

15. Urteil vom 19. Februar 1908 in Sachen
Glinz gegen Buzzi und Lutz (Kassationsgericht St. Gallen).

Rekursfrist, Art. 178 Ziff. 3 OG. — Behauptete Verletzung der Eigentumsgarantie und Rechtsverweigerung, begangen durch verfassungswidrige Anwendung der Vorschriften über Neubauten. (St. gall. Ges. über Grenzverhältnisse etc., vom 6. Juni 1850, Art. 13; 16 Abs. 1; Bauordnung der Stadt St. Gallen vom 23. Februar 1904, Art. 11 Ziff. 1; Art. 71 litt. c; Art. 49 Ziff. 4.) Anfechtbarer Entscheid: Wann kann ein Zivilurteil wegen Verletzung der Eigentumsgarantie angefochten werden? Beschwerdegründe.

A. Nach dem st. gallischen Gesetz über Grenzverhältnisse, Dienstbarkeiten zc. vom 6. Juni 1850, Art. 13, dürfen Neubauten nur auf 3 M. Entfernung von der Grenze (und 7,2 M. Entfernung von einem bestehenden Gebäude) erstellt werden. Dabei sind vorbehalten abweichende bestehende und neu zu errichtende Dienstbarkeiten (Art. 15). Art. 16 Abs. 1 bestimmt: „Durch die im Art. 13 enthaltenen Bestimmungen wird der Erlassung von Polizeireglementen nicht vorgegriffen, durch welche für Städte und Dörfer, besonders Privatrechten immerhin unnachteilig, bestimmt werden mag, wo und wie gebaut werden dürfe. Diese Reglemente dürfen auch geringere Entfernungen für Neu- und Höherbauten festsetzen, als die im gegenwärtigen Gesetze bestimmten.“ Gestützt auf die zuletzt genannte Bestimmung besteht in der Stadt St. Gallen eine regierungsrätlich genehmigte Bauordnung vom 23. Februar 1904, aus der die folgenden Bestimmungen hervorzuhelien sind: Art. 11 Ziff. 1: „Der Gemeinderat stellt den waltenden Bedürfnissen entsprechend für das gesamte Gebiet der Gemeinde, insbesondere für die noch gar nicht, oder nur teilweise überbauten Partien, Überbauungspläne fest und bezeichnet darin: a) die neuen Strassenzüge und die Korrekturen bestehender Strassenlinien; b) die Baulinien für die sämtlichen Strassen, Wege und Plätze, sowie für das innere der Baublöcke (Höfe), soweit letzteres vom feuer- und sanitätpolizeilichen Standpunkte aus wünschenswert erscheint; c) die Höhenverhältnisse.“ Die Überbauungspläne erhalten verbindliche

Kraft, falls sie nicht innert Frist beim Regierungsrat angefochten werden (Art. 11 Ziff. 2 und 3). Art. 71 litt. a: „In Zone I und II, für welche geschlossene Bauweise vorgesehen ist, gelten — die Bestimmungen von Art. 65 und 66 vorbehalten — bezüglich der Stellung von Gebäuden zur Nachbargrenze nachstehende Vorschriften: Seiten- und Hinterfassaden von Haupt- und Neben- (Hinter-) Gebäuden können auf beliebige Länge unmittelbar auf die Grenze gestellt werden, wobei jeweilen eine den Vorschriften von Art. 49 entsprechende Brandmauer zu errichten ist.“

