

# **BGer 1C 736/2013 vom 28. Juli 2014**

Bundesgericht, 2014-07-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_736\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_736_2013)

FR: TF 1C 736/2013 du 28 juillet 2014

IT: TF 1C 736/2013 del 28 luglio 2014

## **Regeste**

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid über die Baubewilligung für einen Aussenparkplatz, welcher der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht unterliegt ( Art. 82 ff. BGG ).

### **E. 1.2**

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer (a) vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, (b) durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist und (c) ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 280 und Kat.-Nr. 278, die an das Grundstück Kat.-Nr. 1652 angrenzen, auf dem der strittige Parkplatz erstellt werden soll. Als unmittelbarer Nachbar dieses Grundstücks steht er in einer spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache; seine tatsächliche Situation kann durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden, weshalb er zur Beschwerde legitimiert ist. Es kann daher offen bleiben, ob er zusätzlich seine Legitimation auf das ihm zustehende Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstücks Kat.- Nr. 1652 stützen kann.

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführern geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Rein appellatorische Kritik ohne Bezug zum angefochtenen Entscheid genügt nicht. Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung) gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S 254 mit Hinweisen).

### **E. 2.1**

Das Bundesgericht ist an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt gebunden, soweit dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG dürfen neue Tatsachen und Beweismittel vor Bundesgericht nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt.

## **E. 2.2**

Der Beschwerdeführer reichte vor Bundesgericht neue Unterlagen ein, insbesondere in seiner Beschwerdeschrift eine neue Skizze sowie im zweiten Schriftenwechsel einen Auszug aus dem Protokoll der Baukommission der Gemeinde Dürnten vom 29. November 2013. Er zeigt aber nicht auf, inwiefern erst der Entscheid der Vorinstanz zu diesen neuen Beweismitteln Anlass gegeben haben sollte. Diese erweisen sich damit als unzulässig. Gleiches gilt für den von den Beschwerdegegnern eingereichten Auszug aus dem Protokoll der Baukommission der Gemeinde Dürnten vom 27. August 2013.

## **E. 2.3**

Der Beschwerdeführer rügt, die Sachverhaltsermittlung sei unter Verletzung des rechtlichen Gehörs und formeller Rechtsverweigerung zustande gekommen. Das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht auf einen Augenschein verzichtet. Obwohl die Vorinstanz denselben Sachverhalt im angefochtenen Entscheid abweichend von den Feststellungen der unteren Instanzen beschreibe, habe sie keinen Lokaltermin durchgeführt. Ihre eigenen Schlüsse zu den tatsächlichen Umständen habe sie in dieser Form nicht willkürfrei den Akten entnehmen können. Obwohl für die Streitfrage die richtige Erfassung des Sachverhaltes in seinen räumlichen Dimensionen und Auswirkungen (Zufahrt, Personenwagenfahrten, Fussgängerschutz usw.) ausschlaggebend seien, habe das Verwaltungsgericht den beantragten Augenschein verweigert.

### **E. 2.3.1**

Die Parteien haben im verwaltungs- sowie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ). Dazu gehört, dass die Behörde ihren Entscheid in einer nachvollziehbaren Weise begründet, so dass er sachgerecht angefochten werden kann (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88), alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien würdigt und die ihr angebotenen Beweise abnimmt, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Umgekehrt folgt daraus, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es auf Grund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde ( BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen).

### **E. 2.3.2**

Das Verwaltungsgericht lehnte die Durchführung eines Augenscheins mit der Begründung ab, die massgebliche Erschliessungssituation liesse sich bereits den Plänen und den vorinstanzlichen Feststellungen mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Die Vorinstanz hat damit den Beweisantrag, wenn auch antizipiert, gewürdigt, weshalb die Rüge der Gehörsverletzung unbegründet ist. Fraglich ist einzig, ob der in antizipierter Beweiswürdigung vorgenommene Verzicht auf den Augenschein willkürfrei erfolgte. Der massgebliche Sachverhalt geht aus den Akten ausreichend hervor. Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten mit umfassenden Plänen und diversen Photographien genügend ersichtlich. Die Ausführungen im angefochtenen Entscheid zeigen überdies, dass sich die Vorinstanz mit den vom Beschwerdeführer angesprochenen Fragen hinreichend auseinandergesetzt hatte. Das Verwaltungsgericht durfte ohne Verfassungsverletzung davon ausgehen, dass ein Augenschein zu keiner anderen Beurteilung führen würde. Strittig war und ist in erster Linie die Frage, ob aufgrund

