

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00040 vom 10. Mai 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-05-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00040

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00040 du 10 mai 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00040 del 10 maggio 2000

Regeste

Baubewilligung | Mieterlegitimation: Analog zu Mietern von Nachbarliegenschaften (vgl. RB 1981 Nr. 13) sind grundsätzlich auch Mieter von Wohnungen oder Geschäftsräumen in von baulichen Verfahren erfassten Liegenschaften zu Rekurs und Beschwerde zuzulassen, sofern sie vom Bauvorhaben unmittelbar betroffen sind. Dabei ist jedoch zu unterscheiden, ob die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses durch die Auswirkungen des Bauvorhabens selbst unmittelbar betroffen werden, oder ob sie aufgrund einer bewilligten Nutzungsänderung die Kündigung des Mietverhältnisses zu gewärtigen hätten. Im letztgenannten Fall stehen den Mietern nach einer Kündigung die Instrumente des Mietrechts zur Verfügung, und ein zusätzlicher Schutz durch das Baurecht ist nicht gegeben; diesfalls ist den Mietern die Rechtsmittellegitimation abzusprechen (E. 2b).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Mieterlegitimation: Analog zu Mietern von Nachbarliegenschaften (vgl. RB 1981 Nr. 13) sind grundsätzlich auch Mieter von Wohnungen oder Geschäftsräumen in von baulichen Verfahren erfassten Liegenschaften zu Rekurs und Beschwerde zuzulassen, sofern sie vom Bauvorhaben unmittelbar betroffen sind. Dabei ist jedoch zu unterscheiden, ob die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses durch die Auswirkungen des Bauvorhabens selbst unmittelbar betroffen werden, oder ob sie aufgrund einer bewilligten Nutzungsänderung die Kündigung des Mietverhältnisses zu gewärtigen hätten. Im letztgenannten Fall stehen den Mietern nach einer Kündigung die Instrumente des Mietrechts zur Verfügung, und ein zusätzlicher Schutz durch das Baurecht ist nicht gegeben; diesfalls ist den Mietern die Rechtsmittellegitimation abzusprechen (E. 2b).
Stichworte: BETROFFENHEIT
LEGITIMATION MIETERLEGITIMATION PRIVATRECHT
RECHTSMITTELLEGITIMATION
Rechtsnormen: Art. 103 lit. a OG § 317 PBG § 338a Abs. I PBG
Publikationen: RB 2000 Nr. 10
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I.
Die Bausektion der Stadt Zürich bewilligte der Stiftung "Kunstsammlung E." am 11. Mai 1999 den Umbau und die teilweise Nutzungsänderung der Räume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Einrichtung von Kunst-Ausstellungsräumen) des Wohn- und Geschäftshauses Assek.Nr. ...1 auf dem Grundstück Kat.Nr. ...2 an der K.-Strasse ...3 in Zürich-Riesbach. Die nachgesuchte Bewilligung für die Umnutzung des Dachgeschosses (Büro anstelle von vier Zimmern und Küche) wurde verweigert. II. Dagegen rekurrierte A. B. als Mieter des Bauobjekts am 23. Juni 1999 an die Baurekurskommission I und beantragte die Aufhebung des baurechtlichen Entscheids, so-

