

BGer 1C_122/2024 vom 7. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_122_2024

FR: TF 1C_122/2024 du 7 février 2025

IT: TF 1C_122/2024 del 7 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen das kantonal letztinstanzliche Urteil ist grundsätzlich zulässig (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die zunächst antragsgemäss vom Gemeinderat genehmigte Löschung des Arealüberbauungsreverses wurde vom Baurekursgericht aufgehoben und dieser Entscheid von der Vorinstanz bestätigt. Der Beschwerdeführer ist damit durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Da der Beschwerdeführer zudem am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, ist er zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Angesichts dessen, dass dem Beschwerdeführer das vorinstanzliche Urteil am 22. Januar 2024 zugestellt wurde, ist die dreissigtägige Beschwerdefrist mit Postaufgabe am 21. Februar 2024 entgegen den Vermutungen der Beschwerdegegnerschaft eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

In der Begründung der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft das Bundesgericht nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Insofern gelten qualifizierte Begründungsanforderungen. Diese kommen auch zum Tragen, wenn eine offensichtlich unrichtige (willkürliche) Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend gemacht wird (Art. 97 Abs. 1 BGG). Soweit sie nicht eingehalten sind, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (zum Ganzen: BGE 147 II 44 E. 1.2 ; 145 I 26 E. 1.3; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Sind die erwähnten Anforderungen an die Begründung der Beschwerde erfüllt, erweist sich Letztere jedoch inhaltlich als offensichtlich unbegründet, ist sie im vereinfachten Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, wobei der Entscheid nach Abs. 3 lediglich summarisch begründet wird und ganz oder teilweise auf den angefochtenen Entscheid verwiesen werden kann.

E. 3.1

Gemäss den vorinstanzlichen Ausführungen wurde im Nachgang an die Erteilung der Baubewilligung für die erste Bauetappe der Arealüberbauung (Wohnblöcke B1 und B2) gestützt auf die damals gültige Bauordnung vom 23. Oktober 1970 der Gemeinde Wiesendangen (nachfolgend: BauO 1970) am 18. Februar 1972 im Grundbuch zur Parzelle

aKat.-Nr. 1820 folgende Anmerkung eingetragen (nachfolgend: Arealüberbauungsrevers) :
"Öffentliche Eigentumsbeschränkung - Pflicht zur dauernden Erhaltung von Freiflächen als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Abstellplätze usw. -

Die im Plan zu dieser Anmerkung [...] ausgeschiedenen Freiflächen (als Grünanlagen, Kinderspielplätze, Abstellflächen usw.) sind dauernd beizubehalten. Gilt zu Gunsten der Politischen Gemeinde Wiesendangen."

Im Rahmen der späteren Baubewilligung für die Wohnblöcke A1 und A2 wurde sodann ein gesamthaftes Ausnutzungsmass von 55 % für die Arealüberbauung berechnet. Dieses Ausnutzungsmass wurde für die noch zu erstellenden Wohnblöcke sichergestellt, indem im Grundbuch zur heutigen Parzelle Kat.-Nr. WD2591 des Beschwerdeführers (Beleg Nr. 1976/262 vom 26. Januar 1977) folgende Anmerkung zugunsten der Politischen Gemeinde Wiesendangen eingetragen wurde (nachfolgend: Ausnutzungsrevers) :

"Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Ausnutzungsrevers z.G. Politische Gemeinde Wiesendangen, gestützt auf Ziff. 1 lit. c aa der Baubewilligung Nr. 114 vom 11. Mai 1976: Das Grundstück [a]Kat.-Nr. 1820 und das Grundstück [a]Kat.-Nr. 1904 bilden in der Arealüberbauung im Leingrüebler für die Berechnung des Ausnutzungsmasses eine Einheit. Aufgrund der Berechnungen vom 20.4.1976 sind die Ausnutzungsmasse verbindlich, insbesondere auch für die noch zu erstellenden Wohnblocks C, A3 und A4."

Die Vorinstanz führte sodann mit Verweis auf ihre Rechtsprechung aus, welche Bedeutung Arealüberbauungsreversen zukommt, die vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich erlassen worden sind (E. 4 des angefochtenen Urteils). Verstosse die nach altem Recht bewilligte Überbauung gemäss Bebauungs- bzw. Gesamtüberbauungsplan auch gegen die Regelbauweise des neuen Rechts, so behielten die ehemals die Gesamtüberbauung sichernden Nebenbestimmungen ihre gesetzliche Grundlage, und zwar selbst dann, wenn das neue Recht keine Vorschriften über die Gruppen- oder Arealüberbauung kennen würde. Denn der Zweck dieser Nebenbestimmungen liege darin, diejenigen Merkmale der Gesamtüberbauung zu wahren, die das Abweichen von der Regelbauweise gerechtfertigt hätten; dauere trotz Rechtsänderung diese Abweichung an, so bleibe damit auch die Grundlage für die Nebenbestimmung erhalten (E. 4.3 des angefochtenen Urteils).

