

3.a) Eine Verletzung von Abstandsvorschriften machen die Rekurrenten nur im Zusammenhang mit ihrem Antrag geltend, wonach den Bestimmungen in Absatz 1 der Dienstbarkeit SP E. 118 Nachachtung zu verschaffen sei.

b) Das strittige Servitut datiert vom 4. April 1914 und hatte - wie aus Ziff. 1 des entsprechenden Vertragstextes hervorgeht - unter anderem den Zweck, im massgeblichen Quartier die geschlossene Überbauung zu verhindern und minimale Grenz- und Gebäudeabstände festzulegen. Berechtigt und verpflichtet wurden die jeweiligen Eigentümer von insgesamt 40 Parzellen. Solche Quartier-Servitute entsprachen angesichts des zur damaligen Zeit oftmals nur ungenügenden öffentlichen Baurechtsschutzes einem verbreiteten Bedürfnis, kleinräumig bauliche Missstände zu verhindern oder eine gewisse bauliche Einheitlichkeit zu sichern. Das vorliegende Servitut weist insofern enge Verbindungen zu öffentlichrechtlich geregelten Sachbereichen auf, als im entsprechenden Vertragstext der Gemeinderat berechtigt wird, Bauprojekten, welche das Strassenbild oder die landschaftliche Umgebung verunstalten könnten, die Genehmigung zu verweigern; sodann sieht der Vertrag Rechtsmittel an den Bezirks- und Regierungsrat vor; schliesslich wird die Abänderung des Vertrages von der Zustimmung des Gemeinderates E. abhängig gemacht. Ebenso steht fest, dass spätestens mit der Revision des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen (BauG vom 23. April 1893) im Jahre 1959, namentlich mit der Einfügung von § 68d, private Bauvorschriften - wie sie hier im Streite stehen - auch Gegenstand einer öffentlichrechtlichen Normierung geworden waren.

c) Es erübrigt sich jedoch zu prüfen, ob das strittige Servitut - wie die private Rekursgegnerin ausführt - bereits aufgrund der genannten Vertragsbestimmungen öffentlichrechtliche Relevanz aufwies. Es ist auch nicht zu prüfen, ob sich der öffentlichrechtliche Charakter eines Quartier-Servituts erst aufgrund einer Anmerkung gemäss § 68d des Baugesetzes ergeben hätte. Ebenso ist unerheblich, ob nebst dem ursprünglichen, rein privatrechtlich wirksamen Eintrag des fraglichen Servituts im Grundbuch jemals eine Anmerkung in diesem Sinne erfolgt und später gegebenenfalls wieder gelöscht worden ist.

Mit der Einführung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wurde das öffentliche Baurecht im Kanton Zürich mit dem Ziel einer umfassenden Rechtsvereinheitlichung von Grund auf neu geregelt. Dies zeigt sich denn auch deutlich in den §§ 342 ff. dieses Gesetzes. So wurden nicht nur das Baugesetz, sondern mit einer Generalklausel sämtliche dem neuen Gesetz widersprechenden Vorschriften aufgehoben (§§ 347 und 348 PBG). Insbesondere wurden aber auch

die Gemeinden verpflichtet, ihr öffentliches Baurecht dem neuen übergeordneten kantonalen Baurecht anzupassen (§ 342 f. PBG), wobei die Gültigkeit der bisherigen kommunalen Bauvorschriften übergangsrechtlich limitiert wurde (§ 351 PBG). Für bisherige kommunale Regelungen bedeutete dies, dass sie ihre öffentlichrechtliche Verbindlichkeit einbüssten, soweit sie nicht ausdrücklich in die dem neuen Recht angepassten Bau- und Zonenordnungen übernommen wurden. Zwar sah das Planungs- und Baugesetz von Anfang an gerade im Bereich der hier strittigen Grenz- und Gebäudeabstände eine erhebliche Autonomie der Gemeinden vor (vgl. etwa § 49 Abs. 2 aPBG und § 59 PBG). Im Lichte von § 351 PBG kann diese Autonomie jedoch keineswegs bedeuten, dass die Gemeinden in diesem Bereich von ihrer Pflicht befreit worden wären, das vorbestehende kommunale Baurecht an das übergeordnete kantonale Recht anzupassen, und dass etwa Abstandsregelungen, wie sie vorbestehende Quartierordnungen vorsahen, für ihre Weitergeltung nicht eine ausdrückliche Übernahme in die neue Bau- und Zonenordnung vorausgesetzt hätten.

d) Für die hier strittige Regelung ergibt sich damit, dass ihr keine öffentlichrechtliche Verbindlichkeit mehr zukommen kann. Insbesondere wurde das vom Servitut erfasste Gebiet mit der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde E. vom 18. November 1985 vollumfänglich den Nutzungszonen des neuen Rechts, namentlich der Zone W2/35 zugeteilt, ohne dass die alte Ordnung ausgespart worden wäre. Hinzu kommt, dass die ursprüngliche Rechtfertigung für eine allfällige öffentlichrechtliche Wirkung schon vor Erlass dieser dem neuen Recht entsprechenden Bau- und Zonenordnung dahingefallen war, sind doch die baurechtlichen Normierungen seit 1914 zunehmend dichter und umfassender geworden. Insbesondere wurde bereits am 7. Juli 1961 in der Gemeinde E. eine umfassende und detaillierte Bau- und Zonenordnung erlassen, welche die im strittigen Servitut geregelte Materie vollumfänglich abdeckte. Die damalige Ordnung teilte das vom Servitut erfasste Gebiet der Zone für Ein- und Zweifamilienhäuser zu, ohne dass etwa die hier strittige Quartierordnung oder andere Sonderregelungen ausgespart worden wären.

Dies hat zur Folge, dass die strittige Abstandsregelung höchstens noch im Rahmen des Privatrechts Wirkung entfalten könnte, öffentlichrechtlich aber unbeachtlich ist. Soweit die Rekurrenten beantragen, dass dem fraglichen Servitut öffentlichrechtlich Nachachtung zu verschaffen sei, ist der Rekurs deshalb abzuweisen.