

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00305 vom 7. Dezember 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-12-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00305

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00305 du 7 décembre 2000

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00305 del 7 dicembre 2000

Regeste

Baubewilligung | Bei der Ausnützungsberechnung nach § 259 PBG müssen durch Wegrechte belastete Flächen, die auch der Erschliessung von Nachbarparzellen dienen, nicht mehr von der massgeblichen Grundstücksfläche in Abzug gebracht werden. Das gilt ebenso für die Anrechenbarkeit einer als eigenes Grundstück ausgeschiedenen Zufahrtsstrasse, welches sich im Miteigentumsanteil befindet (E. 2c/aa).

Erwägungen

E. 1

Der unterlegene Rekurrent lässt im vorliegenden Beschwerdeverfahren noch folgende Rügen erheben: Die Ausnützungsübertragung ab der Erschliessungsparzelle Kat. Nr. 03 verstosse gegen § 259 Abs. 2 PBG. Das streitige Vorhaben sei daher nicht bewilligungsfähig, da es zu einer Übernutzung des Baugrundstücks Kat.Nr. 02 führe. Sodann könne der Mangel des fehlenden Parkplatznachweises nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden, da kein nur untergeordneter Mangel im Sinn von § 321 PBG vorliege. Schliesslich sei angesichts der bereits heute prekären Zufahrtsverhältnisse von der Bauherrschaft vor der Baufreigabe ein Plan über den Baustellenverkehr und die Baustelleninstallation vorzulegen. - Im Zusammenhang mit dem Schutzraumnachweis und der Kanalisation werden im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Einwände mehr vorgebracht.

E. 2

a) Zur Behauptung der Übernutzung des Baugrundstücks und in diesem Zusammenhang zur Frage der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG hat die Baurekurskommission III auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zum neu gefassten § 259 PBG verwiesen und erwogen, dass durch Wegrechte belastete Flächen, die auch der Erschliessung von wenigen Nachbargrundstücken dienen, nicht mehr von der massgeblichen Grundfläche abzuziehen seien. Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, seien zur massgeblichen Grundfläche zu zählen, dies unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Damit stehe ausser Zweifel, dass vorliegend die der Erschliessung von lediglich vier Grundstücken dienende abparzellierte Fläche von Kat.Nr. 03 bei der Bestimmung der massgeblichen Grundfläche zu berücksichtigen sei. Diese Fläche setze sich aus dem eigentlichen Baugrundstück und dem den privaten Rekursgegnern zustehenden Miteigentumsanteil von einem Drittel der Parzelle Kat.Nr. 03 zusammen. Der Umstand, dass dieses Grundstück teilweise mit Garagenbauten überstellt sei, die den übrigen Miteigentümern gehörten, könne der Bauherrschaft nicht entgegengehalten werden. Die dadurch konsumierte Ausnützung müssten sich jene Eigentümer zulasten ihrer Miteigentumsanteile anrechnen lassen. b) Der Beschwerdeführer lässt

