

Grundsatzes der Gewaltentrennung nicht vor. Ebenföwenig kann von einer willkürlichen Nichtanwendung des Jagdgesetzes von 1864 die Rede sein.

3. — Auch die Beschwerde aus Art. 60 BB ist unbegründet. Der angefochtene Entscheid stellt für die verschiedenen Jagdpattent-taren nicht auf das Bürgerrecht, sondern auf den Wohnort der Bewerber ab. Nicht weil die Rekurrenten Berner sind, sollen sie nach dem Beschluß eine erhöhte Taxe entrichten, sondern weil sie nicht im Kanton Solothurn wohnen. Der in einem andern Kanton wohnende Solothurner würde gleich behandelt, wie umgekehrt der Kantonseinwohner, ohne Rücksicht auf sein Bürgerrecht, der niedern Taxe teilhaftig ist. Dafür, daß hier das Domizil als Differenzierungsmoment nur vorgeschoben wäre zur Umgehung des Art. 60 BB, während der Regierungsrat in Wahrheit auf das Bürgerrecht abstellen würde, liegt nichts vor.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

II. Eigentumsgarantie. — Inviolabilité de la propriété.

113. Urteil vom 5. Oktober 1910 in Sachen Nauer gegen Zürich.

Dem Eigentümer eines servitutbelasteten Grundstücks gegenüber ausgeübter Zwang zur Ablösung der Servitut (nicht zu verwechseln mit dem umgekehrten Fall der Expropriation einer Servitut). Zulässigkeit eines solchen Zwangs im Kanton Zürich, dessen Baugesetz behufs Ermöglichung einer rationellen Ueberbauung der städtischen Quartiere nötigenfalls geradezu die Zusammenlegung sämtlicher Grundstücke eines ganzen Quartiers und die Bildung neuer Parzellen, sowie ihre Verteilung unter die Eigentümer der frühern Parzellen unter Ausgleichung der Wertunterschiede durch Geldzahlungen vorsieht.

A. — Der Rekurrent ist Eigentümer des Grundstücks Kat. Nr. 1044 an der Ecke Freudenbergs- und Hinterbergsstraße in

Zürich V. In dem Grundstück befinden sich nach Angabe der städtischen Wasserversorgung die Wasserleitung für eine der Stadt Zürich gehörende Brunnenstube (L), welche in dem unterhalb an die Liegenschaft des Rekurrenten anstoßenden Grundstück Kat.-Nr. 1043 des Edwin Rothschild liegt. Von der Brunnenstube aus geht das Wasser in die städtische Leitung in der Kleinjoggstraße und kreuzt das Gebiet der einzigen Quartierstraße des Quartierplanes Nr. 218, welcher am 14. Juli 1909 vom Stadtrat festgesetzt worden ist. Das Grundstück des Rekurrenten ist in den Quartierplan einbezogen worden. Die Wasserleitungsservitut soll nach der Vorlage des Stadtrates und im Einverständnis mit dem genannten Edwin Rothschild, welcher zu bauen beabsichtigt, aufgehoben werden, und es ist als Anteil des Rekurrenten an den Ablösungskosten von insgesamt 3450 Fr. der Betrag von 1400 Fr. in den Kostenverleger eingesetzt. Dieser enthält hierüber folgende Ausführung:

„Die Wasserfassung liegt in den Grundstücken Kat. Nr. 1043 „und 1044 an der Kleinjoggstraße. Im erstgenannten Grundstück „befindet sich die zugängliche Brunnenstube. Die Quelle liefert im „Mittel aus den monatlichen Wassermessungen der letzten 10 Jahre „6,9 Liter per Minute; folglich beträgt der Wert der Quelle à „500 Fr. per Minutenliter 3450 Fr.

„Es ist nicht vorauszusetzen, ob die Quelle durch den Bau der „Straßen beeinträchtigt wird, dagegen liegt es im Interesse der „Besitzer der Grundstücke Kat. Nr. 1043 Edwin Rothschild und „1044 Fritz Nauer, das Wasserrecht abzulösen, damit das Land „bauulich verwertet werden kann.“

Der Rekurrent bestritt zunächst den Bestand der Servitut und protestierte sodann gegen die Ablösung, da die Servitut ihn am Bauen nicht hindern könne. Seine bezüglichlichen Beschwerden wurden jedoch vom Stadtrat am 14. Juli 1909, vom Bezirksrat am 9. Dezember 1909 und vom Regierungsrat am 2. Juni 1910 abgewiesen.

Aus den Erwägungen des regierungsrätlichen Beschlusses ist hervorzuheben:

Die Frage, ob bauhindernde Servituten im Quartierplanverfahren überhaupt abgelöst werden können, scheine nicht bestritten zu sein und sei auch bis jetzt von den Verwaltungsbehörden sowohl

als von den Gerichten stets bejaht worden. Bestritten sei dagegen die Existenz der Wasserleitungsservitut auf dem Grundstücke des Rekurrenten. Es sei aber nicht Sache der Verwaltungsbehörden, diesen Streit zu entscheiden; vielmehr sei diese Frage vom Gerichte zu beurteilen.

