

# **Grundbuch und Baubewilligungsverfahren (\*)**

Dr. iur. Peter Bösch, Rechtsanwalt (Zürich)

(Erschienen im Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung (ZBl) 1993, S. 481 ff.; die Fussnoten befinden sich am Ende dieses Textes)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>2</b>
2.1	Begriff der Baubewilligung	2
2.2	Ablauf des Baubewilligungsverfahrens	2
<b>3</b>	<b>GRUNDBUCH IM ZUSAMMENHANG MIT DEM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>BEDEUTUNG VON GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>4</b>
4.1	Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit der Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens	4
4.1.1	Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs	4
4.1.2	Zustimmung von Nachbarn zum Bauvorhaben	5
4.2	Grundbucheintragungen während und nach dem Baubewilligungsverfahren	6
4.2.1	Ausnützung	6
4.2.2	Arealüberbauung	7
4.2.3	Hochhausüberbauung	7
4.2.4	Mehrwert, Anpassung und Beseitigung	7
4.2.5	Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes	7
4.2.6	Nutzungsgebote- und verbote	8
4.2.7	Quartierplan	8
4.2.8	Erschliessungsanlagen	8
4.2.9	Parzellierung	8
4.2.10	Befristung	9
<b>5</b>	<b>GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN MIT BAURECHTLICHEM GEHALT OHNE DIREKTE WIRKUNG AUF DAS BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG VON GRUNDBUCHEINTRAGUNGEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>10</b>
6.1	Wirksamkeit von Grundbucheintragungen	10
6.2	Auslegung von Grundbucheintragungen	11
6.3	Vornahme, Änderung und Aufhebung von Grundbucheintragungen	11
<b>7</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNGEN</b>	<b>11</b>

## **1 Einleitung**

Im Grundbuch werden Rechte an Grundstücken aufgenommen (Art. 942 ff. ZGB). Eine Form Grundeigentum zu nutzen, ist darauf zu neu zu bauen, abzurechen oder umzubauen. Diese Tätigkeiten brauchen, wenn sie ein grösseres Ausmass erreichen, eine Baubewilligung. Die beiden Rechtsinstitute Grundbuch und Baubewilligungsverfahren kommen damit zwangsläufig in Berührung. Der Zweck dieser Arbeit ist, diese Berührungspunkte etwas näher zu beleuchten. Es soll gezeigt werden, warum Bauherren, Nachbarn und Baubewilligungsbehörden im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren auf einen bestehenden Grundbucheintrag abstellen oder in irgendeiner Form einen neuen Eintrag anstreben.

## **2 Baubewilligungsverfahren**

### **2.1 Begriff der Baubewilligung**

Die Eigentumsgarantie (Art. 22ter BV) gewährleistet die Unversehrtheit des Eigentums. Zur Ausübung dieses Rechts gehört auch die Möglichkeit, auf seinem Grundstück zu bauen. Die Eigentumsgarantie besteht jedoch nicht unbeschränkt. Sie kann und darf vom Bund und den Kantonen werden. Solche Eigentumsbeschränkungen müssen aber eine gesetzliche Grundlage haben. Im Bereich des Bauens ergeben sich solche Einschränkungen auf Bundesebene vor allem durch das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Umweltschutzgesetz (USG) und bei den Kantonen durch Planungs- und Baugesetze sowie die kommunalen Bau- und Zonenordnungen. (1) Das Planungs- und Baurecht bliebe wirkungslos, wenn nicht gewisse bauliche Verrichtungen bewilligungspflichtig erklärt würden, also eine Baubewilligung brauchen (vgl. Art. 22 RPG). Eine Baubewilligung wird als Polizeibewilligung angesehen. In ihr wird festgestellt, dass einem bestimmten Bauvorhaben keine Hindernisse aus dem öffentlichen Recht, im besonderen bau- und planungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen.(2)

Der Katalog der bewilligungspflichtigen Vorhaben ist von Kanton zu Kanton verschieden. (3) Die Massnahmen, welche im Kanton Zürich eine Baubewilligung brauchen sind in § 309 Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1. September 1991 (PBG; Zürcher Gesetzessammlung 1981 [GS] 700.1) und in der Bauverfahrensverordnung (BVV; GS 700.6) aufgezählt. Der Katalog der bewilligungspflichtigen Massnahmen reicht in Zürich von Bauten mit mehr als 2 m<sup>2</sup> Bodenfläche über Aufschüttungen von mehr als 500 m<sup>2</sup> bis hin zu Reklamen von mehr als 1/4 m<sup>2</sup> Fläche.(4)

### **2.2 Ablauf des Baubewilligungsverfahrens**

Das Baubewilligungsverfahren läuft in verschiedenen Phasen ab. (5) In der Regel setzt der Bauherr dieses Verfahren mit der Einreichung eines Baugesuches (§ 310 PBG) in Gang. Dieses Gesuch, meist in der Gestalt eines ausgefüllten Formulars, wird begleitet von Plänen (Katasterkopie, Grundrisse, Fassaden, Schnitte, Ausnützungsberechnungen). Es muss der kommunalen Baubehörde, dem Gemeinderat oder einer Baukommission eingereicht werden (§ 312 PBG). Die Unterlagen werden einer Vorprüfung unterzogen. Dabei wird meist nur überprüft, ob die Unterlagen vollständig sind (§ 313 PBG). Dann wird das Vorhaben, soweit möglich, ausgesteckt (Baugespann) und in den amtlichen Publikationsorganen ausgeschrieben (§ 311 und 314 PBG). Die Baubehörde holt alsdann Vernehmlassungen zum Baugesuch von diversen Amtsstellen ein (Feuerpolizei, Verkehrspolizei, Amt für Raumplanung etc.). Auf Grund dieser Vernehmlassungen entscheidet die Baubehörde: sie erteilt eine Bewilligung, eine teilweise Bewilligung oder spricht eine Verweigerung aus (§ 320 PBG). Eine Bewilligung wird in den meisten Fällen von zahlreichen Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen, Vorbehalte) begleitet (§ 321 PBG). In der Stadt Zürich können es selbst bei

kleineren Bauvorhaben bis zu 50 Nebenbestimmungen sein. An den baurechtlichen Entscheid schliesst sich hernach unter Umständen das Rechtsmittelverfahren an, welches der Bauherr oder auch ein Nachbar einleiten kann (§ 329 ff PBG). Ist dann eine rechtskräftige Baubewilligung vorhanden, überprüft die Baubehörde die Ausführung der Baute in periodischen Abständen, namentlich auf die Einhaltung der bewilligten Pläne und der verschiedenen Nebenbestimmungen der Baubewilligung hin (§ 326 ff. PBG).(6)

### **3 Grundbuch im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren**

Das Grundbuch ist die Gesamtheit der Register, welches über die Rechtslage an den Grundstücken Auskunft geben. Auskunft wird über das Eigentum, die beschränkten dinglichen Rechte und bestimmte obligatorische Rechte (vgl. Art. 942 ff. ZGB) erteilt.(7)

Im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren stösst man praktisch auf sämtliche denkbaren Grundbucheintragungen. Nur die Vormerkung (Art. 959 ZGB) taucht nicht auf, weil keine Rechte oder Rechtsbeziehungen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren vom Gesetz als vormerkungsfähig erklärt wurden. (8)

Beim Baubewilligungsverfahren spielt in erster Linie das Grundeigentum in all seinen Erscheinungsformen eine Rolle. Bei den beschränkten dinglichen Rechten stehen eindeutig die Dienstbarkeit im Vordergrund. In Fällen, wo es um die Sicherstellung von Kosten einer allfälligen Ersatzvornahme geht, lassen Baubehörden häufig auf dem Baugrundstück ein gesetzliches Pfandrecht eintragen. (9) Eher selten kommt hingegen die Grundlast vor. In früheren Zeiten wurden etwa für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, wo kein Kanalisationsanschluss vorhanden war, die für die Abwässer erforderlichen Ausbringflächen mit einer Grundlast gesichert. (10) Denkbar ist, dass die Grundlast künftig wieder an Bedeutung gewinnen kann, wenn es darum geht, die Beteiligung an sogenannten Gemeinschaftsanlagen (Parkhäuser, Heizzentralen etc., vgl. § 245 ff. PBG) dinglich abzusichern.