der tatsächlichen Verhältnisse die Verkehrssicherheit in ausreichendem Masse gewährleistet ist. Dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die vom Verwaltungsgericht aufgrund der Aktenlage ohne Vornahme eines Augenscheins beurteilt werden konnte. Das Verwaltungsgericht hat deshalb weder willkürlich entschieden noch eine formelle Rechtsverweigerung begangen, indem es die Durchführung eines Augenscheins ablehnte.

#### **E. 2.4**

Der Beschwerdeführer beantragt einen "Lokaltermin durch das Gericht". Da der Sachverhalt in genügendem Masse erstellt ist, besteht auch keine Veranlassung für das Bundesgericht, einen Augenschein durchzuführen.

#### **E. 2.5**

Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus den Sachverhalt aus eigener Sicht schildert und dabei von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht oder diese erweitert, erhebt er keine hinreichend begründete Sachverhaltsrüge. Es besteht kein Anlass, den Sachverhalt anzupassen, den die Vorinstanz festgestellt hat.

#### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer macht geltend, der umstrittene private Parkplatz verunmögliche seine eigene gesetzliche Zufahrt. Der angefochtene Entscheid wende insofern die bundesrechtlichen Mindestanforderungen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG in Verbindung mit dem einschlägigen kantonalen Recht (§ 237 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG] i.V.m. mit den Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 [Zugangsnormalien, ZN] und § 360 Abs. 3 PGB) willkürlich an.

#### **E. 3.2**

Da das Bundesrecht an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone anknüpft und von den dafür nötigen Erschliessungsanlagen ausgeht, sind die Zugangsanforderungen an ein Grundstück je nach Nutzungszone unterschiedlich (Urteile des Bundesgerichts 1C\_30/2012 vom 2. November 2010 E. 3.1; 1C\_355/2008 vom 28. Januar 2009 E. 1.3.2). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen Umständen des Einzelfalls ab (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, N. 21 zu Art. 19 RPG). Zu berücksichtigen sind die örtlichen Verhältnisse, und es muss die Verkehrssicherheit aller Benutzer (Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen, öffentliche Dienste wie Sanität, Feuerwehr, Kehrriechtabfuhr) gewährleistet werden (Urteile des Bundesgerichts 1C\_30/2012 vom 2. November 2010 E. 3.1; 1C\_108/2007 vom 11. Oktober 2007 E. 2.1, je mit Hinweisen). Die einzelnen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung ergeben sich vor allem aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Diese haben sich an den bundesrechtlichen Rahmen zu halten. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen. Bei der Beurteilung der Erschliessung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. Das Bundesgericht überprüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts nur auf Willkür hin (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_34/2012 vom 3. April 2012 E. 2.3; BGE 121 I 65 E. 3a S. 68 mit Hinweisen).

#### **E. 3.3**

Gemäss dem einschlägigen zürcherischen Recht ist ein Grundstück verkehrsmässig erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist ( § 236 Abs. 1 PBG ) bzw. "eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer" ( § 237 Abs. 1 PBG ) hat. Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein, wobei der Regierungsrat über die Anforderungen Normalien erlässt ( § 237 Abs. 2 PBG ). In den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 werden die Anforderungen an die Zugänge - d.h. die Verbindungen von Grundstücken und darauf bestehenden oder vorgesehenen Bauten und Anlagen mit dem hinreichend ausgebauten Strassennetz der Groberschliessung ( § 1 ) - geregelt. Die Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) regelt die Grundstücknutzung im Bereich von Strassen, die dem Gemeindegebrauch gewidmet sind ( § 1 Abs. 1 ). Von den Normalien kann nach § 360 Abs. 3 PBG abgewichen werden.

