

# **ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2013.65 vom 13. Juni 2012**

ZH Steuerrekursgericht, 2012-06-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_steuerekursgericht\\_DB.2013.65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_steuerekursgericht_DB.2013.65)

FR: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2013.65 du 13 juin 2012

IT: ZH\_STEUERREKURSGERICHT DB.2013.65 del 13 giugno 2012

## **Regeste**

Liegenschaftenerhalt. Als solcher zählen auch Gerichts- und Anwaltskosten, die auf die Werterhaltung eines Grundstücks abzielen. Dies gilt jedoch nur dann, wenn das Rechtsmittel - ex ante und aus der Sicht eines Rechtskundigen betrachtet - nicht offensichtlich unbegründet ist. Dies wurde hier angenommen, nachdem das Baurekursgericht die materiellen Rügen des Nachbarn gegen ein Bauprojekt verworfen und das Verwaltungsgericht bereits die Anfechtungsbefugnis verneint hatte.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

ST.2013.67

- 6 - Minderwerts des Grundstücks ein Zusammenhang bestehe. Wenn die Rekurslegitimation eines Anfechtenden fehle, drohe auch keine Werteinbusse (R-act. 8).

### **E. 3**

a) Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Pflichtiger mit den von ihm aufgewendeten Rechtskosten tatsächlich eine Wertminderung seines Grundstücks abwenden versuche, ist ein milder Massstab anzulegen. Als sachgerecht erscheint, was ein sorgfältiger Hauseigentümer nach Prüfung der Sachumstände für zweckmässig erachtet. Gewisse Beeinträchtigungen eines Grundstücks können kaum zuverlässig bewertet werden, was gerade auch für die vorliegend drohenden Mehrimmissionen und die Einschränkung der Aussicht gilt (StRG, 7. Februar 2013, DB.2012.253 + ST.2012.281, E. 3a, auch zum Folgenden). Dass ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück die eigene Liegenschaft entwerte, lässt sich naturgemäss in vielen Fällen nicht zuverlässig sagen. Zwar gibt es Bauten und Anlagen, deren Nachbarschaft allgemein als störend und damit als wertmindernd aufgefasst wird, so beispielsweise eine Abwasserreinigungsanlage oder ein Schlachthaus. Bei anderen Gebäulichkeiten oder Nutzungsarten spielen jedoch subjektive Vorstellungen und Wertungen eine nicht unbedeutende Rolle, so z.B. die Nachbarschaft zu einer Schul- oder Sportanlage. Unter diesen Umständen muss es genügen, wenn ein Pflichtiger die durch ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft ausgehende Beeinträchtigung für das eigene Grundstück zumindest glaubhaft macht. Kraft § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom

### **E. 7**

September 1975/20. Mai 1984 (PBG) muss der gegen eine Baubewilligung rekurrende Nachbar dartun, dass er durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Dies trifft dann zu, wenn

sein Grundstück in einer hinreichend engen räumlichen Beziehung zur Baupar- zelle steht und er überdies im Fall der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nachteil abwenden könnte, den die angefochtene Bewilligung für ihn zur Folge hätte (Fritzsche/ Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1: Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 5. A., 2011, S. 439 ff., mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Lehre; StRG, 7. Februar 2013, DB.2012.253 + ST.2012.281, E. 3a, [www.strgzh.ch](http://www.strgzh.ch)). Indessen muss die Rechtsvorkehr eines Grundeigentümers tatsächlich darauf ausgerichtet sein, einen Schaden von der Liegenschaft abzuwenden. Denn nur unter dieser Voraussetzung kann von Liegenschaftenerhaltung im Sinn von Art. 32 Abs. 2 DBG und § 30 Abs. 2 StG gesprochen werden. Ob ein Schaden tatsächlich droht, ist 2 DB.2013.65 2 ST.2013.67

