

BGer 1C 542/2024 vom 1. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_542_2024

FR: TF 1C 542/2024 du 1 juillet 2025

IT: TF 1C 542/2024 del 1 luglio 2025

Regeste

Baubewilligung für Abstellplätze | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerden in den Verfahren 1C_542/2024 und 1C_543/2024 richten sich gegen das gleiche vorinstanzliche Urteil und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Diese Verfahren können aufgrund ihrer engen sachlichen Nähe vereinigt und in einem Urteil behandelt werden (Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP [SR 273]; vgl. Urteil 1C_127/2024 vom 27. März 2025 E. 1).

E. 2

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 146 II 276 E. 1).

E. 2.1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil in einer Bausache. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor.

E. 2.2

Das vorinstanzliche Urteil weist die Sache zur Erteilung der von der Baugesuchstellerin verlangten Bewilligung der Umnutzung eines Parkplatzes an den Bauausschuss der Gemeinde Maur zurück. Da diesem bei der Umsetzung des vorinstanzlich Angeordneten kein Entscheidungsspielraum verbleibt, ist das angefochtene Urteil als Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG zu qualifizieren (BGE 144 V 280 E. 1.2 mit Hinweisen).

E. 2.3

Im Verfahren 1C_542/2024 sind die Beschwerdeführenden gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerdeführung legitimiert, da sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und sie als Miteigentümerinnen bzw. -eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 8536 bzw. der Stockwerkeinheit "Tiefgarage" auf dem Baugrundstück vom angefochtenen Urteil besonders berührt sind. Im Verfahren 1C_543/2024 wird die Beschwerdeführerin als Gemeinde durch den angefochtenen Entscheid in ihrer hoheitlichen Stellung berührt und ist damit gemäss Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG befugt, eine Verletzung der in Art. 50 Abs. 1 BV gewährleisteten Gemeindeautonomie zu rügen (BGE 146 I 36 E. 1.4 mit Hinweisen). Im Zusammenhang mit dieser Rüge kann sie auch die Verletzung des Willkürverbots und von Verfahrensgarantien geltend machen (BGE 128 I 3 E. 2b ; 139 I 169 E. 6.1; je mit

Hinweisen). Im Verfahren 1C_542/2024 können sich die privaten Beschwerdeführenden ebenfalls auf die Gemeindeautonomie berufen, da diese Auswirkungen auf ihre rechtliche und tatsächliche Stellung haben kann (BGE 143 II 120 E. 7.1 ; 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen).

E. 2.4

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 2.5

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht und von kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten prüft es dagegen nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 150 IV 389 E. 4.7.1).

E. 2.6

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zu Grunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), den es gestützt auf die Akten von Amtes wegen ergänzen kann (Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 143 V 177 E. 4.3 mit Hinweisen).

E. 3.1

Gestützt auf die Delegationsnorm in § 242 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) regelt die Gemeinde Maur die für Bauten und Anlagen erforderlichen Fahrzeugabstellplätze in Art. 42 ihrer Bau- und Zonenordnung vom 19. März 2010 mit Änderungen vom 27. Februar 2012 (BZO). Gemäss dieser Regelung sind für die Nutzung "Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W3 35 %" für "Besucher / Kunden" ein Parkplatz pro vier Wohneinheiten erforderlich, wobei Garagenvorplätze anrechenbar sind. Für die Nutzung "Übrige Wohngebäude" ist für "Besucher / Kunden" ein Parkplatz pro vier Wohneinheiten erforderlich (Abs. 1). Bei der Berechnung der Fahrzeugabstellplätze werden Bruchteile über 0.5 aufgerundet (Abs. 2). Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Baubehörde im Einzelfall diese Anforderungen verschärfen oder mildern (Abs. 4).

E. 3.2

In den kantonalen Rechtsmittelverfahren war namentlich strittig, ob der Bauausschuss der Gemeinde Maur in seinem Beschluss vom 19. Dezember 2022 für die streitbetroffenen Bauten gestützt auf Art. 42 BZO einen Besucherabstellplatz verlangen durfte.

