

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00164 vom 24. August 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-08-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2000.00164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00164)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00164 du 24 août 2000

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00164 del 24 agosto 2000

## Regeste

Baubewilligung | Das für den Ausbau einer öffentlichen, dem Gemeingebrauch gewidmeten Gemeindestrasse vom Baugrundstück abgetretene Land, ist von der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 Abs. 1 PBG in Abzug zu bringen (E. 3).

## Erwägungen

### E. 1

Materieller Streitpunkt bildet einzig die Frage, ob die für den Ausbau der Xstras-se - einer öffentlichen, dem Gemeingebrauch gewidmeten Gemeindestrasse -vom Baugrundstück abgetretenen 114 m<sup>2</sup> Land an die massgebliche Grundfläche gemäss § 259 Abs. 1 PBG anzurechnen seien (Standpunkt der Beschwerdeführerin), oder ob sie davon abzuziehen seien (Auffassung der Baurekurskommission II und der Beschwerdegegnerschaft).

### E. 2

Beschwerde führt die Gemeinde A. Die im Rekursverfahren unterlegene Bauherrschaft hat auf eine Rechtsmittelerhebung verzichtet. Die Beschwerdegegnerschaft macht vorab geltend, dass die Gemeinde A zur Beschwerdeführung nicht legitimiert sei. Ob dies vorliegend zutrifft, kann indessen offen gelassen werden, da die Beschwerde materiell ohnehin aus nachstehenden Entscheidungsgründen abzuweisen ist.

### E. 3

Seit der Änderung von § 259 PBG gemäss Gesetzesrevision vom 1. September 1991 hat sich das Verwaltungsgericht verschiedentlich mit der Frage der Anrechnung von Verkehrsflächen an die massgebliche Grundfläche zu befassen gehabt. In RB 1995 Nr. 83 hat das Gericht eine Privatstrasse (eine im Privateigentum stehende Parzelle), die rund zehn Wohneinheiten als Erschliessung diente, als zur massgeblichen Grundfläche zählend gewürdigt. Gleich hat es am 15. März 1996 entschieden (VB.95.00163 + 164). Ebenso hat das Verwaltungsgericht bezüglich einer mit privaten nachbarlichen Wegrechten belasteten Fläche des Baugrundstücks geurteilt (RB 1993 Nr. 45). Auch in einem Entscheid vom 10. Mai 1994 (VB 93/0202) hat es den (neuen) Grundsatz des Nichtabzugs von Verkehrsflächen betont, dies unabhängig davon, ob solche Flächen lediglich der grundstückinternen Erschliessung dienten oder nicht. Vorbehalten wurden dabei wie in RB 1993 Nr. 45 Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen. Daran hat das Verwaltungsgericht in einem Urteil vom 24. Januar 1997 (VB.95.00121) ausdrücklich festgehalten. Gleichzeitig hat es in diesem Entscheid unterstrichen, dass öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Strassen schon von ihrer Funktion her nicht ausgenützt werden und damit auch nicht Teil der massgeblichen Grundfläche im Sinn von § 259 PBG bilden könnten. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Die massgebliche Grundfläche wird gemäss