Art. 49 enthält technische Vorschriften über die Erstellung von Brandmauern; in Ziffer 4 heisst es: „Im weitem gelten für die Erstellung von Brandmauern folgende Bestimmungen: Zwischen zwei aneinander stossenden Gebäuden ist, falls nicht beiden nur geringe Gefahr zukommt (Art. 42 Ziff. 2 litt. c), nach den Vorschriften des Art. 43 eine massive Wand erforderlich. Dieselbe muß jedoch nur, soweit beide Gebäude miteinander in Berührung stehen, als Brandmauer, hergestellt werden.“ Über Natur und Bedeutung der innern Baulinie nach Art. 11 der Bauordnung hat sich der Regierungsrat in einem Rekursentscheid vom 23. März 1906 wie folgt ausgesprochen: „Die Aufstellung der innern Baulinie erfolgt daher ohne besondere Rücksichtnahme auf bestehende Grenzverhältnisse, Dienstbarkeiten, oder baupolizeiliche Bestimmungen des örtlichen Baureglements, sondern lediglich ausgehend von rein öffentlichen Gesichtspunkten. Diese Baulinie hat festzulegen, bis zu welchem Grade der Intensität die Hofräume durch Bauten überstellt werden dürfen, soweit es vom feuer- und sanitätpolizeilichen Standpunkte aus zulässig ist.“

B. Die Rekurrentin ist Eigentümerin des Gasthofes zum „Schiff“, Kat. Nr. 398 an der Multergasse in St. Gallen. Der Hof dieser Liegenschaft stößt u. a. an die Kat. Nr. 400, die den Rekursbeteiligten gehört. Im Jahre 1905 hatte der Gemeinderat St. Gallen für den Häuserblock, zu welchem die beiden genannten Liegenschaften gehören, die innere Baulinie festgesetzt und zwar in der Weise, daß der Hof der Liegenschaft zum „Schiff“ unüberbaubar wurde und für die Liegenschaft der Rekursbeteiligten die Baulinie — mit einer hier nicht weiter zu berücksichtigenden

Einschränkung — auf die Grenze gegen die „Schiff“-Liegenschaft zu liegen kam. Diese Baulinien sind unbestrittenermaßen in verbindliche Kraft erwachsen. Nachdem die Rekurrentin gegen ein Bauprojekt der Rekursbeklagten, wonach auf die Baulinie d. h. die Grenze zwischen den Liegenschaften der Parteien eine Fassadenmauer (mit Fenstern) zu stehen kam, Einsprache erhoben hatte, belangten sie die Rekursbeklagten gerichtlich auf Aufhebung dieser Einsprache. Das Bezirksgericht und das Kantonsgericht St. Gallen, letzteres durch Urteil vom 18. Februar 1907, wiesen die Klage als gegenstandslos ab, weil das den Gegenstand der Klage bildende Bauprojekt dadurch dahingefallen sei, daß die Rekursbeklagten die Pläne, entgegen den Profilen, abgeändert hätten und weil somit für das abgeänderte Projekt ein neues Verfahren (Visiere, Visieranzeiger usw.) einzuleiten sei. Gleichwohl traten beide Instanzen auf das Feststellungsbegehren der Rekursbeklagten, sie seien als berechtigt zu erklären, auf der Liegenschaftsgrenze eine sogenannte Fassadenmauer, das heißt eine Hauswand mit Fenstern in allen Etagen (statt einer bloßen Brandmauer) zu erstellen, ein, und wiesen es in dem Sinne ab, daß den Rekursbeklagten nur gestattet sei, eine Brandmauer auf die innere Baulinie zu stellen. Die Streitfrage wurde vom Bezirksgericht dahin formuliert: „ob eine auf die Liegenschaftsgrenze gestellte Hinterfassade Fenster enthalten dürfe“. In der Begründung des Kantonsgerichts ist ausgeführt: Die Baulinie diene ausschließlich polizeilichen Zwecken; speziell gelte dies von der innern Baulinie, die nach der ausdrücklichen Vorschrift in Art. 11 der städtischen Bauordnung nur zulässig sei, soweit dies vom feuer- und sanitätspolizeilichen Standpunkte aus als wünschenswert erscheine. Die fragliche Baulinie sei daher für das Privatrecht, das Nachbarrecht, ohne Bedeutung. Die Baupolizeibehörden hätten auch gar nicht das Recht durch Ziehung von Baulinien in Privatrechte einzugreifen. Wenn auch Art. 16 des Dienstbarkeitsgesetzes gestatte, daß die Baulinien des Gesetzes durch örtliche Reglemente abgeändert werden, so habe dies doch zweifellos die Meinung, daß eine solche Abänderung nur geschehen könne durch eine allgemein verbindliche, an bestimmte generelle Voraussetzungen anknüpfende Norm, nicht aber durch individuelle Verfügung für

