

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00181 vom 27. September 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00181

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00181 du 27 septembre 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00181 del 27 settembre 2006

Regeste

Baubewilligung | Einbau von Dachflächenfenstern und Sanierung Dachgeschoss. Erschliessung des Baugrundstücks. Sicherung der Baustellenzufahrt durch Wegrechtsdienstbarkeit. Nach § 233 Abs. 2 PBG gilt das Erfordernis der Baureife auch für Umbauten, wenn durch diese von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird. Der Einbau von 15 verhältnismässig kleinen Dachflächenfenstern und eines Badezimmers sowie die Vergrösserung der Zimmer im Dachgeschoss in einem Einfamilienhaus stellen im Lichte der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Praxis keine erschliessungsrechtlich relevante wesentliche Änderung der Verhältnisse dar. Die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks muss demnach nicht erneut geprüft werden (E. 5.1). Zivilrechtliche Vorfragen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, wenn sie baupolizeirechtlich relevant sind. Dies trifft bei der vorliegenden Frage, ob die private Wegrechtsdienstbarkeit den Baustellenverkehr umfasst, zu (E. 6.1). Ein 4 m breites unbeschränktes Fahrwegrecht, selbst wenn es faktisch nur zw. 2-2.50 m breit ist, muss nach Sinn und Zweck und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks vernünftigerweise auch die Baustellenzufahrt umfassen. Der streitbetreffende Bauinstallationsplatz befindet sich nicht auf der Wegrechtsfläche und ist für das Umbauvorhaben ausreichend, so dass keine dienstbarkeitswidrige Inanspruchnahme des Fahrwegrechts vorliegt. Der zu erwartende Baustellenverkehr führt nicht zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Wegrechtsdienstbarkeit, da es sich um eine verhältnismässig geringe und bloss temporäre intensivere Nutzung handelt, die vom Belasteten in Kauf zu nehmen ist. Es liegt auch keine missbräuchliche Ausübung der Dienstbarkeit vor, denn der Belastete hat Schädigungen, die mit der Rechtsausübung unvermeidbar verbunden sind, zu dulden (E. 6.2). Da es sich beim Erschliessungsbedarf für eine Baustelle um eine bloss vorübergehende Grundstücksnutzung handelt, sind an den Ausbaustandard eines Baustellenzugangs unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (E. 6.3). Die kommunale Baubehörde durfte unter den vorliegenden Umständen davon ausgehen, dass die für die Sicherstellung der (Baustellen-)Zufahrt zum Baugrundstück notwendigen privaten Rechte nachgewiesen sind, und musste die Baubewilligung von keinem weiteren Berechtigungsnachweis abhängig machen (E. 6.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommission zuständig. Soweit Fragen betreffend das Recht zur Inanspruchnahme

von Nachbargrundstücken gemäss §§ 229 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) streitig sind, ist das Verwaltungsgericht nicht zuständig, da gemäss § 330 lit. c PBG die Baurekurskommissionen hierüber als einzige Instanz entscheiden. Ob in der vorliegenden Baurechtsstreitigkeit gegebenenfalls das Verfahren nach § 230 PBG durchzuführen wäre, ist demnach vom Verwaltungsgericht nicht zu beurteilen.

E. 2.1

Nach § 338a Abs. 1 PBG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Beim Nachbarn verlangt die verwaltungsgerichtliche Praxis kumulativ eine hinreichend enge nachbarliche Beziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen. Die Legitimationsvoraussetzung des Berührtseins in eigenen qualifizierten Interessen ist dann gegeben, wenn der Ausgang des Verfahrens, in das der beschwerdeführende Nachbar sich einschalten will, seine Interessenssphäre zu beeinflussen vermag, er also einen praktischen Nutzen hat bzw. einen Nachteil abwenden kann, den der angefochtene Verwaltungsakt für ihn zur Folge hätte (RB 1995 Nr. 9, E. 2, 1980 Nr. 7). Die Beschwerdelegitimation bezieht sich sodann auf die gestellten Anträge. Der Beschwerdeführer kann sich daher grundsätzlich auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Antrags führen können. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1995 Nr. 8, 1980 Nr. 7).

E. 2.2

Als Eigentümer des mit einem Mehrfamilienhaus überbauten, an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks ist beim Beschwerdeführer das Erfordernis der nachbarlichen Raumbeziehung ohne weiteres gegeben. Im Weiteren kann er als Eigentümer der Wegparzelle geltend machen, die Benützung dieses Weges als Zufahrt zum Baugrundstück sei rechtlich nicht gesichert, das Baugrundstück sei mithin nicht genügend erschlossen, und zwar selbst dann, wenn er sich gegen die Beeinträchtigung seiner Rechte an der Wegparzelle (auch) in einem Zivilprozess zur Wehr setzen könnte (RB 1987 Nr. 4). Sodann kann er Fragen der Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG rügen, soweit eine ungenügende Einordnung zu einem Verzicht auf das Projekt oder jedenfalls zu einer völligen Überarbeitung desselben führen kann. Trotz fehlenden direkten Sichtkontakts zu den Dachflächenfenstern ist der Beschwerdeführer demnach zur Rüge der mangelhaften Einordnung des Projekts zuzulassen. Demnach ist der Beschwerdeführer mit seinen Rügen zur Beschwerde legitimiert, allerdings nur soweit er die Verletzung von materiellen (öffentlichrechtlichen) Bauvorschriften geltend macht (Christian Mäder, Die Anfechtung baurechtlicher Entscheide durch Nachbarn unter besonderer Berücksichtigung der neueren Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichts, PBG 3/1997, S. 15; vgl. auch § 1 VRG). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 3

Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich, da der zu beurteilende massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45).

