig ab. Trotz der starken Aufnung der Deckungskapitalien wegen der Änderung der Zinsfußverhältnisse auf dem Kapitalmarkt konnte eine Einlage in den Prämienrückzahlungsfonds gemacht und eine Prämienrückzahlung von 10 Prozent beschlossen werden.

Die Betriebsrechnung der *Nichtbetriebsunfälle* hat wiederum eine Störung erfahren, indem der in den letzten Jahren noch ausgerichtete letzte Rest eines Bundesbeitrages an die Prämien im Rechnungsjahre nun auch dahingefallen ist. Die Rechnung 1938 schließt ohne Defizit ab, ob aber die nächsten Jahre die aus früheren Jahren erwachsenen Fehlbeträge zu tilgen vermögen, läßt sich heute nicht entscheiden.

Aus dem Bericht der Rechnungsrevisoren geht hervor, daß die Rechnung und Bilanz von einer Revisionsgesellschaft einläßlich geprüft und vollständig in Ordnung befunden worden sind.

Die *Entschädigungspraxis* hat eine Änderung in der Weise erfahren, daß bei Silikosefällen an Stelle der bisher freiwillig gewährten Leistungen die obligatorischen getreten sind, so daß der Versicherte nun einen klagbaren Anspruch auf die gesetzlichen Versicherungsleistungen hat.

In der *Bäderheilstätte* in Baden wurden 874 Patienten behandelt und die Amputierten Schule weiter ausgebaut.

Im Abschnitt *Unfallverhütung* werden wieder eine Reihe von Neuerungen besprochen, im Anhang wird eine neue Schutzvorrichtung an der Abrichthobelmaschine beschrieben und verschiedenen Betriebsinhabern Gelegenheit gegeben, sich über die Rentabilität der Unfallverhütung auszusprechen.

## GESCHÄFTLICHE MITTEILUNGEN

### Die Zentralheizung

Die Heizungsfachleute wissen aus Erfahrung, daß sich in der Schweiz jahraus, jahrein gewaltige Beträge an Brennstoffkosten einsparen lassen, wenn alle Anlagen zweckmäßig unterhalten und betrieben würden. In Fachkreisen ist auch bekannt, daß in den letzten Jahren eine große Zahl von Heizungsanlagen erstellt worden ist, die aus irgendeinem Grunde nicht zur vollen Zufriedenheit ihrer Besitzer oder deren Mieter funktionieren. Oft würden kleine und verhältnismäßig billige Änderungen genügen, um aus einer zuviel Brennstoff fressenden eine wirtschaftliche und in allen Teilen befriedigende Anlage zu machen.

Viele Hauseigentümer sind auch schon das Opfer gewissenloser Elemente geworden, die alle möglichen und unmöglichen Sparmittel und Sparsysteme erfunden und an den Mann gebracht haben. Fast immer war der Heizungsbesitzer in solchen Fällen der Geschädigte. Das große Mißtrauen, das gegen derartige Apparate und Sparsysteme besteht, ist also durchaus gerechtfertigt. Es ist deshalb zu begrüßen, daß eine neutrale Stelle, nämlich die THERMICA-Beratungsstelle für Zentralheizungsbesitzer mit Sitz in Zürich, besteht, welche sich mit allen heiztechnischen Fragen befaßt und mit anerkannten Fachleuten in Verbindung steht.