einzelne Grundstücke, als welche sich die Festlegung der Baulinie darstelle. Die rein polizeiliche Natur der Baulinie zeige sich auch darin, daß bei deren Ziehung gar nicht auf die Eigentums Grenzen abgestellt werde. Aus der Existenz der Baulinie lasse sich also der Anspruch der Rekursbeklagten, eine Fassadenmauer mit Fenstern zu erstellen — eine Brandmauer wolle die Rekurrentin gestatten — nicht begründen. Ebenso wenig könnten sich die Rekursbeklagten auf Art. 71 litt. a der Bauordnung berufen; denn diese Vorschrift schreibe für Hinterfassaden gerade eine Brandmauer vor, und diese Verpflichtung falle hier nicht deshalb dahin, weil die Rekurrentin verwaltungsrechtlich gehindert sei, ebenfalls auf die Grenze zu bauen. Entweder sei Art. 71 litt. a eine Bestimmung nachbarrechtlicher Natur, und dann dürfe bei deren Anwendung jene rein verwaltungsrechtliche Bauverhinderung nicht berücksichtigt werden; oder die Bestimmung habe auch öffentlichrechtliche Bedeutung, in welchem Falle sie dann aber vorliegend überhaupt nicht anwendbar sei, weil sie dann gleichartige nachbarrechtliche Verhältnisse voraussetzen würde, d. h. Verhältnisse, die beiden Nachbarn erlaubten, auf die Grenze zu bauen.

Die Rekursbeklagten suchten das kantonsgerichtliche Urteil durch Nichtigkeitsbeschwerde an. Mit Urteil vom 8. Juni 1907 kassierte das Kassationsgericht des Kantons St. Gallen das kantonsgerichtliche Urteil, „soweit es das Verbot der Errichtung einer „Fassadenmauer auf der Baulinie von Kat. Nr. 400 anbetrifft“, mit folgender wesentlicher Begründung: Die Vorschriften des Art. 13 des Dienstbarkeitsgesetzes über die Bauabstände hätten nicht rein privatrechtlichen, sondern einen gemischt öffentlich- und privatrechtlichen Charakter. Nach dem auf gesetzlicher Grundlage (Art. 16 leg. cit.) ruhenden Art. 11 des städtischen Baureglementes habe die Stadt St. Gallen das Recht, äußere und innere Baulinien aufzustellen. Die Motive für die innern Baulinien seien allerdings öffentlichrechtlicher, polizeilicher Natur, aber die Wirkung sei zugleich eine privatrechtliche: Jedermann könne auf seinem Grund und Boden so bauen, wie die Baulinie es festsetze (mit der selbstverständlichen Einschränkung, daß soweit die Baulinie die Grenze überschreite, deren volle Ausnutzung eine Verstäädigung mit dem Nachbar voraussetze). Dem Baurecht (gemäß

