

BGer 1C 498/2017 vom 25. Oktober 2018

Bundesgericht, 2018-10-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_498_2017

FR: TF 1C 498/2017 du 25 octobre 2018

IT: TF 1C 498/2017 del 25 ottobre 2018

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endentscheid über eine baurechtliche Bewilligung (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen; ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor.

E. 1.2.1

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b), und zudem ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).

E. 1.2.2

Die Stadt Zürich bestreitet die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführer und auch das Verwaltungsgericht sprach ihnen diese ab. Sie hätten die Zuweisung der Abstellplätze zum Y. _____ in ihrem Gesuch um Erteilung einer neuen Baubewilligung vom November 2015 zumindest sinngemäss selber beantragt. Wenn sie diese nun anfechten würden, erscheine dies treuwidrig sowie widersprüchlich und entbehre eines schutzwürdigen Interesses.

E. 1.2.3

Die Beschwerdeführer halten entgegen, sie hätten das betreffende Baugesuch nur eingereicht, weil das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich dies fälschlicherweise von ihnen verlangt habe.

E. 1.2.4

Gemäss den insoweit unbestrittenen Erwägungen der Vorinstanz wurden die Abstellplätze Ende der 1960er-Jahre erstellt und eine vertragliche Regelung mit der Stadt Zürich dokumentiert ihr Bestehen. Demnach hatte die Stadt Zürich Kenntnis davon, dass die Parkplätze gebaut wurden, bevor mit dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) am 1. April 1976 eine entsprechende Bewilligungspflicht eingeführt wurde. So ist denn auch nicht strittig, dass diese unter die Besitzstandsgarantie fallen; das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich hätte dies ebenfalls wissen können bzw. müssen. Dennoch forderte es die Beschwerdeführer

mit Schreiben vom 11. September 2015 auf, die Parkplätze abzubauen, oder deren Bestandesgarantie nachzuweisen und mitzuteilen, für welchen Zweck diese nach der Auflösung der Dienstbarkeit mit dem Hotel Z. _____ verwendet werden sollten, oder dafür ein Baugesuch einzureichen. Demnach hat die Stadt Zürich die Einreichung des Baugesuchs in der vorgelegten Form veranlasst. Unter diesen Umständen erscheint das Vorgehen der Beschwerdeführer nicht als treuwidrig oder widersprüchlich. Folglich haben diese ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der Baubewilligung vom 15. Juni 2016 und damit auch des angefochtenen Urteils. Die Beschwerdeführer haben ferner am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG) und sind als Eigentümer der streitgegenständlichen Parkplätze vom angefochtenen Entscheid besonders berührt. Sie sind somit zur Beschwerdeführung berechtigt.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer rügen eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung. Die vorinstanzliche Erwägung, wonach die Parkplätze bereits zum Zeitpunkt ihrer Errichtung rechtlich eine - im Hinblick auf eine Hauptnutzung - dienende Funktion hatten und in ihrer Nutzung nicht frei gewesen seien, treffe offensichtlich nicht zu. Richtig sei vielmehr, dass die Bestandesgarantie für die Parkplätze auch deren freie Nutzung durch die Eigentümer beinhalte.

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), den es nur berichtigen oder ergänzen kann, wenn er offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 137 III 226 E. 4.2 S. 234 mit Hinweisen). Die Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie auf diese Weise rechtsfehlerhaft ist und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 BGG). Ein Urteil, dem es an den für die Prüfung der Gesetzesanwendung notwendigen tatsächlichen Grundlagen fehlt, ist bundesrechtswidrig. Der insofern lückenhaft festgestellte Sachverhalt beruht in diesem Fall auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG . Mit der Wesentlichkeit der nicht vorhandenen Angaben geht zudem einher, dass die Behebung dieses Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann. Eine in der Weise unvollständige Sachverhaltsfeststellung ist deshalb unrichtig im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG . Der angefochtene Entscheid ist diesfalls aufzuheben und die Sache gemäss Art. 107 Abs. 2 BGG zur ergänzenden Tatsachenfeststellung und neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. zum Ganzen BGE 133 IV 293 E. 3.4.2 S. 295 f. mit Hinweisen).