zur Frage der massgeblichen Grundfläche zusammengefasst geltend machen, dass die Baurekurskommission III übersehen habe, dass im Entscheid RB 1993 Nr. 45 vom Verwaltungsgericht lediglich die Frage zu beurteilen gewesen sei, ob eine innerhalb des Baugrundstücks liegende und der Erschliessung von Drittgrundstücken dienende Wegfläche an die massgebliche Grundfläche anzurechnen sei oder nicht. Offen gelassen worden sei vom Verwaltungsgericht ausdrücklich, wie es sich bei einer als eigene Wegparzelle ausgeschiedenen Zufahrtsstrasse verhalte. Ein solcher Fall aber sei hier gegeben. Die in Frage stehende Parzelle diene der Erschliessung von vier Liegenschaften. Auf der Miteigentumsparzelle befänden sich drei aneinandergebaute Garagen. Eine Garage diene dem Grundstück Kat.Nr. 05 (E), und zwei Garagen stünden zur ausschliesslichen Nutzung der Liegenschaft des Beschwerdeführers zur Verfügung. Im Baugesuch wiesen die privaten Beschwerdegegner auf der Miteigentumsparzelle einen offenen Parkplatz aus, obwohl eine entsprechende Nutzungsvereinbarung unter den Miteigentümern fehle. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. März 1972 seien die Interessen der drei Grundeigentümer gleichmässig gewahrt worden. Da die Lage der Grundstücke Kat.Nrn. 04 und 05 keine Garage auf der eigenen Liegenschaft erlaubten, sei diesen Miteigentümern die Möglichkeit eröffnet worden, eine bzw. zwei Garagen auf der Miteigentumsparzelle zu erstellen. Im Gegenzug seien dem privaten Beschwerdegegner bzw. dessen Grundstück verschiedene Vorteile eingeräumt worden (Näherbaurecht für dessen Garagetrakt und für das Wohnhaus). Es bestehe daher kein Grund, in den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag einzugreifen und nachträglich einem Miteigentümer irgendwelche ungerechtfertigten Vorteile einzuräumen. Durch den Ausbau der Liegenschaft der privaten Beschwerdegegner werde die Miteigentumsparzelle als Erschliessungsfläche in weitergehendem Umfang als bisher in Anspruch genommen. Damit diene die Parzelle nicht bloss einigen wenigen Liegenschaften als Erschliessung, sondern mehreren Wohneinheiten. Die Ausnutzungsübertragung von einem solchen Grundstück sei durch § 259 PBG nicht gedeckt. Als massgebliche Grundfläche werde vorliegend die von der Baueingabe erfasste Fläche bezeichnet. Die Miteigentumsparzelle werde indessen davon nicht erfasst. Das sei schon deshalb nicht möglich, weil die Zustimmung der übrigen Miteigentümer nicht vorliege, die aber im Sinn von § 310 Abs. 3 PBG vorliegen müsste. Zu beachten sei sodann, dass die Miteigentumsparzelle ein Ausmass von 589 m² aufweise und damit ein Potential einer zusätzlichen Baumasse von 1'060.2 m³ enthalte. Das in Frage stehende Gebiet sei aus verschiedenen Gründen nicht geeignet, eine solche zusätzliche Baumasse zu verkraften (was näher dargelegt wird). Hinsichtlich der Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur Ausnutzungsübertragung seien die Bestimmungen der Art. 646 ff. ZGB massgebend. Gemäss Art. 648 Abs. 2 ZGB bedürfe es zur Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart hätten, was nicht der Fall sei. Neben der blossen Erschliessungsfunktion komme der Miteigentumsparzelle eine weitergehende Bedeutung zu, nämlich jene der Abstellfläche für Fahrzeuge. Es wäre denkbar und auch zulässig, dass auf dem Grundstück weitere Garagen errichtet würden, sofern unter den Miteigentümern eine entsprechende Einigung erzielt würde. Garagen aber seien bei der Berechnung der Baumassenziffer zu berücksichtigen. Damit würde die Übertragung eines Drittels der zulässigen Baumassenziffer die Rechte der übrigen Miteigentümer beeinträchtigen. Eine Ausnutzungsübertragung ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer sei nicht zulässig. Da eine solche Zustimmung nicht vorliege, sei die Baubewilligung wegen Übernutzung des Baugrundstücks aufzuheben. c) aa) Die Baurekurskommission III ist wie erwähnt unter