#### **E. 3.4**

Das Verwaltungsgericht erwog, die Baukommission Dürnten habe einen 2 m breiten Aussenparkplatz bewilligt. Zur Begründung habe sie ausgeführt, obwohl die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 278 von heute 4,9 m auf einer Fahrzeuglänge auf eine Breite von 2,9 m bei einer Parkplatzbreite von 2 m bzw. auf eine Breite von 2,7 m bei einer nach VSS-Norm SN 640 291a Art. 11 empfohlenen Parkplatzbreite von 2,2 m verringert werde, sei diese Zufahrtbreite ausreichend. Weiterhin könnten grosse Personen-Lieferwagen problemlos zum Grundstück Kat.-Nr. 278 gelangen, ohne die Verkehrssicherheit zu gefährden. Ein Abweichen von den Zugangsnormalien dränge sich auch aufgrund der engen ortsbaulichen Gegebenheiten auf. Die Breite des Zufahrtswegs werde lediglich auf einer sehr kurzen Distanz unterschritten. Bereits heute betrage die Breite der Zufahrt an der Stelle des Hauseingangs bloss ungefähr 2,7 m. Auch die Notzufahrt sei gegeben, da die effektive Weglänge von der Hinterdorfstrasse zum Grundstück Kat.-Nr. 278 rund 20 m betrage und gemäss Rechtsprechung zwischen Ende der Zufahrt und dem Hauseingang eine nicht befahrbare, effektive Weglänge von 80 m liegen dürfe. Weiter erwog das Verwaltungsgericht, das Baurekursgericht sei zum Schluss gekommen, die Zufahrt müsse für jedermann verkehrssicher sein und den Anforderungen gemäss § 5 lit. a ZN genügen. Mit dem zu beurteilenden Abstellplatz erfülle die Zufahrt diese Anforderungen unbestrittenermassen nicht. Es stelle sich deshalb die Frage, ob wichtige Gründe im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG vorliegen würden, die ein Abweichen von den Zugangsnormalien zu rechtfertigen vermöchten. Es stehe zwar eine kleinräumige Kernzone in Frage und über die strittige, insgesamt ungefähr 17 m lange Zufahrt würden einzig das Baugrundstück und das Grundstück Kat.-Nr. 278 erschlossen. Jedoch handle es sich immerhin um insgesamt drei bzw. vier Abstellplätze. Obwohl der Zufahrtsweg mit 17 m Länge relativ kurz sei und gerade verlaufe, verbleibe zudem aufgrund der durchschnittlichen Breite eines Personenwagens von 1,8 m (ohne Aussenspiegel) und nach Abzug des beidseitig einzukalkulierenden Bewegungsspielraums von 0,2 m nicht mehr genügend Raum für den gemäss Zugangsnormalien bei Zufahrtswegen massgebenden Begegnungsfall mit Fussgängern. Das Baurekursgericht habe daraus geschlossen, die Baukommission Dürnten sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass dem Grundstück Kat.-Nr. 278 von der Dimensionierung her eine ausreichende Erschliessung belassen werde. Die Baukommission habe daher das ihr in Erschliessungsfragen zustehende Ermessen nicht mehr rechtskonform ausgeübt.

### **E. 3.5**

Demgegenüber kam das Verwaltungsgericht zu einem anderen Ergebnis.