E. 3.3

Das Baurekursgericht bejahte dies. Zur Begründung führte es in seinem Entscheid vom 26. Juli 2023 zusammengefasst aus, für die Überbauung der streitbetroffenen Liegenschaften habe der damalige Alleineigentümer nur deshalb zwei Baugesuche eingereicht, weil für das Mehrfamilienhaus in der Kernzone A eine kantonale Bewilligung erforderlich gewesen sei. Dieses Haus und das Doppel-einfamilienhaus beruhten daher auf einer gemeinsamen Planung. Sie wiesen einen engen baulichen Zusammenhang auf, da sie über eine gemeinsame Tiefgarage mit gemeinsamer Zufahrt und auch über eine gemeinsame Heizungs- und Warmwasseranlage verfügten. Das Baugrundstück werde durch die

Stichstrasse "Im Unterdorf" erschlossen, die auf seiner Höhe ende. Über das Baugrundstück (bzw. die gemeinsame Tiefgarage) würden die Grundstücke Kat.-Nrn. 8535 und 8536 erschlossen, was auf diesen die Erstellung von oberirdischen Abstellplätzen ausschliesse. Angesichts dieser Umstände habe der Bauausschuss der Gemeinde Maur von einer gesamtheitlichen Überbauung ausgehen und die Wohneinheiten zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze zusammenzählen dürfen. Er habe sich bei der Anwendung von Art. 42 BZO vom Sinn und Zweck der Delegationsnorm in § 242 Abs. 1 PBG /ZH leiten lassen dürfen, die bei einer Überbauung mit mehreren Wohneinheiten eine genügende Anzahl von Abstellplätzen für Bewohner und Besucher verlange.

E. 3.4

Die Vorinstanz kam bei der Auslegung von Art. 42 BZO zu einem anderen Ergebnis. Zur Begründung brachte sie sinngemäss vor, das PBG/ZH und die BZO verwendeten den Begriff der Gesamtüberbauung nicht. Die altrechtlichen Normen bezüglich solcher Überbauungen seien durch Regelungen betreffend Arealüberbauungen abgelöst worden. Die streitbetroffenen Wohnhäuser bildeten keine Arealüberbauung und seien auch keine Reiheneinfamilienhäuser. Zudem seien die Grundstücke Kat.-Nrn. 8535 und 8536 nicht auf eine Erschliessung über das Grundstück Kat.-Nr. 8534 angewiesen, da die Notzufahrt gemäss § 13 der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 des Kantons Zürich (VerV; 700.4) über die Strasse "Im Unterdorf" ohne Weiteres gewahrt sei. Zwar seien die auf den streitbetroffenen Grundstücken bewilligten Gebäude vom gleichen Grundeigentümer geplant worden und sie verfügten über eine gemeinsame Tiefgarage und Heizung. Die Wohnhäuser seien jedoch nicht einheitlich gestaltet und wirkten in optischer Hinsicht nicht zusammengehörig. Da gemeinsame Tiefgaragen und Heizungen häufig erstellt würden, dürfe daraus nicht auf eine in Art. 42 BZO nicht erwähnte "Gesamtüberbauung" mit einheitlicher Beurteilung aller Wohneinheiten geschlossen werden. Indem die Gemeinde Maur dennoch auf diesen Begriff abgestellt und bei der Anwendung von Art. 42 Abs. 1 BZO die vier Wohneinheiten des Mehrfamilien- und des Doppeleinfamilienhauses zusammengerechnet habe, habe sie den von der Gemeindeautonomie geschützten Ermessensspielraum bei der Auslegung von Art. 42 Abs. 1 BZO überschritten. Auf Art. 42 Abs. 4 BZO beziehe sich die Gemeinde nicht. Auf dem Baugrundstück befänden sich zwei Wohneinheiten. Der entsprechende Bruchteil von 0.5 Besucherparkplätze sei abzurunden, weshalb für dieses Grundstück keine Verpflichtung zum Erstellen eines Besucherabstellplatzes bestehe.

