

BGer 1C_267/2013 vom 15. August 2013

Bundesgericht, 2013-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_267_2013

FR: TF 1C_267/2013 du 15 août 2013

IT: TF 1C_267/2013 del 15 agosto 2013

Erwägungen

E. 1

Die Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 89 Abs. 1, Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eingetreten werden.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann laut Art. 95 lit. a BGG die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich von Bundesverfassungsrecht, geltend gemacht werden. Die Rüge der Verletzung von kantonalem Recht wird ausschliesslich anhand des Verfassungsrechts und insbesondere des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV geprüft. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser 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 (BGE 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f. mit Hinweisen).

E. 2

Der Beschwerdeführer rügt vorerst in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Er macht geltend, das Verwaltungsgericht sei auf seine Einwendungen nicht eingegangen, weshalb das angefochtene Urteil den verfassungsrechtlichen Begründungsanforderungen nicht genüge.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236 mit Hinweisen).

Das Verwaltungsgericht hat seine Auffassung unter Hinweis auf die Ausführungen der Vorinstanz in einer kurzen und prägnanten Erwägung dargelegt. Es hat ausgeführt, dass der projektierten Aufstockung wegen Einhaltens des ordentlichen Grenzabstands keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, dass die Frage, ob die umstrittene Dienstbarkeit ein Bauverbot vorsehe, unter dem Gesichtswinkel von § 320 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG/ZH) irrelevant sei und dass daher die

Baubewilligung erteilt werden könne. Mit diesen Ausführungen ist das Verwaltungsgericht den Einwänden des Beschwerdeführers substantiiert entgegengetreten. Die Begründung lässt die Tragweite des Urteils klar erkennen. Es ist nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht nicht im Detail auf die Systematik und die einzelnen Überlegungen des Beschwerdeführers eingegangen ist. Vielmehr hat es eine nachvollziehbare Begründung abgegeben, die es dem Beschwerdeführer denn auch erlaubte, im vorliegenden Verfahren wirkungsvoll Beschwerde zu führen.

Damit erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs als unbegründet.

E. 3.1

Nach § 270 Abs. 3 PBG /ZH kann durch nachbarliche Vereinbarung ein Näherbaurecht begründet werden, vorbehaltlich wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Anforderungen. In diesem Sinne wurde von den Rechtsvorgängern der Parteien 1933 ein Näherbaurecht begründet; 1973 wurde es umgestaltet: Zum einen wurde zugunsten des Eigentümers der Parzelle des Beschwerdeführers ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt; zum andern wurde dem Eigentümer der Parzelle der Beschwerdegegner das Recht eingeräumt, "seinen einstöckigen Saalbau bis auf 3,50 m an die gemeinsame Grenze zu stellen und fortbestehen zu lassen" und "das Gebäude ... auf der ganzen Länge der jetzigen Fassadenflucht um 2 m über die bestehende Höhe des Saalbaues durchgehend aufzustocken" (Entscheid des Baurekursgerichts, E. 5.1). Aufgrund dieser Regelungen ist das heutige Gebäude der Beschwerdegegner erstellt worden.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer stellt nicht in Abrede, dass das bewilligte Attika-Geschoss für sich genommen den gesetzlichen Grenzabstand einhält. Bei dieser Sachlage kann ohne Willkür angenommen werden, dass das umstrittene Attika-Geschoss insoweit den gesetzlichen Vorschriften im Sinne von § 320 Satz 1 PBG entspricht.

E. 3.3

Dem hält der Beschwerdeführer die genannte Dienstbarkeit entgegen. Er macht geltend, diese enthalte zwar ein Näherbaurecht, erlaube indes keinen zusätzlichen Aufbau ausserhalb des Grenzabstandsbereichs.

Das Baurekursgericht hat in seinem Entscheid ausführlich dargelegt, dass die erwähnte Dienstbarkeit das umstrittene Attika-Geschoss ausserhalb des Grenzabstandsbereichs nicht ausschliesse. Das Verwaltungsgericht hat sich dieser Auffassung angeschlossen. Der Beschwerdeführer vermag nicht darzulegen, dass diese Auslegung gegen das Willkürverbot von Art. 9 BV verstossen sollte: Zum einen ist nicht massgeblich, wie es sich im Falle der Hypothese verhielte, dass eine Aufstockung des ursprünglich einstöckigen Saalbaus um das (bereits erstellte) Vollgeschoss