der Baulinie) stehe nach Art. 16 leg. cit. nur der Bestand besonderer Privatrechte entgegen. Doch seien hier solche keine behauptet. Die Rekurrentin berufe sich als Bauverhinderungsgrund allein auf Art. 71 der Bauordnung und leite daraus her, daß die Rekursbeklagten zwar auf die Baulinie bauen dürften, aber nur mit einer Brandmauer. Allein die genannte Bestimmung verweise in Bezug auf die Brandmauer auf Art. 49, aus dem sich ergebe, daß eine Brandmauer nur soweit zu erstellen sei, als Gebäude miteinander in Berührung stehen, also da nicht, wo, wie vorliegend, auf dem Nachbargrundstück ein anstoßendes Gebäude gar nicht erstellt werden könne. Daß hier keine Brandmauer erforderlich sei, folge auch aus dem Zweck der Brandmauer, als eines Schutzes gegen das Übergreifen von Feuer, sowie auch aus dem Zweck der ganzen Bauordnung, Luft und Licht so viel als möglich für die Gebäude zuzulassen, also nicht für ganze Häuserfronten Brandmauern vorzuschreiben. Darnach sei die Errichtung einer Brandmauer ohne anstoßendes Gebäude dem Wortlaut, wie auch dem Sinn und Geist der Bauordnung zuwider. Zu demselben Resultat gelange man aus der Erwägung, daß die Festsetzung der innern Baulinie auf die Grenze auch da zulässig sei, wo im übrigen nach Art. 71 der Bauordnung auf die Grenze gebaut werden könnte, und daß bei den auf die Baulinie gestellten Gebäuden jedenfalls nach der Bauordnung keine Brandmauer auf der Baulinie verlangt werden könne. Durch die Baulinie werde eine allfällige Baubeschränkung nach Art. 71 hinsichtlich der Art der auf die Grenze gestellten Mauer beseitigt.

C. Gegen das kassationsgerichtliche Urteil hat Witwe Glinz den staatsrechtlichen Rekurs ans Bundesgericht mit dem Antrag auf Aufhebung ergriffen. Es wird behauptet, das Urteil verletze die Eigentumsgarantie (Art. 31 RV), indem es die zur Anwendung gebrachten gesetzlichen und reglementarischen Normen in einer Weise handhabe, die in ihrer Konsequenz zu einem Übergriff der vollziehenden in die gesetzgebende Gewalt führe; ferner involviere es eine materielle Rechtsverweigerung (Art. 4 BV). Zur Begründung wird ausgeführt: Art. 13 des Dienstbarkeitsgesetzes sei ganz offenbar eine rein privatrechtliche, nachbarrechtliche Bestimmung. Art. 16 leg. cit. sodann habe einen doppelten Cha-

rakter: er ermächtige die Ortschaften zu öffentlichrechtlichen Bauvorschriften, soweit sie aus bau-, feuer-, gesundheitspolizeilichen Gründen Normen darüber aufstellen könnten, wo und wie gebaut werden dürfe, und zu privatrechtlichen Vorschriften, soweit „geringere Entfernungen für Neu- und Höherbauten“ festgesetzt werden dürften. Diese Unterscheidung zwischen privat- und öffentlichrechtlichen Normen hätten denn auch die frühern städtischen Baureglements deutlich zum Ausdruck gebracht. Auch in der geltenden städtischen Bauordnung sei jeweilen auseinander zu halten, ob man es mit einer öffentlich- oder einer privatrechtlichen Bauvorschrift zu tun habe. Nun sei nach dem Wortlaut des Art. 11 kein Zweifel möglich, daß die innere Baulinie rein polizeilichen Charakter habe, und die gegenteilige Ansicht des Kassationsgerichtes widerspreche somit dem klaren Text der Bauordnung. Durch die innere Baulinie könne daher ein nachbarrechtliches, d. h. privatrechtliches Rechtsverhältnis nicht geregelt werden, auch deshalb nicht, weil sonst eine allgemeine Norm durch eine Einzelverfügung der Administrativbehörde, als welche sich die Festsetzung der innern Baulinie darstelle, ersetzt würde. In der Beschränkung des Eigentums durch bloße Verwaltungsanordnung liege aber eine Verletzung der Eigentumsgarantie. Eine Bestimmung der Bauordnung dahin gehend, daß im Verhältnis mehrerer Regenschaften unter einander eine Administrativbehörde im einzelnen Fall bestimme, ob und welche nachbarrechtliche Einwirkung der einzelne Grundeigentümer sich gefallen lassen müsse, wäre ein zweifelloser Verstoß gegen die Eigentumsgarantie. Dann verletze aber auch das kassationsgerichtliche Urteil die verfassungsmäßige Gewährleistung des Eigentums, indem es einer Einzelentscheidung der Baubehörde eine solche Bedeutung beimesse. Was sodann Art. 71 litt. a der Bauordnung anbetreffe, so sei diese Bestimmung öffentlich- oder privatrechtlicher Natur. Im erstern Fall sei klar, daß dadurch die Baudistanzen des Art. 13 des Dienstbarkeitsgesetzes nicht abgeändert seien und daß nach wie vor eine Baudistanz von 3 M. von der Grenze einzuhalten sei. Im letztern Fall trete die Bestimmung allerdings an die Stelle von Art. 13; aber dann greife die Verpflichtung Platz, daß nur eine Brandmauer auf die Grenze erstellt werden dürfe. Wollte man sich aber selbst auf den