E. 3.5

Im Verfahren 1C_543/2024 bringt die Beschwerdeführerin vor, sie habe sich bereits in ihrer Vernehmlassung vom 24. Februar 2023 im Verfahren vor dem Baurekursgericht auf Art. 42 Abs. 4 ZPO berufen, was in Erwägung 4.2 des Entscheids des Baurekursgerichts erwähnt werde. Die Angabe der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe sich nicht auf Art. 42 Abs. 4 BZO bezogen, sei damit unhaltbar. Zudem hätte die Vorinstanz diese von ihr ausdrücklich erwähnte Bestimmung gemäss dem für sie geltenden Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen beachten müssen. Indem sie dies unterlassen habe, habe sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin gemäss Art. 29 Abs. 1 und 2 BV verletzt. Eine übereinstimmende Rüge erheben die Beschwerdeführenden im Verfahren 1C_542/2024.

E. 3.6

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 BV gewährten Anspruch auf rechtliches Gehör wird die Verpflichtung der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dazu müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 143 III 65 E. 5.2; 146 II 335 E. 5.1; je mit Hinweisen). Die Begründungspflicht ist erst verletzt, wenn eine Behörde auf für den Ausgang des Verfahrens wesentliche Vorbringen auch implizit nicht eingeht (Urteil 1C_555/2022 vom 9. Mai 2023 E. 4.2 mit Hinweis).

E. 3.7

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil Art. 42 Abs. 4 BZO erwähnt und damit beachtet. Zwar hat sie sich zu den in dieser Regelung genannten besonderen Gründen, die im Einzelfall eine Verschärfung oder Milderung der allgemeinen Anforderungen an Parkplätze erlauben, nicht ausdrücklich geäußert. Jedoch hat sie zum diesbezüglich von der Beschwerdeführerin angerufenen besonderen Grund der ungenügenden Notzufahrt bei (illegalem) Abstellen von Fahrzeugen auf dem Zufahrtsweg "Im Unterdorf" Stellung genommen, indem sie ausführte, diese Zufahrt sei über diesen Weg ohne Weiteres gewahrt. Damit hat die Vorinstanz zumindest implizit zum Ausdruck gebracht, dass sie die in Art. 42 Abs. 4 BZO verlangten besonderen Gründe, die eine Verschärfung der allgemeinen Anforderungen an Pflichtparkplätze rechtfertigen könnten, verneinte. Die Vorinstanz hat demnach im Bezug auf die Anwendung dieser Regelung den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht verletzt. Da das vorinstanzliche Urteil sachgerecht angefochten werden konnte, hat die Vorinstanz auch ihre Begründungspflicht erfüllt.

E. 4.1

In beiden Verfahren rügen die beschwerdeführenden Parteien, die Vorinstanz habe mit der teilweisen Aufhebung des vom Baurekursgericht bestätigten Beschlusses des Bauausschusses der Gemeinde Maur vom 19. Dezember 2022 die durch Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistete Gemeindeautonomie bezüglich der Auslegung und Anwendung von Art. 42 BZO verletzt. Im Verfahren 1C_543/2024 bringt die Beschwerdeführerin zur Begründung zusammengefasst vor, sie habe in der streitbetroffenen Baubewilligung mit dem Begriff der "Gesamtüberbauung" lediglich ausdrücken wollen, dass vorliegend bei der Auslegung von Art. 42 BZO eine Gesamtbetrachtung angezeigt sei, bei der die Wohneinheiten auf den betroffenen Grundstücken bei der Bestimmung der erforderlichen Anzahl Besucherparkplätze zusammengezählt werden. Dies lasse Art. 42 Abs. 1 BZO zu, da die darin vorgesehene Regelung nicht vorsehe, dass bei der Nutzung von "Übrigen Wohngebäuden" jeweils nur die Wohneinheiten auf einem Grundstück zusammengezählt würden. Bei einer solchen isolierten Betrachtung müsste bei einer Gesamtüberbauung auf einem Grundstück jede spätere Abparzellierung zu einer Neubeurteilung der Parkplatzsituation führen. Zudem könnte die Pflicht zur Erstellung einer angemessenen Zahl von Besucherparkplätzen durch die Parzellierung von Grundstücken umgangen werden, was offensichtlich nicht dem Zweck von Art. 42 BZO und § 242 PBG /ZH entspreche. Für eine Gesamtbetrachtung der streitbetroffenen Gebäude spreche, dass sie über eine gemeinschaftliche Tiefgarage baulich miteinander verbunden seien und die

