

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00132 vom 13. Juli 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00132

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00132 du 13 juillet 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00132 del 13 luglio 2005

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Gewerbehauses mit Wohnung: Verletzung des rechtlichen Gehörs, unzureichende Erschliessungsverhältnisse. Durch die Ablehnung des beantragten Augenscheins hat die Vorinstanz den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör nicht verletzt (E. 2.1). Hingegen verletzt der Verzicht der Vorinstanz auf einen zweiten Schriftenwechsel den Gehörsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV, da diese in ihrem Entscheid auf Darlegungen und Beweismittel abstellte, die erst mit der Rekursantwort vorgebracht wurden, ohne dass die Beschwerdeführenden dazu hatten Stellung nehmen können. Aufhebung des Rekursentscheids (E. 2.2). Zwar genügt die zukünftige Fahrbahnbreite der streitbetroffenen Stichstrasse den Anforderungen an eine genügende Zugänglichkeit im Sinn von § 237 Abs. 1 PBG; nicht vorhanden ist jedoch die bei Stichstrassen erforderliche Kehrmöglichkeit. Überdies fehlt es an der rechtlichen Sicherung der Zufahrt (E. 4.1). Nachdem bereits die Beanspruchung der zugunsten der Liegenschaft der Beschwerdeführenden bestehenden Wegrechtsdienstbarkeit zu Anständen und einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Zufahrtsstrasse verläuft, geführt hat, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich der Erschliessungsmangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG "ohne besondere Schwierigkeiten" beheben lässt (E. 4.2). Aufhebung der Baubewilligung (E. 5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführenden beantragen in erster Linie, der angefochtene Rekursentscheid sei aufzuheben und das Verfahren sei zum Neuentscheid an die Baurekurskommission zurückzuweisen. Sie begründen dies mit dem Vorwurf, es sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör und auf ein faires Verfahren verletzt worden. Sie hätten im Rekursverfahren die Durchführung eines Augenscheins und eventuell eines zweiten Schriftenwechsels beantragt. Diesen Anträgen habe die Rekurskommission nicht stattgegeben, obwohl die Erschliessungsverhältnisse nur an Ort und Stelle richtig hätten festgestellt werden können. Nach dem Verzicht auf einen Augenschein hätte jedenfalls ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werden müssen, da die Vorinstanz bezüglich des zu erwartenden Besucherverkehrs auf die erstmals in der Rekursantwort enthaltenen Angaben der privaten

Beschwerdegegnerin und auf die von dieser als Beweismittel eingereichten Unterlagen abgestellt habe.

E. 2.1

Der verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) räumt den Verfahrensbeteiligten das Recht ein, Beweismassnahmen zu beantragen und verpflichtet die Behörden, rechtzeitig und formgerecht angebotene Beweismittel zu behaupteten rechtserheblichen Tatsachen auch abzunehmen. Auf ein beantragtes Beweismittel kann nur dann verzichtet werden, wenn es eine nicht erhebliche Tatsache betrifft oder offensichtlich untauglich ist, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen oder wenn sie in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen können, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr, 5. April 2002, 1P.736/2001, E. 4.1, www.bger.ch; BGE 124 I 208 E. 4a S. 211 und 124 I 241 E. 2 S. 242, mit Hinweisen). Wird ein Augenschein beantragt, so steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Ob eine Besichtigung der Örtlichkeiten vorgenommen werden muss, hängt einerseits vom konkreten Projekt und andererseits von den dagegen erhobenen Rügen ab. Die Vorinstanz hat den beantragten Augenschein abgelehnt, weil die tatsächlichen Verhältnisse, soweit nicht offenkundig und der Baurekurskommission bekannt, aus den eingereichten Akten hinreichend ersichtlich seien. Dieser Auffassung ist beizupflichten. Der bestehende und der geplante Ausbau der Zufahrt zum Baugrundstück ergibt sich aus den Baueingabeplänen und zur Einschätzung des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs sowie zur Frage der rechtlichen Sicherung der Zufahrt gibt ein Augenschein nichts her. Auch die weiteren im Rekursverfahren erhobenen Einwände, nämlich bezüglich Wohnnutzung, Baulinienüberstellung, Fehlen von Containerabstellplatz und Abluftkanälen sowie fehlender Lärmschutzprognose, lassen sich auf Grund der Akten beurteilen.

