

Objekttyp: **Miscellaneous**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **104 (1986)**

Heft 11

PDF erstellt am: **12.07.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Rechtsfragen

### Abbruchbewilligungs-Probleme

Das Bundesgericht (I. Öffentlichrechtliche Abteilung) hat eine Verweigerung der Abbruchbewilligung aufgehoben, die von den Basler Behörden in bezug auf etwa 100 Jahre alte, schlecht unterhaltene Wohnhäuser ausgegangen war. Sie sollten durch neue mit mehr Wohnraum ersetzt werden.

Der Kanton Basel-Stadt hat ein Gesetz über Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern (GAZW). Dessen Paragraph 3 besagt, eine Bewilligung des Abbruchs könne erteilt werden, «wenn die Umstände es rechtfertigen». Es folgt dann unter den Buchstaben a bis e eine Aufzählung «insbesondere» geltender Rechtfertigungsgründe.

#### Die bundesgerichtliche Prüfweise

Gegen die Verweigerung des Abbruchs war die Eigentumsgarantie von Art. 22ter BV und Willkür im Sinne von Art. 4 BV geltend gemacht worden. Bei Anrufen der Eigentumsgarantie prüft das Bundesgericht Auslegung und Anwendung kantonalen Gesetzesrechts grundsätzlich nur auf das Vorliegen von Willkür. Die Frage, ob der Eingriff eine gesetzliche Grundlage habe, prüft es hingegen frei, wenn es um einen besonders schweren Eingriff geht. Ein solcher liegt in der Regel vor, wenn Grundeigentum zwangsweise entzogen wird, oder wenn Verbote oder Gebote den bisherigen oder künftig möglichen, bestimmungsgemässen Gebrauch des Grundstücks verunmöglichen oder stark erschweren (Bundesgerichtsentscheid BGE 109 Ia 190, Erwägung 2 mit Hinweis).

Das Verbot, drei alte, «verwohnte» Liegenschaften durch einen Neubau zu ersetzen, erschwert den möglichen bestimmungsmässigen Gebrauch des Bodens und rechtfertigt freie Prüfung der gesetzlichen Grundlage jedenfalls, wenn der Neubau wie hier eine *bedeutend* grössere Nutzungsmöglichkeit mit sich brächte.

#### Die Auslegung des kantonalen Gesetzes

Die in Paragraph 3 GAZW unter a bis e aufgezählten Rechtfertigungsgründe für einen Abbruch haben nur die Bedeutung nicht abschliessender Beispiele. Eine Bewilligung kann – wie das Bundesgericht ausführte – nicht schon deshalb verweigert werden, weil das Abbruchvorhaben keinen dieser einzelnen Gründe für sich allein erfüllt. Vielmehr sind alle Umstände gesamthaft, d. h. sowohl nach allen Einzelatbeständen von a bis e als auch nach der vorangehenden Generalklausel, zu würdigen. Dabei ist namentlich die allgemeine Zweckbestimmung des GAZW zu berücksichtigen. Andererseits *muss* gemäss kantonalen Praxis trotz der Formulierung des Paragraphen 3 GAZW (wonach eine Bewilligung erteilt werden «*kann*») der Abbruch bewilligt werden, wenn einer der Einzelatbestände gemäss Buchstaben a bis e erfüllt ist.

Das Bundesgericht prüfte die Sache vorweg unter dem Gesichtswinkel des Buchstaben a. Nach diesem kann die Bewilligung insbesondere erteilt werden, wenn der Neubau wesentlich mehr Wohnraum vorwiegend für Familien entstehen lässt. «Wesentlich mehr Wohnraum» würde tatsächlich entstehen: Er würde im Neubau mehr als verdoppelt.

Er wäre auch «vorwiegend für Familien» bestimmt, da zwei Drittel der Wohnungen für Familien geeignet wären (neun 5½-, drei 4½- und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen). Die bestehenden Gebäude weisen lediglich neun 3- bzw. 4-Zimmer-Wohnungen auf. Damit wären an sich die Abbruchvoraussetzungen von Paragraph 3, Buchstabe a GAZW erfüllt.

Das Basler Appellationsgericht hatte aber als letzte kantonale Instanz noch aus der Einleitung des Gesetzestextes gefolgert, die neuen Wohnungen müssten auch «*besonders preisgünstig*» sein. Im Gesetzesingress ist jedoch nur von der «Erhaltung preisgünstiger Wohnungen» die Rede (ohne das Wort «*besonders*»). Sollte man aus dem Ingress des GAZW ein Erfordernis der Preisgünstigkeit ableiten können, so würden die veranschlagten monatlichen Mietzinse zwischen Fr. 780.– und 1200.– (ja bei Scheitern der Subventionierung auch von Fr. 975.– bis 1600.–) in einem Neubau in Zentrumsnähe einer grossen Stadt mit Wohnungen solcher Gröszenordnung die Abbruchbewilligung nicht zum vornherein ausschliessen.

#### Planerische Ziele

Das Bundesgericht liess aber schliesslich die Frage offen, ob dem Abbruchgesuch nicht schon allein aufgrund von Paragraph 3, Buchstabe a GAZW hätte entsprochen werden sollen. Denn das Projekt, zu dessen Verwirklichung die Bauherrschaft beim Bundesgericht staatsrechtliche Beschwerde geführt hatte, entsprach auch in erheblichem Masse anderen wichtigen Zielsetzungen des GAZW: Es geht nicht nur um das sozialpolitische, sondern auch um das raumplanerische Interesse, Wohnraum in den Geschäftszentren zu erhalten, also dessen Verdrängung in periphere Schlafstädte und die verkehrsschaffende Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten zu bekämpfen.

