

BGer 1C_120/2025 vom 21. Januar 2026

Bundesgericht, 2026-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_120_2025

FR: TF 1C_120/2025 du 21 janvier 2026

IT: TF 1C_120/2025 del 21 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als unterliegende Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (Art. 42 Abs. 2 und 100 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 150 I 80 E. 2.2 ; 147 I 433 E. 4.2).

Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3 je mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich,

belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

E. 3

Gemäss verbindlicher Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz haben die vor dem Baurekursgericht obsiegenden Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 ihre Liegenschaft Kat.-Nr. 7892, GB Hinwil, am 10. November 2023 an H.H._____ und I.H._____ verkauft. Die Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 hielten jedoch explizit an ihrer Parteistellung im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht fest. Die anwaltlich nicht vertretene neue Eigentümerschaft der Liegenschaft hat hingegen mit Schreiben vom 5. August 2024 den Eintritt in das Verfahren und gleichzeitig ihr Desinteresse daran erklärt.

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht gelangte zum Schluss, als im vorinstanzlichen Verfahren obsiegende Parteien blieben die Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 im Beschwerdeverfahren, das durch die Beschwerdeführerin veranlasst worden sei, notwendigerweise Partei und könnten aus dem laufenden Verfahren nicht ausscheiden. Die Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 hielten auch ausdrücklich an ihrer Parteistellung fest und hätten keinen Parteiwechsel beantragt oder einem solchen zugestimmt. Aufgrund des explizit geäußerten Desinteresses am Verfahren sei weiter davon auszugehen, dass die neue Eigentümerschaft keine Parteistellung beanspruchen wolle, zumal diese für unterliegende Parteien mit Kostenpflichten verbunden wäre. Deren Eingabe sei vielmehr unverlangt und bringe keinen Willen zur Verfahrensbeteiligung als Partei zum Ausdruck, weshalb sie aus dem Recht zu weisen sei.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin erachtet den durch die Vorinstanz festgestellten Sachverhalt insofern als offensichtlich falsch, da die neue Eigentümerschaft unmissverständlich Parteistellung beansprucht habe. Aus ihrer ebenso unmissverständlichen Erklärung, wonach sie als neue Eigentümerschaft an den Einwänden und Rügen gegen das Bauprojekt der Beschwerdeführerin nicht länger festhalte und ihr Desinteresse erkläre, lasse sich in keiner Weise schliessen, dass ihre Erklärung einen Willensmangel aufweise. Die neue Eigentümerschaft habe in das Verfahren eintreten und ihr Desinteresse daran erklären wollen, weil sie das fragliche Projekt im Verhältnis zum Alternativprojekt der Beschwerdeführerin bevorzuge. Als neue Eigentümerschaft müsse sie sich nicht von den Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 vorschreiben lassen, welches Bauvorhaben sie auf dem Nachbargrundstück haben möchte. Die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz widerspreche Art. 641 Abs. 1 ZGB und Art. 26 Abs. 1 BV . Auch aus dem Umstand, dass eine unterliegende Partei kostenpflichtig werden könne, lasse sich nicht schliessen, dass kein Verfahrenseintritt gewollt gewesen sei. Die neue Eigentümerschaft dürfe ohne Weiteres mit der Beschwerdeführerin zivilrechtlich vereinbaren, dass diese die allenfalls anfallende Kosten übernehme.

E. 3.3

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin beschränken sich darauf, in rein appellatorischer Weise ihre Sicht der Dinge zum Schreiben der neuen Eigentümerschaft darzulegen. Es mag zwar sein, dass die neue Eigentümerschaft durchaus auch Absichten hätte hegen können, welche nahelegen würden, dass sie in das Verfahren hätte eintreten wollen. Die gegenteilige Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, wonach die Eingabe

keinen Willen zur Verfahrensbeteiligung zum Ausdruck bringe, ist jedoch nicht offensichtlich falsch, schon nur weil sich die neue Eigentümerschaft im Anschluss daran nicht gegen die Einschätzung der Vorinstanz wehrte.

Gestützt auf ihre Einschätzung durfte die Vorinstanz das fragliche Schreiben auch aus dem Recht weisen, ohne vorgängig eine Zwischenverfügung betreffend den (abgelehnten) Parteiwechsel zu erlassen. Eine solche Zwischenverfügung hat die neue Eigentümerschaft in der Folge auch nicht verlangt. Eine formelle und materielle Rechtsverweigerung durch die Vorinstanz kann in diesem Vorgehen nicht erblickt werden (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV).

E. 4

Ohnehin ist die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte mangelhafte Feststellung des Willens der neuen Eigentümerschaft durch die Vorinstanz nicht ausschlaggebend für den Ausgang des Verfahrens und deshalb unbehelflich (vorne E. 2.2).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin ist zwar der Ansicht, dass ein Parteiwechsel zur Folge hätte, dass die nur von den Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 vorgebrachte Rüge der Verletzung der Geschosszahl von der Vorinstanz nicht hätte berücksichtigt werden dürfen, da die restlichen Beschwerdegegner und Beschwerdegegnerinnen keinen Sachverhalt vorgetragen hätten, der auf eine Geschosszahlverletzung hätte schliessen lassen können. Als Folge davon hätte die Vorinstanz den festgelegten Streitgegenstand nicht durch das Prinzip der Rechtsanwendung von Amtes wegen nach § 7 Abs. 4 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH; LS 175.2) ausdehnen dürfen.