Soweit der Rekurrent verlange, daß nur ein Recht, nicht eine Pflicht zur Ablösung der Servitut festgestellt werde, sei der Rekurs unbegründet. Dieses Begehren verstoße eben gegen den Grundsatz, daß alle Beteiligten im Verfahren gleich zu behandeln seien. Ferner würde die Anerkennung des Begehrens überhaupt auch die Vollstreckbarkeit des genehmigten Quartierplanes hindern, indem dieser in Bezug auf die Ablösung der Servituten erst durchgeführt werden könnte, wenn der Belastete seine Zustimmung gäbe. Eine Pflicht des Belasteten zur Ablösung der Servituten müsse auch deshalb festgesetzt werden, weil sonst der Servitutberechtigte gegenüber denen machtlos wäre, die ihre Liegenschaften nicht zugleich mit den übrigen verwerten wollten. Die verbleibenden Belasteten könnten sich, wenn die unterhalb ihrer Grundstücke durchführenden Wasserleitungen infolge der Erstellung von Bauten oder des Baues von Straßen abgegraben und die Anstalten entfernt würden, ohne Entschädigung von der Last befreien, weil die Anstalt ihren Zweck verloren hätte. Es sei aber auch ganz allgemein zu sagen, daß die Vereinigung der Servitutverhältnisse im Quartierplan jederzeit dann müsse verlangt werden können, wenn ein Interesse seitens des Belasteten oder des Berechtigten vorhanden sei. Nur unter dieser Voraussetzung könne der Zweck des Quartierplanes überhaupt erreicht werden. Es wäre eine ungerechte Bevorzugung der Belasteten, wenn nur sie den Zeitpunkt der Ablösung der Lasten zu bestimmen hätten. Allerdings müsse anerkannt werden, daß in einzelnen Fällen die Ungerechtigkeit in dem Verlangen nach sofortiger Ablösung der Servitutsrechte liegen könne, namentlich dann, wenn der Berechtigte an der Ablösung kein praktisches Interesse habe, wie z. B. an der Aufhebung einer Baubeschränkung auf einem bereits überbauten Grundstück. Es wäre daher denkbar, daß Ausnahmen von dem Prinzip der Vollstreckbarkeit des genehmigten Quartierplanes im einzelnen Falle zugelassen würden. Solche Ausnahmen wären durch Beschluß der betreffenden Behörde oder im Rekursverfahren besonders festzu-

stellen. Im allgemeinen aber müsse im Interesse einer klaren Regelung der Rechtsverhältnisse daran festgehalten werden, daß alle Ansprüche aus dem Quartierplanverfahren nach der Genehmigung des Planes sollen vollstreckt werden können.

Im übrigen sei es Sache des Richters, die Existenz des Servitutsrechtes festzustellen. Es erscheine selbstverständlich, daß eine Ablösungssumme nur zu bezahlen sei, wenn die Existenz des Rechtes nachgewiesen sei. Über den Betrag der Ablösungssumme und über die Schätzung der Interessen des Edwin Rothschild und des Rekurrenten zu befinden, sei ebenfalls nicht Sache der Verwaltungsbehörden. Endlich sei in diesem Verfahren auch die Frage nicht zu untersuchen, ob der Fall eintreten werde, daß der Rekurrent gar keine Entschädigung zu bezahlen habe.

B. — Gegen diesen Beschluß richtet sich der vorliegende, rechtzeitig und formrichtig ergriffene staatsrechtliche Rekurs mit dem Rechtsbegehren, das Bundesgericht wolle erkennen:

1. Es sei sowohl nach der zürcherischen Verfassung und dem zürcherischen Baugesetz als nach der Bundesverfassung unzulässig, der Stadt Zürich und den am stadtzürcherischen Quartierplanverfahren Nr. 218 Beteiligten das Recht einzuräumen, zu jeder beliebigen Zeit nach Durchführung des Schätzungsverfahrens den Rekurrenten dazu zwingen zu dürfen, daß er die angeblich auf seinem Lande Kat. Nr. 1044 an der Freudenbergsstraße (zukünftige Kraftstraße) lastende Wasserrechts-Servitutlast ablösen und der Stadt dafür 1400 Fr. resp. die im Schätzungsverfahren noch zu ermittelnde Summe zahlen müsse;

2. es seien daher sowohl der Regierungsratsbeschluß vom 2. Juni 1910 als der durch denselben bestätigte zürcherische Staatsratsbeschluß vom 14. Juli 1909, Dispositiv 1 und Dispositiv 2a, sowie damit auch die in letzterem erwähnte Aufstellung über Servitutenvereinigungen und der Kostenvoranschlag zc. aufgehoben, soweit darin ein Zwang gegen den Rekurrenten ausgesprochen wird, auf erstes Verlangen der Stadt Zürich oder anderer am Quartierplan Beteiligten die angeblich der Stadt an seinem Grundstück zustehenden Wasserrechts-Servitutsrechte gegen 1400 Fr., eventuell gegen eine (noch festzusetzende) Entschädigungssumme abkaufen zu müssen und

