

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00044 vom 18. Dezember 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00044

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00044 du 18 décembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00044 del 18 dicembre 2001

Regeste

Baubewilligung | Umnutzung eines "Schopfs" in eine Garage; Erschliessung Darstellung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Verbindlichkeit des dem Quartierplan zu Grunde liegenden Erschliessungskonzepts für den einzelnen Grundeigentümer (E.3). Nach dieser Rechtsprechung, an der festzuhalten ist, steht es dem Eigentümer, dessen Grundstück von zwei Strassen erschlossen ist, vorbehältlich einer anders lautenden Festlegung im Quartierplan grundsätzlich frei, von welcher Strasse her er sein Grundstück erschliessen will. Das gilt aber dann nicht, wenn wie im vorliegenden Fall die Erschliessungskapazität der in Frage stehenden Strassen gemessen am zu erschliessenden Gebiet gering ist, so dass die Gefahr besteht, dass ein über beide Strassen erschlossenes Grundstück unnötigerweise Erschliessungskapazitäten beansprucht, während andere Grundstücke, die ihrer Lage entsprechend nur über eine Strasse erschlossen werden können, mangels einer genügenden Erschliessung nicht oder nicht den Zonenvorschriften entsprechend genutzt werden können (E. 3.1). Aufgrund der Eignung der so genannten "Schöpfe" zur Nutzung als Garagen ist offenkundig, dass sich im Fall der Bewilligung der streitigen Umnutzung auch eine Nutzung der übrigen "Schöpfe" zu Garagenzwecken nicht mehr verhindern lässt (E. 3.2). Abweisung (E. 4).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist sachlich und funktionell zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission über die baurechtliche Bewilligung einer kommunalen Baubehörde (§ 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der Beschwerdeführer ist als Bauherr und Unterliegender im Rekursverfahren zur Beschwerde ohne weiteres legitimiert (§ 21 in Verbindung mit § 70 VRG). D hat rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt und wäre im Fall einer Gutheissung der Beschwerde als Nachbar durch den Entscheid betroffen; er ist als Beschwerdegegner 2 ins Verfahren aufzunehmen, und das Rubrum ist entsprechend zu ergänzen.

E. 2

Der Beschwerdegegner 1 macht geltend, die geplante Garage verfüge schon deshalb nicht über eine genügende Zufahrt, weil in den Beschlüssen vom 6. März 2001, die das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 18. Dezember 2001 bestätigt habe, festgehalten worden sei, dass Zufahrt und Parkierung für alle sechs Häuser über die L-Strasse zu lösen seien und deshalb die Notzufahrt im Bereich der westlichen Grenze von alt Kat.-Nr. 02 mit einem abschliessbaren Mittelposten zu versehen sei. Entgegen der Auffassung des

Beschwerdegegners 1 kann aus dieser in Rechtskraft erwachsenen Nebenbestimmung nicht geschlossen werden, damit komme eine Bewilligung der Zufahrt zur geplanten Garage von vornherein nicht in Frage. Diese Nebenbestimmung dient nur der Sicherung des Verbots, den als Notzufahrt bewilligten Weg zur ordentlichen Erschliessung aller sechs Reiheneinfamilienhäuser zu nutzen. Dieses in Rechtskraft erwachsene Verbot, das sich unter anderem auf die zu geringe Erschliessungskapazität des Zufahrtswegs "M" stützt, steht dem Gesuch des Beschwerdeführers für die Erschliessung nur einer einzigen Hauseinheit nicht im Wege. Davon ist zutreffend auch der Beschwerdegegner 1 ausgegangen, der dieses neue Baugesuch materiell geprüft und in der Folge verweigert hat. Da die Nebenbestimmung akzessorischer Natur ist (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 472), das heisst ihre Gültigkeit vom baurechtlichen Entscheid abhängt, dessen Durchsetzung sie sichern soll, muss mit der Frage der Zulässigkeit der geplanten Erschliessung zwangsläufig auch diese Nebenbestimmung überprüft werden können.