Massgebend ist vorliegend jedoch einzig, ob die Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 ihre Parteistellung trotz Veräusserung der Liegenschaft während der Hängigkeit des vorinstanzlichen Verfahrens behalten durften. Nur wenn dies nicht der Fall wäre, wäre eine angeblich fehlerhafte Anwendung von § 7 Abs. 4 Satz 2 VRG/ZH durch die Vorinstanz von Bedeutung.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht erachtet einen Parteiwechsel auf Antrag hin in der Regel dann als zulässig, wenn das schutzwürdige Interesse wegen des Übergangs eines Rechts oder der Änderung tatsächlicher Verhältnisse auf eine Drittperson übergegangen ist. Der Antrag könne von der bisherigen Partei oder der eintrittswilligen Drittperson gestellt werden, wobei in beiden Fällen die Erklärung des jeweils anderen vorliegen müsse, dass er dem Antrag zustimme.

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, entgegen der Vorinstanz bestehe kein Zustimmungserfordernis der bisherigen Partei zum Parteiwechsel. Ein solches widerspreche dem Eigentumsrecht der neuen Eigentümerschaft, es sei dafür keine rechtliche Grundlage vorhanden und es sei willkürlich. Zudem müsse die Beschwerdelegitimation als Prozessvoraussetzung auch zum Zeitpunkt des Entscheides bestehen, die gegenteilige Auffassung der Vorinstanz widerspreche ebenfalls Art. 89 Abs. 1 BGG .

E. 4.2.2

Ob, wann und in welcher Form ein Parteiwechsel in einem kantonalen Verfahren zulässig ist, bestimmt sich nach kantonalem Recht (BGE 105 III 135 E. 3; Urteil 2C_1131/2014

vom 5. November 2015 E. 1.2.2 mit Hinweisen). Mangels einer ausdrücklichen Bestimmung im kantonalen Verfahrensrecht ist es grundsätzlich nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz gestützt auf ihre bisherige Rechtsprechung für einen Parteiwechsel die Zustimmung der bisherigen Partei und der eintrittswilligen Drittperson verlangt.

E. 4.2.3

Für das kantonale Verfahren ist zusätzlich die Regelung und Rechtsprechung zum Parteiwechsel im bundesgerichtlichen Prozess insoweit von Belang, als ein Parteiwechsel zumindest im gleichen Umfang zuzulassen ist. Gemäss dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens nach Art. 111 Abs. 1 BGG muss sich unter anderem am Verfahren vor allen kantonalen Instanzen als Partei beteiligen können, wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist. Ist ein Parteiwechsel vor Bundesgericht zulässig, muss dies also auch für das kantonale Verfahren gelten. Das kantonale Recht und die kantonalen Behörden dürfen zudem die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde, hier die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. BGG, an das Bundesgericht vorgesehen ist (Urteil 1C_69/2019 vom 20. August 2019 E. 2.4).

E. 4.2.4

Im bundesgerichtlichen Verfahren richten sich die Zulässigkeit und Folgen des Parteiwechsels laut Art. 71 BGG sinngemäss nach den Vorgaben des BZP (SR 273). Nach Art. 17 BZP ist der Wechsel der Partei nur mit Zustimmung der Gegenpartei gestattet. Ebenso ist die Zustimmung der Rechtsvorgängerin für einen Parteiwechsel notwendig, auch wenn dies nicht ausdrücklich genannt wird (vgl. MARANTELLI-SONANINI/HUBER, in: Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2023, N. 50 (Fn. 192) zu Art. 6 VwVG). Bei der Veräusserung der im Streit liegenden Sache oder der Abtretung des streitigen Anspruchs durch eine Partei ist wiederum Art. 21 Abs. 2 BZP sinngemäss anwendbar. Nach dieser Bestimmung bleiben solche Veräusserungen oder Abtretungen während der Rechtshängigkeit ohne Einfluss auf die Legitimation zur Sache (vgl. auch Urteil 1C_12/2022 vom 23. Januar 2023 E. 1.2). Die verkaufende Partei hat somit, wenn keine Zustimmung zum Parteiwechsel vorliegt, oder ein solcher Wechsel nicht beantragt wurde, den Prozess im Prozessstandschaft, das heisst in eigenem Namen für fremdes Recht weiterzuführen (PHILIPP GELZER, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 9 zu Art. 71 BGG).

E. 4.2.5

Die Anwendung des kantonalen Rechts durch die Vorinstanz stimmt somit mit den Vorgaben zum Parteiwechsel im bundesgerichtlichen Verfahren überein und steht folglich nicht in Widerspruch zu Bundesrecht.

E. 4.3

Da die Vorinstanz die Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 zu Recht im Verfahren beliefs, ist es unerheblich, ob sie die Anzahl der Geschosse gestützt auf § 7 Abs. 4 Satz 2 VRG/ZH von Amtes wegen oder nur auf Rüge einer Partei hin hätte berücksichtigen müssen.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die unterliegende Beschwerdeführerin trägt die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG) und hat der obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 2 sowie den

Beschwerdegegnerinnen 4 und 5 eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Die Beschwerdegegnerschaft 1 und der Beschwerdegegner 3 verzichteten auf eine Vernehmlassung und hatten keinen nennenswerten Aufwand, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.