Grundstücke Kat.-Nrn. 8535 und 8536 über das Baugrundstück erschlossen würden. Würde bei der Anwendung von Art. 42 Abs. 1 BZO die vorgenommene Gesamtbetrachtung als unzulässig angesehen, könnte der verlangte Besucherpflichtparkplatz mit der Anwendung von Art. 42 Abs. 4 BZO gerechtfertigt werden. Besondere Gründe im Sinne dieser Regelung lägen offenkundig vor, weil auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8535 und 8536 keine Garagenvorplätze für Besucherinnen und Besucher erstellt werden könnten und diese ihre Fahrzeuge ohne Besucherparkplatz auf dem Baugrundstück unweigerlich in der Zufahrt "Im Unterdorf" abstellen würden, womit die Anforderungen an die Notzufahrt nicht mehr gewährleistet wären. Die von der Gemeinde vorgenommene Gesamtbetrachtung sei daher zumindest durch Art. 42 Abs. 4 BZO gerechtfertigt. Im Verfahren 1C_542/2024 bringen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen damit übereinstimmende Argumente vor.

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerschaft wendet ein, gemäss der zutreffenden Annahme der Vorinstanz werde nach kantonalem Recht die erforderliche Zahl der Abstellplätze je Baugrundstück bestimmt, weshalb ein Zusammenrechnen von Wohneinheiten auf verschiedenen Grundstücken unzulässig sei. Das kantonale Recht kenne den Begriff der "Gesamtüberbauung" nicht und er finde sich auch nicht in der kommunalen BZO. Dass die Gemeinde nach Art. 42 Abs. 4 BZO bei besonderen Gründen die Anforderungen an die Zahl der Pflichtabstellplätze verschärfen dürfe, erlaube ihr nicht, Nachbarn zur Bereitstellung von Abstellplätzen für andere Grundstücke zu verpflichten. Zudem könne das Fehlen von Garagenvorplätzen, die als Besucherabstellplätze benützt werden könnten, keinen besonderen Grund im Sinne vom Art. 42 Abs. 4 BZO darstellen.

E. 4.3

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 36 E. 3.1 ; 145 I 52 E. 3.1 ; 142 I 177 E. 2 mit Hinweisen). So kommt den Gemeinden bei der Auslegung der kommunalen baurechtlichen Regelungen oft hinsichtlich der Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein besonderer Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (vgl. BGE 146 II 367 E. 3.1.4; Urteil 1C_127/2024 vom 27. März 2025 E. 5.2 mit Hinweisen). Dieser Spielraum wird namentlich überschritten, wenn die Gemeinde bei der Anwendung kommunalen Rechts das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet (BGE 145 I 52 E. 3.6; 146 II 367 E. 3.1.4). Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat (BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4 mit Hinweisen).

