

# **BGer 1P.224/2006 vom 2. Oktober 2006**

Bundesgericht, 2006-10-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.224\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.224_2006)

FR: TF 1P.224/2006 du 2 octobre 2006

IT: TF 1P.224/2006 del 2 ottobre 2006

## **Regeste**

Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich nach § 330 lit. c des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH) um einen letztinstanzlichen kantonalen Entscheid. Dagegen steht die staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte zur Verfügung ( Art. 84 ff. OG ). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der beanspruchten Parzelle in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und damit zur Beschwerdeführung berechtigt ( Art. 88 OG ).

### **E. 1.2**

Das staatsrechtliche Beschwerdeverfahren führt nicht das vorangegangene kantonale Verfahren weiter, sondern stellt als ausserordentliches Rechtsmittel ein selbständiges staatsrechtliches Verfahren dar, das der Kontrolle kantonaler Hoheitsakte unter dem spezifischen Gesichtspunkt verfassungsmässiger Rechte dient ( BGE 117 Ia 393 E. 1c S. 395). Die als verletzt erachteten verfassungsmässigen Rechte oder deren Teilgehalte sind zu bezeichnen; überdies ist in Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen darzustellen, worin die Verletzung der angerufenen Verfassungsrechte bestehen soll ( Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ). Im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren prüft das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene Rügen (Rügeprinzip), welche soweit möglich zu belegen sind. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f. ; 129 I 185 E. 1.6 S. 189 ; 127 I 38 E. 3c S. 43; 117 Ia 393 E. 1c S. 395, je mit Hinweisen). Die vorliegende Beschwerde enthält teilweise appellatorische Kritik und entspricht auch im Übrigen nicht in jeder Hinsicht den gesetzlichen Begründungsanforderungen (s. nachfolgend E. 2.3).

### **E. 1.3**

Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist somit nur unter dem Vorbehalt gehörig begründeter Rügen einzutreten.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Baurekurskommission habe zu Unrecht keinen Augenschein durchgeführt und ihre Anträge betreffend die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück nicht behandelt, was ihren Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV verletze.

### **E. 2.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV umfasst unter anderem das Recht des Betroffenen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen ( BGE 126 I 15 E. 2a/aa ; 124 I 49 E. 3a S. 51, 241 E. 2, je mit Hinweisen). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt, dass der Richter rechtzeitig und formrichtig angebotene erhebliche Beweismittel abzunehmen hat ( BGE 122 I 53 E. 4a, mit Hinweisen). Dies verwehrt ihm indessen nicht, einen Beweisantrag abzulehnen, wenn er ohne Willkür in freier, antizipierter Würdigung der beantragten zusätzlichen Beweise zur Auffassung gelangen durfte, dass weitere Beweisvorkehren an der Würdigung der bereits abgenommenen Beweise voraussichtlich nichts mehr ändern würden ( BGE 124 I 208 E. 4a S. 211; 122 II 464 E. 2a; 122 III 219 E. 3c; 122 IV 157 E. 1d, je mit Hinweisen). Das Bundesgericht greift auf staatsrechtliche Beschwerde hin nur ein, wenn die Beweiswürdigung offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, auf einem offensichtlichen Versehen beruht oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 124 I 208 E. 4a S. 211 mit Hinweisen).

### **E. 2.2**

Die Baurekurskommission führt im angefochtenen Entscheid aus, die örtlichen Begebenheiten seien ihr bereits aus einem früheren Augenschein im Verfahren G.-Nr. R2.2003.00101 bekannt. Damals sei die Beständigkeit der hier streitbetroffenen Stützmauer zu beurteilen gewesen. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Baurekurskommission II bereits im genannten Verfahren im Juni 2003 einen Augenschein durchgeführt hat. Sie macht jedoch geltend, dass die örtlichen Verhältnisse und insbesondere die Zufahrtssituation nicht Gegenstand der damaligen Abklärungen gewesen seien und die anwesenden Personen sich nach knapp 3 Jahren nicht an die Stützmauer erinnern könnten. Der Augenschein vom Juni 2003 sei keinesfalls geeignet gewesen, der Baurekurskommission die örtlichen Begebenheiten für das aktuelle Verfahren hinreichend bekannt zu machen. Der Verzicht auf einen Augenschein verletze in willkürlicher Art und Weise Art. 29 Abs. 2 BV und § 7 des kantonalen Rechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG/ZH).

### **E. 2.3**

Soweit sich die Beschwerdeführerin auf § 7 VRG/ZH beruft, erscheint ihre Rüge nicht hinreichend begründet, da sie sich mit dieser Bestimmung nicht auseinandersetzt und nicht aufzeigt, inwiefern sie willkürlich angewendet worden sein soll (vgl. E. 1.2 hiavor). Zur Rüge der Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich, dass das Vorgehen der Baurekurskommission unter Berücksichtigung der in E. 2.1 hiavor zitierten Rechtsprechung nicht zu beanstanden ist. Die Baurekurskommission durfte in antizipierter Beweiswürdigung davon ausgehen, die Zufahrtssituation sei ihr hinreichend bekannt, auch wenn der Augenschein bereits knapp drei Jahre zurücklag und damals nicht die Zufahrtssituation selbst, sondern die angrenzende Mauer zu besichtigen war. Aufgrund der Lage der defekten Mauer unmittelbar neben der Zufahrt auf Parzelle Nr. 1886 erscheint es nicht willkürlich, dass die Baurekurskommission ihre Ortskenntnisse zur Beurteilung der vorliegenden Streitfragen als ausreichend bezeichnete.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin rügt weiter eine willkürliche Auslegung und Anwendung von § 229 PBG /ZH.