Besondere Bedeutung hat aber im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren die Anmerkung. Die Anmerkung ist eine Eintragung im Grundbuch, die bezüglich eines Grundstückes privat- oder öffentlichrechtliche Rechtsverhältnisse zum Ausdruck bringt, die grundsätzlich aber auch ohne diese Eintragung bestehen. (11) Werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen angemerkt, so wird die Anmerkung in der Praxis meist Revers genannt. (12) Da Eigentumsbeschränkungen einer gesetzlichen Grundlage bedürfen, und auch wegen der Vorschriften über das Grundbuch muss die Anmerkung eine gesetzliche Grundlage besitzen (13). Eine solche Grundlage besteht in Zürich mit dem § 321 Abs. 2 PBG, welche Bestimmung vorschreibt, dass Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung vor Baubeginn und auch andere Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken werden können.

Wenn es um die Sicherung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen geht, kommen die Baubehörden häufig in Versuchung, den Eintrag von Personaldienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde oder des Kantons und zu Lasten des Baugrundstückes zu verlangen. Es gibt Kantone, welche diese Möglichkeit sogar ausdrücklich vorsehen (z.B. Basel-Stadt). (14) In Zürich fehlt für die Begründung solcher Dienstbarkeit die gesetzliche Grundlage. Die Sicherung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Personaldienstbarkeiten ist damit in Zürich nicht zulässig. (15) Für diesen Zweck steht die Anmerkung zur Verfügung. (16) Wenn solche unzulässigen Personaldienstbarkeiten aber dennoch vorkommen, so ist dies vor allem darauf zurückzuführen, dass sich die betreffenden Bauherren dagegen nicht gewehrt hatten oder sich von der Baubehörde erpressen liessen.(17)

## **4 Bedeutung von Grundbucheintragungen im Baubewilligungsverfahren**

Mit dem Baugesuch ist ein Grundbuchplan (in der Regel ein Katasterplan im Massstab 1 : 500) und ein Grundbuchauszug der betroffenen Grundstücke einzureichen (§ 310 PBG, § 11 BVV). Diese Vorschriften sollen zweierlei sicherstellen:

- Die Baubehörde soll sich anhand dieser Unterlagen überzeugen können, ob der Gesuchsteller zur Einreichung des Baugesuchs berechtigt ist und damit ein Bewilligungsverfahren überhaupt eingeleitet werden muss.
- Dem Grundbuchauszug zusammen mit dem Grundbuchplan kann entnommen werden, welche Eigentumsbeschränkungen (vor allem Dienstbarkeit und Anmerkungen) zugunsten und zu Lasten der betroffenen Grundstücke bestehen und im fraglichen Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden müssen.

Anders betrachtet: Grundbucheintragungen sind zum Teil Voraussetzung für die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens. Zu einem anderen Teil beeinflussen sie den Gang des Verfahrens.

### **4.1 Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit der Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens**

#### **4.1.1 Berechtigung zur Einreichung eines Baugesuchs**

##### **Grundeigentümer**

Berechtigt zur Einreichung eines Baugesuchs ist sicher einmal der Eigentümer des Grundstückes, auf dem gebaut werden soll. Bei den Formen von gemeinschaftlichem Eigentum (Miteigentum oder Gesamteigentum) ist je nach dem Umfang des Bauvorhabens und der Ausgestaltung des Eigentumsverhältnisses die Zustimmung aller Eigentümer oder auch nur einer Mehrheit erforderlich (vgl. Art. 647 c ff. und 653 ZGB).(18)

Beim Stockwerkeigentum kann der einzelne Stockwerkeigentümer für Bauvorhaben, die seine eigenen Räume betreffen, alleine ein Baugesuch einreichen. Ein Bauvorhaben, das sich auf das gemeinsame Eigentum bezieht, erfordert hingegen die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer.(19)

##### **Baurechtsnehmer**

Wie ein Grundeigentümer ist der Baurechtsnehmer zu behandeln, unabhängig davon ob diese Dienstbarkeit als eigenes Grundstück in das Grundbuch aufgenommen wurde oder nicht. Der Baurechtsnehmer braucht keine separate Zustimmung des Grundeigentümers zu seinem Bauvorhaben, solange er sich an den im Baurechtsvertrag umschriebenen Umfang des Baurechts hält (vgl. Art. 779a ZGB).

##### **Bauherr mit Zustimmung des Eigentümers oder Baurechtsnehmers**

Der Bauherr muss nicht unbedingt Eigentümer oder Baurechtsnehmer des Baugrundstückes sein. Auch eine Drittperson kann ein Baugesuch einreichen. Häufiger Anwendungsfall sind Baugesuche von Mietern bzw. Pächtern oder aber von Bauunternehmern im Rahmen von Werkverträgen. Eine solche Drittperson muss die Zustimmung des betreffenden Grundeigentümers beibringen (vgl. § 310 Abs. 4 PBG; § 13 Abs. 2 BVV). Diese Zustimmung ist schriftlich zu erteilen. Sie kann durch eine Unterschrift auf dem Baugesuch und den zugehörigen Plänen aber auch in einem separaten Schriftstück (z.B. in einem Mietvertrag) geleistet werden. Von den Baubehörden ist dann nur summarisch zu überprüfen, ob eine rechtsgenügende Zustimmung vorliegt. Die Prüfung hat sich dabei nur darauf zu erstrecken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter beschränkt.(20)

Das Erfordernis der schriftlichen Zustimmung ist jedoch lediglich eine Formvorschrift. Sie soll verhindern, dass Baubehörden Baubewilligungsverfahren für Bauvorhaben durchführen müssen, die gar nie zur Ausführung kommen werden, weil die erforderliche Zustimmung des berechtigten Grundeigentümers gar nie oder nur unter grosser Mühe beigebracht werden kann. (21) Die Baubehörde kann, muss aber nicht berücksichtigen, dass eine solche Zustimmung im Verlaufe des Bewilligungsverfahrens auch nachträglich entzogen oder aber erteilt werden kann.(22)

Bei dieser Praxis ist es so durchaus möglich, dass Baubewilligungen an Nicht-Berechtigte erteilt werden. Es ist dann Sache des (allein)berechtigten Grundeigentümers, auf dem Zivilweg die Erstellung der fraglichen Baute zu verhindern (z.B. durch die Erwirkung eines Bauverbotes beim Einzelrichter im summarischen Verfahren).

### **Berechtigung des Bauherrn an Erschliessungsanlagen**

Für die Erstellung einer Baute genügt es nicht, über fragliche Grundstück rechtlich verfügen zu können. Das Baugrundstück muss zudem auch erschlossen sein (vgl. § 233, 234 und 237 PBG).

Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Leitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität) müssen nicht nur tatsächlich (bezüglich Dimensionierung) ausreichen, sondern auch rechtlich genügen. (23) Rechtlich genügend heisst, dass sich ein Bauherr über die Berechtigung an der (Mit)-Benutzung der betreffenden Erschliessungsanlage ausweist. Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber durch Zustimmung des berechtigten Eigentümers geleistet werden. (24) Mit einer Anmerkung muss sodann noch gewährleistet werden, dass die Erschliessungsanlage dem fraglichen Bauvorhaben vom Zeitpunkt der Baueingabe an dauernd zur Verfügung steht (für die Zufahrt ausdrücklich § 237 Abs. 4 PBG).(25)

Die rechtliche Sicherung der Erschliessung muss mit dem Baugesuch aber auf jeden Fall auf Baubeginn hin sichergestellt sein. Braucht es für die Erschliessung noch umfangreiche privatrechtliche Verhandlungen oder gar ein Quartierplanverfahren, so muss die Bewilligung verweigert werden. (26) Dann liegt nämlich eine unzulässige Baubewilligung auf Vorrat vor. (27)

### **4.1.2 Zustimmung von Nachbarn zum Bauvorhaben**

In einigen Fällen macht das Baurecht die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Dies gilt für den Grenzbau hinter der zustimmungsfreien Bautiefe (§ 287 PBG) oder für gewisse Besonderen Bauten (Typische Besondere Bauten sind Garagen oder Gartenhallen) (§ 49a PBG 1991, § 288 PBG 1975). Erforderlich ist die nachbarliche Zustimmung auch bei der Erstellung von Öffnungen in der Grenzfassade (§ 289 PBG) oder der Erstellung einer gemeinsamen Brandmauer auf der Grenze (§ 290 und 291 PBG). (28) Gewisse Bauordnungen sehen sodann vor, dass näher (meist bis zum kantonalen Grenzabstand von 3,5 m) an die Grenze gebaut werden darf, wenn der Nachbar zustimmt und dieser weiter von der Grenze abrückt, d.h. seinerseits den Gebäudeabstand einhält, welcher die Summe der beiden Grenzabstände entspricht (vgl. z.B. Art. 52 Abs. 2 Bauordnung [BO] Winterthur). (29) Eine Unterschreitung dieser Abstände ist neuerdings nach dem 1991 revidierten PBG (§ 270 Abs. 3 PBG) mit Zustimmung des betreffenden Nachbarn generell möglich, wenn keine feuerpolizeiliche und wohngyienische Probleme entstehen. (30)

Diese Zustimmung hat ebenfalls schriftlich zu erfolgen. Zulässig ist auch hier, die Zustimmung in Form einer Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Anmerkung zu erteilen. (31)

## 4.2 Grundbucheintragungen während und nach dem Baubewilligungsverfahren

Wie erwähnt beeinflussen Grundbucheintragungen auch den Lauf des Baubewilligungsverfahrens. Die bereits vorhandenen Eintragungen müssen von der Baubewilligungsbehörde daraufhin kontrolliert werden, ob sie für das Bewilligungsverfahren relevant sind und damit beachtet werden müssen. Sodann stellt sich im Verlaufe des Verfahrens immer auch die Frage, ob bestehende Eintragungen aufgehoben oder geändert werden sollen. Schliesslich erfordert das Baubewilligungsverfahren unter Umständen neue Grundbucheintragungen. So schreibt das PBG schreibt denn auch vor, dass Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken sind (§ 321 Abs. 2 PBG). (32)

Einige dieser Eintragungen, welche während und nach dem Baubewilligungsverfahren eine Rolle spielen, sollen nun näher betrachtet werden.

### 4.2.1 Ausnützung

Neben Abstands-, Höhen- und Geschossvorschriften wird die bauliche Ausnützung eines Grundstückes durch Nutzungsziffern beschränkt. Im Zürcher Baurecht gibt es verschiedene Varianten von Nutzungsziffern (33):

- Ausnützungsziffer (Verhältnis der Fläche des betreffenden Grundstückes zu den genutzten Geschossfläche, § 254 PBG)
- Überbauungsziffer (Verhältnis der Fläche des betreffenden Grundstückes zur überbauten Grundflächen, § 256 PBG)
- Freiflächenziffer (Verhältnis der Fläche des betreffenden Grundstückes zu offenen Freiflächen, § 257 PBG)
- Baumassenziffer (Verhältnis der Fläche des betreffenden Grundstückes zum Bauvolumen, § 258 PBG)

Bei allen Nutzungsziffern wird Bezug genommen auf die "massgebliche" Grundfläche. Diese Fläche ist grundsätzlich Fläche des Baugrundstückes, wobei bereits ausgenütztes Land (34). Land für Erschliessungsanlagen, Wald, Waldabstandsflächen und Gewässer sowie selbstverständlich Nicht-Bauzonenanteile (Freihalte-, Landwirtschafts- oder Reservezone) abzuziehen sind (vgl. § 259 PBG). Reicht diese Grundfläche für das betreffende Bauvorhaben nicht aus, so kann zusätzlich Grundfläche von noch unternutzten Grundstücken beigezogen werden. (35) Dieser Beizug, welcher mit Dienstbarkeit oder auch eine Anmerkung gesichert werden muss(36), ist nicht beliebig möglich, sondern unterliegt Beschränkungen. Denn es nicht zu vergessen, dass die Nutzungsziffern jede auf ihre Art in einem bestimmten Quartier eine Überbauungsstruktur festschreiben will. Diese Überbauungsstruktur gerät aus den Fugen, wenn der Beizug über ganze Quartiere hinweg möglich wäre. Die Übertragung von Ausnützung ist damit nur bei Grundstücken im Nahbereich zulässig. (37) Es darf auch keine Übertragung über Zonengrenzen hinweg erfolgen, da dies zu einer Verwischung der den einzelnen Zonen eigene Überbauungsstruktur führen würde. (38)

Neben den Nutzungsziffern gibt es zudem Eigentumsbeschränkungen, welche auf einem Grundstück auch noch vorschreiben, welcher Nutzungsart ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche gewidmet werden muss. Paradebeispiel einer solchen Beschränkung ist der Wohnanteilplan (Bsp.: Art. 39 a ff. BO 1963 Stadt Zürich). Dieser Plan legt für bestimmte Gebiete Mindestflächen fest, welche dem Wohnen dienen müssen. (39) Aber auch der umgekehrte Fall kommt vor: Für gewisse Zentrumsgebiete wird ein Gewerbeanteil vorgeschrieben (Bsp.: Art. 9 Abs. 5 BO Pfäffikon) oder es darf ein bestimmter

Wohnanteil nicht überschritten werden (Bsp.: Art. 14 BO Wetzikon). Auch solche Anteile lassen sich übertragen. Dafür gelten die gleichen Grundsätze wie für die Nutzungsziffer.