E. 4.4

Gemäss § 242 PBG /ZH legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze für Verkehrsmittel, insbesondere für Motorfahrzeuge, fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind (Abs. 1). Im Normalfall soll die Zahl der Abstellplätze so festgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzer einer Baute oder Anlage ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden können (Abs. 2 Satz 1). Bezüglich der entsprechenden grundsätzlichen Zielsetzung, dass Benutzerinnen und Benutzer einer Baute oder Anlage ihre Fahrzeuge nicht auf öffentlichem, sondern auf privatem Grund abstellen, wird vom Eigenbedarf an Abstellplätzen gesprochen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 24. März 2022, VB.2021.00329, E. 4.2). Zur Bestimmung der Zahl der zur Deckung des Eigenbedarfs von Bauten und Anlagen erforderlichen Abstellplätze können die Gemeinden gemäss § 242 Abs. 1 PBG in ihren Bau- und Zonenordnungen Richtzahlen festlegen. Diese haben neben den örtlichen Verhältnissen namentlich die Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks bzw. der darauf geplanten Bauten und Anlagen zu berücksichtigen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 24. März 2022, VB.2021.00329, E. 4.3.1). Gemäss der kantonalen Rechtsprechung und Lehre sind die Baubehörden gehalten, von den schematischen Richtzahlen ihrer Bau- und Zonenordnung nach oben oder nach unten abzuweichen, wenn sich im Einzelfall zeigt, dass ein bestimmtes Bauvorhaben aufgrund von örtlichen Besonderheiten nicht mit Durchschnittsmassstäben gemessen werden kann (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 5.5.1; LANTER/KUNZ, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, S. 1102 Ziff. 15.5.2.4). Entsprechend sieht Art. 42 Abs. 4 BZO ausdrücklich vor, dass die Baubehörde im Einzelfall die Anforderungen (an Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 42 Abs. 1-3 BZO) verschärfen oder mildern kann, sofern besondere Gründe es rechtfertigen. Demnach belässt die Delegationsnorm von § 242 PBG /ZH den Gemeinden bei der Festlegung der allgemeinen Richtzahlen für Abstellplätze und allfälligen Abweichungen davon, namentlich zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der verschiedenen Nutzweisen der Bauten und Anlagen, einen von der Gemeindeautonomie geschützten weiten Ermessensspielraum (vgl. BGE 131 II 81 E. 4.2 und 4.3; FRITZ FREI, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Winterthur 1987, S. 39).

E. 4.5

Art. 41 Abs. 1 BZO verlangt sowohl für die Nutzung "Einfamilienhäuser in der Wohnzonen W1 und W2 35 %" als auch für die Nutzung "Übrige Wohngebäude" für Besuchende oder die Kundschaft einen Parkplatz pro vier Wohneinheiten, ohne zu präzisieren, ob diese Wohngebäude auf einem Grundstück liegen müssen. Selbst wenn angenommen würde, diese Richtzahlen bezüglich des Eigenbedarfs für Abstellplätze von Wohnbauten seien bei Neubauten grundsätzlich bezüglich des gesamten Abstellbedarfs des Baugrundstücks zu beurteilen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 24. März 2022, VB.2021.00329, E. 4.2), könnte von diesen Richtzahlen gemäss Art. 42 Abs. 4 BZO im Einzelfall abgewichen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Solche Gründe können vorliegen, wenn auf mehreren Grundstücken errichtete Bauten oder Anlagen bezüglich ihrer Erschliessung so miteinander verbunden sind, dass ihr Eigenbedarf an Abstellplätzen nicht davon abhängt, ob sie auf einer oder mehreren Parzellen errichtet werden. So können Teile eines Grundstücks, auf dem eine erschliessungsmässig zusammenhängende Gesamtüberbauung errichtet wurde, abparzelliert werden, ohne dass

sich dies auf den Eigenbedarf an Abstellplätzen der darauf bewilligten Bauten auswirkt.