E. 3

Im wegleitenden Entscheid RB 1984 Nr. 79 (= ZBl 85/1984, S. 374 = ZR 83 Nr. 103) hat das Verwaltungsgericht erwogen, dass das dem rechtskräftig festgesetzten und genehmigten Quartierplan zu Grunde liegende Erschliessungskonzept für den einzelnen Grundeigentümer verbindlich sei und dass davon bei der Erstellung von Bauten im Allgemeinen nicht abgewichen werden könne; insbesondere stehe es nicht im Belieben einzelner Grundeigentümer, das quartierplanmässige Erschliessungskonzept unbeachtet zu lassen und andere Anlagen mit der nämlichen Zweckbestimmung zu errichten. An dieser Praxis ist in späteren Entscheiden festgehalten worden (VGr, 23. August 1991, VB 91/0056; 9. Dezember 1998, VB.1998.00299). In einem neueren Entscheid vom 26. September 2001 (VB.2001.00149 bzw. 00150 und 00152, www.vgrzh.ch) ist sie dahin gehend verfeinert worden, dass bei einem grösseren Grundstück, das von zwei Strassen erschlossen werde, es dem Grundeigentümer frei stehe, die Erschliessung von der einen oder anderen Strasse her vorzunehmen, sofern jede für sich den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermöge und keine zusätzlichen Erschliessungsanlagen erforderlich würden; sodann hat das Gericht in zustimmendem Sinn auf die Erwägungen der Baurekurskommission verwiesen, wonach (vorbehältlich einer ausdrücklichen Festsetzung) aus den Überbauungsannahmen, auf denen die Planung der Erschliessung beruhe, und den Perimetern für die Verlegung der entsprechenden Kosten keine Verpflichtung abgeleitet werden könne, das an eine bestimmte Quartierplanstrasse angrenzende Gebiet jedenfalls über diese Strasse zu erschliessen (BRK II, 3. April 2001, BEZ 2001 Nr. 59). Das Bundesgericht hat am 5. Februar 2002 eine gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 26. September 2001 erhobene staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen. Der Beschwerdeführer beruft sich auf diese Rechtsprechung und macht geltend, der Zufahrtsweg "M" könne zwar nicht wie ursprünglich geplant alle sechs Einheiten der von ihm erstellten Reiheneinfamilienhaus-Überbauung erschliessen, vermöge jedoch, wie im früheren Verfahren erwogen worden sei, noch den Verkehr einer weiteren Wohneinheit aufzunehmen, weshalb ihm die Erschliessung des Hauses E über diesen Zufahrtsweg zu bewilligen sei. Dieser Auffassung kann aus zwei Gründen nicht gefolgt werden:

E. 3.1

Nach der dargestellten Rechtsprechung, an der festzuhalten ist, steht es dem Eigentümer, dessen Grundstück von zwei Strassen erschlossen ist, vorbehältlich einer anders lautenden

Festlegung im Quartierplan grundsätzlich frei, von welcher Strasse her er sein Grundstück erschliessen will. Das gilt aber dann nicht, wenn die Erschliessungskapazität der in Frage stehenden Strassen gemessen am zu erschliessenden Gebiet gering ist, so dass die Gefahr besteht, dass ein über beide Strassen erschlossenes Grundstück unnötigerweise Erschliessungskapazitäten beansprucht, während andere Grundstücke, die ihrer Lage entsprechend nur über eine Strasse erschlossen werden können, mangels einer genügenden Erschliessung nicht oder nicht den Zonenvorschriften entsprechend genutzt werden können. Solche Verhältnisse liegen hier vor. Das Grundstück mit dem Haus E, das der Beschwerdeführer über den Zufahrtsweg "M" erschliessen will, verfügt mit der Zufahrt über die L-Strasse bereits über eine genügende Erschliessung. Hingegen befinden sich, wie der Beschwerdegegner 1 zutreffend geltend macht, am Zufahrtsweg "M" verschiedene Grundstücke, die noch über bauliche Reserven verfügen, so dass die Beanspruchung der noch vorhandenen Erschliessungskapazität durch die doppelte Erschliessung des Hauses E dazu führt, dass bereits ein einziges neues Bauvorhaben den Ausbau des Zufahrtswegs "M" erfordern würde.