#### **4.2.2 Arealüberbauung**

Eine Arealüberbauung ist eine von den Vorschriften für die Regelbauweise abweichende Überbauung von Grundstücken einer bestimmten Grösse, welche in der Bauordnung vorzuschreiben ist (§ 69 PBG). Die Arealüberbauung darf bezüglich Abständen und höchstzulässiger Geschosshöhe von der Normalüberbauung abweichen. Die Gemeinden können für Arealüberbauungen einen Ausnützungsbonus gewähren, d.h. die Ausnutzung kann gegenüber der Regelüberbauung erhöht werden (§ 72 PBG). Im Gegenzug muss eine Arealüberbauung bezüglich Gestaltung und Ausrüstung erhöhten Anforderungen genügen (§ 73 PBG). Die Arealüberbauung ist von einer einzigen Baueingabe zu erfassen und kann nur beschränkt etappiert werden. (40) Damit diese Art Überbauung mit ihren Privilegien als Ganzes erhalten bleibt, wird sie jeweils mit einer Anmerkung gesichert (41). Späteren Änderungen an der Überbauung stehen beträchtliche Hindernisse entgegen. (42) Auch eine Parzellierung stösst auf erhebliche Schwierigkeiten, welche meist, wenn überhaupt, nur mit der Einräumung von Dienstbarkeiten und Ausnützungsreversen gelöst werden können. (43)

#### **4.2.3 Hochhausüberbauung**

Noch unter der Herrschaft des alten Baugesetzes von 1893, des Vorgängers des PBG, wurden bei Hochhausbewilligungen regelmässig die Eintragung von Reversen verlangt, wonach "die Bauparzelle nicht weiter als nach den bewilligten bzw. genehmigten Plänen überbaut und baulich ausgenutzt werden darf" (44). Heute bestimmt § 284 Abs. 3 PBG, dass bei Hochhäusern (Gebäudehöhe höher als 25 m) die Ausnutzung nicht grösser sein darf als bei der Regelbauweise oder allenfalls, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, als bei der Arealüberbauung. Ein besonderer Hochhausrevers ist damit heute entbehrlich.

#### **4.2.4 Mehrwert, Anpassung und Beseitigung**

Baulinien sichern bestehende und geplante Anlagen, vornehmlich Erschliessungsanlagen (§ 96 ff. PBG). Bauten über Baulinien hinaus und Änderungen von Bauten, welche durch Baulinien angeschnitten werden, sind nur beschränkt möglich (§ 99 ff. PBG). Werden dennoch solche Bauten bewilligt, so hat der Bauherr auf seinem Grundstück öffentlich-rechtliche Anmerkungen eintragen zu lassen. Mit dem sogenannten Mehrwertrevers wird beispielsweise sichergestellt, dass der Eigentümer für den mit den baulinienwidrigen Arbeiten geschaffenen Mehrwert keine Entschädigung erhält, falls der Baulinienbereich in Anspruch genommen wird. Der Beseitigungs- bzw. der Anpassungsrevers verlangt, dass die baulinienwidrigen Massnahmen beseitigt bzw. angepasst werden müssen, sobald der Baulinienbereich vom Bau bzw. vom Ausbau der durch die Baulinie geschützten Anlage beansprucht wird. (45)

#### **4.2.5 Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes**

Das Planungs- und Baugesetz erwähnt eine grosse Anzahl von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, welche je nach Bedeutung mit Verfügung oder Verordnung geschützt werden können. Schutzverfügungen können im Grundbuch angemerkt werden (§ 208 Abs. 2 PBG) (46) Werden Schutzmassnahmen im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgehandelt, so wird in der Stadt Zürich jeweils eine Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Zürich (47) begründet. In dieser Dienstbarkeit wird festgehalten, was sonst Gegenstand einer Anmerkung wäre (Schutzobjekt, Schutzzumfang). Auf die Fragwürdigkeit von Sicherungen von derartigen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit Dienstbarkeiten wurde bereits hingewiesen. (48)

#### **4.2.6 Nutzungsgebote- und verbote**

In einzelnen Fällen besteht die Gefahr, dass ein ganzes Grundstück, bestimmte Gebäudeteile oder einzelne Räume nicht den Bauvorschriften oder Auflagen einer Baubewilligung entsprechend genutzt werden. (49) Zu denken ist an folgende Beispiele:

- Grundstücke ausserhalb von Bauzonen stehen nur für Wohnungen von Landwirtschaftspersonal zur Verfügung. (50)
- Häuser dürfen auf Grund von Wohnschutzgesetzen Familienwohnungen allenfalls kleine Alterswohnungen jedoch keine normalen Kleinwohnungen enthalten. (51) Ähnlich verhält es sich bei sogenannten Zweitwohnungsverboten. Dort müssen die Wohnungsinhaber in der betreffenden Wohnung auch Wohnsitz haben. (52)
- In gewissen Räume sind auf Grund von Wohnanteilvorschriften gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. (53) (54)
- Bastel- oder Estrichräume dürfen nach den Vorschriften für die Ausnützung nicht in Wohnräume umgewandelt werden. (55)

Solche Nutzungsgebote- oder verbote lassen sich mit den üblichen Mitteln des Verwaltungszwanges (Verweigerung Bezugsbewilligung, bauliche Massnahmen wie die Reduktion von Fensterflächen, Versiegelung, Strafandrohung etc.) nur schwer durchsetzen. (56) Baubehörden versuchen darum, diesen Geboten und Verboten wenigstens mit Hilfe von Anmerkungen gegenüber den betreffenden Grundeigentümern und deren Rechtsnachfolger Nachdruck zu verleihen. (57)

#### **4.2.7 Quartierplan**

Ein Quartierplanverfahren dient der Schaffung baureifer und überbaubarer Parzellen durch die Umlegung und Umformung von ungünstigen Parzellenformen und der Planung von Erschliessungsanlagen für die einzelnen Parzellen (§ 123 PBG). Die Beteiligung an einem solchen Verfahren kann durch eine entsprechende Anmerkung sichergestellt werden. Ebenso können rechtliche und tatsächliche Veränderungen an einem Grundstück, welches bereit in einem Quartierplanverfahren einbezogen sind, mit Hilfe einer öffentlich-rechtlichen Anmerkung gesichert werden (= sogenannter Quartierplanbann) (vgl. § 150 PBG). (58) Ist ein Bauvorhaben geeignet, einen Quartierplan negativ zu präjudizieren, wenn es beispielsweise einer möglichen neuen Parzelleneinteilung oder einer geplanten Erschliessungsvariante im Wege steht, ist die Baubewilligung zu verweigern (§ 234 PBG).

#### **4.2.8 Erschliessungsanlagen**

Die Sicherung von Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Werkleitungen aber auch Parkplätze) erfolgt ebenfalls durch Anmerkungen. Wir haben bereits gesehen, dass die Erschliessungsanlage einem Bauvorhaben dauernd zur Verfügung stehen muss (für die Zufahrt ausdrücklich § 237 Abs. 4 PBG). (59)

Zu den Erschliessungsanlagen gehören auch die Abstellplätze für Fahrzeuge. In diesem Zusammenhang wird je nach den Umständen eine Reihe von Anmerkungen notwendig. Werden Parkplätze im Strassenabstandsbereich erstellt, so ist deren Verlegung beim Ausbau der Strasse sicherzustellen. (60) Pflichtparkplätze, namentlich wenn sie nicht auf dem Baugrundstück sondern in der Nähe erstellt werden, sind gegen Zweckentfremdung (Aufhebung oder Fremdnutzung) mit Grundbucheintragen zu schützen. (61)

#### **4.2.9 Parzellierung**

Direkt mit den Vorgängen im Grundbuch hat die Parzellierung zu tun. Nach § 309 lit. e PBG ist die Unterteilung von Grundstücken nach Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung oder nach erfolgter Überbauung bewilligungspflichtig. Sinn dieser Bewilligungspflicht ist es zu

verhindern, dass mit einer Grundstücksteilung baurechtswidrige Zustände entstehen (§ 228 Abs. 2 PBG). (62) Mit einer Parzellierung können nämlich neue Abstandsverletzungen entstehen, Grundstücke übernutzt oder Bauparzellen von Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Zuleitung) abgeschnitten werden. Baurechtliche Probleme im Zusammenhang mit einer Parzellierung können oft mit der Eintragung von Anmerkungen (z.B. Ausnützungsreserve) oder Dienstbarkeiten (Näherbau-, Weg- und Leitungsrechte) behoben werden. Solche Auflagen hat die Baubehörde im Rahmen der Parzellierungsbewilligung zu machen. Unterlassen die Baubewilligungsbehörden solche notwendigen Auflagen, so kann es geschehen, dass die Baute eines Grundeigentümers plötzlich zu nahe an der Grenze steht oder dass ein anderer Grundeigentümer nicht mehr über eine rechtsgenügende Zufahrt verfügt. Dann müssen die Betroffenen den eher mühsamen der Grundbuchberichtigungsklage beschreiten oder Notweg bzw. -leitungsrechte in Anspruch nehmen.

