

BGer 1C_482/2020 vom 16. Juli 2021

Bundesgericht, 2021-07-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_482_2020

FR: TF 1C_482/2020 du 16 juillet 2021

IT: TF 1C_482/2020 del 16 luglio 2021

Erwägungen

E. 1

Mit dem angefochtenen Urteil hat die Vorinstanz die Nebenbestimmung zu einer Baubewilligung bestätigt, wonach die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Baugrundstücks verpflichtet sei, in der auf dem Baugrundstück geplanten Tiefgarage zehn Parkplätze für das Nachbargrundstück zur Verfügung zu stellen und zu Lasten des Baugrundstücks eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ins Grundbuch eintragen zu lassen. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als von der Nebenbestimmung zur Baubewilligung betroffene Grundeigentümerin nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 BGG) einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz sei in Verletzung des rechtlichen Gehörs auf von ihr vorgetragene Argumente nicht eingegangen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidfindung angemessen berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist 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 (vgl. BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65 ; 136 I 229 E. 5.2 S. 236; je mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausreichend mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt, sodass diese den Entscheid in voller Kenntnis der Sache an das Bundesgericht weiterziehen konnte. Eine Verletzung der aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Begründungspflicht ist zu verneinen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 26 Abs. 1 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BV sowie § 242 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975

(PBG/ZH; LS 700.1). Bei der Rüge der Verletzung von Art. 26 Abs. 1 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BV handelt es sich um eine rechtliche Rüge und damit im Gegensatz zur Auffassung des Gemeinderats von vornherein nicht um ein im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG unzulässiges neues Vorbringen.

E. 3.1

Mit der baurechtlichen Bewilligung des Gemeinderats vom 7. Juli 1975 wurde der Spitalverband Limmattal in einer Nebenbestimmung verpflichtet, zehn Autoabstellplätze in einer Unterniveaugarage zu erstellen. Nach Auffassung der Vorinstanz ist diese Verpflichtung mit dem Kauf des nicht überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 5304 im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung auf die Beschwerdeführerin als neue Eigentümerin des Grundstücks übergegangen. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass für die Anordnung zur Schaffung von unterirdischen Abstellplätzen im Zusammenhang mit dem am 7. Juli 1975 bewilligten Gebäude seinerzeit eine gesetzliche Grundlage bestand (vgl. heute § 243 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 242 und § 244 Abs. 1 PBG /ZH). Sie ist aber der Auffassung, die entsprechende Verpflichtung sei nicht auf sie übergegangen, weshalb es für die ihr mit Dispositiv-Ziffer 1.7.2 der Baubewilligung vom 11. März 2019 auferlegte Eigentumsbeschränkung an einer gesetzlichen Grundlage fehle.

E. 3.2.1

Das Gebäude für die Schwesternschule und das Schülerinnenheim, welches am 7. Juli 1975 bewilligt wurde, war Bestandteil einer geplanten grösseren Gesamtüberbauung. Wie den Erwägungen der Baubewilligung vom 7. Juli 1975 entnommen werden kann, war beim geplanten Schwesternhaus, welches westlich des bewilligten Gebäudes und zwar ebenfalls auf dem damaligen Grundstück Kat.-Nr. 3480 zu liegen kommen sollte, eine Unterniveaugarage vorgesehen, die den gesamten Parkplatzbedarf der beiden Gebäude hätte decken sollen. Grundsätzlich sei der Gesuchsteller im Zusammenhang mit dem bewilligten Bauvorhaben zur Erstellung von mindestens zehn Plätzen in einer Unterniveaugarage zu verpflichten. Die Ausführung könne jedoch bis zur Erstellung des Schwesternhauses aufgeschoben werden, wenn in der Zwischenzeit als Provisorium zehn oberirdische Parkplätze bereitgestellt würden. Diesen Erwägungen entsprechend verpflichtete der Gemeinderat den Spitalverband Limmattal als Gesuchsteller, zehn Autoabstellplätze in einer Unterniveaugarage zu erstellen, wobei deren Ausführung bis zur Errichtung des westlich geplanten Schwesternhauses mit Unterniveaugarage aufgeschoben werde (vgl. Sachverhalt Lit. A.a).