E. 2.2

Gemäss § 26 Abs. 4 VRG ist die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels im Rekursverfahren fakultativ. Aufgrund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 BV muss dagegen ein zweiter Schriftenwechsel zwingend durchgeführt werden, wenn die Rekursinstanz auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Rekursantwort vorgebracht wurden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 26 N. 35). Zwar hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) bisweilen beiläufig ausgeführt, ein fairer Prozess im Sinn von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) bedinge, dass sich die Parteien grundsätzlich zu jedem Aktenstück äussern können. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann dies aber nicht so verstanden werden, dass ein unbedingter Anspruch darauf besteht, sich in jedem Fall zu den Vorbringen einer Gegenpartei äussern zu können. Ein solcher Anspruch hätte nämlich zur Folge, dass ein Schriftenwechsel gar nicht abgeschlossen werden könnte. Dies stünde im klaren Widerspruch zu anerkannten Prozessgrundsätzen; so insbesondere dem Recht der prozessleitenden Behörde, den Schriftenwechsel abzuschliessen, wenn die Sache liquid ist sowie dem konventions- und verfassungsrechtlichen Anspruch auf eine Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29

Abs. 2 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK). Ein Anspruch, sich zu den Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, kann nur dann bestehen, wenn eine Eingabe nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz neue und möglicherweise umstrittene rechtserhebliche Vorbringen enthält (vgl. BGr, 19. August 2004, 1A.43/2004, E. 2.4, www.bger.ch). Wie die Beschwerdeführenden zutreffend gelten machen, enthält die Rekursantwort vom 1. Oktober 2004 solche neuen Vorbringen und wurden als Beweismittel neue, den heutigen Beschwerdeführenden unbekannte Dokumente eingereicht. Das betrifft insbesondere die Darlegungen der Rekursgegnerin zum erwarteten Anliefer- und Kundenverkehr (Rekursantwort, S. 5 ff.). Auf diese Darlegungen und Beweismittel hat die Baurekurskommission abgestellt (Rekursentscheid, E. 6b und c oben), ohne dass die Beschwerdeführenden dazu hatten Stellung nehmen können. Die Vorinstanz hat ihnen damit das rechtliche Gehör verweigert, was zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt.

E. 3

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst (§ 63 Abs. 1 VRG); es kann die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht auf die Sache eingetreten oder der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde (§ 64 Abs. 1 VRG). Hat die untere Instanz das rechtliche Gehör verweigert, so führt dies nicht zwingend zu einer Rückweisung; nach der Praxis des Bundesgerichts kann trotz der formellen Natur des Gehörsanspruchs dessen Verletzung geheilt werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit hat, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die zur freien Prüfung aller Fragen befugt ist, welche der unteren Instanz hätten unterbreitet werden können (BGE 114 Ia 314; RB 1995 Nr. 23; Kölz/Bosshart/Röhl, § 64 N. 4 f.; vgl. auch Benjamin Schindler, Die "formelle Natur" von Verfahrensgrundrechten, ZBl 106/2005, S. 169 ff., sowie Hansjörg Seiler, Abschied von der formellen Natur des rechtlichen Gehörs, SJZ 100/2004, S. 377 ff.). Die Beschwerdeführenden haben im Rekursverfahren unter anderem geltend gemacht, dass das Baugrundstück nicht über eine hinreichende, rechtlich und tatsächlich gesicherte Zufahrt verfüge. Ob eine Zufahrt in tatsächlicher Hinsicht genügt (§ 237 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]), ist eine Rechtsfrage; der örtlichen Baubehörde steht nur insofern ein Beurteilungsspielraum offen, als sie im Einzelfall Erleichterungen von den in den Zugangsnormalien festgehaltenen technischen Anforderungen gewähren kann (VGr, 18. August 2004, BEZ 2004 Nr. 64; 27. September 1988, VB 88/0078; zu § 11 der Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [LS 700.5] vgl. RB 1988 Nr. 74 = BEZ 1988 Nr. 45; VGr, 5. Oktober 1998, VB.1998.00154; 26. November 1997, VB.1997.00131 und 132). Eine reine Rechtsfrage ist sodann zu beantworten, wenn es darum geht, ob bei privatrechtlich geordneten Zugängen die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benutzung gewährleistet ist (vgl. RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Da, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, bereits die Prüfung dieser Rechtsfragen zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führt, kann die beantragte Rückweisung unterbleiben.