eventuellen Standpunkt des Kassationsgerichtlichen Urteils stellen, und die Bestimmung von Art. 71 nur auf die Fälle anwendbar erklären, wo zwei Gebäude zusammenstoßen, nicht auch auf die Fälle, wo zufolge baupolizeilicher Verfügung kein zweites Gebäude auf die Grenze gestellt werden könne, so würde in Ermangelung einer gegenteiligen privatrechtlichen Norm erst recht wieder die Vorschrift von Art. 13 des Dienstbarkeitsgesetzes zur Anwendung kommen müssen. Aus bereits gesagtem ergebe sich sodann die Unhaltbarkeit der Auffassung des Kassationsgerichtes, daß vor der Feststellung einer innern Baulinie die Vorschrift des Art. 71 litt. a zeffiere. Wenn also Art. 71 privatrechtliche Bedeutung beigemessen werde, so stehe fest, daß der Kassationsrichter diese Bestimmung, wenn ihr keine privatrechtliche Bedeutung beigemessen werde, daß er Art. 13 des Dienstbarkeitsgesetzes, in beiden Fällen also bestehendes Privatrecht nicht angewendet, sondern als durch eine baupolizeiliche Entscheidung ersetzt erklärt habe, der gar keine privatrechtliche Bedeutung zukomme.

D. Das Kassationsgericht St. Gallen hat auf Vernehmlassung verzichtet. Die Rekursbeklagten haben auf Verwerfung des Rekurses angetragen. In erster Linie wird geltend gemacht, daß der Rekurs sich in Wahrheit gegen die städtische Bauordnung richte und deshalb verspätet sei; eventuell wird ausgeführt, daß der Rekurs materiell unbegründet sei. In letzterer Hinsicht deckt sich die Rekursantwort im wesentlichen mit der Argumentation des Kassationsgerichtes.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der Einwand der Rekursbeklagten, der Rekurs richte sich in Wahrheit gegen die städtische Bauordnung von St. Gallen vom 23. Februar 1904 und sei deshalb verspätet, ist unzutreffend. Gegenstand des Rekurses ist ausschließlich das Kassationsgerichtliche Urteil vom 8. Juni 1907, und dieses Urteil wird nicht sowohl wegen der Anwendung verfassungswidriger Normen angefochten — die Rekurrentin bestreitet nicht die Rechtsverbindlichkeit der städtischen Bauordnung —, sondern wegen der verfassungswidrigen Art der Anwendung an sich verfassungsmäßiger Normen. Übrigens steht in der bundesgerichtlichen Praxis fest, daß jederzeit ein kantonaler Entscheid als Anwendung einer ver-

fassungswidrigen Norm angefochten werden kann, auch wenn gegen die fragliche Norm an sich wegen Ablaufs der Rekursfrist des Art. 178 Ziff. 3 OG ein staatsrechtlicher Rekurs nicht mehr zulässig wäre.