E. 3.2.2

Die Vorinstanz begründete die Übertragung der Parkplatzerstellungspflicht vom Spitalverband Limmattal auf die Beschwerdeführerin im angefochtenen Urteil damit, dass die Baubewilligung eine sachbezogene Bewilligung sei und am Grundstück hafte, mit dem sie übertragbar sei. Die Baubewilligung gelte samt ihren Bedingungen und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks, also auch für den Rechtsnachfolger. Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen gehöre als Teil der Baubewilligung zu jenen baulichen Pflichten, die den jeweiligen Grundeigentümer binden würden.

Soweit sind die Ausführungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden und werden sie von der Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich bestritten. Im vorliegenden Fall sind jedoch folgende besondere Umstände zu beachten: Zunächst wurde in der Baubewilligung vom 7. Juli 1975 nicht geregelt, was gelten soll, falls das Schwesternhaus nicht wie geplant gebaut

würde. Eine Klausel, wonach die Baugesuchstellerin als Grundeigentümerin verpflichtet worden wäre, unterirdische Abstellplätze nach Ablauf einer gewissen Zeit zu errichten oder die Situation neu beurteilen zu lassen, falls das geplante Schwesternhaus nicht wie geplant gebaut würde, wurde nicht in die Baubewilligung aufgenommen. Nicht ohne Bedeutung ist sodann, dass der Gemeinderat während über 40 Jahren nicht in dem Sinne tätig geworden ist, dass er die im Zusammenhang mit dem bewilligten Gebäude zwar angeordnete, aber aufgeschobene Verpflichtung zur Errichtung von zehn unterirdischen Abstellplätzen nachträglich durchgesetzt oder zumindest neu geregelt hätte und zwar auch nicht, nachdem absehbar war, dass das ursprünglich geplante Schwesternhaus nicht gebaut würde. Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass nicht das ganze ursprüngliche Baugrundstück im Jahr 2018 auf die Beschwerdeführerin übergegangen ist, sondern nur das zuvor abparzellierte, nicht überbaute Grundstück Kat.-Nr. 5304, während das mit dem Gebäude der Schwesternschule überbaute Grundstück Kat.-Nr. 5303 im Eigentum des Spitalverbands Limmattal verblieb.

Die Unterteilung von Grundstücken, die bereits überbaut sind, bedarf im Kantons Zürich einer Baubewilligung (vgl. § 309 Abs. 1 lit. e PBG /ZH). Mit der Baubewilligungspflicht soll sichergestellt werden, dass durch die Unterteilung keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden (vgl. § 228 Abs. 2 PBG /ZH). Wenn der Gemeinderat der Auffassung war, dass die am 7. Juli 1975 verfügte Verpflichtung zur Errichtung von zehn Autoabstellplätzen in einer Unterniveaugarage im Zeitpunkt der Aufteilung des damaligen Grundstücks Kat.-Nr. 3836 noch bestand, obwohl das Schwesternhaus nie gebaut wurde, und dass eine entsprechende Verpflichtung künftig nicht den Eigentümer des mit dem bewilligten Gebäude überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 5303 belasten sollte, sondern die jeweilige Eigentümerin oder den jeweiligen Eigentümer des nicht überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 5304, so hätte er dieser Auffassung in der Bewilligung zur Unterteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 3836 Ausdruck verleihen und die Bewilligung mit einer entsprechenden Verpflichtung verknüpfen können. Dass er dies getan hätte, bringt der Gemeinderat nicht vor und ist aus den Akten nicht ersichtlich.

