

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00382 vom 14. Juli 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-07-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00382

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00382 du 14 juillet 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00382 del 14 luglio 2004

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses: Öffentlicher Weg als Zufahrt, Wegabstand. Die Vorinstanz hat den Weg, der dem streitbetroffenen Grundstück sowie mindestens einer weiteren Parzelle als gesetzliche Erschliessung dient und damit einem unbestimmten Benützerkreis offen steht, zu Recht als öffentlich im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG qualifiziert. Zu diesem Weg hat der geplante Neubau einen Abstand von 3,5 m einzuhalten (§ 265 Abs. 1 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 BZO Zürich). Da sich der Mangel der Abstandsunterschreitung durch das Bauvorhaben nicht mittels Nebenbestimmungen gemäss § 321 Abs. 1 PBG heilen lässt, hat die Vorinstanz die Baubewilligung ohne Rechtsverletzung aufheben können (E. 2.4). Der Umstand, dass bei Einhaltung des gebotenen Wegabstands die maximal zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft werden kann, begründet keine besonderen Verhältnisse nach § 220 Abs. 1 PBG und vermag deshalb die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen (E. 3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Neubau eines Mehrfamilienhauses: Öffentlicher Weg als Zufahrt, Wegabstand. Die Vorinstanz hat den Weg, der dem streitbetroffenen Grundstück sowie mindestens einer weiteren Parzelle als gesetzliche Erschliessung dient und damit einem unbestimmten Benützerkreis offen steht, zu Recht als öffentlich im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG qualifiziert. Zu diesem Weg hat der geplante Neubau einen Abstand von 3,5 m einzuhalten (§ 265 Abs. 1 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 BZO Zürich). Da sich der Mangel der Abstandsunterschreitung durch das Bauvorhaben nicht mittels Nebenbestimmungen gemäss § 321 Abs. 1 PBG heilen lässt, hat die Vorinstanz die Baubewilligung ohne Rechtsverletzung aufheben können (E. 2.4). Der Umstand, dass bei Einhaltung des gebotenen Wegabstands die maximal zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft werden kann, begründet keine besonderen Verhältnisse nach § 220 Abs. 1 PBG und vermag deshalb die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen (E. 3). Abweisung. Stichworte: ABSTANDSUNTERSCHREITUNG ABSTANDSVORSCHRIFT BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN ERSCHLIESSUNGSFUNKTION WEGABSTAND Rechtsnormen: § 220 Abs. 1 PBG § 265 Abs. 1 PBG § 321 Abs. 1 PBG Art. 12 Abs. 1 BZO99 Zürich Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Am 17. Dezember 2002 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der Eigentümerin A die baurechtliche Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage an der L-Strasse in Zürich. Gleichzeitig bewilligte sie die Aufhebung der

Grenze zwischen der bisherigen Einfamilienhausliegenschaft Kat.-Nr. 01 und der Zufahrtspartzele Kat.-Nr. 02, welche beide im Eigentum der Bauherrschaft stehen und mit einer Gesamtfläche von 673 m

E. 2

den Baugrund für den Neubau bilden. Die bisherige Wegparzelle Kat.-Nr. 02 dient heute neben der bisherigen Einfamilienhausliegenschaft der Bauherrin drei weiteren Liegenschaften als gesetzliche Erschliessung und ist mit entsprechenden Fahr- und Wegrechten belastet, die gemäss Ziffer I.B.2 der Baubewilligung auf die neu zu bildende Parzelle zu übertragen sind. II. Gegen diese Bewilligung liessen C sowie D und E als Eigentümer von zwei der durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 02 erschlossenen Grundstücken Rekurs an die Baurekurskommission I erheben, welche das Rechtsmittel nach einem Augenschein am 12. September 2003 guthiess und die Baubewilligung aufhob. III. Mit Beschwerde vom 17. Oktober 2003 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid aufzuheben und die Sache zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenparteien. Überdies sei das Verfahren einstweilen zu sistieren. Mit Präsidialverfügung vom 21. Oktober 2003 wurde das Verfahren sistiert und am 5. Februar 2004 wieder aufgenommen, nachdem eine einvernehmliche Regelung gescheitert war. Die Vorinstanz beantragte am 13. Februar 2004 Abweisung und die Bausektion der Stadt Zürich am 2. März 2004 Gutheissung der Beschwerde. C, D und E liessen am 7. April beantragen, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist zur Anfechtung des sie belastenden Rekursentscheids offenkundig legitimiert, weshalb auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten ist.