Schafft eine Parzellierung baurechtswidrige Zustände, welche nicht mit der Eintragung von Anmerkungen und Dienstbarkeiten behoben werden können, so hat die Baubehörde die Parzellierungsbewilligung zu verweigern. Die gewünschte Aufteilung des Grundstückes kann dann nur noch mit der Begründung von Miteigentum, namentlich Stockwerkeigentum bewerkstelligt werden mit dem Nachteil, dass die Miteigentümer bei Verfügungen über ihren Grundstücksteil nicht mehr völlig unabhängig sind.

Kaum mehr zu Verweigerungen von Parzellierungsbewilligungen sollte es bei Abstandsproblemen gegenüber neu zu ziehenden Grenzen kommen. Denn das PBG lässt mit § 270 Abs. 3 PBG die Unterschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände auch unter das kantonale Mindestmass mit Zustimmung des jeweiligen Nachbarn zu, solange die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Mindestanforderungen erfüllt bleiben. Die nachbarliche Zustimmung kann im Falle einer Parzellierung selbstredend vorausgesetzt werden, da im Zeitpunkt der Grundstücksaufteilung die neuen Parzellenteile ja noch im Eigentum des gleichen Grundeigentümers stehen.

#### **4.2.10 Befristung**

Eine Baubewilligung gilt grundsätzlich unbeschränkt. Eine Bewilligung kann aber wegen der Natur der Baute oder auf Grund eines Gesuchs der Bauherrschaft gestützt auf § 321 PBG befristet werden (z.B. Ausstellungshallen, Sportanlagen für einen bestimmten Anlass). Man spricht in diesem Zusammenhang von Provisorien. Es ist auch möglich, ein Bauvorhaben, welches an einem Mangel leidet, nur befristet zu bewilligen. (63) Die Befristung wird meistens mit einer Anmerkung, einem sogenannten Beseitigungsrevers gesichert.

## **5 Grundbucheintragungen mit baurechtlichem Gehalt ohne direkte Wirkung auf das Baubewilligungsverfahren**

"Die jeweiligen Eigentümer von Kat.-Nrn. XY verpflichten sich auf den genannten Grundstücken nur je ein Gebäude mit Souterrain, Erdgeschoss und Dachgeschoss zu erstellen. Jedes Haus darf höchstens zwei selbständige Wohnungen enthalten. Dagegen dürfen ausser den oben bewilligten Häusern je noch ein kleines, nicht über acht Meter hohes Gebäude (Herrschaftsstall, Automobilremise etc. oder auch ein Wohnhaus errichtet werden, das mit keinem Bauteil die Höhe von 536 Metern über Meer überschreitet..."

Wenn man eine solche Dienstbarkeit (64) sieht, denkt man im ersten Augenblick, auch diese sei im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Ähnliche Gedanken kommen noch viel eher noch bei einer Dienstbarkeit wie der folgenden:

*"Die Fassadengestaltung darf nur mit Zustimmung des Vorstandes des Bauamtes II geändert werden."*

Noch "baurechtlicher" wird es schliesslich bei dieser Dienstbarkeit:

*"Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes unterlässt auf dem im beiliegenden Situationsplan 1:500 eingezeichneten Grundstücksteil die Erstellung von Bauten und Einrichtungen aller Art, die dem Zonenzweck der Freihaltezone gemäss Bauordnung 1963 (gemeint ist die Bauordnung der Stadt Zürich) widersprechen. Der Eigentümer duldet hinsichtlich der Bewirtschaftung die Vorschriften der Bauordnung Art. 52."*

Alle diese Dienstbarkeiten sind jedoch im Baubewilligungsverfahren nicht zu berücksichtigen, es sei denn der Inhalt dieser Dienstbarkeiten decke sich mit einer Beschränkung, welche auch auf Grund des öffentlichen (Bau)rechts ohnehin besteht. (65) Der Grund dafür ist, dass im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nur die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften überprüft wird. (66)

Keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sind sodann betroffen bei der erwähnten Villen- und Aussichtsservitute, welche ursprünglich auf einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen zwei Nachbarn zurückgeht. (67)

Nicht zu berücksichtigen im Baubewilligungsverfahren ist ferner auch das servitutarisch gesicherte Mitspracherecht für die Fassadengestaltung. In diesem Verfahren wird im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung alleine die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Baunormen, namentlich der Ästhetikvorschriften, überprüft. Für die Ausübung eines privat-rechtlich abgestützten Mitspracherecht ist im Baubewilligungsverfahren kein Raum.

Die letzt genannte Dienstbarkeit wird hingegen dann berücksichtigt, wenn das betreffende Grundstücke immer noch in der Freihaltezone liegt. Dies geschieht aber nicht auf Grund des Textes der Dienstbarkeit, sondern weil sie eine Beschränkung wiedergibt, welche ohnehin vom Planungs- und Baurecht her besteht (Art. 24 Abs. 2 RPG; § 357 Abs. 3 PBG).

## **6 Berücksichtigung von Grundbucheintragungen im Baubewilligungsverfahren**

### **6.1 Wirksamkeit von Grundbucheintragungen**

Eigentum und Dienstbarkeiten wirken durch die Eintragung im Grundbuch grundsätzlich konstitutiv. (68) Sie entfalten sofort und nachhaltig Wirkung. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, der Revers, hingegen hat nur deklaratorische Wirkung. (69) Der Sinn der öffentlichen-rechtlichen Anmerkung ist die Orientierung eines allfälligen Erwerbers der Liegenschaft, dass hier eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bestehen könnte. Ob sie tatsächlich noch und in dieser Form besteht, sagt der Revers hingegen nicht. (70) Soweit die theoretische Seite der Wirksamkeit von Grundbucheintragungen. Wie wirksam sind aber Grundbucheintragungen praktisch gesehen?

Es wurde schon darauf hingewiesen, dass bei der Einleitung des Bewilligungsverfahrens die Baubewilligungsbehörde in der Regel auf die Grundbucheintragungen abstellt. Sie ist aber nicht verpflichtet, ausgedehnte Abklärungen über den Bestand von Eigentum und dinglichen Rechten anzustellen. (71) Es ist so möglich, dass bestehende dingliche Rechte keine oder eine falsche Wirkung haben.

Bei den Anmerkungen, den Reversen, ist zu differenzieren zwischen solchen, die eher einen feststellenden statischen Inhalt haben, und solchen, welche vom Grundeigentümer eher eine Unterlassung oder ein Handeln verlangen.