E. 3.2

Sodann hat der Augenschein des Verwaltungsgerichts ergeben, dass anstelle der sechs mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2001 rechtskräftig verweigerten Garagen fünf Gebäude erstellt worden sind, die der Beschwerdeführer als "Schöpfe" bezeichnet haben will, die jedoch aufgrund der Kipptore und der befestigten Vorplätze, welche sie über die so genannte Notzufahrt mit dem Zufahrtsweg "M" verbinden, dem unbefangenen Betrachter als Garagen erscheinen lassen. Trotz dieser objektiven Eignung der Bauten zu Garagenzwecken hat der Beschwerdegegner 1 zwei "Schöpfe" östlich des Hauses C am 21. August 2001 ausdrücklich bewilligt. Bezüglich der übrigen "Schöpfe" liegen keine ausdrücklichen Bewilligungen vor; jedoch hat der Beschwerdegegner 1 am 12. November 2002 Änderungspläne bewilligt, welche die heute bestehenden Bauten enthalten, allerdings ohne dass in den Plänen anstelle der unzulässigen Nutzung der Bauten als Garagen eine Nutzung als Schöpfe angegeben wird. Falls man diesen Beschluss, der erst nach dem Augenschein des Verwaltungsgerichts zu den Akten gereicht wurde, als Bewilligung der so genannten "Schöpfe" gelten lassen will, erfolgte die Bewilligung jedenfalls erst nach Einreichung des hier streitigen Gesuchs um Umnutzung, das bereits am 21. Mai 2002 eingereicht worden ist. In den Plänen zu diesem Baugesuch wird übrigens der angrenzende "Schopf" des Hauses F nach wie vor als "Garage" bezeichnet und auch anlässlich des Augenscheins bezeichnete der Beschwerdeführer dieses Gebäude als "Garage des Nachbars" (Prot. S. 9). Aufgrund der beim Augenschein angetroffenen Verhältnisse, das heisst der Eignung der so genannten "Schöpfe" zur Nutzung als Garagen, ist offenkundig, dass sich im Fall der Bewilligung der streitigen Umnutzung für den "Schopf" des Hauses E auch eine Nutzung der übrigen "Schöpfe" zu Garagenzwecken faktisch nicht mehr verhindern liesse. Allerdings dürfte dem Beschwerdegegner 1 angesichts des Ausbaus der "Schöpfe" mit Garagentoren, den befestigten Vorplätzen und der bestehenden Notzufahrt die Verhinderung einer solchen unzulässigen Nutzung schon gegenwärtig nicht leicht fallen, und die Bewilligung der dergestalt ausgebauten Schöpfe bzw. ihre Duldung ist unverständlich. Immerhin lässt sich auf der "Notzufahrt" unmittelbar nach der Zufahrt zur Tiefgarage des östlich an die Garage E angrenzenden Mehrfamilienhauses des Beschwerdeführers noch eine mehr oder weniger wirksame Sperre anbringen, wie dies mit dem vom Verwaltungsgericht bestätigten Beschluss des Beschwerdegegners 1 vom 6. März 2001 verfügt worden ist. Abgesehen davon, dass diese Sperre bis heute nicht angebracht

worden ist, würde sie ihre Wirksamkeit jedoch vollends verlieren, wenn sie erst nach der Zufahrt zu Garage E angebracht werden könnte, wo sie anders als am bisher vorgesehenen Standort nicht in eine Engnis zu stehen käme, sondern angesichts des Vorplatzes vor den "Schöpfen" der Häuser E und F leicht zu umfahren wäre. Die Verweigerung der Bewilligung für die Umnutzung erweist sich auch unter diesem Gesichtswinkel als rechtfertigt.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist zu berücksichtigen, dass die Klärung des Sachverhalts wegen der unzureichenden Baueingabepläne des Beschwerdeführers einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursacht hat. Die Gerichtsgebühr ist deshalb gestützt auf § 5 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997 zu verdoppeln, und die Gerichtskosten sind gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, der gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Gemeinde zu verpflichten ist. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 360.-- Zustellungskosten, Fr. 4'360.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Der Beschwerdeführer wird zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Gemeinde X verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen von der Rechtskraft des Entscheids an gerechnet. 5. ...

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