Die bestehenden Bauten entbehren der hierbei erforderlichen Lärmisolation, haben durchnässte, pilzbefallene Mauern und eine verfaulte Dachuntersicht, schadhafte Fassadenputz und zeigen Abnutzungserscheinungen. Diese Mängel sind so gravierend, dass sie nicht auf den mangelnden Unterhalt der letzten Jahre zurückzuführen sind. Ein Unterhaltsmangel mag einer Bewilligung des Abbruchs aus hygienischen Gründen (Paragraph 3, Buchstabe b GAZW) allenfalls noch entgegenstehen. Dessen ungeachtet darf bzw. muss der schlechte bauliche Zustand bei gesamthafter Würdigung der Umstände mitberücksichtigt werden.

Diese führte dazu, dass das Bundesgericht die Eigentumsgarantie für verletzt befand. Es hob daher den kantonalen, abbruchfeindlichen Entscheid auf, sah aber davon ab, die Bewilligung selber zu erteilen (BGE 100 Ia 174, Erw. 2a mit Hinweisen). Denn die kantonalen Behörden haben die bisher unterlassene Prüfung nachzuholen, ob weitere Abbruchhindernisse bestehen und andere, in Paragraph 4 GAZW erwähnte Voraussetzungen für die Abbruchbewilligung vorhanden sind (Urteil vom 18. September 1985). *Dr. R. B.*

### Parkplatz-Baurevers ohne Anmerkung im Grundbuch

Ein Baurevers, das eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung bildet, gilt ohne

Eintragung oder Anmerkung im Grundbuch. Dies ergibt sich aus Art. 680 des Zivilgesetzbuches (ZGB). Diesem zufolge bestehen gesetzliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintrag im Grundbuch, wobei eine Aufhebung oder Abänderung öffentlichrechtlicher Eigentumsbeschränkungen durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen bleibt. In diesem Sinn hat die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes entschieden.

Der Regierungsrat des Kantons Glarus hatte nämlich einer Aktiengesellschaft ein Näherbaurecht gegenüber der Kantonsstrasse deswegen gewährt, weil sich der Verwaltungsratspräsident der von ihm gegründeten Gesellschaft bereit erklärt hatte, auf dem benachbarten, in seinem Privatbesitz befindlichen Grundstück Parkplätze anzulegen. Hievon hatte der Regierungsrat in seinem Näherbaurechts-Beschluss ausdrücklich Kenntnis genommen. Die Gesellschaft errichtete hierauf in Ausnützung ihres Näherbaurechts ein Geschäftshaus. Der Verwaltungsratspräsident verkaufte in der Folge sein Parkplatz-Grundstück seinem Sohn. Dieser sperrte den Parkplatz wiederholt, was den Gemeinderat und anschliessend im Rekursverfahren den Regierungsrat zur Aufforderung bewog, die Pflichtstellflächen für den Neubau auf der verkauften Parzelle wieder uneingeschränkt der Aktiengesellschaft zur Verfügung zu stellen. Hiegegen erhob der neue Eigentümer der Parkplatz-Parzelle beim Bundesgericht eine staatsrechtliche Beschwerde, die jedoch abgewiesen wurde, so weit darauf einzutreten war.

Der Beschwerdeführer hatte unter anderem eine Verletzung der Eigentumsgarantie darin gesehen, dass der Regierungsrat angenommen hatte, das Baurevers gelte gegenüber Dritten ohne Eintrag im Grundbuch. Das Revers, d. h. die zum Erteilen der Näherbauberechtigung übernommene Parkplatzverpflichtung, stellte indessen dem Bundesgericht zufolge eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar, die als solche nach Art. 680 ZGB ohne Eintragung und namentlich ohne Anmerkung im Grundbuch besteht. Gemäss Art. 962, Abs. 1 ZGB können die Kantone vorschreiben, dass derartige Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken sind. Einer solchen Anmerkung kommt jedoch nur deklaratorische Wirkung zu, d. h. der Bestand der Eigentumsbeschränkung hängt nicht von der Grundbucheintragung ab. Das Strassengesetz des Kantons Glarus sieht überdies keine Anmerkungspflicht vor. Das Parkflächenrevers, welches das Nachbargrundstück des Geschäftshauses belastet, besteht somit trotz fehlendem Grundbucheintrag.

Das gilt auch gegenüber Dritten. Fehlt ein Eintrag im Grundbuch, so wird selbst ein gutgläubiger Erwerber nicht durch seinen guten Glauben gegen die Belastung geschützt. Dies gilt jedenfalls dem Grundsatz nach. Von einer Verletzung der Eigentumsgarantie kann deshalb unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer gut- oder bösgläubig war, d. h. die Verpflichtung kannte oder nicht, keine Rede sein. Schon deshalb war die Rüge fehlgegangen, der Regierungsrat habe willkürlich verkannt, dass der Beschwerdeführer das Grundstück in gutem Glauben lastenfrei erworben habe. (Urteil vom 20. September 1985). *Dr. R. B.*