In Übereinstimmung mit dem baurekursgerichtlichen Entscheid bestätigte die Vorinstanz, dass die im Jahr 1972 unter Nebenbestimmungen bewilligte Arealüberbauung als Ganzes - worauf allein abzustellen sei - schon deshalb nicht mehr zulässig wäre, weil sie mit den Wohnblöcken B, C und D nach heutiger Regelbauweise übergeschossige Gebäude umfasse. Die aus dem Bewilligungszeitpunkt herrührenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gälten daher nach wie vor. Das ursprünglich bewilligte Gesamtkonzept inklusive Freiflächen, welches damals die Abweichung von der Regelbauweise gerechtfertigt habe, müsse weiterhin eingehalten werden (E. 5.1 f. des angefochtenen Urteils). Es bestehe insofern kein Raum für die Streichung von altrechtlichen Arealüberbauungsreversen auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD2591 des Beschwerdeführers.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, eine Überführung der altrechtlichen Arealüberbauung bzw. der Grundstücke Kat.-Nr. WD2512, WD2671 und WD2673 mit den

Wohnblöcken B, C und D in eine Arealüberbauung sei nach geltendem Recht möglich. Somit sei eine Entlassung der auf den Grundstücken Kat.-Nr. WD2590, WD2591 und WD2592 gelegenen Bauten A1 bis A4, mithin auch des auf seinem Grundstück gelegenen Wohnblocks A3, aus der altrechtlichen Arealüberbauung möglich. Diese Gebäude entsprächen der heutigen Regelbauweise. Die von der Vorinstanz zitierten Urteile, wonach die gesamte Überbauung der Regelbauweise entsprechen müsste, seien nicht einschlägig. Sodann weise die Arealüberbauung keine weiteren besonderen Qualitäten auf, welche im Rahmen der altrechtlichen Arealüberbauung gesichert werden müssten. Auch würde die architektonische Gestaltung der verbleibenden Bauten nicht beeinflusst werden, da die Bauten der verschiedenen Bauetappen ohnehin nicht einheitlich gestaltet worden seien.

E. 3.3

Die Vorinstanz lege im angefochtenen Urteil ausführlich dar, dass eine Überführung der Wohnblöcke B, C und D auf den Grundstücken Kat.-Nr. WD2673, WD2512 und WD2671 in eine Arealüberbauung nach neuem Recht, unter gleichzeitiger Entlassung der Wohnblöcke A aus der Arealüberbauung, gar nicht Streitgegenstand gewesen sei. Der Beschwerdeführer habe lediglich um vorgängige Löschung des Arealüberbauungsreverses auf seinem Grundstück Kat.-Nr. WD2591 ersucht (vgl. E. 5.2.2 des angefochtenen Urteils). Zudem könnten praxisgemäss altrechtliche Arealüberbauungen ohnehin nur insgesamt in eine Arealüberbauung nach geltendem Recht überführt werden, wenn die Gesamtüberbauung - also nicht nur einzelne Grundstücke für sich betrachtet - alle Voraussetzungen nach geltendem Recht erfülle. Diese Praxis wurde vom Verwaltungsgericht wiederholt bestätigt (E. 4.3 f. des angefochtenen Urteils mit Hinweisen). Im Übrigen setze eine solche "Reduktion" einer altrechtlichen Arealüberbauung ein entsprechendes Gesuch aller hiervon betroffenen Eigentümer voraus, was vorliegend nicht der Fall sei (vgl. E. 5.2.2 des angefochtenen Urteils).

Mit diesen nachvollziehbaren Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Beschwerdeführer nicht hinreichend auseinander. Er stellt über weite Strecken seine Sicht der Dinge dar und wiederholt die bereits vor der Vorinstanz erhobenen Einwände, ohne substantiiert aufzuzeigen, inwieweit die Vorinstanz eine Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG begangen oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben sollte (vgl. E. 2.1 hiervor). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Angelegenheit vordergründig kantonales Recht betrifft. Indem der Beschwerdeführer eine einfache Verletzung kantonalen Rechts rügt, übersieht er, dass dies - von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen - keinen Beschwerdegrund darstellt (vgl. Art. 95 BGG). Die unrichtige Anwendung kantonalen Rechts kann grundsätzlich nur über das Willkürverbot (Art. 9 BV) erfasst werden (BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1; je mit Hinweisen; Urteil 1C_566/2023 vom 16. Mai 2024 E. 2.3). Dass die Vorinstanz kantonales Recht willkürlich angewendet hätte, macht der Beschwerdeführer weder geltend noch ist dies ersichtlich.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im vereinfachten Verfahren gemäss Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat zudem der Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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