E. 2.1

Die Baurekurskommission hat die Baubewilligung in erster Linie wegen Unterschreitung des Wegabstands aufgehoben, der hier gemäss § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. nach Art. 12 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung von 1992/1999 Teile I–VI (BZO) 3,5 m betrage. Die heute eine eigene Parzelle bildende Stichstrasse Kat.-Nr. 02 reiche von der L-Strasse bis in die dritte Bautiefe und werde mit dem Neubauvorhaben unbestrittenermassen acht Wohneinheiten auf vier Grundstücken als Zufahrt dienen. In solchen Fällen sei ein Abstand vom Strassengebiet einschliesslich des Kehrplatzes unabdingbar. Die Vereinigung der Zufahrtspartzele mit dem Baugrundstück sei statthaft, solange die Wegrechte auf die neue Parzelle übertragen würden. Ebenso könne die servitutarisch gesicherte Wegfläche hier auf die für zehn Wohneinheiten erforderliche Minimalbreite von 3,6 m reduziert werden. Der Neubau unterschreite den so ermittelten Abstand um rund einen Meter und die Nordfassade des Mehrfamilienhauses bzw. die Ostfassade der angebauten Garage stünden unzulässigerweise direkt am Kehrplatz. Dieser werde auf ein Mass von 6 x 6 m verkleinert, sodass Fahrzeuge nur noch erschwert oder unter Beanspruchung der Einfahrt auf der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 03 gewendet werden könnten. Zwar dürfe auf die L-Strasse auch rückwärts ausgefahren werden, doch bestehe weder Anlass noch Anspruch auf Aufhebung des nach den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 nötigen Kehrplatzes und einer entsprechenden Verschlechterung der verkehrsmässigen Erschliessung. Die gesetzliche Ordnung verlange bei Zufahrtswegen

einen Abstand von durchgehend 3,5 m, der hier verletzt werde. Die Baubewilligung sei schon aus diesem Grund aufzuheben.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei von der Erschliessung von acht Wohneinheiten ausgegangen, ohne zu prüfen, inwiefern die Benützung des Wegs durch Anstösser rechtlich zulässig sei. Den Anstössern in der ersten Bautiefe stehe dieses Recht nur im vorderen Teil der Wegparzelle zu, weshalb der hintere Teil nur noch der Erschliessung des Baugrundstücks und der gegenüberliegenden Parzelle Kat.-Nr. 03 diene, weshalb dieser Wegabschnitt nicht mehr als öffentlich zu würdigen sei. Zwar verfüge auch die zuhinterst an die Wegparzelle anstossende Liegenschaft Kat.-Nr. 04 über ein Fuss- und Fahrwegrecht, doch sei dieses Grundstück über die M-Strasse erschlossen. Über einen Kehrplatz müsse der Zufahrtsweg nicht verfügen; es genügen die auf den anstossenden Grundstücken bestehenden Kehrmöglichkeiten. Die Beschwerdegegnerschaft macht in formeller Hinsicht geltend, die tatsächliche Behauptung der Beschwerdeführerin, dass die Anstösserliegenschaften in der ersten Bautiefe nur ein auf den vorderen Teil der Wegparzelle beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht hätten, sei neu und deshalb gemäss § 52 Abs. 2 VRG nicht mehr zulässig. Sie setze sich auch nicht mit der Erwägung der Vorinstanz auseinander, dass wegen der Verkleinerung des Kehrplatzes die verkehrsmässige Erschliessung verschlechtert werde, sodass die Beschwerde schon aus diesem Grund abzuweisen sei. Der Zufahrtsweg, der acht Wohneinheiten auf vier Grundstücken erschliesse, sei auf Grund seiner Erschliessungsfunktion klar ein öffentlicher Weg im Sinn von § 265 PBG, der auch den allen Wegberechtigten dienenden Kehrplatz umfasse. Der Wegabstand sei deshalb massiv unterschritten und der an der Ostfassade vorgesehene Erker rage sogar ins Weggebiet hinein.

E. 2.3

Die formellen Einwände der Beschwerdegegnerschaft sind unbegründet. Die Beschwerdeführerin hat bereits im Rekursverfahren geltend gemacht, der hintere Teil des Wegs diene nur dem Baugrundstück und der diesem gegenüberliegenden Parzelle Kat.-Nr. 03. Wenn sie nun ausführen lässt, die Anstösser in der ersten Bautiefe seien zur Benützung dieses hinteren Teils nicht berechtigt, so ist das lediglich eine Präzisierung und keine gemäss § 52 Abs. 2 VRG unzulässige neue Tatsachenbehauptung. Sodann hat die Vorinstanz auf die Verschlechterung der Erschliessung im Zusammenhang mit der Verkleinerung der Kehrplatzfläche hingewiesen. Dieser Erwägung tritt die Beschwerdeführerin mit dem Einwand entgegen, ein Zugangsweg brauche keinen Kehrplatz, sondern es genügen die Kehrmöglichkeiten auf den anstossenden Grundstücken. Es kann deshalb keine Rede davon sein, dass die Beschwerdeführerin den Bauverweigerungsgrund einer ungenügenden Erschliessung akzeptiert habe.