Die Anmerkungen mit eher statischem, feststellendem Inhalt (Ausnutzungsrevers, Quartierplanrevers, Mehrwertrevers) sind im betreffenden und auch den allenfalls nachfolgenden Bewilligungsverfahren sehr wirksam, indem sie jeweils im konkreten Fall auf ihre Anwendbarkeit überprüft werden (Beispiel: Liegt auf einem Grundstück ein

Ausnutzungsrevers, so überprüft die Baubehörde bei einem Baugesuch, ob auf diesem Grundstück überhaupt noch Ausnutzungsreserven bestehen).

Wesentlich geringer ist hingegen die Wirksamkeit bei den anderen Anmerkungen, welche von einem Grundeigentümer ein Handeln oder Unterlassen abverlangen (Nutzungsrevers, Zweckänderungsverbot etc.). Sie entfalten zwar eine gewisse Wirkung, indem sie einen allfälligen Erwerber des Grundstückes auf eine Eigentumsbeschränkung hinweisen. Der bisherige Eigentümer, dem der Revers auferlegt wurde, lässt sich kaum von einem solchen Revers davon abhalten, die Pflichtparkplätze ihrem Zweck zu entfremden oder den Bastelraum doch als Büro zu nutzen.

## **6.2 Auslegung von Grundbucheintragungen**

Bei der Auslegung von Grundbucheintragungen sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Soweit im Baubewilligungsverfahren auf Grundbucheintragungen, welche private Eigentumsrechte oder -beschränkungen zum Gegenstand haben, abgestellt werden muss, enthält sich die Baubehörde ausgedehnter Auslegungsversuche. Abgestellt wird auf den Wortlaut der betreffenden Eintragung.(72)
- Wesentlich genauer wird hingegen der Wortlaut von Grundbucheintragungen, welche eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wiedergeben, überprüft und, soweit nötig, ausgelegt. Wenn es also um den Weiterbestand oder allenfalls die Löschung eines Reverses geht, wird die alte Baubewilligung und das dazumal geltende Recht beigezogen. Es wird genau überprüft, ob der Eintrag heute noch zu Recht besteht oder ob er aufgehoben werden kann.(73)

## **6.3 Vornahme, Änderung und Aufhebung von Grundbucheintragungen**

Bei der Vornahme, der Änderung und der Aufhebung von Grundbucheintragungen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich keinerlei Besonderheiten.(74)

Die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Anmerkungen erfolgt auf Antrag des betreffenden Grundeigentümers oder aber auch durch die Baubehörde. (75) Wenn eine solche Anmerkung obsolet geworden ist, erfordert deren Löschung die Zustimmung der betreffenden Behörde. (76) Diese Zustimmung kann notfalls auch auf dem Verwaltungsweg erstritten werden.(77)

## **7 Schlussbemerkungen**

Zwischen dem Baubewilligungsverfahren und dem Grundbuch bestehen zahlreiche Berührungspunkte. Wo sich zwei Rechtsinstitute berühren, entsteht naturgemäss auch Reibung vor allem wegen der unterschiedlichen Interessenlage der beteiligten Personen.

Der Grundbuchführer beklagt sich zu recht über die zunehmende Überschwemmung des Grundbuches durch Eintragungen baurechtlicher Natur.(78)

Auf der anderen Seite stehen die Baubehörden, welche ihre Auflagen und Bedingungen möglichst gut, nach dem Motto "doppelt genäht hält besser", absichern wollen. Sie möchten daher möglichst viel im Grundbuch eingetragen haben, unter anderem auch weil die Registerführung als relativ zuverlässig gilt.(79)

Zwischen diesen beiden Amtstellen steht der Bauherr, der eigentlich nur eines will, möglichst rasch und unbeschwert bauen. Ihm ist es im Grunde genommen gleichgültig, wo sich eine baubeschränkende Norm findet. Sein erstes Bedürfnis ist eine umfassende und vollständige Information über die bestehenden Beschränkungen, bevor er seine Baueingabe macht. Sein

zweites Bedürfnis ist dann, nach der Baubewilligung möglichst bald die notwendigen neuen Beschränkungen einzugehen, um rasch mit dem Bau beginnen zu können. Beide Bedürfnisse werden heute schlecht befriedigt. Die Informationen über bestehende Baubeschränkungen, privatrechtliche oder öffentlichrechtliche, sind weit verstreut. Sie finden sich beispielsweise in Gesetzen verschiedener Stufen (ZBG, RPG, USG, PBG, kommunale Bau- und Zonenordnung etc.), im Grundbuch, in Baulinienplänen oder in alten das fragliche Grundstück betreffende öffentlich-rechtliche Verfügungen. (80) Das zweite Bedürfnis des Bauherrn, möglichst bald bauen zu können, wird ebenfalls kaum gestillt, weil von den Baubehörden verlangte neue Grundbucheintragungen wegen der Überlastung der Grundbuchämter nicht rasch erhältlich sind.

Verbesserungsvorschläge gehen in zwei Richtungen:

- Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden aus dem Grundbuch ausgegliedert und in ein sogenanntes Baulastenverzeichnis aufgenommen. (81)
- Das Grundbuch wird zu einem Mehrzweckkataster ausgebaut, welcher über alle grundstücksrelevanten Daten Auskunft gibt. (82)

Beide Vorschläge können wohl erst längerfristig eine Lösung bringen. Beim Mehrzweckkataster bedingt dies sicher gesetzliche Änderungen vor allem auf eidgenössischer Ebene. Ich glaube nicht, dass solche Änderungen in nächster Zeit in Angriff genommen werden. Es ist doch zu bedenken, dass zahlreiche seit 1912 bestehende Vorschriften des Grundbuchrechts immer noch nicht umgesetzt sind, d.h. das eidgenössische Grundbuch immer noch nicht überall eingeführt ist. Auch wenn die Möglichkeiten der elektronischen Datenverarbeitung die Erstellung eines tauglichen Baulastenverzeichnisses oder eines Mehrzweckkatasters wesentlich erleichtern und beschleunigen können, dürfte das aufzunehmende Datenmaterial ein wesentliches Hindernis sein. (83) Damit ein solches Verzeichnis seinen Zweck erfüllt, müssten nicht nur Textdaten (Beschreibungen der Grundstücke und der entsprechenden Eigentumsbeschränkungen) sondern auch graphische Daten (beispielsweise Katasterpläne mit eingezeichneten Grenzen und zeichnerisch dargestellten Dienstbarkeiten) enthalten und abrufbar sein. Datenbanken, welche auch graphische Informationen enthalten, stellen grosse Anforderungen an die Auslegung von EDV-Anlagen. Um welches Datenmaterial es gehen könnte, sei an Zahlen aus der Stadt Zürich illustriert:

- ca. überbaute 40'000 Liegenschaften auf dem Stadtgebiet
- ca. 50'000 Gebäude
- ca. 26'000 verschiedene Aktendossier (Pläne, Baubeschlüsse, verwaltungsinterne Papiere) bei der Baupolizei der Stadt Zürich, wobei manche noch für ein Baubewilligungsverfahren aktuelle Akten aus den Zwanziger- oder Dreissigerjahren enthalten.