E. 2.3

Die Vorinstanz führt aus, auf den streitbetroffenen Grundstücken habe seit 1964 ein Bauverbot bestanden. Danach habe keine Überbauung erfolgen dürfen, mit Ausnahme der "Erstellung einer Parkanlage, einschliesslich eines Schwimmbassins, zwei Tennisplätzen und der damit verbundenen unterirdischen Räumlichkeiten". Somit seien die Parkplätze bereits bei ihrer Errichtung im Zusammenhang mit den erwähnten Anlagen gestanden und hätten nicht frei genutzt werden dürfen. Demnach hätten diese vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an eine dienende Funktion gehabt. Folglich beinhalte die Bestandesgarantie nicht deren freie Nutzung. Später hätten die Parkplätze aufgrund einer privatrechtlichen Dienstbarkeit dem auf dem westlich benachbarten Grundstück stehenden Z. _____ als

Besucherparkplätze gedient. Nachdem das Z. _____ mit einer Tiefgarage ergänzt worden sei, sei diese gelöscht worden. Dadurch sei die Verbindung zwischen den Abstellplätzen und einer bestimmten Grundstücksnutzung unterbrochen worden. Mit der Löschung der Dienstbarkeit sei somit eine Änderung der Benutzung vonstatten gegangen, was eine Neuweisung der Parkplätze erforderlich gemacht habe. Es sei nicht zu beanstanden, dass dafür ein Verfahren eingeleitet und durchgeführt worden sei.

E. 2.4

Die 21 Parkplätze liegen unbestrittenermassen in einer Freihaltezone, auf welche Art. 24 ff. RPG Anwendung finden (§ 40 PBG), und bilden eine bestimmungsgemäss nutzbare, nicht mehr zonenkonforme Anlage, die in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt ist (Art. 24c Abs. 1 RPG). Strittig und zu prüfen ist, ob der Bestandesschutz sich auch auf die freie und selbständige Nutzung der Abstellplätze erstreckt. Dazu ist auf den Stand der Gesetzgebung und die tatsächlichen Verhältnisse im für die Anwendbarkeit des Art. 24c RPG massgeblichen Zeitpunkt abzustellen. Dies ist derjenige der Zuweisung zum Nichtbaugebiet (vgl. Art. 42 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]), wozu in der Regel auf das Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 abgestellt wird (vgl. Urteil 1C_464/2016 vom 7. Juni 2017 E. 3.2 mit Hinweis). Die Vorinstanz leitet aus dem Bauverbot von 1964 ab, die Parkplätze hätten im massgeblichen Zeitpunkt den darin genannten Anlagen gedient. Wie aus den Akten hervorgeht, wurde das Bauverbot jedoch mittels einer zivilrechtlichen Dienstbarkeit begründet, weshalb es nur privatrechtliche Wirkungen erzeugen kann. Daher steht der Stadt Zürich frei, zu dessen Geltendmachung den Zivilweg zu beschreiten. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht vermag das Bauverbot den 21 Parkplätzen hingegen keinen dienenden Zweck zu begründen. Die Vorinstanz durfte den Bestandesschutz der Parkplätze nicht allein gestützt auf diesen Umstand auf eine dienende Funktion beschränken. Aus den weiteren tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz geht nicht schlüssig hervor, ob im massgeblichen Zeitpunkt eine rechtliche Verbindung zwischen den Parkplätzen und einer bestimmten Hauptnutzung bestand oder nicht. In dieser Hinsicht unerheblich ist namentlich die erst im Jahre 2000 erfolgte Zuweisung zum Hotel Z. _____. Auch aus den übrigen dem Bundesgericht vorliegenden Akten ergeben sich keine relevanten Aufschlüsse dazu. Bei dieser Sachlage erweist es sich als unmöglich, zu beurteilen, ob der Bestandesschutz sich auf die freie Nutzung der 21 Parkplätze erstreckt. Die Sachverhaltsfeststellungen sind insoweit lückenhaft.

E. 2.5

Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Sache zur Vornahme ergänzender Abklärungen und zur Neuurteilung im Sinne der vorstehenden Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Bei diesem Verfahrensausgang sind für das bundesgerichtliche Verfahren keine Gerichtskosten zu erheben (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die Stadt Zürich hat die Beschwerdeführer für das Verfahren vor dem Bundesgericht zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Das Verwaltungsgericht wird mit dem neuen Entscheid auch über die Kosten und Entschädigungen im vorinstanzlichen Verfahren neu zu befinden haben.

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