3. es sei der Stadtrat Zürich deshalb verpflichtet, in seinen Beschluß vom 14. Juli oder in den dazu gehörenden Kostenvoranschlag folgende 3 Zusätze aufzunehmen:

1. Daß nur ein Recht, nicht eine Pflicht, zur Ablösung des städt. Wasserrechtes (falls eine Wasserleitung zur Brunnenstube L in Kat. 1044 wirklich vorhanden sein sollte) für den Rekurrenten besteht;
2. daß vom Rekurrenten resp. seinem Rechtsnachfolger eine Ablösungssumme (Anfechtung des Quantitativen von 1400 Fr. event. vorbehalten) bloß dann zu bezahlen ist, wenn er das Begehren um Ablösung der (angebliehen) Servitutlast stellt oder wenn sich bei Beginn einer Baute auf seinem Grundstück eine Kollision mit einer Wasserrechtsservitut der Stadt Zürich zeigt;
3. daß die Stadt eine Ablösungssumme vom Rekurrenten resp. seinem Rechtsnachfolger jedenfalls nur dann beanspruchen kann, wenn von ihr vorher ein Servitutrecht durch Besitz einer Wasserleitung in der Kat. Nr. 1044 und die Beeinträchtigung derselben durch eventuelle Überbauung von Kat. 1044 nachgewiesen wird.
4. es seien dem Rekurrenten die Kosten zurückzuerstatten, welche der Bezirksrat Zürich und der zürcherische Regierungsrat bei Abweisung seines Rekurses von ihm erhoben hat (12 Fr. 50 Cts. und 42 Fr. 20 Cts.).

Eventuell sei der Betrag der Ablösungssumme im Kostenverleger auf Seite 20 zu streichen und einzuschalten, daß eine Ablösungssumme erst in dem Zeitpunkt zu ermitteln und bezahlen sei, in welchem die Kat. Nr. 1044 überbaut oder verkauft werde (ähnlich wie § 32 litt. a und b des Baugesetzes), beides unter der Voraussetzung, daß alsdann vorher festgestellt sein werde, ob und inwieweit eine Überbauung einer in Kat. 1044 etwa vorhandenen Wasserleitung Wasser entziehen würde.

Weiter eventuell wahre sich der Rekurrent das Recht, diesen Antrag im Schätzungsverfahren zu stellen.

Aus der Begründung des Rekurses ist folgendes hervorzuheben:

Die Hauptstreitfrage sei die, ob nach Gesetz und Staatsverfassung ein Grundeigentümer gezwungen werden könne, gegen

seinen Willen eine auf seinem Grundstück ruhende Servitutlast abzulösen und dem Servitutberechtigten sein Recht gegen eine vom Stadtrat bestimmte und eventuell im Schätzungsverfahren festzusetzende Geldsumme abzukaufen. Diese Frage sei zu verneinen. Der gegenteilige Entscheid der zürcherischen Behörden verlege den Art. 4 KB (Garantie wohlervorbener Privatrechte) und beruhe auf einer willkürlichen und offenbar unrichtigen Handhabung des zürcherischen Baugesetzes.

Zwangsabtretungen seien zwar nach Art. 4 BB zulässig; und durch Volksabstimmung sei im Baugesetz für das Quartierplanverfahren und für Grenzvereinigungen als weitere Ausnahme den Nachbarn in ihren Privatinteressen, damit sie ihr Grundeigentum richtig überbauen können, das Recht eingeräumt worden, Abtretung von Land zur Erstellung von Quartierstraßen oder zu Grenzregulierungen sowie Verzicht auf die Überbauung hindernder Servitutrechte gegen Ersatz durch Land oder gegen Geldentschädigung zu erzwingen. Nirgends aber gestatte das Bundesgesetz, jemanden zu zwingen, daß er sein Land von einer Servitutlast befreie, daß er sein Vermögen zum Abkauf von auf seinem Land haftenden Servitutlasten verwende. Es könne wohl Abtretung von Rechten verlangt werden, um eine zweckentsprechende Überbauung zu ermöglichen (§ 23 cit.), aber es könne niemand gezwungen werden, entgegen bestehenden Servitutlasten zu bauen und zu diesem Zweck sofort, bevor er überhaupt bauen wolle und könne, die entgegengesetzten Servitutrechte durch Abkauf abzulösen. Es gebe überhaupt keine Gesetzesbestimmung, wonach jemand gezwungen werden könnte, etwas zu kaufen. Wo das Baugesetz bei Grenzregulierungen und Güterzusammenlegungen zum Erwerb von Land nötige, da geschehe es nicht durch Zwang zur Zahlung, sondern durch Zwang zum Abtausch gegen anderes Land (§ 18, 24 und 25 des Baugesetzes); und wer nicht in der Lage sei, Aufgeld aus eigener Tasche zu verwenden, könne auf Grund des Gesetzes (§ 21 Schlußsatz des Baugesetzes und § 13 und 14 der Verordnung) erwirken, daß er jedenfalls nicht mehr Land erwerben müsse, als er herzugeben habe, sodaß er nicht gegen seinen Willen Geld auszahlen müsse. Auch da, wo das Baugesetz das Recht einräume, einen Grundeigentümer mit Mehrwertsbeiträgen an den Bau einer öffentlichen Straße zu