E. 2.4

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, von der abzuweichen kein Grund besteht, kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder als privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Wegs an. Das Verwaltungsgericht hat in einem Fall, wo eine im Miteigentum stehende Parzelle dem einen Grundstück als gesetzliche Zufahrt diene und gleichzeitig die Funktion des Fussgängerzugangs für die Bewohner eines auf dem Nachbargrundstück geplanten Neubaus zu übernehmen hatte, einen öffentlichen Weg angenommen. Der Weg werde in einem

solchen Fall von einem unbestimmten Benutzerkreis und für mehr als ein einziges Grundstück beansprucht. Damit liege im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG ein öffentlicher Weg vor (RB 1987 Nr. 77; RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20; bestätigt in VGr, 5. September 2001, BEZ 2001 Nr. 48). Die heutige Wegparzelle Kat.-Nr. 02 dient unbestrittenermassen auch in ihrem hinteren Teil nicht nur dem Baugrundstück, sondern ebenso der gegenüberliegenden Einfamilienhausliegenschaft Kat.-Nr. 03 als gesetzliche Erschliessung. Zudem verfügt auch die zuhinterst an die Wegparzelle anstossende Liegenschaft Kat.-Nr. 04 über ein Fuss- und Fahrwegrecht, das jederzeit wieder beansprucht werden könnte. Damit stellt der Weg nicht bloss eine grundstücksinterne Erschliessung dar, sondern er steht als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offen. Die Vorinstanz hat deshalb den Weg zutreffend als öffentlich qualifiziert. Ob der Wegabstand nach Art. 12 Abs. 1 BZO, wo nach dem Wortlaut der Bestimmung nicht zwischen öffentlichen und privaten Wegen unterschieden wird, auch bei Privatwegen 3,5 m betragen muss, braucht nicht entschieden zu werden. Ebenfalls braucht der Frage nicht weiter nachgegangen zu werden, ob die Fuss- und Fahrwegrechte der Anstösser in der ersten Bautiefe sich nur auf diesen Wegabschnitt beziehen. Immerhin ist anzumerken, dass im Rahmen einer vorfrageweisen Prüfung viel dafür spricht, dass die als eigene Parzelle ausgeschiedene und mit einem Kehrplatz ausgestattete Stichstrasse den berechtigten Grundstücken in ihrer gesamten Ausdehnung, das heisst einschliesslich des Kehrplatzes, als Erschliessung dienen soll. Nötigenfalls wird aber der Zivilrichter den Umfang der Dienstbarkeiten zu bestimmen haben. Beträgt der gebotene Wegabstand 3,5 m, so wird er durch den geplanten Neubau auch dann unterschritten, wenn als Weggebiet nicht die heutige Parzelle Kat.-Nr. 02 angenommen wird, sondern mit der Vorinstanz lediglich ein 3,6 m breiter Streifen. Auch in diesem Fall beträgt die Abstandsunterschreitung unbestritten rund einen Meter. Diese Abstandsunterschreitung betrifft die gesamte Ostfassade des geplanten Neubaus und insbesondere auch die interne Erschliessung. Der Mangel des Bauvorhabens kann deshalb nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, sondern bedarf tief greifender Projektänderungen. Die Vorinstanz hat deshalb ohne Rechtsverletzung die Baubewilligung aufheben können, statt sie gemäss § 321 Abs. 1 PBG durch entsprechende Nebenbestimmungen zu ergänzen. Das gilt umso mehr, als ein Zufahrtsweg, wenn er als Stichstrasse ausgebildet ist, gemäss Anhang zu den Zugangsnormen über eine Kehrmöglichkeit verfügen muss, wobei eine rechtliche Sicherung auf Privatgrund genügt. Mit dem geplanten Neubau geht der bestehende Kehrplatz verloren, ohne dass eine (rechtliche gesicherte) Kehrmöglichkeit neu geschaffen wird. Dass das Wenden auf bestehenden oder neu geplanten Abstellplätzen grundsätzlich möglich bleibt, genügt schon deshalb nicht, weil keine Gewähr dafür besteht, dass diese für Wendemanöver tatsächlich zur Verfügung stehen.

E. 3

Die Beschwerdeführerin beansprucht nötigenfalls die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Wegabstands. Der Umstand, dass bei Beachtung des gebotenen Wegabstands die maximal zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft werden kann, begründet indessen keine besonderen Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG und vermag die Erteilung einer Ausnahmegewilligung deshalb nicht zu rechtfertigen.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit

§ 13 Abs. 2 VRG), die überdies zu einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 3'590.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Die Beschwerdeführerin wird zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdegegnerschaft verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids. 5. ...

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