

Mit Verfügung vom 21. Mai 2002 erteilte die Baudirektion des Kantons Zürich der X, die über ein selbständiges und dauerndes Baurecht am Baugrundstück verfügt, die strassenpolizeiliche Bewilligung für die Erstellung von 14 Abstellplätzen im Baulinienbereich einer Staatsstrasse. Dabei wurde der Baurechtsnehmerin unter anderem auferlegt, dass zulasten des baurechtsbelasteten Baugrundstücks im Grundbuch ein Beseitigungs- und Anpassungsrevers anzumerken sei.

Nachdem das Grundbuchamt die verlangte Anmerkung im Grundbuch mangels Verfügungsbefugnis der Verpflichteten nicht anbringen konnte, wurde mit Verfügung vom 16. September 2002 in «teilweiser Wiedererwägung» der eingangs erwähnten Verfügung nicht nur die Bauherrin und Baurechtsnehmerin, sondern auch der Grundeigentümer ins Recht gefasst und die Anmerkung besagten Reverses sowohl auf dem Grundbuchblatt des Baugrundstücks als auch auf dem Blatt des selbständigen und dauernden Baurechts verlangt.

3. a) Der Grundeigentümer macht zur Begründung des Rekurses geltend, das Baugesuch sei von der Baurechtsnehmerin eingereicht worden, weshalb diese für die Kosten einer eventuell notwendigen Beseitigung der Abstellplätze aufzukommen habe. Als Baurechtsgeber sei der Rekurrent nicht bereit, allfällige Beseitigungskosten zu übernehmen.

4. a) Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung sind vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken (§ 321 Abs. 2 PBG). Die auch für privatrechtliche Verhältnisse mögliche Anmerkung wird in der Praxis «Revers» genannt, wenn sie eine bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beschlägt. Die Anmerkung hat diesfalls aber nur deklaratorische Wirkung, indem sie einen allfälligen Erwerber darüber orientiert, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bestehen könnte. Ob sie, namentlich nach Rechtsänderungen, überhaupt noch oder noch in der ursprünglichen Form gilt, sagt der Revers hingegen nicht (BEZ 1995 Nr. 12 mit Literaturhinweisen; RB 1989 Nr. 71). Der Rechtstitel für die Durchsetzung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ist jedenfalls nicht die Anmerkung im Grundbuch, sondern der baurechtliche Entscheid (Baubewilligung), in dem sie statuiert worden ist.

b) Die Bauherrin verfügt über ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung beliebiger Bauten auf dem rekurrentischen Grundstück und wird daher Eigentümerin der im Baulinienbereich der X-strasse geplanten Abstellplätze sein (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Damit wird gegenwärtig nur die Bauherrin als zukünftige Eigentümerin der Abstellplätze durch die von der Vorinstanz statuierte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verpflichtet. Die Befürchtung des Rekurrenten, allfällige Beseitigungskosten übernehmen zu müssen, ist daher unbegründet. Im Falle eines Heimfalls der im

Baurecht erstellten Abstellplätze würde der Rekurrent zwar deren neuer Eigentümer und als solcher - unabhängig von einer Anmerkung - durch den Beseitigungs- und Anpassungsrevers verpflichtet. Dieser Umstand könnte indessen bei der Festsetzung der Heimfallsentschädigung berücksichtigt werden.

c) Auf der anderen Seite darf von einem allfälligen Erwerber des baurechtsbelasteten Grundstücks ohne weiteres erwartet werden, dass er sich über den Umfang des Baurechts informiert und auch die grundbuchlich angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zur Kenntnis nimmt, zumal Bestand und Umfang eines Baurechts regelmässig entscheidenden Einfluss auf den Wert des belasteten Grundstücks haben. Hinzu kommt, dass Baubewilligungen einschliesslich der darin auferlegten Nebenbestimmungen bekanntermassen während der gesamten Bestandesdauer der bewilligten Bauten und Anlagen ihre Gültigkeit behalten und es daher der Sorgfaltspflicht jedes späteren Erwerbers dieser Anlage anheim gestellt ist, sich Kenntnis über den Bewilligungsinhalt zu verschaffen. Auch aus diesen Überlegungen erfordern weder Interessen der Rechtssicherheit noch andere öffentliche Interessen die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen auch auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstücks.

d) Unzutreffend ist sodann die Behauptung der Vorinstanz, es könne im Falle eines Heimfalls der Bauwerke grundbuchlich nicht sichergestellt werden, dass der Revers vom Grundbuchblatt des Baurechts auf das Blatt des belasteten Grundstücks übertragen werde. Nicht anders als bei einer Teilung und Vereinigung von Grundstücken muss eine Übertragung der Grundbucheinträge möglich sein, sofern die daraus Berechtigten und Belasteten ohne ihre Zustimmung nicht beeinträchtigt werden. Da die Anmerkung des Reverses nur deklaratorische Wirkung hat und der Information eines allfälligen Erwerbers des Grundstücks dient, dürfte im Falle eines Heimfalls seiner Übertragung vom Grundbuchblatt des Baurechts auf das Blatt des baurechtsbelasteten Grundstücks nichts entgegenstehen. Selbst wenn die Übertragung der Anmerkung unterlassen würde, könnte eine allfällig notwendige Beseitigung der Abstellplätze gestützt auf die bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auch von einem Rechtsnachfolger des Rekurrenten verlangt werden, da dieser die Baubewilligung gegen sich gelten lassen muss.

Nach dem Gesagten ergibt sich, dass die Anmerkung der nur die Baurechtsnehmerin belastenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auch auf dem Grundbuchblatt des baurechtsbelasteten rekurrentischen Grundstücks weder durch die Rechtssicherheit noch durch andere öffentliche Interessen gerechtfertigt ist. Dies führt zur Gutheissung des Rekurses.