belasten, gewähre es ihm das Gegenrecht, sich von der Zahlung durch „Heimschlagung“ des Grundstückes zu befreien (§ 31—34 Baugesetz), und es sei überdies durch § 32 vorgesorgt, daß der Grundeigentümer nicht durch sofortiges Einverlangen des Geldes ruiniert werden könne. Wenn es die Meinung des Gesetzes gewesen wäre, daß ein Grundeigentümer gezwungen werden könnte, gegen seinen Willen für sein Land die Freiheit von Servituten zu erkaufen, so wären gewiß ähnliche Bestimmungen wie in § 32 hinsichtlich des Zeitpunktes der Zahlungspflicht getroffen worden. Aber das Gesetz vermeide es überall offensichtlich, einen Zwang zu Zahlungen und zum Erwerb von Rechten aufzulegen; so zwingt es auch keinen Grundeigentümer, an dem Bau von Quartierstraßen zu partizipieren, auch wenn er sonst sein Grundstück mangels Zufahrt nicht überbauen könne (§ 22 Abs. 2 der Verordnung). Dieselbe ratio legis führe aber dazu, daß auch keinem Grundeigentümer die Pflicht aufgezwungen werden dürfe, bauhin-dernde Servituten abzulösen, also einen Zwang gegen den Besitzer des Servitutrechtes auszuüben. Die ratio legis gehe expressis verbis nur dahin, die Überbauung zu ermöglichen, nicht aber, sie zu erzwingen (§ 23). Es erscheine demnach als reinste Willkür, die durch keine Gesetzesbestimmung unterstützt werden könne, wenn Stadtrat, Bezirksrat und Regierungsrat der Stadt Zürich das Recht einräume, den Rekurrenten zum Abkauf ihrer angeblichen Servitutrechte zu zwingen und zu jeder Zeit nach Durchführung des Schätzungsverfahrens über das Quantitativ des Kaufpreises dessen sofortige Zahlung von vielleicht mehreren tausend Franken zu verlangen. Durch solches Verfahren könnten ja sogar gut situierte Bürger von heute auf morgen in Konkurs getrieben werden. Übrigens bliebe bei Bestätigung des Regierungsbeschlusses ganz unklar, wer nach Abkauf des Servitutrechtes der Stadt das Recht auf das Wasser bekomme; müßten Rauer und Rothschild das vorhandene Wasserquantum im Verhältnis ihrer Zahlungsquote teilen? und wie solle das effekuiert werden? oder dürfe dann jeder von ihnen nach Belieben nach Wasser graben resp. durch Bauten dem andern den Wasserzufluß entziehen? Solche Fragen würden doch auch im Gesetz geordnet worden sein, wenn die Auffassung des Regierungsrates richtig wäre.

C. — Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat Abweisung des Rekurses beantragt.

Aus seiner Rekursantwort sind folgende Erklärungen hervorzuheben: Bei der Durchführung des Quartierplanes seien besondere Verhältnisse, namentlich auch Billigkeitsgründe, immer in weitgehendem Maße berücksichtigt worden. Auch der Rekurrent werde dort seine Begehren geltend machen können. Es werde keineswegs von ihm verlangt, daß er ohne weiteres die Aufstellung des Stadtrates Zürich für die Ablösung der streitigen Last anerkenne, sondern es stehe ihm das Recht zu, den Umfang und den Geldwert der Last durch den Richter genau feststellen zu lassen. Ferner sei es dem Rekurrenten unbenommen, mit Bezug auf die Zahlungsbedingungen alle Rechte geltend zu machen. Wenn die Last das Bauen nicht hindere, was durch den Richter festzustellen sein werde, könne entweder gar keine oder nur eine reduzierte Ablösungssumme gefordert werden. Die Frage, wie das in die Brunnenstube & abfließende Wasser in Zukunft zu behandeln sei, werde ebenfalls durch den Richter entschieden werden; diese Frage bilde einen Gegenstand des Schätzungsverfahrens; desgleichen die weitere Frage, ob dem Rekurrenten eine Zahlungsfrist zu gewähren sei.