#### **E. 3.5.1**

Zunächst ging das Verwaltungsgericht davon aus, § 4 Abs. 1 ZN sehe unter dem Titel "Erreichbarkeit" vor, Zugänge seien so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke bzw. Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich bleibe. Im Anhang werde der Begriff der Erreichbarkeit dahingehend umschrieben, dass bei Gebäuden von weniger als 13 m Gebäudehöhe die abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang maximal 80 m betragen dürfe. Diese Vorgabe präzisiere die nach § 3 ZN vorgeschriebene Notzufahrt, auf die nur verzichtet werden könne, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet sei (§ 4 Abs. 2 ZN). Wie das Baurekursgericht zu Recht festgestellt habe, verfüge das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 278 über eine genügende Notzufahrt, da es in einer Abwicklungsdistanz von weniger als 80 m von der Hinterdorfstrasse liege. Der zum Grundstück Kat.-Nr. 278 führende Zufahrtsweg sei auf der Parzelle Kat.-Nr. 280 bei der Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. 1652 auf einer Länge von rund 2,25 m 3,5 m breit. Ansonsten sei die Zufahrt nach der unbestrittenen Feststellung des Baurekursgerichts ohne den strittigen Abstellplatz 4,9 m breit. Die Zufahrt diene vorliegend der Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 278 sowie des Grundstücks der Beschwerdegegner. Es handle sich somit um eine Zufahrt, welche die Anforderungen eines Zufahrtswegs in Sinn von § 5 Abs. 1 lit. a ZN erfüllen müsse. Als solcher müsse er gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien eine Breite von 3 m sowie beidseitige Bankette von je 0,3 m aufweisen. Unbestritten sei, dass ohne den strittigen Abstellplatz die Zufahrt diesen Anforderungen entspreche. Mit dem strittigen Abstellplatz hingegen verenge sich die Zufahrt - je nach Breite des Abstellplatzes - auf einer Fahrzeuglänge auf 2,7 m respektive 2,9 m. Auf dieser Länge würde die Zufahrt neu nicht mehr die Zugangsnormalien erfüllen.

#### **E. 3.5.2**

Eine Abweichung von den Zugangsnormalien setze gemäss § 360 Abs. 3 PBG wichtige Gründe voraus. Nach § 11 ZN falle dies unter anderem bei steilen Hanglagen, Objekten im Interesse des Natur- und Heimatschutzes und bei gemeinschaftlichen Parkierungslösungen in Betracht. Unbestritten sei, dass eine kleinräumige Kernzone in Frage stehe sowie dass der Zufahrtsweg mit rund 17 m Länge relativ kurz sei und gerade verlaufe. Er könne ohne weiteres als übersichtlich bezeichnet werden. Das Baurekursgericht habe festgehalten, das Rückwärtsfahren stelle ein nicht ungefährliches Manöver dar, nachdem das Wohnhaus des Beschwerdeführers sehr nahe an der Hinterdorfstrasse stehe und die Sicht entsprechend behindere. Diese Situation bestehe jedoch unabhängig vom strittigen Abstellplatz. Die Sicht bei der Ausfahrt in die Hinterdorfstrasse werde nicht durch den strittigen Abstellplatz beeinträchtigt, sondern durch das bestehende Haus des Beschwerdeführers.

#### **E. 3.5.3**

Sodann sei strittig, wie viele Parkplätze über den Zufahrtsweg erschlossen würden. Mit dem Baurekursgericht sei davon auszugehen, dass neben dem Einstellplatz im Gebäude Assek.-Nr. 462 einzig der nordöstlich dieses Gebäudes angeordnete Abstellplatz formell bewilligt worden sei. Weitere Parkplätze seien auf dem Grundstück Kat.-Nr. 278 nicht formell bewilligt. Ein weiterer Garagenplatz befinde sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1652 und werde ebenfalls über den Zufahrtsweg erschlossen. Somit würden - ohne den

strittigen Abstellplatz - maximal drei Parkplätze über den Zufahrtsweg erschlossen. Der durch die Parkplätze ausgelöste Verkehr sei bescheiden und werde durch den zusätzlichen Abstellplatz nicht erheblich erhöht. Entscheidend sei jedoch, dass der Zufahrtsweg durch den strittigen Abstellplatz nicht auf seiner gesamten Länge von 17 m nicht mehr den Zugangsnormalien entspreche, sondern - abgesehen vom Vorbau des Beschwerdeführers - lediglich auf einer Fahrzeuglänge. Die Begegnung zwischen Personenwagen und Fussgänger sei daher wie bis anhin möglich. Ein Fahrzeug könne ohne Weiteres vor dem Engnis anhalten, um Fussgänger passieren zu lassen. Hinzu komme, dass die örtlichen kleinräumigen Gegebenheiten die Fahrzeuglenker zu einer vorsichtigen Fahrweise zwingen. Diese Umstände rechtfertigten die Annahme wichtiger Gründe im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG. Der Fussgängerschutz sei dadurch vorliegend hinreichend gewährleistet.