Hinweis auf den in RB 1993 Nr. 45 publizierten Verwaltungsgerichtsentscheid zum Schluss gekommen, dass die im Miteigentum der privaten Beschwerdegegnerschaft stehende Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03 bei der Bestimmung der massgeblichen Grundfläche gemäss § 259 PBG zu berücksichtigen sei. Der Beschwerdeführer hält dafür, dass das abzulehnen sei, weil hier entgegen dem im genannten Entscheid gegebenen Sachverhalt eine abparzellerte Fläche vorliege. - Richtig ist, dass das Verwaltungsgericht in RB 1993 Nr. 45 ausdrücklich offen gelassen hat, wie es sich mit der Anrechenbarkeit einer als eigenes Grundstück ausgeschiedenen Zufahrtsstrasse verhält. Indessen hat das Gericht die Anrechenbarkeit einer solchen Parzelle an die massgebliche Grundfläche in einem Urteil vom 27. September 1995 (RB 1995 Nr. 83) ausdrücklich bejaht. Diese Auffassung hat es in einem nicht publizierten Entscheid vom 15. März 1996 (VB.95.00163 + 00164) bestätigt und dazu erwogen, es sei nicht einzusehen, warum der Sachverhalt einer abparzellierten Fläche mit servitutarisch gesicherten Wegrechten im Hinblick auf § 259 PBG rechtlich aus grundsätzlichen Überlegungen anders gewürdigt werden sollte als die in RB 1993 Nr. 45 gegebene Situation. Daran ist festzuhalten. Der vom Beschwerdeführer vertretenen Auffassung ist nicht zu folgen. Keinem Zweifel kann sodann unterliegen, dass es hier um einige wenige Grundstücke geht, die über die Parzelle Kat.Nr. 03 erschlossen werden. Daran ändert das vorliegend streitige Umbauvorhaben, mit dem eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden soll, nichts. Im genannten Urteil vom 27. September 1995 (RB 1995 Nr. 83) hat das Verwaltungsgericht im Übrigen festgehalten, dass eine (abparzellerte) Privatstrasse, die der Erschliessung von zehn Wohneinheiten diene, zu der für die Ausnützung massgeblichen Grundfläche zähle. Auch insofern ist der Standpunkt des Beschwerdeführers abzulehnen. bb) Der Umstand, dass auf der Miteigentumsparzelle drei aneinandergebaute Garagen stehen, ist nicht entscheidend, da jedenfalls nicht geltend gemacht wird, das Grundstück Kat.Nr. 03 sei baulich bereits in einem solchen Umfang ausgenützt, dass eine Beanspruchung der Ausnutzungsreserve dieser Parzelle nicht mehr möglich sei. Schliesslich ist nicht klar, was damit gemeint ist, wenn in der Beschwerdeschrift (S. 5) gesagt wird, dass die Miteigentumsparzelle von der Baueingabe nicht erfasst werde. Gemäss der dem Baugesuch beigelegten Ausnutzungsrechnung geht die private Beschwerdegegnerschaft von der auf dem Baugrundstück erlaubten Baumasse aus. Hinzu gerechnet wird ein Drittel der Fläche der Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03. Damit wird dieses letztere Grundstück im Sinn von § 259 Abs. 1 PBG von der Baueingabe erfasst. Gegen die streitige Ausnutzungsübertragung ist (unter öffentlichrechtlichen Gesichtspunkten) auch angesichts der unmittelbaren Nachbarschaft der beiden Grundstücke und der geltenden gleichen Zonenvorschriften nichts einzuwenden (vgl. dazu RB 1995 Nr. 82 = BEZ 1995 Nr. 31; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich, Bern 1992, N. 131 ff.). d) Der Beschwerdeführer wendet insbesondere ein, dass die private Beschwerdegegnerschaft nicht Alleineigentümerin des Grundstücks Kat.Nr. 03 sei. Vielmehr befinde sich die Erschliessungsparzelle im Miteigentum von drei Anstössern. Diese rechtliche Situation schliesse die streitige Ausnutzungsübertragung aus, da der Beschwerdeführer damit nicht einverstanden sei. - Die Baurekurskommission III hat zu dieser Frage in einem Satz festgehalten, dass es für die der Miteigentumsquote entsprechende Ausnutzungsübertragung keiner Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedürfe. aa) Die private Beschwerdegegnerschaft ist unbestritten zu einem Drittel Miteigentümerin an der Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03. Gemäss Art. 646 Abs. 3 ZGB hat jeder Miteigentümer für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, und es kann dieser Anteil von

ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden. Die gemäss Baugesuch auf das Baugrundstück Kat.Nr. 02 zu übertragende Ausnützung entspricht genau der der privaten Beschwerdegegnerschaft zustehenden Miteigentumsquote von einem Drittel (act. 8/12.2). Es liegt mithin eine Verfügung über die Quote vor, was mit Art. 646 Abs. 3 ZGB ohne weiteres vereinbar ist (vgl. dazu: Christoph Brunner/Jörg Wichterlmann in: Kommentar zum schweizerischen Privatrecht/Schweizerisches Zivilgesetzbuch II [Basler Kommentar], Art. 646 N. 21 ff.). Ein Sachverhalt im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB ist offensichtlich nicht gegeben. Weder wird die Sache als Ganzes (das Grundstück als solches) veräussert, noch im Sinn dieser Bestimmung belastet. Mit der Ausnutzungsübertragung wird nicht in die Rechte der übrigen Miteigentümer eingegriffen. Diesen steht selbstverständlich das gleiche Recht zu. Die Ausnutzungsübertragung hat jedoch zur Folge, dass der privaten Beschwerdegegnerschaft keine Ausnutzungsreserve zur Realisierung eines Bauvorhabens auf der Erschliessungsparzelle mehr zur Verfügung steht. Zur Klarstellung dieser Rechtslage hat die Baurekurskommission III die Anmerkung der erwähnten öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angeordnet. Der Rekurskommission ist auch ohne weiteres darin zu folgen, dass der Bauherrschaft nicht entgegengehalten werden kann, dass die Erschliessungsparzelle Kat.Nr. 03 mit drei den übrigen Miteigentümern gehörenden Garagen überstellt ist. Die durch diese Bauten konsumierte Ausnützung müssen sich die beiden andern Miteigentümer anrechnen lassen. Klar verfehlt ist schliesslich auch der Einwand des Beschwerdeführers, dass durch die Ausnutzungsübertragung die Rechte der beiden anderen Miteigentümer deshalb beeinträchtigt würden, weil im Fall einer Einigung aller Miteigentümer die Möglichkeit der Erstellung weiterer Garagenbauten eingeschränkt würde. Durch die Nutzungsübertragung wird eben gerade nicht in die Rechte der beiden anderen Miteigentümer eingegriffen. Die Miteigentümer können sich hinsichtlich einer Verfügung über die Sache im Sinn von Art. 648 Abs. 2 ZGB (z.B. über die Erstellung weiterer Garagebauten) selbstverständlich immer einigen. Diese latent gegebene Möglichkeit hindert jedoch die private Beschwerdegegnerschaft nicht an der Verfügung über ihren Anteil. Rechte der beiden übrigen Miteigentümer werden jedenfalls dadurch nicht verletzt. Ein Anwendungsfall von § 310 Abs. 3 PBG liegt nicht vor. Der Einwand der Übernutzung ist daher unbegründet. bb) Schliesslich kann auch aus dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 27. März 1972 nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers abgeleitet werden. Diesem Vertrag ist mit keinem Wort zu entnehmen, dass die private Beschwerdegegnerschaft in der Verfügung über ihre Quote im Sinn des Standpunkts des Beschwerdeführers irgendwie eingeschränkt wäre. Was damals zwischen den drei Miteigentümern hinsichtlich der Erstellung von Garagenbauten und der gegenseitigen Einräumung von Näherbaurechten vereinbart worden ist, ist für den Entscheid über die heutige Streitfrage ohne Bedeutung.