D. — Aus dem kantonalen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, vom 23. April 1893, sind zu zitieren:

„§ 18. Wenn die Grenze zweier Grundstücke schiefwinklig auf die Straßengrenze trifft, so ist eine neue, möglichst senkrecht zur Straßenachse stehende Grenze anzustreben.“

„Dies soll zunächst auf dem Wege des Abtausches versucht werden. Wenn aber hiedurch die eine Parzelle so verschmälert würde, daß die Erstellung einer ordentlichen Baute nicht mehr möglich wäre, so ist das zur besseren Gestaltung beider Baustellen nötige Land gegen Ersatz des vollen Verkehrswertes von dem Eigentümer der größeren Parzelle abzutreten, soweit dies ohne Nachteil für eine richtige Überbauung derselben geschehen kann.“

„Wenn eine an der Straße liegende Parzelle zu wenig Tiefe hat, um überbaut werden zu können, so kann der Eigentümer unter den gleichen Voraussetzungen eine Grenzereinigung mit den rückwärts liegenden Grundstücken verlangen, sofern nicht die

„Eigentümer derselben vorziehen, die an der Straße liegende Parzelle zu erwerben.

„§ 19, Abs. 1. Für die Einteilung des zwischen Hauptstraßen zügen liegenden Landes zum Zwecke der Überbauung und für die „Anlegung von Quartierstraßen, welche das innere des Geländes „mit den Hauptstraßen verbinden, haben die beteiligten Grundeigentümer einen Quartierplan aufzustellen.

„§ 21. Bei der Einteilung eines Quartieres ist darauf zu „achten, daß eine den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechende Überbauung möglich wird, daß sich die anzulegenden Quartierstraßen den Hauptverkehrsstraßen und den benachbarten Quartierstraßen passend anschließen und daß die entstehenden Vorteile den verschiedenen Grundeigentümern in billigen Verhältnisse zukommen.

„§ 22. Können sich die Grundeigentümer über die Quartiereinteilung nicht einigen, so ist jeder einzelne berechtigt zu verlangen, daß der Gemeinderat den Quartierplan festsetze. In diesem Falle hat der Gemeinderat die sämtlichen beteiligten Grundeigentümer anzuhören.

„§ 23. Um eine Quartiereinteilung im Sinne des § 21 und eine zweckentsprechende Überbauung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, ist der Gemeinderat berechtigt, Grenzveränderungen und nötigenfalls die Zusammenlegung und Neueinteilung sämtlicher Grundstücke vorzunehmen.

„Ebenso kann die Mehrheit der Grundeigentümer, insofern sie zugleich über mindestens die Hälfte der Grundfläche verfügen, vom Gemeinderate die Vornahme solcher Änderungen verlangen.

„§ 24. Bei der Neueinteilung eines ganzen Quartieres werden sämtliche Grundstücke zusammengelegt. Die für Straßen abzugebende Bodenfläche wird von der Gesamtfläche abgezogen und es werden sodann neue Parzellen so ausgeschieden, daß jeder Beteiligte im Verhältnisse des von ihm eingeworfenen Teiles zum Ganzen einen dem bisherigen gleichwertigen Anteil wieder erhält. Hierbei sind die mit jedem Grundstücke bisher verbunden gewesenen Vorzüge und Nachteile möglichst zu berücksichtigen.

„Die Einteilung ist Sache der Verwaltungsbehörden. Über das Verfahren, soweit dasselbe nicht durch dieses Gesetz geordnet ist,

„sowie über die Verlegung der allgemeinen Kosten, namentlich derjenigen der Planaufnahme und der Vermarkung, wird der Regierungsrat eine Verordnung erlassen, welche dem Kantonsrate zur Genehmigung vorzulegen ist.

„§ 25. Soweit Ersatz an Land nicht in vollem Umfange möglich ist, findet die Ausgleichung unter den Beteiligten durch Barzahlung statt.

„Wer ein Grundstück einwirft, auf welchem wegen zu geringer Breite oder wegen anderer Verhältnisse die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht möglich wäre, kann gegen volle Entschädigung ausgetauscht werden.

„Wer dagegen ein überbaubares Grundstück einwirft, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfange beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer bloßen Geldentschädigung abgefunden werden.

„§ 26. Die Ermittlung der Entschädigungen, insbesondere die Wertung der in Abtretung fallenden Parzellen, sowie die Festsetzung der Ausgleichungs- und Auskauffummen erfolgt nach dem Gesetze über Abtretung von Privatrechten.“

Von der Verordnung betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulierungen, vom 24. Februar 1894 kommt endlich in Betracht:

§ 13, Abs. 2: „Ist eine Neueinteilung damit (sc. mit der Aufstellung des Quartierplanes) verbunden, so ist zugleich eine Aufstellung zu machen über die erforderlichen Auskäufe, Abtauschungen, Entschädigungen für Abtretungen, Verzicht auf Servituten, Pfandvereinigungen usw. (§ 25 des Baugesetzes); die hierzu nötigen Schätzungen erfolgen durch die in § 10 bezeichnete Kommission.“

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. — Da der Rekurrent sich über Verletzung der in Art. 4 KB enthaltenen Garantie wohlervorbener Privatrechte, sowie über Willkür beschwert, ist das Bundesgericht zur Behandlung des Rekurses kompetent.