Mittelfristig sollte daher der Hobel eher beim Baurecht angesetzt werden. Ich meine, dass Lösungen gesucht werden müssen, welche Grundbucheintragungen im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren, soweit möglich, entbehrlich machen. Ich denke an folgende Bereiche:

- Es wird vielfach vergessen, dass das Quartierplanverfahren auch für die Bereinigung bauhindernder Servituten benützt werden kann. (84)
- Nutzungsziffern (im besonderen die Ausnutzungsziffer) wären so auszugestalten, dass Nutzungsreverse nicht mehr notwendig wären. (85)

- Ebenso wäre auf Bauvorschriften zu verzichten, welche nicht an Grundstücke sondern an bestimmte Benutzer- bzw. Bewohnereigenschaften anknüpfen (z.B. betriebsnotwendige Wohnung, Alterswohnung beim Wohnerhaltungsgesetz).
- Statt Natur- und Heimatschutzreverse könnten die Eigentumsbeschränkungen in den Natur- und Heimatschutzinventaren (vgl. § 203 Abs. 2 PBG) verzeichnet werden.
- Die Zeit der grossen Strassenbauten ist vorbei. Zahlreiche Baulinien könnten daher angepasst oder gar aufgehoben werden. Zahlreiche Mehrwert-, Anpassungs- und Beseitigungsreverse würden damit entbehrlich.

Meiner Meinung nach liegt der Ball für Verbesserungen im Spannungsfeld zwischen Baubewilligungsverfahren und Grundbuch also beim kantonalen und kommunalen Gesetzgeber (Änderungen der Baugesetzgebung) und den Planungs- und Baubehörden (Änderung Baulinien, Verzicht auf entbehrliche Eintragungen). Es besteht aber wenig Hoffnung, dass sich diese Instanzen diesen Ball aufnehmen werden. Weder den Baubehörden noch den Grundbuchämtern werden deshalb in nächster Zeit die Arbeit und die Gelegenheit zur Zusammenarbeit ausgehen.



## Endnoten

- \*) Erweiterte und überarbeitete Fassung eines Referates vor dem Verein der Beamten und Angestellten der Notariate, Grundbuch- und Konkursämter des Kantons Zürich vom 21. November 1990. Das Baubewilligungsverfahren ist von Kanton zu Kanton verschieden. Diese Arbeit stellt im wesentlichen auf Zürcher Verhältnisse ab, die Gesetzgebung und Praxis anderer Kantone wurde jedoch, soweit tunlich, beigezogen. Die seit dem 1. Februar 1992 eingetretenen Änderungen des Zürcher Planungs- und Baugesetzes wurden berücksichtigt.
- 1) Paul B. Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl., Bern 1978, S. 79 ff
  - 2) Heinz Aemisegger, Rechtliche Grundsätze bei Planungs- und Bauverfahren, in: informationsblatt RPG-NO 1987 Nr. 2/3, S. 3; ; David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Bd. 1, Allgemeiner Teil (ohne Grundbuchrecht), in: Zürcher Studien zum öffentlichen Recht Nr. 95, Zürich 1990, S. 45 ff.; Max Gisler, Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren insbesondere in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft, Diss. Basel 1977, S. 146 ff.; Leutenegger (Anm. 1), S. 253 f.; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, in: Zürcher Studien zum Verfahrensrecht, Nr. 93, Zürich 1991, S. 10 ff.
  - 3) Die Umschreibungen bei Leutenegger (Anm. 1), S. 80 ff., sind teilweise überholt wegen Gesetzesänderungen in verschiedenen Kantonen. Für den Kanton Aargau, vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl., Aarau 1985, N zu § 150 BauG; für den Kanton Bern, Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bern 1987 N 8 ff. zu Art. 8 BauG, für den Kanton Waadt, Bovay Benoît, Permis de construire et procédure de recours, in: RDAF 1990, S. 237 ff.
  - 4) Mäder (Anm. 3), S. 83 f. (teilweise überholt durch die PBG-Revision 1991); Christoph Fritzsche / Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, Wädenswil 1992, S. 170 ff.
  - 5) Leutenegger (Anm. 2), S. 165 ff.; Mäder (Anm. 3), S. 111 f.
  - 6) Mäder (Anm. 3), S. 305 ff.
  - 7) Henri Deschenaux, Das Grundbuch, in: Schweizerisches Privatrecht, Bd. V/3 I, Basel 1988, S. 2 f.
  - 8) Deschenaux (Anm. 7), S. 336 ff.; Eine Ausnahme macht allenfalls die Vormerkung von langfristigen Pachtverträgen zur Sicherung einer genügenden Futterbasis für Stallbauten ausserhalb der Bauzonen (Bsp.: ZBI 1989, S. 77 f.).
  - 9) Mäder (Anm. 3), S. 349 f.
  - 10) Fries (Anm. 3), S. 170; David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis (Grundbuchrecht und Anwendungsfälle), Bd. 2, erscheint vermutlich 1993, § 60.
  - 11) Deschenaux (Anm. 7), S. 406 f.; Peter Liver Die Anmerkung, in: ZBGR 1969, S. 10 ff.; Zaugg Aldo, Die Auswirkungen der bernischen Bau- und Planungsgesetzgebung auf die Grundbuchführung, in: BVR 1976, S. 53 ff.
  - 12) Fries (Anm. 3), S. 3 ff.; Mäder (Anm. 3), S. 262 ff.; BJM 1985, S. 266 f.
  - 13) Deschenaux (Anm. 8), S. 424 f.