2. Das Kassationsgericht bejaht das Recht der Rekursbeklagten, auf die Grenze ihrer Liegenschaft gegen diejenige der Rekurrentin eine Fassadenmauer mit Fenstern, statt einer Brandmauer, zu erstellen, aus zwei Gesichtspunkten: Einmal verleihe die auf die Grenze gelegte innere Baulinie den Rekursbeklagten die Befugnis, gemäß der Baulinie mit einer Fassadenmauer zu bauen, und sodann hätten die Rekursbeklagten (auch abgesehen von der Baulinie) nach Art. 71 litt. a in Verbindung mit Art. 49 der städtischen Bauordnung das Recht, auf die Grenze zu bauen, ohne dabei eine Brandmauer erstellen zu müssen. In ersterer Hinsicht mag eine Beschwerde wegen Verletzung der Eigentumsgarantie der RW an sich zulässig sein, obschon ein im ordentlichen Rechtsweg erlassenes Zivilurteil angefochten wird (s. US 16 S. 716 Erw. 2; 28 I S. 181 Erw. 1), und zwar deshalb, weil behauptet ist, der Richter habe einer rein verwaltungsrechtlichen Bestimmung der Bauordnung (Art. 11 litt. b betreffend die innere Baulinie) und einem baupolizeilichen Verwaltungsakt (der Ziehung der fraglichen innern Baulinie) zu Unrecht privatrechtliche Bedeutung beigemessen, und hieraus resultiere ein unzulässiger Verwaltungseingriff ins Eigentum der Rekurrentin. Dagegen kann in Ansehung jener zweiten Erwägung des Kassationsgerichtes nur die Beschwerde wegen Rechtsverweigerung in Betracht kommen; denn die Rekurrentin macht (mit Recht) nicht geltend, daß Art. 71 litt. a der Bauordnung nicht eine privatrechtliche Bestimmung sei; und hinsichtlich der Anwendung privatrechtlicher, nachbarrechtlicher Normen kann ein Zivilurteil nach der Praxis nicht aus der Eigentumsgarantie angefochten werden.

3. Wird zunächst untersucht, ob die Auslegung des Art. 71 litt. a der Bauordnung durch das Kassationsgericht willkürlich sei, so fällt in Betracht: Nach dieser Bestimmung dürfen Hinterfassaden unmittelbar auf die Grenze gestellt werden, wobei je-
weilen eine den Vorschriften von Art. 49 entsprechende Brandmauer zu erstellen ist. Die Vorschrift hat nach der von der Re-