Dagegen könnte es sich gegebenen Falls, entsprechend der rein kassatorischen Funktion des staatsrechtlichen Rekurses, für das Bundesgericht nur darum handeln, den angefochtenen Regierungsbe-

schluß aufzuheben, während dem Rekursantrag 3, sowie dem Eventualantrag unter keinen Umständen Folge gegeben werden könnte.

2. — Was zunächst die behauptete Verletzung der Garantie wohlervorbener Privatrechte betrifft, so ließe sich die Frage aufwerfen, ob diese Garantie auch von demjenigen angerufen werden könne, welcher nicht in einem ihm zustehenden Eigentums- oder sonstigen dinglichen Rechte beschränkt, sondern lediglich zu einer Geldleistung angehalten wird, m. a. W.: ob sich die Garantie wohlervorbener Privatrechte wirklich, wie der Rekurrent annimmt, ganz allgemein auf das „Vermögen“ beziehe. Diese Frage braucht jedoch anlässlich des vorliegenden Falles deshalb nicht entschieden zu werden, weil der Rekurs sich auch vom Standpunkt jener extensiven Interpretation der Garantie wohlervorbener Privatrechte als unbegründet erweist.

3. — Vorerst steht außer Frage und wird auch vom Rekurrenten stillschweigend anerkannt, daß die Eigentumsgarantie bezw. die Garantie wohlervorbener Privatrechte, nicht vor jedem Eingriff in das Eigentum bezw. in andere wohlervorbene Rechte schützt, sondern nur vor solchen Eingriffen, welche der gesetzlichen Grundlage entbehren. Der Rekurrent hat denn auch selber nicht etwa den Standpunkt eingenommen, das kantonale Baugesetz, auf welches sich der angefochtene Beschluß stützt, sei verfassungswidrig; sondern er will sich durchaus an dieses Gesetz halten und bestrebt sich bloß, darzutun, daß dasselbe einen Zwang zur Ablösung von Servituten gegenüber dem Belasteten nicht vorsehe. Es fragt sich also in der Hauptsache nur, ob wirklich ein solcher Zwang dem zürcherischen Baugesetze nicht entspreche und daher ein der gesetzlichen Grundlage entbehrender Eingriff vorliege.

4. — Es ist richtig, daß ein dem Servitutbelasteten gegenüber auszuübender Ablösungszwang im kantonalen Baugesetze und auch in der Verordnung betreffend das Verfahren bei Prüfung von Quartierplänen und bei Grenzregulierungen nirgends ausdrücklich vorgesehen ist. Das Gesetz selber spricht lediglich (in § 18) von einer Verpflichtung zum „Abtausch“ sowie zur „Abtretung von Land gegen den vollen Verkehrswert“, und sodann (in § 22 ff.) von einer „Zusammenlegung und Neueinteilung sämtlicher Grund-

stücke eines Quartiers“, wobei für den Fall, daß „Ersatz an Land nicht in vollem Umfange möglich“ sei, eine „Ausgleichung durch Barzahlung“ bezw. ein „Auskauf“ in Aussicht genommen wird, immerhin mit dem Vorbehalt, daß „wer ein überbaubares Grundstück einwirft“, gegen seinen Willen nicht mit einer bloßen Geldentschädigung abgefunden werden darf. Das Gesetz regelt somit direkt nur die Frage, ob und inwieweit ein Grundeigentümer angehalten werden könne, ein dingliches Recht gegen Geld abzutreten, nicht auch umgekehrt die Frage, ob unter Umständen jemand gezwungen werden könne, ein dingliches Recht zu erwerben und dafür eine Barzahlung zu leisten, bezw. ob der Eigentümer eines servitutbelasteten Grundstückes gezwungen werden könne, sich von der Servitut loszukaufen. Und was die erwähnte Verordnung betrifft, so sind in § 13 derselben zwar — neben den „Auskäufen“, „Abtauschungen“, „Pfandbereinigungen“ und „Entschädigungen für Abtretungen“ — auch „Verzichte auf Servituten“ vorgesehen; es ist aber nicht gesagt, ob und von welcher Seite ein Zwang zur Ablösung einer Servitut bezw. zum Verzicht auf dieselbe ausgeübt werden könne.

Nun ist dem Rekurrenten gewiß zuzugeben, daß die Zulässigkeit eines dem Servitutbelasteten gegenüber auszuübenden Zwanges zur Ablösung sich keineswegs von selbst versteht und auch nicht ohne weiteres aus der Zulässigkeit der Expropriation folgt; denn die Expropriation bedingt bloß einen Zwang zur Abtretung eines Rechtes bezw. zum Verzicht auf dasselbe gegen Geldentschädigung, nicht umgekehrt einen Zwang zum Erwerb eines Rechtes oder zum Loskauf von einer Last, also zur Zahlung einer Geldsumme. Und es kann auch nicht gesagt werden, daß die Möglichkeit, einen Servitutbelasteten zum Loskauf seiner Servitut zu zwingen, in demselben Maße eine Vorbedingung der rationellen Überbauung eines Quartieres sei, wie umgekehrt die Möglichkeit, einen Servitutberechtigten zum Verzicht auf seine Servitut gegen volle Entschädigung zu zwingen. Endlich bedeutet zweifellos der dem Servitutbelasteten gegenüber ausgeübte Zwang zum Loskauf von der Servitut unter Umständen einen empfindlicheren Eingriff in die Rechtssphäre des Privaten, als der dem Servitutberechtigten gegenüber ausgeübte Zwang zum Verzicht auf

