

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0207/2023 vom 24. November 2023

ZH Baurekursgericht, 2023-11-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nr. 0207_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr.0207_2023)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0207/2023 du 24 novembre 2023

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0207/2023 del 24 novembre 2023

Regeste

Bei der Beurteilung, ob der Maximalanteil an Wohnungen für den bewilligungsfreien Miterwerb von Wohnungen bei einem Betriebsstättegrundstück eingehalten wird, ist eine Gesamtbetrachtung der Situation vorzunehmen. So kann neben der Wohnanteilsfläche auch der marktübliche Umsatz der Wohnungen eine massgebende Rolle spielen. Der mit der Wohnnutzung erwirtschaftete Ertrag sollte gegenüber dem mit der gewerblichen Nutzung erzielten Ergebnis deutlich untergeordnet sein. Sowohl die zu Wohnzwecken genutzte Fläche wie auch der durch die Wohnnutzung erzielte Ertrag lag vorliegend klar über einem Drittel. Sodann wurde die Hälfte der vorhandenen Geschosse zum Wohnen genutzt. Das Baurekursgericht kam unter Würdigung aller relevanten Umstände zum Schluss, dass die betriebliche Nutzung des Grundstücks vorliegend nicht mehr deutlich überwog (E. 4.3.3.). Sodann war äusserst fraglich, ob überhaupt ein Anwendungsfall von Art. 2 Abs. 3 BewG vorlag. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht gilt gemäss dieser gesetzlichen Bestimmung nämlich nur dann, wenn der Wohnraum zusammen mit einem Betriebsstättegrundstück erworben wird und der zu erwerbende Wohnraum durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschrieben ist. Vorliegend war der Mindestwohnanteil von 20 % auf dem Baugrundstück längst erreicht und es ging rein um die Vergrösserung des Wohnraums auf dem strittigen Grundstück (E.4.3.4.).

Erwägungen

E. 1

Bezirksrat [...] Mitbeteiligte

E. 2

Politische Gemeinde X, [...] vertreten durch Stadtrat [...]

E. 3

Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'000.-- festzusetzen. 5.3. Die Rekurrentin beantragt eine Umtriebsentschädigung. Bei diesem Verfahrensausgang steht ihr eine solche jedoch nicht zu. R1S.2023.05046
Seite 17

R1S.2023.05046 / Protokoll Seite 3

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