weit damit die Nutzungsänderungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bewilligt worden waren. Die Baurekurskommission I trat mit Entscheid vom 17. Dezember 1999 auf den Rekurs von A. B. nicht ein. Zur Begründung erwog sie zusammengefasst, analog zu Mietern von Nachbarliegenschaften seien grundsätzlich auch Mieter von Wohnungen oder Geschäftsräumen in von baulichen Verfahren erfassten Liegenschaften zum Rekurs zugelassen, sofern sie durch das Bauvorhaben unmittelbar betroffen würden. Dabei sei jedoch zu unterscheiden, ob die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses durch die Auswirkungen des Bauvorhabens selbst (z.B. Immissionen der umgenutzten Nachbarwohnung) unmittelbar betroffen würden, oder aber ob sie aufgrund der bewilligten Nutzungsänderung die Kündigung des Mietverhältnisses zu gewärtigen hätten. Im vorliegenden Fall sei zwar davon auszugehen, dass die angefochtene Baubewilligung der Vermieterin den Anlass zur Kündigung des Mietverhältnisses geben werde, doch stünden dem Mieter nach einer Kündigung die Instrumente des Mietrechts zur Verfügung. Ein zusätzlicher Schutz durch das Baurecht rechtfertige sich in derartigen Fällen nicht. III. Mit Beschwerde vom 24. Januar 2000 beantragte A. B. dem Verwaltungsgericht, den Entscheid der Baurekurskommission I vom 17. Dezember 1999 aufzuheben und die Sache zur materiellen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten■ und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Die Baurekurskommission I sowie die Bausektion der Stadt Zürich beantragten Abweisung der Beschwerde. Die private Beschwerdegegnerin stellte das Begehren, auf die Beschwerde sei mangels Beschwerdelegitimation nicht einzutreten, eventuell sei diese abzuweisen. Ferner verlangte sie ebenfalls die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: I. Streitgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet allein die Frage, ob die Baurekurskommission I zu Recht auf den Rekurs des heutigen Beschwerdeführers nicht eingetreten ist. Der formell unterlegene Rekurrent ist befugt, den Nichteintretensentscheid mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anzufechten und geltend zu machen, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf sein Rechtsmittel nicht eingetreten (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19-28 N. 98).

E. 2

a) Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs■ und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Baurekurskommission I hat im angefochtenen Entscheid vom 17. Dezember 1999 die zu dieser Legitimationsvorschrift entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt. Darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 [VRG]). Anzuführen ist, dass wie für jede Prozessvoraussetzung auch für die Rekurs■ und Beschwerdebefugnis von Amtes wegen geprüft werden muss, ob sie ausgewiesen ist. Die Prüfung von Amtes wegen entbindet aber den Anfechtenden nicht davon, die Sachumstände darzulegen, welche seine Legitimation begründen (RB 1989 Nr. 10; François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs■ und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 297). Die Darlegung des Sachverhalts, der die Legitimation als Prozessvoraussetzung begründen soll, muss bereits vor der ersten Rechtsmittelinstanz erfolgen (RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506 = ZR 64 Nr. 187; vgl. RB 1980 Nr. 7 und 8). In einem oberen Rechtsmittelverfahren kann dies nicht nachgeholt werden. Sofern das Verwaltungsgericht ■ wie hier ■ als zweite gerichtliche Instanz ent-