Zwar plant die Beschwerdeführerin eine Überbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern in dem Bereich, in welchem der Bau des Schwesternhauses mit einer Unterniveaugarage geplant war. Der Beschwerdeführerin ist aber zuzustimmen, wenn sie geltend macht, damit trete nicht das in der Baubewilligung vom 7. Juli 1975 erwähnte Ereignis - nämlich die Errichtung des Schwesternhauses - ein, mit welchem die seinerzeit aufgeschobene Verpflichtung zur Erstellung von zehn unterirdischen Abstellplätzen für das Gebäude der Schwesternschule wieder aktuell werden könnte. Sofern die Verpflichtung zur Errichtung von zehn Abstellplätzen in einer Unterniveaugarage auf dem früheren Baugrundstück vor dem Verkauf des abparzellierten, nicht überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 5304 im Jahr 2018 überhaupt noch bestand, ist diese unter den dargelegten besonderen Umständen und mit Blick auf die Formulierung der entsprechenden Nebenbestimmung in der Baubewilligung vom 7. Juli 1975 jedenfalls nicht auf die Beschwerdeführerin als neue Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 5304 übergegangen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Gemeinderat am 14. Juni 1976 den jeweiligen Eigentümer der damaligen Liegenschaft Kat.-Nr. 3480 mittels im Grundbuch eingetragener öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung verpflichtete, die im Trasse der projektierten Spitalstrasse provisorisch bewilligten oberirdischen Autoabstellplätze auf eigene Kosten zu beseitigen, sobald die Spitalstrasse ausgebaut oder das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3480 vorgesehene

Personalhaus erstellt werde (vgl. Sachverhalt Lit. A.b). Die im Grundbuch eingetragene Verpflichtung zu Lasten des jeweiligen Grundeigentümers zur Beseitigung von provisorisch erstellten Abstellplätzen unter bestimmten Bedingungen schliesst nicht die Pflicht mit ein, die ursprünglich vorgesehenen definitiven Abstellplätze zu erstellen.

E. 3.2.3

Nachdem die am 7. Juli 1975 gegenüber dem Spitalverband Limmattal angeordnete Pflicht zur Errichtung von zehn unterirdischen Autoabstellplätzen nach dem Ausgeführten nicht auf die Beschwerdeführerin als neue Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 5304 übergegangen ist, ist eine gesetzliche Grundlage für die Anordnung des Gemeinderats vom 11. März 2019, zehn unterirdische Tiefgaragenplätze für das Grundstück Kat.-Nr. 5303 zur Verfügung zu stellen und eine entsprechende Pflicht im Grundbuch anmerken zu lassen (vgl. Sachverhalt Lit. B), nicht ersichtlich. Namentlich kann eine solche nicht willkürfrei in den §§ 242 ff. PBG /ZH erblickt werden. Zwar kann der Gemeindevorstand gemäss § 245 i.V.m. § 222 ff. PBG /ZH unter gewissen Voraussetzungen im baurechtlichen Bewilligungsverfahren die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran verfügen und näher ordnen. Dass vorliegend ein entsprechendes Verfahren, in welches auch der Spitalverband Limmattal als Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 5303 hätte einbezogen werden müssen, durchgeführt worden wäre, ist jedoch nicht dargetan und den Akten nicht zu entnehmen. Damit ist der Beschwerdeführerin zuzustimmen, wenn sie vorbringt, für Dispositiv-Ziffer 1.7.2 der Baubewilligung vom 11. März 2019, welche einen Eingriff in ihre Eigentumsrechte bewirkt, bestehe keine gesetzliche Grundlage. Die Rüge der Beschwerdeführerin, das angefochtene Urteil verletze Art. 26 Abs. 1 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BV und § 242 ff. PBG /ZH, ist zutreffend.

E. 4.1

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde gutzuheissen. Das angefochtene Urteil und Dispositiv-Ziffer 1.7.2 der Baubewilligung vom 11. März 2019 sind aufzuheben, ohne dass auf die weiteren Rügen und Ausführungen der Beschwerdeführerin eingegangen werden muss. Die Sache ist an den Gemeinderat zurückzuweisen, damit dieser prüfen kann, ob die Anzahl der mit der Baubewilligung vom 11. März 2019 bewilligten Parkplätze anzupassen ist und ob die Erteilung der Baubewilligung mit der Durchführung eines Verfahrens zur Errichtung eines Gemeinschaftswerks im Sinne von § 245 PBG /ZH i.V.m. §§ 222 ff. PBG /ZH zu verknüpfen ist (vgl. Art. 107 Abs. 2 Satz 2 BGG). Die Vorinstanz wird über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorangegangenen Verfahrens neu zu entscheiden haben (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

E. 4.2

Bei diesem Ausgang sind für das Verfahren vor Bundesgericht keine Kosten zu erheben (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die Gemeinde Urdorf hat der Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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