seine Servitut. Denn, während in diesem letztern Falle, wie überhaupt bei jeder Expropriation, an Stelle eines mehr oder weniger leicht realisierbaren Vermögensobjektes eine liquide Geldforderung tritt, wird umgekehrt in jenem Falle eine vielleicht subjektiv nicht schwer empfundene oder sogar zur Zeit noch gar nicht existent gewordene Last in eine möglicherweise sofort fällige Geldschuld umgewandelt.

5. — Ergibt sich demnach die Zulässigkeit eines dem Servitutbelasteten gegenüber auszuübenden Ablösungszwanges nicht schon aus der Zulässigkeit der Expropriation, und ist ein solcher Zwang auch im zürcherischen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen nicht ausdrücklich vorgesehen, so ist doch anderseits unverkennbar, daß der Sinn und Zweck des genannten Gesetzes zweifellos dahingeht, unter Umständen auch einen solchen Ablösungszwang eintreten zu lassen. Das Gesetz bezweckt die Ermöglichung einer rationellen Überbauung der städtischen Quartiere. Um diesen Zweck zu erreichen, wird nicht nur die Expropriation einzelner Grundstücke bzw. einzelner Servituten zulässig erklärt, sondern nötigenfalls geradezu die Zusammenlegung sämtlicher Grundstücke eines ganzen Quartiers und die Bildung neuer Parzellen, welche dann — unter Ausgleichung der Wertunterschiede durch Gelzzahlungen — unter die Eigentümer der früheren Parzellen verteilt werden. Es ist selbstverständlich, daß bei einer solchen Zusammenlegung zahlreiche bisher bestandene Servituten untergehen und daß speziell auch dieser Untergang von Servituten durch die in § 25 vorgesehenen Barzahlungen ausgeglichen werden muß. Wäre es nun die Absicht des kantonalen Gesetzgebers gewesen, solche Ausgleichungen mittels Barzahlung jeweilen nur für denjenigen obligatorisch zu erklären, der die Gelbleistung entgegenzunehmen hat, nicht auch für denjenigen, der sie zu leisten hat, — ein Rechtszustand, der offenbar in zahlreichen Fällen die Durchführung des Umlegungsverfahrens erschweren, wenn nicht gar vereiteln würde — so wäre dies zweifellos im Anschluß an § 25 oder an anderer Stelle irgendwie zum Ausdruck gebracht worden. Fehlt aber eine solche Ausnahmebestimmung, so ist anzunehmen, der Gesetzgeber habe die Ausgleichung durch Barzahlung wenigstens für diejenigen Fälle obligatorisch erklären wollen, in welchen auf

andere Weise und ohne Benachteiligung einzelner Eigentümer zu Gunsten anderer die rationelle Überbauung des betreffenden Quartiers nicht durchzuführen wäre. Dies trifft nun aber gerade im vorliegenden Falle zu. Wenn dem Rekurrenten auch zweifellos nicht zugemutet werden könnte, die angeblich auf seinem Grundstücke lastende Quellen-servitut deshalb abzulösen, weil er dadurch am Bauen gehindert werde, so muß doch dem Mitbelasteten des Rekurrenten, welcher sein Grundstück baulich zu verwerten beabsichtigt, die Ablösung der Servitut ermöglicht werden. Dann muß aber auch, falls diese Servitut wirklich zugleich auf dem Grundstück des Rekurrenten lastet, dieser zur Tragung seines Anteils an der Ablösungssumme angehalten werden können, da er sich sonst auf Kosten seines Mitbelasteten, der die ganze Ablösungssumme zu zahlen hätte, bereichern würde.

6. — Veruht somit im konkreten Falle, weil es sich um zwei Mitbelastete handelt, von denen der eine zu bauen beabsichtigt, der dem andern Mitbelasteten gegenüber ausgeübte Zwang auf gesetzlicher Grundlage, so muß die Frage, ob ein verfassungswidriger Eingriff in ein wohl erworbenes Privatrecht des Rekurrenten vorliege, und a fortiori auch die Frage, ob der angefochtene Beschluß einen Akt der Willkür bedeute, verneint werden; letzteres ganz abgesehen davon, daß der vorliegende Entscheid des Regierungsrates einer konstanten Praxis der zürcherischen Verwaltungsbehörden entspricht, was sich u. a. aus den vom Rekurrenten produzierten Akten i. S. des Artistischen Instituts Drell Füssli A.-G. ergibt.