scheidet, können neue Tatsachen nach § 52 Abs. 2 VRG nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Diese Bestimmung hat jedenfalls nicht den Sinn, ursprünglich fehlende Prozess- bzw. Sachurteilsvoraussetzungen nachträglich vor einer oberen Instanz herstellen zu lassen (Közl/Bosshart/Röhl, § 52 N. 13). b) Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Legitimationsbestimmung von § 338a PBG vgl. im übrigen auch den am 8. Juni 1997 revidierten § 21 VRG hängt die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen davon ab, ob für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück bestehe und ob er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung in den angefochtenen Punkten mehr als irgend jemand oder als die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen sei (RB 1980 Nrn. 7 und 8, je mit weiteren Hinweisen). Diese Praxis, die mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 103 lit. a des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG) übereinstimmt (vgl. BGE 120 Ib 48 E. 2a und 379 E. 4b, mit Hinweisen), ist seither in zahlreichen Urteilen bestätigt worden (vgl. insbesondere RB 1995 Nr. 9). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann neben dem benachbarten Grundeigentümer auch ein Mieter durch ein Bauvorhaben auf einem benachbarten Grundstück in legitimationsbegründender Weise berührt sein, sofern sein zivilrechtliches Verhältnis geeignet ist, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und der besonderen Betroffenheit des Anfechtenden herzustellen (RB 1981 Nr. 13 = BEZ 1981 Nr. 34; Közl/Bosshart/Röhl, § 21 N. 39, mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung erging im Zusammenhang mit der Anfechtung von Baubewilligungen durch Mieter in Nachbarliegenschaften. In jenen Fällen sind die Interessen von Mietern und Eigentümern der betroffenen Liegenschaft gleichgerichtet, auf jeden Fall aber nicht entgegengesetzt. Betrifft das durch einen Mieter angefochtene Bauvorhaben indessen die Mietliegenschaft selber, so stehen sich im Normalfall die Interessen des anfechtenden Mieters und jene des Vermieters gegenüber, sofern letzterer gleichzeitig Grundeigentümer und Bewilligungsnehmer ist. In solchen Fällen ist zu prüfen, ob der anfechtende Mieter wirklich durch das Baupolizeirecht geschützte Interessen verfolgt, oder ob er nicht eher seine privatrechtliche Stellung als Mieter schützen bzw. verbessern will. Im letzteren Fall hat der Mieter laut § 317 PBG seine Interessen auf zivilprozessualen Weg zu verfolgen und besteht kein "schutzwürdiges Interesse" im Sinn von § 338a Abs. 1 PBG (bzw. Art. 103 lit. a OG) an der Aufhebung der Baubewilligung. Einem Rechtsmittelkläger fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung eines baurechtlichen Entscheids, wenn ihm eine andere Rechtsschutzmöglichkeit offensteht, die von der Sache selber her näher liegt und einen mindestens gleichwertigen Rechtsschutz bietet, mit welchem der angestrebte Erfolg direkt erwirkt werden kann (BGE 101 Ib 212 E. c; VGr BE, BVR 1998, 227 = Baurecht 1998 S. 90 Nr. 253). c) Ob der Beschwerdeführer seine Rekurslegitimation hinreichend aufgezeigt hat, ist entsprechend den vorstehenden Ausführungen (vgl. E. 2a) nach dem Inhalt der Rekurschrift vom 23. Juni 1999 zu entscheiden. Dabei ist bei der Beurteilung der Eintretensfrage summarisch zu überprüfen, ob die Einwendungen des Beschwerdeführers überhaupt geeignet sein können, eine Rechtsverletzung aufzuzeigen (BGE 112 Ia 119 E. 4b). aa) In der Rekurschrift vom 23. Juni 1999 an die Baurekurskommission I liess der heutige Beschwerdeführer zur Legitimation vorbringen, er sei seit 1952 Mieter im Erdgeschoss der streitbetroffenen Liegenschaft. Nach der angefochtenen Bewilligung würden im Erdgeschoss, wo er seit Jahrzehnten wohne, Ausstellungsräume bewilligt. Von dieser Nutzungsänderung sei er unmittelbar berührt. Mit der angefochtenen Bewilligung solle im weiteren die ohne