E. 4.6

Im vorliegenden Fall bilden das Mehrfamilien- und das Doppeleinfamilienhaus bezüglich der Erschliessung insoweit eine Einheit, als sie über eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt und direkten Personendurchgängen zu den jeweiligen Untergeschossen der Häuser verfügen. Zudem endet die Erschliessungsstrasse "Im Unterdorf" auf der Höhe der Einfahrt zur Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8534, weshalb auf den weiter östlich gelegenen Grundstücken Kat.-Nr. 8535 und 8536 mangels anderer daran angrenzenden Strassen keine oberirdischen, leicht zugänglichen Besucherabstellplätze errichtet werden können. Auch fehlen Garagenvorplätze, die als Besucherabstellplätze benutzt werden können. Zudem ergibt sich aus den Akten, dass das rechtmässige Parkieren von Fahrzeugen auf der Erschliessungsstrasse "Im Unterdorf" aufgrund ihrer geringen Breite nicht möglich ist, wovon auch die Beschwerdegegnerschaft ausgeht. Insoweit kann der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt ergänzt werden (vgl. E. 2.6 hiervor). Zudem zeigen weder die Vorinstanz noch die Beschwerdegegnerschaft auf, weshalb aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für die vier Wohneinheiten kein Bedarf an einem Besucherabstellplatz bestehen soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal sich die Beschwerdegegnerschaft im Verfahren 1C_543/2024 in ihrer Beschwerdeantwort darüber beklagt, dass beide (bestehenden) Besucherparkplätze regelmässig von der Nachbarseite belegt würden und sie zudem ausführt, bei vier Wohneinheiten sei es wiederholt vorgekommen, dass (zur gleichen Zeit) mehr als ein Besucher mit seinem Auto vorgefahren sei. Unter diesen Umständen hat die Gemeinde Maur bzw. deren Baukommission den ihr bei der Auslegung von Art. 42 BZO von der Gemeindeautonomie gewährleisteten Ermessensspielraum zur Berücksichtigung der örtlichen Gegeben- und Besonderheiten nicht überschritten, wenn sie die streitbetroffenen Wohnbauten hinsichtlich ihres Eigenbedarfs an Abstellplätzen für Besucherinnen und Besucher gesamtheitlich beurteilte und für die vier Wohneinheiten gemäss Art. 42 BZO einen Besucherparkplatz verlangte. Die Vorinstanz hat demnach die Gemeindeautonomie der Gemeinde Maur verletzt, wenn sie diese Auslegung als unzulässig ansah und auf dem Baugrundstück den gänzlichen Verzicht auf Besucherabstellplätze anordnete.

E. 5.1

Im vorinstanzlichen Verfahren war weiter strittig, ob die im Beschluss vom 19. Dezember 2022 auflageweise vorgesehene Verpflichtung, bezüglich des gemeinsamen Besucherparkplatzes einen Dienstbarkeitsvertrag mit der Eigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 8535 und 8536 abzuschliessen und diesen Vertrag im Grundbuch eintragen zu lassen, rechtmässig ist.

E. 5.2

Die Vorinstanz nahm an, diese Verpflichtung entfalle bereits deshalb, weil für das Baugrundstück gemäss Art. 42 BZO keine Pflicht zum Erstellen eines Besucherparkplatzes bestehe. Da die Vorinstanz damit gemäss der vorstehenden Erwägungen die Gemeindeautonomie verletzte, hätte sie die gegen die Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages erhobenen Rügen der Beschwerdegegnerschaft prüfen müssen. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache in Anwendung von Art. 107 Abs. 2 BGG an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese die zu Unrecht offengelassenen Fragen in einem neuen Entscheid beantwortet (vgl. Urteil 1C_127/2024 vom 27. März 2025

E. 6.2; BGE 138 III 46 E. 1.2 betreffend die Aufhebung von vorinstanzlichen Nichteintretensentscheiden).

E. 6

Nach dem Gesagten sind die Beschwerden gemäss ihren Eventualanträgen insoweit gutzuheissen, als das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen ist. Dagegen ist der reformatorische Antrag auf Bestätigung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 26. Juli 2023 abzuweisen (Urteil 1C_127/2024 vom 27. März 2025 E. 6.2; 7B_1050/2023 vom 27. Mai 2025 E. 3). Bei der Rückweisung der Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz wird bezüglich der Auferlegung der Gerichtskosten und der Zusprechung von Parteientschädigungen die beschwerdeführende Partei auch dann als vollständig obsiegend angesehen, wenn sie das entsprechende Rückweisungsbegehren im Eventualantrag gestellt hat (vgl. BGE 137 V 210 E. 7.1; 146 V 28 E. 7; je mit Hinweisen). Die Gerichtskosten sind demnach der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), die dafür solidarisch haftet (Art. 66 Abs. 5 BGG). Diese hat zudem im Verfahren 1C_542/2024 die anwaltlich vertretenen Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG), wobei sie für diese Entschädigung ebenfalls von Gesetzes wegen solidarisch haftet (Art. 68 Abs. 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG). Im Verfahren 1C_543/2024 ist der Beschwerdeführerin keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil sie als Gemeinde in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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