und das strittige Attika-Geschoss geplant wäre. Zum andern ist nicht nachvollziehbar, inwiefern das angefochtene Urteil an einem unlösbaren Widerspruch leiden sollte; denn die Aufstockung um ein Vollgeschoss in Anwendung der Dienstbarkeit kann mit der hier streitigen Aufstockung um ein Attika-Geschoss unter Wahrung des gesetzlichen Grenzabstands nicht gleichgesetzt werden. Schliesslich vermögen die Ausführungen zur Kategorie der projektbezogenen bzw. der relativ projektbezogenen Näherbaurechte nichts zur Auslegung der Dienstbarkeit beizutragen.

E. 3.4

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, das angefochtene Urteil stehe zur eigenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Widerspruch. Er verweist hierfür auf Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Diss. Zürich, 2001. Danach soll das Verwaltungsgericht davon ausgehen, dass zivilrechtliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit Näherbaurechten auch für Projektänderungen ausserhalb des Abstandsbereichs grundsätzlich öffentlich-rechtlich relevant sind (S. 65). Wie es sich mit dieser Auffassung verhält, braucht im vorliegenden Fall nicht geprüft zu werden. Diese Rechtsprechung steht unter dem Vorbehalt, dass die private Näherbaurechtsvereinbarung inhaltlich klar ist und zweifelsfrei zum Ausdruck bringt, dass sich die Einschränkungen, Bedingungen und Auflagen auch auf Gebäudeteile ausserhalb des Abstandsbereichs beziehen (Schüpbach Schmid, a.a.O., S. 66). Diese Voraussetzung ist, wie dargetan (E. 3.3), im vorliegenden Fall nicht gegeben. Auch in dieser Hinsicht kann dem Verwaltungsgericht keine Verletzung von Art. 9 BV vorgehalten werden.

E. 3.5

Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers soll der angefochtene Entscheid unhaltbare Konsequenzen zeitigen und zu willkürlichen Ergebnissen führen. Es sei widersinnig und unhaltbar, wenn die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit einem Näherbaurecht je nach konkreter Ausgestaltung einmal im Baubewilligungsverfahren, ein anderes Mal auf dem zivilrechtlichen Weg geprüft würde. Der Beschwerdeführer verweist überdies auf ein Urteil des Bundesgerichts vom 30. August 2010 (Verfahren 1C_237/2010); in dieser Sache hatte das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich eine öffentlich-rechtliche Baubewilligung in Anbetracht einer Näherbauvereinbarung verweigert.

In der eben genannten Beschwerdesache wurde um Bewilligung einer Baute ersucht, mit der aufgrund eines Näherbaurechts der ordentliche Grenzabstand unterschritten werden sollte. Angesichts der Unklarheit der Näherbauvereinbarung wurde der Entscheid über den Inhalt der Dienstbarkeit dem zuständigen Zivilrichter überlassen und dementsprechend die Baubewilligung aufgehoben. Demgegenüber hält das umstrittene Attika-Geschoss im vorliegenden Fall den ordentlichen Grenzabstand ein. Bei dieser Sachlage darf, wie ausgeführt (E. 3.2), davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften im Sinne von § 320 Satz 1 PBG entspricht. Demnach durfte das Verwaltungsgericht die Baubewilligung mit haltbaren Gründen aufrechterhalten und konnte den Beschwerdeführer für die allfällige Prüfung der Dienstbarkeit auf den Zivilweg verweisen. Dieses Vorgehen hält vor dem Willkürverbot stand.

E. 3.6

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV. Diese Rüge hat gegenüber der Willkürüge keine eigenständige Bedeutung. Auch unter dem Gesichtswinkel der Eigentumsgarantie prüft das Bundesgericht die Auslegung des kantonalen Rechts bloss auf die Vereinbarkeit mit Art. 9 BV hin. Dass das angefochtene Urteil darüber hinaus einen direkten Eingriff ins Eigentum des Beschwerdeführers bedeuten würde, wird in der Beschwerde nicht geltend gemacht.

E. 3.7

Die Vorbringen des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit dem Näherbaurecht erweisen sich vor diesem Hintergrund als unbegründet.

E. 4

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die bundesgerichtlichen Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da sie nicht anwaltlich vertreten sind und ihnen kein besonderer Aufwand entstanden ist (Art. 68 BGG ; BGE 129 II 297 E. 5; 133 III 439 E. 4).

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