§ 259 Abs. 1 PBG gebildet aus den von der Baueingabe erfassten "Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone". Öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Strassenflächen können definitionsgemäss nicht dazu gehören. Das ist letztlich eine Selbstverständlichkeit (Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer gemäss PBG-Revision 1991, PBG-aktuell 1/95 S. 5 ff., 10 f.). Öffentliche Strassen sind dem Gemeingebrauch gewidmete Verkehrswege und dienen, anders als private Grundstücke, von ihrer Funktion her der Allgemeinheit. Sie stehen grundsätzlich im Eigentum des Staates oder der politischen Gemeinden (§ 1 des Strassengesetzes vom 27. September 1981). Privatrechtliche Vereinbarungen über solche Verkehrsflächen sind ausgeschlossen. Demgegenüber kann ein privater Eigentümer über sein Grundstück frei verfügen. Insbesondere ist es ihm anheim gestellt, die Parzelle mit privaten Wegrechten zu belasten oder einen Teil davon zu Erschliessungszwecken abzutrennen. Bei der Xstrasse handelt es sich um eine öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Gemeindestrasse. Die für den Strassenausbau abgetretenen 114 m<sup>2</sup> sind heute Teil der ausgebauten Strasse. Sie sind daher von der massgeblichen Grundfläche in Abzug zu bringen. Was die Beschwerdeführerin gegen den Entscheid der Baurekurskommission II vorbringt, vermag nicht durchzudringen. Aus dem zitierten Entscheid vom 10. März 1994 (VB 93/0202) lässt sich nichts zu Gunsten der Beschwerdeführerin ableiten. Dort ging es um ein gemäss Baubewilligung entlang des Baugrundstücks zu erstellendes Trottoir. Die Pflicht zur Erstellung dieses Trottoirs beruhte auf keiner übergeordneten Festlegung. Aus erschliessungsrechtlichen Gründen war das Trottoir sodann weder für das Baugrundstück noch für Nachbarparzellen erforderlich, da bereits auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Gehweg bestand. Aus diesen Gründen hat das Verwaltungsgericht die Fläche des betreffenden Trottoirs als zur massgeblichen Grundfläche gehörend gewürdigt. Das entspricht der zitierten Praxis, wonach lediglich Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, nicht zur massgeblichen Grundfläche gehören. An dieser klaren und auch praktikablen Abgrenzung ist festzuhalten. Zu den Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, gehören Verkehrsflächen, die ihre Grundlage wie hier in kommunalen (oder auch kantonalen) Verkehrsplänen haben. Gleiches gilt aber auch für Verkehrsflächen, die in einem Quartierplan festgelegt werden. Solche Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vollendung gemäss der vom Verwaltungsgericht als ausnahmslos geltend gewürdigten Vorschrift von § 171 PBG in das Eigentum der Gemeinde über (RB 1998 Nr. 102) und sind damit allgemein dem öffentlichen Verkehr zugänglich. Alle andern Verkehrsflächen gehören im Sinn der zitierten Rechtsprechung zum neu gefassten § 259 PBG zur massgeblichen Grundfläche. An der geschilderten Rechtslage ändern die von der Beschwerdeführerin aufgelisteten Sonderfälle der Inanspruchnahme öffentlichen Grundes bzw. öffentlicher Verkehrsflächen durch private Bauten nichts. Bei all diesen Tatbeständen geht es jeweils um einzelne Bauten, die unter bestimmten Voraussetzungen im, auf oder über dem öffentlichen Grund zulässig sind. Das sind etwa Bauten, die innerhalb des Bauliniengebiets in Anwendung von § 99 Abs. 1 und 2 PBG zulässig sind oder solche, wo die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes gestützt auf eine konzessionsrechtliche Bewilligung gemäss § 231 Abs. 1 PBG erfolgt. Was die Beschwerdeführerin schliesslich aus der in § 237 Abs. 3 PBG vorgesehenen Möglichkeit der Fahrbahnüberdeckung für den vorliegenden Fall ableiten will, ist schwer zu sehen. Einerseits würde es sich bei der Überdeckung nicht um eine Verkehrsfläche handeln. Andererseits wäre ohnehin fraglich, ob die Bestimmung auf öffentliche, dem Gemeingebrauch gewidmete Strassen zur Anwendung kommen kann. Jedenfalls betreffen die von der Beschwerdeführerin aufgelisteten Fälle andere Fragen, als sie im vorliegenden

Fall zur Diskussion stehen und zu entscheiden sind. Keinesfalls lässt sich daraus ableiten, dass auch öffentliche Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, zur massgeblichen Grundfläche im Sinn von § 259 PBG gehören. Anzuführen ist, dass die in den Landabtretungsverhandlungen getroffene Vereinbarung, wonach die abgetretene Landfläche zur massgeblichen Grundfläche zu zählen sei (Erwägungen zur Baubewilligung, S. 2 unten), unbeachtlich ist. Auch in diesem Zusammenhang ist der Baurekurskommission II zu folgen. Dass hier die Voraussetzungen vorlägen, wie sie gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung für die Annahme einer bindenden behördlichen Zusage erforderlich sind, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Der Rekursentscheid erweist sich damit insgesamt als rechtskonform. Von einem willkürlichen, § 259 PBG verletzenden Entscheid, der zudem in Widerspruch zum Grundsatz der Gesetzmässigkeit staatlichen Handelns stehen soll, kann nicht die Rede sein. Da nicht geltend gemacht wird, der Mangel der zu grossen Baumasse könne "ohne besondere Schwierigkeiten" mittels Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG geheilt werden (vgl. Rekursentscheid S. 6), ist dieser Frage nicht weiter nachzugehen. Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 4**

Angesichts dieses Verfahrensausgangs wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr damit von vornherein nicht zu. Vielmehr hat sie der Beschwerdegegnerschaft eine solche Vergütung auszurichten. Angemessen sind insgesamt Fr. --.--. 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.