kurrentin nicht angefochtenen Auffassung der kantonalen Gerichte privatrechtliche Bedeutung. Es fragt sich daher nur, ob die Art und Weise, wie das Kassationsgericht den Vorbehalt betreffend die Brandmauer interpretiert, gegen Art. 4 BB verstöße. Nun soll nicht in Abrede gestellt werden, daß die Ausführungen im Kassationsgerichtlichen Urteil, wonach Art. 49 Ziff. 4 litt. a zur Anwendung kommt und darnach keine Brandmauer zu erstellen ist, wenn wie vorliegend auf dem anstoßenden Grundstück nicht gebaut werden kann, als sehr zweifelhaft und keineswegs unbedenklich erscheinen. Zwar bestimmt Art. 49 Ziff. 4 litt. a in der Tat, daß die Wand zwischen zwei Gebäuden nur soweit Brandmauer sein muß, als die Gebäude miteinander in Berührung stehen und das wird wohl heißen, daß da, wo kein Gebäude anstößt oder anstoßen kann, eine Mauer mit Öffnungen zulässig ist. Allein die Annahme liegt doch sehr nahe, daß Art. 71 litt. a mit dem Vorbehalt der Brandmauer nicht sowohl die gegen Feuer sichernde Funktion dieser, sondern den Schutz des Nachbargrundstücks vor lästiger Einsicht im Auge hat und daß der Vorbehalt entsprechend denselben Zweck verfolgt wie die das „Ausichtsrecht“ ordnenden Vorschriften des Art. 74 der frühern Bauordnung von 1887. Darnach wäre eine Brandmauer, d. h. eine Mauer ohne Fenster, vorgeschrieben, ohne Rücksicht darauf, ob auf dem anstoßenden Nachbargrundstück ebenfalls gebaut werden kann, und der Hinweis auf Art. 49 bezöge sich lediglich auf die dortigen Bestimmungen über die Konstruktion der Brandmauer und insbesondere nicht auf Ziff. 4 litt. a. Indessen ist dieser Gedanke in Art. 71 litt. a keineswegs absolut deutlich zum Ausdruck gebracht. Eine gewisse Unklarheit ergibt sich schon daraus, daß eine Brandmauer, nicht einfach eine fensterlose Mauer, verlangt wird. Auch kann die Bezugnahme auf Art. 49 insofern zu Zweifeln Anlaß geben, als nicht bloß auf die Normen über die Konstruktion der Brandmauer, sondern auf den Art. 49 schlechthin verwiesen ist. Wenn man den Nachdruck etwas mehr auf die Heranziehung des Art. 49 verlegt und zugleich beim Wort Brandmauer an deren gegen Feuer sichernde Funktion denkt, kann man den Vorbehalt schließlich auch dahin verstehen, daß für die Beschaffenheit der Grenzmauer allgemein auf Art. 49, also u. a. auch auf

Ziff. 4 litt. a abgestellt werde und daß daher in Fällen, wo ein Gebäude nicht anstößt und, wie vorliegend, auch nicht anstoßen kann, auch durch Art. 71 litt. a keine Brandmauer vorgeschrieben sei. Dazu kommt, daß das Kassationsgericht für diese Auslegung auch noch eine Reihe von Zweckmäßigkeitsbetrachtungen anführt, denen keineswegs jedes Gewicht abgesprochen werden kann. Es ist nicht zu verkennen, daß fensterlose Hinterfassaden, an die nicht angebaut werden kann, vom hygienischen und auch vom feuerpolizeilichen Standpunkte aus gewisse Bedenken gegen sich haben, und es ist auch vom Standpunkt des Art. 4 BB aus nichts dagegen einzuwenden, wenn solche Momente bei der Interpretation einer nachbarrechtlichen Bestimmung mit herangezogen werden. Aus diesen Gründen ist keine Rechtsverweigerung darin zu erblicken, daß das Kassationsgericht (durch Feststellungsurteil) aus Art. 71 litt. a der Bauordnung den Rekursbeklagten das Recht zuerkannt hat, auf die Grenze gegen die Rekurrentin (bzw. auf der damit übereinstimmenden Baulinie) eine Fassadenmauer mit Fenstern zu erstellen. Damit soll die Frage in keiner Weise präjudiziert sein, ob die Rekurrentin vom nachbarrechtlichen Standpunkte aus — für den Fall, daß die ihre Liegenschaft beschränkende Baulinie einmal dahinsinken sollte — nicht berechtigt ist, an die von den Rekursbeklagten auf die Grenze erstellte Fassadenmauer ohne Rücksicht auf die vorhandenen Fenster anzubauen.

4. Bei dieser Sachlage bedarf die Frage keiner Erörterung mehr, ob die Auffassung des Kassationsgerichts, wonach den Rekursbeklagten das genannte Recht schon kraft der innern Baulinie zusteht, gegen die Eigentumsgarantie verstößt oder willkürlich ist, da ja, auch wenn die letztere Frage zu bejahen wäre, das angefochtene Urteil dennoch gemäß den Ausführungen in Erwägung 3 nicht aufgehoben werden könnte.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.