Dagegen ist mit der Abweisung des vorliegenden Rekurses nicht gesagt, daß ein Zwang zur Ablösung von Servituten ganz allgemein jedem Servitutbelasteten gegenüber zulässig sei, also auch dann, wenn die Ablösung überhaupt keinem praktischen Bedürfnis entspricht, wie dies insbesondere bei solchen Baubeschränkungen vorkommen kann, welche auf bereits überbauten Liegenschaften lasten.

Auch ist, was speziell den vorliegenden Fall betrifft, ausdrücklich davon Vorwerk zu nehmen, daß nach den verbindlichen Erklärungen des Regierungsrates mit dem angefochtenen Beschlusse lediglich prinzipiell die Verpflichtung des Rekurrenten zur Ablösung der Servitut, falls und insoweit dieselbe wirklich auch auf seinem

Grundstücke lastet, festgestellt ist, daß dagegen dem Richter der Entscheid darüber vorbehalten bleibt:

1. ob und in welchem Umfange der Rekurrent an der Aufbringung der Ablösungssumme, welche dem Geldwert der Quelle bzw. der Wasserleitung entspricht, zu partizipieren habe, also:

a) ob die fragliche Servitut wirklich auch auf dem Grundstück des Rekurrenten und nicht, wie dieser behauptet, nur auf der Liegenschaft seines Nachbarn Edwin Rothschild laste, bzw. ob und in welchem Umfange die streitige Wasserleitung im Grundstück des Rekurrenten liege;

b) ob und bis zu welchem Grade die Servitut für den Rekurrenten bahnhindernd sei;

c) ob außer dem Rekurrenten und Rothschild noch andere Personen an der Ablösung interessiert seien (z. B. infolge einer Kollision der Wasserleitung mit der zu bauenden Quartierstraße), in welchem Falle selbstverständlich dem Rekurrenten nicht zugemutet werden könnte, mit Rothschild allein die ganze Abfindungssumme aufzubringen;

2. ob diese Ablösungssumme mit 3450 Fr. richtig berechnet sei;

3. ob dem Rekurrenten eine Zahlungsfrist nach Analogie von § 32 Abs. 2 des Baugesetzes zu gewähren sei;

4. wie das in die Brunnenstube L abfließende Wasser in Zukunft zu behandeln sei; insbesondere welche Rechte an der Quelle dem Rekurrenten und welche Rechte dem Edwin Rothschild zustehen werden.

Alle diese Punkte werden durch die Abweisung des vorliegenden Rekurses in keiner Weise präjudiziert.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

114. Urteil vom 8. Dezember 1910 in Sachen Egensperger gegen Schaffhausen.

Keine Verletzung der Eigentumsgarantie durch Verweigerung einer Baubewilligung für ein Wohnhaus wegen Fehlens einer Zufahrt und daheriger Erschwerung der Löscharbeiten im Falle einer Feuersbrunst. Zulässigkeit einer solchen Verweigerung der Baubewilligung auch wenn, wie dies im Kanton Schaffhausen der Fall ist, das Baugesetz nicht ausdrücklich vorschreibt, dass jedes neu zu errichtende Wohnhaus eine Zufahrt haben müsse. Ueberblick über die bezüglichlichen Bestimmungen verschiedener anderer Kantone.

A. — Der Rekurrent ist Eigentümer der Liegenschaft Grundbuch Nr. 797 in der Unterstadt in Schaffhausen. Diese besteht aus Gebäulichkeiten einerseits und aus unbebautem Terrain andererseits. Das letztere stößt an die Ringmauer des Munots an; es umfaßt 30,65 Aren und war bis in die jüngste Zeit mit Reben bepflanzt, während diese gegenwärtig ausgerodet sind; von der Straße ist dieses Land nicht sichtbar, da es sich hinter dem Wall der alten hohen Häuser nördlich der Unterstadt befindet. Es kann nur zu Fuß erreicht werden, und zwar entweder von der steilen Munot-treppe aus, die von der Unterstadt zum Kastell hinaufführt, oder vom Gerberbach aus vermittelt eines schmalen und steilen Treppengeweges, der im Eigentum des Rekurrenten steht, oder endlich durch das Egenspergersche Haus „zum Großen Weinberg“ (Br. Kat. Nr. 73) hindurch. Der Rekurrent ersuchte nun den Stadtrat von Schaffhausen um die Bewilligung, auf dem nicht überbauten Teile seiner Liegenschaft ein Wohnhaus zu errichten. Der Stadtrat wies das Gesuch durch Beschluß vom 16. Februar 1910 in Anwendung der §§ 116 und 67 des Baugesetzes ab, und zwar gestützt auf Erwägungen bau- und feuerpolizeilicher Natur und unter Hinweis auf zwei Präzedenzfälle (i. S. Widmann und i. S. der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser). Der Stadtrat erklärte in diesem Entscheide, es müsse bei Ausführung von Bauten zu Wohnzwecken unter allen Umständen, und zwar gerade auch im Interesse der Bewohner selbst, darauf gesehen werden, daß solche Bauprojekte genügend breite Zufahrtswege bei nicht allzu ungün-