E. 4.1

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sein muss. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und

der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein. Der Regierungsrat erlässt über die Anforderungen Normalien (§ 237 Abs. 2 PBG). Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5, mit Hinweisen auf frühere Entscheide). Das Baugrundstück wird über eine von der L-Strasse abzweigende Zufahrtsstrasse erschlossen, die vollständig auf dem privaten Grundstück Kat.-Nr. 02 verläuft. Sie ist heute 3 m breit und endet nach 60 m bei der Liegenschaft Kat.-Nr. 03; auf dieser Länge soll sie gemäss Baubewilligung auf eine Fahrbahnbreite von 4,5 m mit einseitigem Bankett von 0,30 m ausgebaut werden. Ebenfalls durch diese Zufahrtsstrasse erschlossen wird die Gewerbeliegenschaft Kat.-Nr. 04 der Beschwerdeführenden, zu deren Gunsten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ein Fuss- und Fahrwegrecht ruht, wobei sich dieses gemäss Planeintrag auf die bestehende Breite von 3 m und die Anstosslänge beschränkt, das heisst auf die vordersten 20 m ab Einmündung in die L-Strasse. Neben den Grundstücken der beiden privaten Parteien wird über die Zufahrtsstrasse auch die Bauernhaus-Liegenschaft Kat. Nr. 03 erschlossen, über deren gewerbliche Nutzung die Parteien unterschiedliche Angaben machen. Noch unüberbaut sind das Grundstück Kat.-Nr. 02, auf welchem die Zufahrt verläuft, sowie Kat.-Nr. 05, welches, obwohl nicht direkt anstossend, möglicherweise ebenfalls über die Zufahrtsstrasse zur L-Strasse hin erschlossen werden soll. Mit einer zukünftigen Fahrbahnbreite von 4,5 m und einseitigem Bankett von 0,3 m entspricht die geplante Zufahrt aufgrund ihrer Breite einer Zufahrtsstrasse im unteren Anwendungsbereich gemäss dem Anhang "Technische Anforderungen" der Zugangsnormalien; nicht vorhanden ist jedoch die bei Stichstrassen erforderliche Kehrmöglichkeit. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, genügt die vorgesehene Strassenbreite für die Erschliessung des Baugrundstücks und der weiteren Betriebe, die über diese Strasse erschlossen werden müssen, ohne weiteres; das gilt selbst dann, wenn die Vermutungen der Beschwerdeführenden bezüglich Anlieferungs- und Kundenfrequenz beim Betrieb der privaten Beschwerdegegnerin zutreffen sollten. Angesichts der Kürze der Erschliessungsstrasse und der zu erwartenden Verkehrsfrequenz ist nicht zu erwarten, dass es allzu häufig zu Kreuzungsmanövern zwischen Personen- und Lastwagen kommen wird. Hingegen fehlt es an der rechtlichen Sicherung dieser Zufahrt sowie an einer Kehrmöglichkeit. Zwar heisst es in den Erwägungen der Baubewilligung zur Erschliessung: "Das Fuss- und Fahrwegrecht ist grundbuchamtlich gesichert". Diese Feststellung ist jedoch aktenwidrig; ein entsprechender Beleg fehlt in den Akten und, wie die private Beschwerdegegnerin in ihren Rekursantworten eingeräumt hat, soll die Zustimmung erst "im Falle der Erteilung der Baubewilligung" erteilt werden. Im Dispositiv der Baubewilligung wird sodann unter den Nebenbestimmungen (Ziff. 1.6) lediglich verlangt, dass ein entsprechendes Projekt für die Zufahrtsstrasse zur Genehmigung einzureichen sei und dass die Zufahrtsstrasse vor Baubeginn fertig erstellt sein müsse; ein Nachweis, dass die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benutzung gewährleistet ist (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3), wird aber auch auflagenweise nicht gefordert.