### **E. 3.6**

Der Beschwerdeführer macht geltend, die von der Vorinstanz bewilligte Erschliessung führe zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung. Mit dem umstrittenen Parkplatz würde die Zufahrt auf nur noch 2,70 m (bzw. 2,90 m bei VSN-normwidriger Dimension) beschränkt, dies auf der Länge eines Parkfeldes von rund 5 m. Damit werde der vorgeschriebene Mindestraum für den Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Fussgänger missachtet. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, der Fussgängerschutz sei trotzdem gewährleistet, beruhe auf einer willkürlichen Annahme und wende § 360 PBG über die Gewährung einer Abweichung von der geforderten Anforderung an die Verkehrssicherheit willkürlich an.

### **E. 4.1**

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid 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. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 138 I 49 E. 7.1 S. 51 ; 137 I 1 E. 2.4 S. 5; je mit Hinweisen).

### **E. 4.2**

Umstritten ist im vorliegenden Fall die Frage der Verkehrssicherheit. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich beim fraglichen Zufahrtsweg nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz um eine relativ schwach frequentierte Ausfahrt ohne Durchgangsfunktion handelt. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers kann der Vorinstanz keine Willkür vorgeworfen werden, wenn sie im Einklang mit dem Baurekursgericht davon ausgegangen ist, dass ohne den strittigen Abstellplatz maximal drei Parkplätze über den Zufahrtsweg erschlossen würden. Ob neben dem Einstellplatz im Gebäude Assek.-Nr. 462 einzig der nordöstlich dieses Gebäudes angeordnete Abstellplatz formell bewilligt worden ist oder eventuell zwei weitere Abstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 278 ersessen oder formell bewilligt worden sind, ist nicht von entscheidender Bedeutung; so oder so ist immer noch von einem bescheidenen durch die Parkplätze ausgelösten Verkehr auszugehen. Massgeblich erscheint vielmehr, dass der Zufahrtsweg nur auf einer Länge von etwa 5 m des 17 m langen Weges nicht den Zugangsnormalien entspricht. Dass der Fahrzeuglenker bei einer allfälligen Begegnung zwischen einem Fussgänger und einem Personenwagen im fraglichen Bereich warten muss, um dem

Fussgänger den Vortritt zu lassen, begründet nicht für sich allein eine Gefährdung der Verkehrssicherheit. Aufgrund der engen örtlichen Verhältnisse sind die Fahrzeuglenker ohnehin zu einer rücksichtsvollen und vorsichtigen Fahrweise gezwungen. Insofern ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Begegnung zwischen Personenwagen und Fussgänger wie bis anhin möglich sei, unhaltbar sei sollte.

#### **E. 4.3**

Der Beschwerdeführer beanstandet, es sei willkürlich, das private Interesse an einem zusätzlichen Parkplatz höher als die privaten Interessen am Schutz primärer Rechtsgüter in Form von Minimaldimensionen zu gewichten. Die in § 11 Abs. 1 ZN enthaltene Aufzählung der möglichen Erleichterungsgründe ist jedoch weder vollständig noch abschliessend und belässt daher den rechtsanwendenden Behörden einen weiten Ermessensspielraum (Urteil des Bundesgerichts 1P.827/2005 vom 11. April 2006, E. 3.2). Die Auslegung des Verwaltungsgerichts lässt keine Willkür erkennen. Es zählt im Gegenteil zur Zielsetzung von § 360 Abs. 3 PBG und von § 11 der Zugangsnormalien, in kleinräumigen Verhältnissen von Kernzonen zur Bewahrung des Ortsbildes den gewachsenen Strukturen Rechnung zu tragen und die technischen Anforderungen der Zugangsnormalien nicht rigoros durchzusetzen.

#### **E. 4.4**

Schliesslich wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz Willkür vor, weil sie die Vorfrage nicht, unzureichend oder offensichtlich unzutreffend geklärt habe, ob an der Zufahrt die erforderlichen privaten Rechte bestünden.