E. 3

a) aa) Hinsichtlich der Pflichtabstellplätze hat die Baurekurskommission III festgehalten, dass der Gemeinderat D über diese Frage noch nicht entschieden habe. Die Frage könne daher auch nicht Gegenstand des Rekursverfahrens sein. Im Übrigen sei die Behauptung, dass die Raumanordnung im in Frage stehenden Gebäude ohne weiteres die Erstellung von drei Wohneinheiten und eine Praxis zulasse, eine blosser Unterstellung. bb) Im Zusammenhang mit der Abstellplatzfrage lässt der Beschwerdeführer geltend machen, dass es höchst problematisch sei, das Problem der Anordnung der Abstellplätze in der Baubewilligung auszuklammern und mit einer Auflage zu heilen. Es sei nicht erkennbar, wie die private Beschwerdegegnerschaft den Parkplatznachweis erbringen könne. Sodann

sei schon im Rekursverfahren geltend gemacht worden, dass es sich auf Grund einer objektiven Betrachtungsweise beim Bauvorhaben nicht bloss um ein Zweifamilienhaus handle. Vielmehr müsse nach durchgeführtem Umbau von drei Wohneinheiten und von einer Praxis ausgegangen werden, was die Erstellung von mindestens zwei oder drei weiteren Abstellplätzen bedinge. b) Es trifft zu, dass der Gemeinderat D über die Frage der Anordnung der Abstellplätze noch nicht entschieden hat. Damit aber konnte diese Frage auch nicht Thema des Rekursverfahrens sein (RB 1983 Nr. 5). Gegen das Vorgehen des Gemeinderats ist nichts einzuwenden. Es liegt keine unzulässige Aufspaltung der Baubewilligung vor (dazu RB 1989 Nr. 83). Selbst wenn man die Auffassung vertreten wollte, dass das Vorgehen des Gemeinderats D gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verstosse und mit § 321 Abs. 1 PBG nicht vereinbar sei, wäre eine Aufhebung der Baubewilligung gleichwohl nicht möglich. Lassen sich die erforderlichen Abstellplätze weder auf dem Baugrundstück noch in nützlicher Entfernung davon verwirklichen (§ 244 Abs. 1 PBG), kommen materiell die §§ 245 ff. PBG zur Anwendung (Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage, Leistung einer Ersatzabgabe). Das Verwaltungsgericht hat daher am 2. März 1995 (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14) entschieden, dass der Nachbar grundsätzlich nicht legitimiert sei, Rügen im Zusammenhang mit Abstellplätzen vorzubringen, weil solche Einwände wegen der Möglichkeit der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage bzw. der Leistung einer Ersatzabgabe nicht geeignet seien, die angestrebte Bauverweigerung herbeizuführen. Selbst wenn also der Gemeinderat über die Abstellplatzfrage bereits entschieden hätte, wäre der Beschwerdeführer nicht zur Rüge legitimiert, es seien zusätzliche Pflichtabstellplätze erforderlich.

E. 4

Der Beschwerdeführer verlangt schliesslich, die private Beschwerdegegnerschaft sei angesichts der engen Zufahrtsverhältnisse zu verpflichten, vor der Baufreigabe einen Bauinstallationsplan vorzulegen. Die Baurekurskommission III hat dieses Begehren abgelehnt, da hier keine ausserordentlichen Verhältnisse vorlägen, die die Statuierung entsprechender Auflagen geböten. Dieser Auffassung ist zu folgen. Das streitige Bauvorhaben zeichnet sich durch keinerlei Besonderheiten aus. Es weist einen kleinen, allenfalls einen mittleren Umfang auf. Auch wenn die Zufahrtsverhältnisse eher eng sein mögen, so muss die Bauherrschaft Baumaterial zuführen und Abbruchmaterial abtransportieren können. Das wird ohne gewisse Behinderungen der Nachbarschaft kaum möglich sein. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 229 PBG betreffend die Inanspruchnahme von Drittgrundstücken bei der Erstellung oder Veränderung von Bauten. Andererseits aber muss die Zufahrt zu den nachbarlichen Parzellen grundsätzlich gewährleistet sein. Jedenfalls darf das Eigentum der betroffenen nachbarlichen Grundeigentümer nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

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