E. 4.2

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind laut § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten korrigiert werden können, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Dabei muss das Gewicht eines Mangels am Umfang

des Gesamtprojekts gemessen werden (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461). Ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind, ist eine Rechtsfrage. Die Behebung des festgestellten Erschliessungsmangels erfordert neben der bereits in der Baubewilligung angeordneten Verbreiterung der Zufahrtsstrasse zusätzlich die Schaffung einer Kehrmöglichkeit sowie die rechtliche Sicherung der Benutzbarkeit dieser Erschliessungsflächen durch alle, die darauf angewiesen sind, insbesondere auch durch die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste. Dazu genügt es nicht, dass nur der privaten Beschwerdegegnerin ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der gesamten Fläche der Zufahrtsstrasse und der für Wendemanöver erforderlichen Fläche eingeräumt wird, sondern dieses Recht muss allen Anstössern zustehen, die zur Erschliessung auf die Zufahrtsstrasse angewiesen sind, das heisst insbesondere auch den Beschwerdeführenden für ihre Liegenschaft. Damit der Verkehr zum Baugrundstück ungestört abgewickelt werden kann, muss auch den übrigen Anstössern und ihren Besuchern für Kreuzungsmanöver die gesamte notwendige Fahrbahnbreite und, damit die Zufahrt nicht durch Wendemanöver auf dem Strassengebiet beeinträchtigt wird, auch die am Ende der Strasse zu schaffende Kehrmöglichkeit zur Verfügung stehen. Mit dem zugunsten der Beschwerdeführenden bestehenden Fuss- und Fahrwegrecht allein auf dem vordersten Teil des bestehenden, nur 3 m breiten Wegs ist dies nicht gewährleistet. Die Sicherung der Benutzbarkeit von Strassen- und Kehrflächen durch alle, die darauf angewiesen sind, lässt sich, soweit es sich nicht um öffentliche Strassen oder solche im Mit- oder Gesamteigentum der Anstösser handelt, auch durch Fuss- und Fahrwegrechte an den dafür benötigten Flächen regeln. Sodann ist es entgegen der noch in RB 1989 Nr. 84 vertretenen Auffassung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, mit einer Nebenbestimmung die Heilung eines Mangels zu verlangen, den der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann, wie beispielsweise durch die Abtretung von Land oder die Einräumung einer Dienstbarkeit (vgl. VGr, 5. Mai 2004, VB.2003.00050, E. 3.2, www.vgrzh.ch). Hier liegen jedoch insofern besondere Verhältnisse vor, als es nicht genügt, dass nur die Bauherrschaft die benötigten Rechte erwirbt, da damit allein die rechtliche Sicherung der Zufahrt nicht gewährleistet ist. Wie erwähnt müsste der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 02, auf dem die Zufahrtsstrasse verläuft, diese Rechte auch den Beschwerdeführenden einräumen, um die genügende Zufahrt zum Baugrundstück zu gewährleisten. Nachdem jedoch bereits die Beanspruchung der zugunsten der Liegenschaft der Beschwerdeführenden bestehenden Wegrechtsdienstbarkeit zu Anständen und einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit diesem Eigentümer geführt hat, kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich der Erschliessungsmangel im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG "ohne besondere Schwierigkeiten" beheben lässt. Vielmehr werden die betroffenen Anstösser der Zufahrtsstrasse über den Ausbau der Strasse und die Regelung der Benutzungsrechte verhandeln müssen. Falls keine einvernehmliche Lösung zustande kommt, wird gemäss § 147 PBG ein Quartierplanverfahren einzuleiten bzw. der bestehende Quartierplan zu revidieren sein. Diesem Entscheid ist im vorliegenden Verfahren jedoch nicht vorzugreifen; es sind weder die Akten des Quartierplans M beizuziehen noch rechtfertigt sich eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens bis zum Entscheid über die Revisionsbedürftigkeit dieses Quartierplans.

E. 5

Lässt sich der Erschliessungsmangel auflagenweise nicht heilen, so sind neben dem Rekursentscheid die Baubewilligung der Gemeinde sowie die damit zusammenhängenden Bewilligungen der Baudirektion vom 12. Juli 2004 ohne weiteres aufzuheben. Unter diesen

Umständen braucht auf die übrigen von den Beschwerdeführenden erhobenen Rügen nicht eingegangen zu werden bzw. kann auf die beantragte Rückweisung an die Vorinstanz verzichtet werden. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte der privaten Beschwerdegegnerin und der Gemeinde Richterswil aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die private Beschwerdegegnerin ist überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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