### **E. 3.1**

Nach § 229 Abs. 1 PBG /ZH ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird. Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben ( § 229 Abs. 2 PBG /ZH). Das Bundesgericht prüft Anwendung und Auslegung dieser Vorschrift auf Willkür hin. Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene kantonale 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 131 I 467 E. 3.1 ; 127 I 54 E. 2b S. 56, 60 E. 5a S. 70, je mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die nach § 229 Abs. 1 PBG /ZH vorzunehmende Interessenabwägung sei völlig einseitig zugunsten der Bauherrin erfolgt und berücksichtige in keiner Weise die besonderen Verhältnisse und die Zumutbarkeit der Inanspruchnahme für die Betroffenen. So sei der beanspruchte Boden der einzige Zugang zu ihrem im steilen Hang gelegenen Grundstück. Der Zugang von der privaten Zufahrtstrasse zu ihrem Grundstück werde faktisch vollständig blockiert. Dies gelte nicht nur für die Erreichbarkeit zu Fuss, sondern auch für die Zufahrt für Besucher, Lieferanten und Handwerker und die fünf Personenwagen, die auf dem Grundstück üblicherweise abgestellt würden und für die keine zumutbaren Ersatzparkplätze zur Verfügung stünden. Die Vorteile einer Inanspruchnahme des Platzes auf einer Breite von 5.5 Metern statt 1 - 1.5 Metern stehe in keinem Verhältnis zu den Behinderungen bei Zugang und Nutzung des Grundstücks, welche die Betroffenen zu erdulden hätten. Auch die Wiederherstellung des beanspruchten Platzes sei aufwändiger, als von der Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid angenommen. Schliesslich ergebe sich aus eigenen Erfahrungen, welche die Beschwerdeführerin aus dem Ersatz einer Stützmauer auf ihrem Grundstück gewonnen habe, dass die Inanspruchnahme ihres Bodens objektiv gar nicht erforderlich sei, da die hier betroffene Mauer auch von oben, d.h. vom Grundstück der Beschwerdegegnerin her ersetzt werden könne.

### **E. 3.3**

Die Gemeinde Kilchberg legt in ihrer Stellungnahme dar, ihre Baukommission wie auch die kantonale Baurekurskommission seien klar der Ansicht, dass die vorgesehene Beanspruchung des Nachbargrundstücks auf einer Breite von 5.5 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze für die Sanierung der Stützmauer unumgänglich sei. Die Sanierung könne aufgrund der steilen Hanglage nicht vom Grundstück der Bauherrschaft her erfolgen. Die Breite von 5.5 m sei nötig, da sonst nicht mit dem Bagger gearbeitet werden könne. Die bewilligte Bauzeit sei anstelle der beantragten 3 Monate auf 2 Monate

beschränkt worden. Zudem seien die täglichen Arbeitszeiten zum Schutz der Nachbarn eingeschränkt worden. Der Zugang zur Liegenschaft werde zwar behindert, doch bleibe die Zugänglichkeit zu Fuss jederzeit gewährleistet. Für die Parkierung von fünf Personenwagen habe die Beschwerdeführerin im Übrigen keine Bewilligung. Die Wiederherstellung des früheren Zustands auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin sei schliesslich unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft vorzunehmen.

#### **E. 3.4**

Die Prüfung der vorliegenden Angelegenheit ergibt, dass die Gemeinde die Massnahmen ergriffen hat, die zur möglichst schonenden Inanspruchnahme des Grundstücks der Beschwerdeführerin nötig sind. Jedenfalls kann im angefochtenen Entscheid in Bezug auf die Interessenabwägung kein Verstoss gegen das Willkürverbot erblickt werden. Dies betrifft sowohl die Erforderlichkeit der Beanspruchung des Nachbargrundstücks als auch die Breite des zur Verfügung zu stellenden Landstreifens. So erscheint die Steilheit des Geländes und insbesondere der Parzelle der Beschwerdegegnerin als unbestritten. Die Verwendung eines Baggers setzt offensichtlich eine hinreichende Breite des Landstreifens voraus. Gleichzeitig ermöglicht dieses Vorgehen aber auch, die Arbeiten innert kürzerer Zeit abzuschliessen, was zweifellos im Interesse der Beschwerdeführerin liegt. Dass der Zugang zur Liegenschaft während einer beschränkten Zeit von 2 Monaten nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden kann, hat die Beschwerdeführerin unter Beachtung der vorliegenden Umstände im Lichte von § 229 PBG /ZH hinzunehmen. Daran ändern auch die zusätzlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Replik nichts. Ihre Rüge der Verletzung des Willkürverbots geht fehl. Auch in Bezug auf die Regelung der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Abschluss der Arbeiten liegt kein Verstoss gegen das Willkürverbot vor, da die Gemeinde diesbezüglich ebenfalls die erforderlichen Anordnungen getroffen hat und die Baurekurskommission diese willkürfrei bestätigt hat.

#### **E. 4**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Diese hat die private Beschwerdegegnerin zudem angemessen zu entschädigen ( Art. 159 Abs. 2 OG ).

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