- 7 - nach den Grundsätzen der Immobilienbewertung (vgl. etwa Kaspar Fierz, Immobilien- ökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. A., Zürich 2011) zu beantworten; subjektive Wertungen eines Grundeigentümers tun nichts zur Sache. Im Entscheid DB.2011.269 + ST.2011.353 vom 29. März 2012 ([www.strgzh.ch](http://www.strgzh.ch)) hat das Steuerre- kursgericht dem von einem Grundeigentümer angestregten Rechtsstreit um die Erhal- tung der Wendemöglichkeit auf dem Nachbargrundstück den Unterhaltscharakter ab- gesprochen, weil er nach den örtlichen Verhältnissen auf diese gar nicht angewiesen war. b) Im vorstehend genannten Urteil DB.2012.253 + ST.2012.281 vom 7. Feb- ruar 2013 ([www.strgzh.ch](http://www.strgzh.ch)) hat das Steuerrekursgericht seine bisherige Sichtweise be- stätigt, dass die Kosten eines Rechtsstreits dann nicht als Unterhalt gelten, wenn ein Rechtsmittel offensichtlich unbegründet ist. Zwar war diese Einschränkung der Abzugs- fähigkeit in den früheren Urteilen des Steuerrekursgerichts nicht ausschlaggebend, sondern nur als ergänzende allgemeine Überlegung aufgeführt worden. Gleichwohl besteht aufgrund der Vorbringen des Pflichtigen kein Anlass, von dieser Erwägung abzurücken. Denn auch eine physische Unterhaltsmassnahme an einem Bauwerk stellt nur dann Unterhalt dar, wenn sie tatsächlich geeignet ist, das angestrebte Ziel zu errei- chen. Dementsprechend wären Renovationsarbeiten an einem (technischen) Abbruch- objekt (zum Begriff vgl. Richner/Frei/Kaufmann/Meuter, § 220 N 171 StG) nicht als Un- terhalt zu würdigen. c) Vorliegend befindet sich der westliche Bereich der vom Pflichtigen be- kämpften Arealüberbaung "C" in einem Abstand von gut 200 m von seinem Haus- grundstück an der ...strasse 44. Die Einsehbarkeit der Neubauten wird nicht nur durch die Gebäude östlich der Liegenschaft des Pflichtigen, sondern auch durch einen Wald- streifen westlich der Arealüberbauung eingeschränkt. Ob der partielle Sichtkontakt der projektierten Bauten überhaupt eine Anfechtungsbefugnis zu begründen vermöge, wurde von der Baurekurskommission II offengelassen und vom Verwaltungsgericht verneint. Während die Rekurskommission die Legitimation aufgrund von zusätzlichen Verkehrsimmissionen zulasten des Pflichtigen bejahte, hielt das Verwaltungsgericht den mutmasslichen Mehrlärm nicht für legitimationsbegründend, welche Auffassung das Bundesgericht als rechtmässig erachtete (R-act. 3, T-act. 7 und 8). 2 DB.2013.65 2 ST.2013.67

- 8 - aa) Mit dem Pflichtigen ist davon auszugehen, dass für die Prognose der Pro- zessaussichten auf den Zeitpunkt bei Erhebung eines Rechtsmittels abzustellen ist und nicht auf den tatsächlichen Prozessausgang. Dabei sind allerdings die Erwägungen der Gerichtsstellen mitzubedenken; aus hierarchischen Gründen kommt den Überlegungen des oberen Gerichts mehr Gewicht zu als jenen der unteren Instanz. Im Licht des allgemeinen Rechtsgrundsatzes, wonach niemand aus der eigenen Rechts- unkenntnis Nutzen ziehen darf, ferner aufgrund der Rechtsgleichheit ist davon auszu- gehen, dass der

Anfechtende die Prozesschancen sachkundig beurteilt hat. Weil der Pflichtige ein juristisches Studium mit dem Titel "lic. iur." abgeschlossen hat, steht seine Sachkunde ohnehin ausser Frage. bb) Zur Frage der Legitimation des Nachbarn besteht eine umfangreiche Praxis des Verwaltungsgerichts, die in Fachzeitschriften und ab 2000 im Internet publiziert ist. Die – eingeschränkte – Sichtverbindung zwischen dem Hausgrundstück des Pflichtigen und der angefochtenen Arealüberbauung vermag angesichts der nicht übermässigen Gebäudehöhe keine Anfechtungsbefugnis zu begründen, wie das Verwaltungsgericht unmissverständlich erwogen hat. Zwar hat die Baurekurskommission II den befürchteten Mehrverkehr über den westlichen Teil der ...strasse – vor dem Einfamilienhaus ...strasse 44 des Pflichtigen – als legitimationsbegründend qualifiziert. Diese Auffassung hat die Rekurskommission nicht näher begründet. Nachdem das Verwaltungsgericht schon im Entscheid RB 1985 Nr. 9 = BEZ 1985 Nr. 47 erkannt hatte, dass der durch ein Bauvorhaben erzeugte Mehrverkehr im Bereich von 5 - 10 % kein schutzwürdiges Interesse der Strassenanwohner begründe, und seither an dieser Praxis festhielt (vgl. neuestens VGr, 28. September 2011, VB.2011.00376, E. 2.1 des Minderheitsantrags), musste der Pflichtige ernsthaft damit rechnen, dass auf seinen Rekurs nicht eingetreten würde. Dies hat das Verwaltungsgericht, welches das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen überprüfen muss, denn auch getan. Dass die Verkehrszunahme nach den – freilich weder näher substantiierten noch belegten – Ausführungen des Pflichtigen heute tatsächlich zwischen 25% und 30% betrage, vermag diese Gerichtsentscheide nicht rückwirkend in Frage zu stellen. cc) Die vom Pflichtigen gegen das Projekt erhobenen verfahrensrechtlichen Einwände sind vom Baurekursgericht mit überzeugender Begründung verworfen worden. Er legt dem Steuergericht nicht dar, inwiefern der Rekursentscheid unrichtig sei. Selbst wenn das Projekt oder dessen Bekanntmachung an einem formellen Mangel 2 DB.2013.65 2 ST.2013.67