baurechtliche Bewilligung erfolgte Zuführung der Räume im 1. Obergeschoss zu einer Nichtwohnnutzung nachträglich sanktioniert werden. Indem die Bausektion sowohl im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss eine Nutzung zu Nichtwohnzwecken zulasse, erfolge eine drastische Reduktion des Wohnanteils, welcher heute annähernd 50% betrage. Dadurch werde der Beschwerdeführer in seinen Interessen unmittelbar berührt. In seiner Stellung als Mieter sei er von der steten Abnahme des Wohnanteils mehr betroffen als irgendein Dritter. Das Gebäude verliere durch die bewilligte Nutzungsänderung seinen teilweise noch vorhandenen Charakter als Wohnhaus, wodurch auch die Wohnqualität des Rekurrenten erheblich geschmälert werde. Das Mietverhältnis sei ungekündigt. Das Verwaltungsgericht habe in einem kürzlich ergangenen Entscheid die Legitimation eines landwirtschaftlichen Pächters bejaht, der gegen den Erlass eines Gestaltungsplans Rekurs und anschliessend Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt habe. Das Gericht habe die Legitimation bejaht, weil der Erlass des Gestaltungsplans zur Folge haben werde, dass das Pachtverhältnis aufgelöst und der Pächter seinen Landwirtschaftsbetrieb aufgeben müsse. Diese Argumentation treffe auch im vorliegenden Fall zu. Vor Verwaltungsgericht brachte der Beschwerdeführer zur Frage der Legitimation zusätzlich vor, zwischenzeitlich habe die Vermieterin und private Beschwerdegegnerin die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen. Diese Kündigung sei als missbräuchlich angefochten worden. Es könne davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer mit seiner Anfechtung Erfolg haben werde. Der Beschwerdeführer habe als Mieter im von der Umnutzung betroffenen Erdgeschoss zweifellos ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die angefochtene Bewilligung aufgehoben werde und er die Nutzung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken entsprechend seinem Mietvertrag weiterführen könne. Doch auch wenn er die Räume im Erdgeschoss weiterhin als Wohnung nützen könne, habe er ein schutzwürdiges Bedürfnis, dass das streitbetroffene Gebäude durch die ungerechtfertigterweise bewilligten Nutzungsänderungen nicht seinen teilweise noch vorhandenen Charakter als Wohnhaus vollends verliere. Dadurch würde nämlich auch die Wohnqualität des Beschwerdeführers erheblich geschmälert. bb) Die Vorbringen in Rekurs■ und Beschwerdeschrift zeigen, dass der Beschwerdeführer nicht vom Baupolizeirecht geregelte Interessen verfolgt, sondern solche zivilrechtlicher Natur. Im Kern der Sache geht es ihm um sein privatrechtliches Verhältnis zum Vermieter, um seine mietvertragsrechtliche Position. Dies ist offensichtlich, soweit die Nutzungsänderung das von ihm gemietete Erdgeschoss betrifft; denn diese Nutzungsänderung kann nicht realisiert werden, solange das Mietverhältnis andauert. Eine Beeinträchtigung des Beschwerdeführers ist durch diese Nutzungsänderung daher ausgeschlossen. Dies trifft an sich auch auf die Nutzungsänderung im 1. Obergeschoss zu. Denn vom Erdgeschoss wird ein direkter Zugang (Treppe) ins 1. Obergeschoss geschaffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Nutzungsänderung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur gesamthaft erfolgen kann, sodass auch dieses baurechtliche Vorhaben nicht verwirklicht werden kann, solange das Mietverhältnis des Beschwerdeführers andauert und er demgemäss auch keine dadurch verursachten Beeinträchtigungen erleidet. Selbst wenn aber davon ausgegangen würde, dass die Umnutzung des 1. Obergeschosses zu Kunst-Ausstellungsräumen separat und damit während der Mietdauer des Beschwerdeführers realisiert werden kann, so hat dies keinerlei baupolizeilich relevanten Beeinträchtigungen zur Folge. Wohl bringt der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vor, er habe ein Interesse, dass das Gebäude, in welchem er seit Jahrzehnten lebe, seinen teilweise noch vorhandenen Charakter als Wohnhaus nicht verliere bzw. seine Wohnqualität nicht erheblich geschmälert werde. Dieser Einwand ist aber offensichtlich haltlos und nicht geeignet,

die Legitimation des Beschwerdeführers zur Baueinsprache zu begründen. Denn das 1. Obergeschoss wird seit 1. April 1979, mithin seit mehr als 21 Jahren, zu Büro Zwecken genutzt. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers in seiner Rekurschrift dienen die Büros heute einer Werbeagentur und einem Architekturbüro. Wenn diese Büroräume neu als Kunst-Ausstellungsräume genutzt werden, ändert dies am "Charakter als Wohnhaus" überhaupt nichts, da keine Wohnräume umgenutzt werden. Damit erweist sich auch der Einwand, die Wohnqualität werde durch das Bauvorhaben erheblich geschmälert, als von vornherein unbegründet. Es ist nicht Aufgabe des öffentlichen Rechts, dem Beschwerdeführer die Verfolgung seiner zivilrechtlichen Ansprüche bzw. Interessen zu ermöglichen (§ 317 PBG). Der Beschwerdeführer verweist in diesem Zusammenhang auf den in RB 1981 Nr. 10 publizierten Entscheid des Verwaltungsgerichts, bei welchem eine zivilrechtlich (dienstbarkeitsrechtlich) gesicherte Zufahrt im Streit stand. Dabei übersieht er jedoch, dass die Zufahrt als Bestandteil der Baureife eine Grundvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist (§ 234 PBG; Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979). Demgemäss ist auch im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen, ob eine dienstbarkeitsrechtlich gesicherte Zufahrt als hinreichende Erschliessung im Sinn des Baupolizeirechts gelten kann. Unbehelflich ist sodann der Hinweis auf die Legitimation des Pächters zur Anfechtung einer Planungsmassnahme, welche das gepachtete Land betrifft. Das Bundesgericht hat dem Pächter die Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde zuerkannt, weil die Einzonung in eine Bauzone die Pächterstreckung durch den Richter grundsätzlich ausschliesst bzw. direkt beeinträchtigt. Zusammenfassend ist die Baurekurskommission I zu Recht auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht eingetreten. Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist demnach abzuweisen.

E. 3

- ... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. ...

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