##### **E. 4.4.1**

Das Verwaltungsgericht erwog, dass gemäss § 320 Satz 1 PBG eine Baubewilligung zu erteilen sei, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspreche. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren sei somit zu prüfen, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstünden. Demgegenüber obliege die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten würden, den Zivilgerichten (vgl. dazu § 1 VRG und § 317 PBG). Ob das Fuss- und Fahrwegrecht für die Parzelle Kat.-Nr. 278 durch den Parkplatz unzulässig beeinträchtigt werde, sei nicht Gegenstand des verwaltungsrechtlichen Verfahrens. Zu prüfen sei, ob das Grundstück Kat.-Nr. 278 mit dem projektierten Parkplatz noch genügend zugänglich sei.

##### **E. 4.4.2**

Es besteht kein Zweifel, dass die Bestimmung des Inhalts und des Umfangs einer Dienstbarkeit grundsätzlich dem Zivilrichter obliegt. Zur Beurteilung solcher zivilrechtlicher Vorfragen ist das Verwaltungsgericht unter Vorbehalt abweichender gesetzlicher Regelung befugt, solange die für die Auslegung der Dienstbarkeit zuständige Behörde noch nicht darüber entschieden hat (vgl. Urteil 1P.595/2000 vom 23. Mai 2001 E. 3b). Der Beschwerdeführer legt indessen nicht dar, inwiefern das Verwaltungsgericht aufgrund des kantonalen Rechts verpflichtet gewesen wäre, den Inhalt der fraglichen Dienstbarkeit als Vorfrage zur Beantwortung der öffentlichrechtlichen Fragen zu prüfen. Er bezeichnet das Vorgehen des Verwaltungsgerichts als willkürlich, ohne sich mit den einschlägigen prozessualen Vorschriften auseinander zu setzen. Dies genügt den Begründungsanforderungen nicht (vgl. vorne E. 1.3).

#### **E. 4.4.3**

Ein weiterer Willkürvorwurf des Beschwerdeführers geht dahin, das Verwaltungsgericht habe den ergänzenden Hinweis des Beschwerdeführers in der Duplik auf ein einschlägiges Präjudiz zu Unrecht als verspätet erachtet. Hingegen liess das Verwaltungsgericht ausdrücklich offen, ob es sich dabei um eine unzulässige neue Tatsachenbehauptung im Sinne von § 52 Abs. 2 VRG handle. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers kann er auch aus dem von ihm angeführten Entscheid des Baurekursgerichts vom 5. September 2012 (BRGE IV Nr. 0130 und 0131/2012 = BEZ 2012 Nr. 62) nichts zu seinen Gunsten ableiten. Darin wird ebenfalls (unter Verweis auf Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 1 Rz. 34) klar festgehalten, dass bei der Entscheidung von Vorfragen aus einem fremden Zuständigkeitsbereich Zurückhaltung geboten sei (BRGE IV Nr. 0130 und 0131/2012, E. 5.1). Eine allgemeine Verpflichtung zur Vorprüfung zivilrechtlicher Vorfragen durch den Verwaltungsrichter lässt sich dem angerufenen Entscheid nicht entnehmen.

#### **E. 4.5**

Die Abweichung von den einschlägigen Zugangsnormen bzw. VSS-Normen führt nicht zur Bundesrechtswidrigkeit, wenn sie sich wie hier durch besondere Gründe rechtfertigen lässt. Diesfalls verpflichten die unbestimmten Rechtsbegriffe in Art. 19 Abs. 1 RPG nicht, die Fachbestimmungen zwingend anzuwenden (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C\_382/2008 vom 5. Februar 2009, E. 3.2). Auch das kantonale Recht sieht die Möglichkeit von begründeten Abweichungen vor. Die entsprechenden Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Vorinstanz hat demnach nicht willkürlich entschieden bzw. nicht gegen Bundesrecht verstossen, indem sie die Verkehrssicherheit als gewährleistet beurteilte.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1, Art. 65 BGG ). Überdies hat er den privaten Beschwerdegegnern als Solidargläubiger für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ). Praxisgemäss steht der ebenfalls obsiegenden Gemeinde keine Parteientschädigung zu (vgl. Art. 68 BGG sowie BGE 134 II 117 E. 7 S. 118 f.).

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