- 9 - gelitten hätte, hätte ein solcher entweder noch im Rekursverfahren oder aber durch Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens auf verbesserter Grundlage geheilt werden können. dd) Der Pflichtige behauptet zu Recht nicht, dass er die Arealüberbauung "C" grundsätzlich hätte verhindern können. Sein materiellrechtlicher Haupteinwand bezieht sich auf eine ungenügende strassenmässige Erschliessung der Baugrundstücke, die den Anforderungen von § 237 PBG und der regierungsrätlichen Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 nicht genüge. Wie die Baurekurskommission II zutreffend festgehalten hat, werden die Baugrundstücke über die ...strasse und den östlichen Abschnitt der ...strasse offensichtlich rechtsgenügend erschlossen. Weil das Bauprojekt demnach über eine gesetzeskonforme Zufahrt verfügt, sind die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Unter diesen Umständen schadet es nicht, dass weitere, jedoch ungenügende Zufahrtsmöglichkeiten bestehen. Mithin spielt es keine Rolle, dass der westlich der ...strasse liegende Bereich der ...strasse, wo sich das Hausgrundstück des Pflichtigen befindet, nicht als genügende Zufahrt für das Bauprojekt gelten könnte. Dies hat die Baurekurskommission II denn auch richtigerweise ausgeführt. Über die allfällige Vermeidung von Zufahrten von Westen her, welche die Verkehrssicherheit gefährden könnten, hatte sie sich nicht weiter auszusprechen; dies wäre beim Auftreten von polizeiwidrigen Verhältnissen Sache der Gemeinde. ee) Im Licht dieser Erwägungen und aufgrund der Akten bestand für den Pflichtigen keine Möglichkeit, die Arealüberbauung "D" mit Aussicht auf Erfolg im baurechtlichen Rechtsmittelverfahren zu verhindern. Nach dem Entscheid der Baurekurskommission waren die Prozessaussichten vor

Verwaltungsgericht noch geringer, dies nicht nur wegen der Legitimationsfrage und der Ablehnung der materiellrechtlichen Einwände, sondern auch wegen der im Beschwerdeverfahren aufgrund von § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) geltenden Kognitionsbeschränkung. Nachdem das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde des Pflichtigen gar nicht erst eingetreten war, musste der Weiterzug an das Bundesgericht als geradezu hoffnungslos erscheinen. ff) Wenn ein Bauvorhaben aufgrund der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten nicht mit Erfolg bekämpft, sondern – im Fall von Projektmanögeln oder Verfahrensfehlern – bestenfalls hinausgezögert werden kann, lässt sich nicht sagen, dass 2 DB.2013.65 2 ST.2013.67

- 10 - ein Rekurs- und Beschwerdeverfahren und die damit verbundenen Gerichts- und Anwaltskosten der Werterhaltung des eigenen Grundstücks gedient hätten. Insofern unterscheidet sich der vorliegende Fall wesentlich vom erwähnten Entscheid DB.2012.253 + ST.2012.281 vom 7. Februar 2013. Abgesehen davon, dass dort ein unmittelbares Nachbarschaftsverhältnis zwischen den zwei privaten Prozessparteien bestand, hatte sich der Anfechtende mit beachtenswerten Gründen für eine Verkleinerung des Bauprojekts eingesetzt, wodurch im Erfolgsfall nicht nur weniger motorisierter Zufahrtsverkehr angefallen, sondern insbesondere auch die bisherige Aussicht in die Alpen erhalten geblieben wäre. Diese Erwägungen führen zur Abweisung von Beschwerde und Rekurs. 4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer/Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 144 Abs. 1 DBG; § 151 Abs. 1 StG) und muss ihm eine Parteientschädigung versagt bleiben (Art. 144 Abs. 4 DBG i.V.m. Art. 64 Abs. 1 - 3 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 sowie § 152 StG i.V.m. § 17 Abs. 2 VRG).

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