- 14) Alfred Kuttler, Zur Problematik der gemischt-rechtlichen Normen im Baurecht, in: ZBl 1966, S. 265 ff.; Gisler (Anm. 3), S. 204 ff.
- 15) ZBl 1967, S. 20 f.; dies gilt offenbar auch für den Kanton Bern, vgl. BVR 1976 S. 169 ff.
- 16) Aemisegger Heinz, Die Zugänglichkeit von Informationen über öffentlichrechtliche Grundeigentumsbeschränkungen und weitere Gegenstände des Bau- und Planungsrechtes, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), Schriftenfolge Nr. 24, Bern 1979, S. 24 f.; Heinz Rey, Grundbuch und Planung, in: ZBGR 1980, S. 11 ff.; Peter Rosenstock, Das Privatrecht als Instrument der Nutzungsplanung, in: ZBGR 1968, S. 144 ff.; Walter Vollenweider, Neues zürcherisches Planungs- und Baurecht - Ueberblick und besondere Hinweise -, in: ZBGR 1980, S. 227 f.
- 17) Beispiel: ZBGR 1985, Nr. 16, S. 86 ff.; vgl. auch Dieter von Schulthess, Gesetzliche Regelung der Gesamtüberbauungen, in: Abhandlungen zum schweizerischen Recht, NF Heft 351, Bern 1963, S. 125 ff.
- 18) Baurechtliche Entscheide des Kantons Zürich, Wädenswil 1981 ff. (BEZ) BEZ 1983 Nr. 18 bzw. Rechenschaftsbericht des Zürcher Verwaltungsgerichts (RB) RB 1983 Nr. 107 und 108.
- 19) RB 1984 Nr. 116; RDAF 1988, S. 53 ff.
- 20) Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts (VB) VB 42/1984, BEZ 1988 Nr. 5.
- 21) Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Zürich (BRKE) BRKE I 528/1987, 661/1988, 663 und 664/1989.
- 22) BRKE I Nr. 661/1988, 663 und 664/1989.
- 23) ZBl 1978, S. 538, BEZ 1981 Nr. 47.
- 24) Vollenweider (Anm. 17), S. 198.
- 25) BEZ 1981 Nr. 1; Fries (Anm. 11), § 52; BVR 1990, S. 374 ff.; RBOG (Thurgau) 1989 Nr. 5.
- 26) BEZ 1981 Nr. 47; BVR 1988, S. 172 ff; Fries (Anm. 11), § 71.
- 27) BEZ 1987 Nr. 4.
- 28) BEZ 1981 Nr. 23.
- 29) Fries (Anm. 11), § 46; Erich Zimmerlin, Bauordnung der Stadt Aarau, Aarau 1960, S. 228 f.
- 30) Robert Wolf / Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP), Schriftenfolge Nr. 58, Bern 1992, S. 76 f.
- 31) Fries (Anm. 11), § 46; Wolf / Kull (Anm. 30.), S. 80 f..
- 32) Mäder (Anm. 3), S. 244 ff.
- 33) Felix Huber, Die Ausnützungsziffer, in: Zürcher Studien zum öffentlichen Recht Nr. 63, Zürich 1986, S. 90 ff.
- 34) BEZ 1988 Nr. 34.
- 35) Huber (Anm. 34), S. 252 ff.; Liver (Anm. 12), S. 55 f.
- 36) Huber (Anm. 34), S. 252 ff.; Herbert Lang, Hochhaus und Baurecht, Diss. Zürich 1977, S. 467 f.; Rey (Anm. 17), S. 6 ff.
- 37) BEZ 1982 Nr. 10; RB 1989 Nr. 74
- 38) BEZ 1983 Nr. 30; BGE 109 Ia 188 f.; .Wolf / Kull (Anm.30), S. 58 f.
- 39) Peter Bösch, Der Wohnanteilplan der Stadt Zürich, in: DISP 83, S. 22 ff; für Bern vgl. BVR 1989 S. 254 f.; für Basel vgl. BJM 1989 S. 264 ff.
- 40) Huber (Anm. 34), S. 107 ff.
- 41) Fries (Anm. 11), § 58.
- 42) RB 1987 Nr. 69; 1988 Nr. 72; 1989 Nr. 71.
- 43) BEZ 1988 Nr. 34; vgl. die Ausführungen zum Problem hinten S. (14).
- 44) Lang (Anm. 37), S. 468, Fries (Anm. 11), § 61.
- 45) Deschenaux (Anm. 8), S. 432; Fries (Anm. 11), § 48; Vollenweider (Anm. 17), S. 227.
- 46) Fries (Anm. 11), § 65.
- 47) Beispiel: Amtsblatt des Kantons Zürich 1992, Textteil. S. 620.
- 48) Aemisegger (Anm. 17), S. 24 f.; Fries (Anm. 11), § 65; Rey (Anm. 17), S. 11 ff.; Rosenstock (Anm. 17),S. 144 ff.; Vollenweider (Anm. 17), S. 227 f.
- 49) Fries (Anm. 11), § 66.
- 50) Christoph Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 RPG), Grusch 1989, S. 152 ff.; ABVE 1976, S. 243 ff.
- 51) Vgl. BVR 1989, S. 254 f.; Kaspar Schläpfer, Die Erhaltung von Wohnraum nach den Vorschriften von Stadt und Kanton Zürich, S. 185.
- 52) PVG 1989, S. 143 f.; BVR 1989, S. 254 f.
- 53) ZGGVP 1985 Nr. 86
- 54) BVR 1989, S. 254 f.
- 55) Ähnliche Probleme stellen sich bei anderen Räumlichkeiten, welche nicht zur Ausnützung zählen (vgl. den Katalog in § 10 der Allgemeinen Bauverordnung [GS 700.2;ABV] vom 19. April 1978).
- 56) Thomas Wetzel, Verwaltungszwang im Baurecht, in: informationsblatt RPG-NO Nr. 1/84, S. 59 ff.
- 57) BVR 1990, S. 413 f.

- 
- 58) Peter Müller/Peter Rosenstock, Kommentar Zürcher Planungs- und Baugesetz, Wädenswil 1985, N 1 ff. zu § 150 PBG; Fries (Anm. 11), § 71; Zaugg (Anm. 12), S. 46 ff.
- 59) Siehe auch vorne Seite 7; BEZ 1981 Nr. 1; Fries (Anm. 11), § 52.
- 60) Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich (Winterthur) 1987, S. 67; Fries (Anm. 11), § 53.
- 61) Fries (Anm. 11), § 52; PVG 1984, S. 68 f..
- 62) BEZ 1988 Nr. 34
- 63) Beispiel: BEZ 1990 Nr. 18; vgl. Mäder (Anm. 3), S. 259 ff.
- 64) BGE 115 II 434 ff; Weitere Beispiele für solche Baubeschränkungen, Aussichts servitute sowie Gewerbebeschränkungen bei: Paul Piotet, Servitude de vue et restriction de bâtir le fonds servant, in: ZBGR 1982, S. 210 ff.; Manfred Zobl, Der zulässige Inhalt von Dienstbarkeiten, Diss. Zürich 1976, S. 99 ff.
- 65) RB 1964 Nrn. 26 und 27.
- 66) Aemisegger (Anm. 3), S. 3; Fries (Anm. 3), S. 45 ff.; Gisler (Anm. 3), S. 146 ff.; Leutenegger (Anm. 2), S. 253 f.; BVR 1990, S. 379.
- 67) Lang (Anm. 37), S. 176 ff.; Liver Peter, Privates und öffentliches Baurecht, in: Berner Tage für die juristische Praxis 1968, Bern 1969, S. 30.
- 68) Vgl. Deschenaux (Anm. 8), S. 254 ff.
- 69) Aemisegger (Anm. 17), S. 17 ff.; Fries (Anm. 11), § 44; Liver (Anm. 12), S. 32 ff.
- 70) Liver (Anm. 12), S. 32.
- 71) VB 42/1984; BEZ 1988 Nr. 5; BVR 1990, S. 378; RVJ 1986, S. 22 f.
- 72) VB 42/1984; RB 1981 Nr. 129.
- 73) RB 1989 Nr. 71.
- 74) BESSON Charles, La suppression et l'adaption des servitudes par le juge (art 736 et 742 CC), JdT 1969 I, 258 s.; Deschenaux (Anm. 8), S. 292 ff. und 425 ff.
- 75) Fries (Anm. 11), § 43.
- 76) Beispiel: RB 1989 Nr. 71.
- 77) Fries (Anm. 11), § 45; Vollenweider (Anm. 17), S. 228; VPB 41 Nr. 93.
- 78) Liver (Anm. 12), S. 32 ff.; Rey (Anm. 17), S. 14 ff.
- 79) Deschenaux (Anm. 8), S. 12 f.; Rey (Anm. 17), S. 8 ff.
- 80) Aemisegger (Anm. 17), S. 7 ff.
- 81) Aemisegger (Anm. 17), S. 30 ff.; vgl. die Diskussion über den sogenannten Ausnützungskataster bei Zaugg (Anm. 12), S. 54 f.
- 82) Deschenaux (Anm. 8), S. 12 f.; ZBGR 1981 S. 106 ff.
- 83) Vgl. Walter Bregenzer, Flächen- und Nutzungsdaten für die Raumplanung, in: Raumplanung, Informationshefte 4/91, S. 9 f.; interessant sind auch die Hinweise auf die Entwicklungen beim Vermessungsamt der Stadt Zürich bei: Samuel Haldemann, CIB: Orchestriertes Bauen mit CAD-Geigen, in: Hochparterre 4/91, S. 66 f.; Emile Portmann, Informatisation du Registre Foncier (RF) dans le canton du Jura, in: ZBGR 1989, S. 1 ff.; Hans Zimmermann, Infoplan, ein räumliches Informationssystem, in: Raumplanung, Informationshefte 4/91, S. 6 f.
- 84) Müller/Rosenstock (Anm. 37), N 4 zu § 123 PBG.
- 85) Ein Schritt in die richtige Richtung wurde mit der Revision des PBG 1991 getan, indem die Bestimmungen über die Nutzungsziffern wesentlich entschlackt wurden.