E. 4

Der Beschwerdeführer rügt, der Einbau der Dachflächenfenster würde zu keiner befriedigenden Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG führen. Die auf der Nordseite projektierte Gruppe von 6 Dachflächenfenstern sei aus ästhetischen Gründen völlig unbefriedigend. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz wirke die Fenstergruppe gerade deshalb aufdringlich, weil die gesamte Dachansicht der Villa durch ein Turmdach wesentlich mitgeprägt werde. Auch würde sehr wohl ein optisches Ungleichgewicht entstehen, weil auf der anderen Seite des "Turms" nur ein einziges Dachfenster geplant sei. Ein optisches Ungleichgewicht sei sodann auch auf der Südseite gegeben, wo eine Zweiergruppe und ein einzelnes Dachfenster projektiert sei. Schliesslich fehle sowohl auf der Süd- wie auf der Nordseite der gestalterische Bezug zu den Fenstern im Ober- und Erdgeschoss.

E. 4.1

Den kommunalen Baubehörden kommt bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 PBG praxisgemäss ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 2, www.bger.ch, mit Hinweisen). Die Baurekurskommission hat sich trotz umfassender Kognition (vgl. § 20 VRG) bei der Überprüfung solcher kommunalen Entscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst, beruht er auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat sie diesen zu respektieren und darf nicht ihr eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ausübung des Beurteilungsspielraums als offensichtlich unvertretbar erweist (VGr, 8. Februar 2006, VB.2005.00515, E. 2, 11. Februar 2004, VB.2003.00275, E. 3, jeweils unter www.vgrzh.ch; vgl. auch schon RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19).

E. 4.2

Im Gegensatz zur Vorinstanz kommt dem Verwaltungsgericht, namentlich auch für die Beurteilung von ästhetischen Belangen, nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der Dachflächenfenster durch die kommunale Baubehörde, die zur Erteilung der Bewilligung führte, zu Recht für vertretbar halten durfte. Es ist indes nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; in diesem Fall würde es nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in willkürlicher Weise seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBI 107/2006, S. 434 ff.).

E. 4.3

Was die allgemeinen Grundsätze zur Ästhetikvorschrift von § 238 PBG anbetrifft, so kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 4.4

Keines der vom Beschwerdeführer angeführten Argumente lässt die Beurteilung der kommunalen Baubehörde als offensichtlich unvertretbar erscheinen und drängt im Hinblick auf eine befriedigende Einordnung die Verweigerung der Bewilligung für den Einbau der Dachflächenfenster auf. So ist die Auffassung, dass die gesamte Dachansicht durch das Turmdach geprägt sei und deshalb Dachflächenfenster Lukarnen oder Dacheinschnitten vorzuziehen seien, durchaus vertretbar. Nachvollziehbar ist auch, dass die Anzahl der

Fenster durch ihre zurückhaltende Dimensionierung relativiert werde und diese sich gut in die Dachfläche einfügten. Durchaus plausibel erscheint schliesslich auch, dass die Fenster durch die Zusammenfassung zu einer Sechser- bzw. einer Vierergruppe zurückhaltender wirken, als wenn stattdessen weniger, jedoch grösserformatige Fenster eingebaut würden. Eine Überschreitung des der kommunalen Baubehörde zustehenden Beurteilungsspielraums ist jedenfalls nicht ersichtlich. Wenn die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der kommunalen Baubehörde für vertretbar hielt und ebenfalls zum Schluss gelangte, durch die Anordnung der Dachflächenfenster werde insgesamt ein optisches Gleichgewicht hergestellt, so ist dies nicht zu beanstanden.

E. 5

Der Beschwerdeführer bringt im Weiteren vor, die durch eine private Dienstbarkeit gesicherte Zufahrt gewährleiste die Erschliessung des Baugrundstücks nicht und umfasse insbesondere die Benutzung des Zufahrtsweges als Baustellenzufahrt nicht. Deshalb hätte die örtliche Baubehörde die Erteilung der Baubewilligung vom Nachweis der Berechtigung, den Zufahrtsweg für den Baustellenverkehr zu benutzen, abhängig machen müssen. Sodann würde die Benutzung des "Zufahrtssträsschens" für den Baustellenverkehr, namentlich das Befahren mit "schweren Lastwagen" und die zu erwartenden Immissionen, zu einer unzumutbaren Mehrbelastung sowie zur Beschädigung des Zufahrtsweges führen. Überdies fehle es an einem genügenden Bauinstallationsplatz auf dem Baugrundstück, so dass die Zufahrtsfläche in Überstrapazierung der Fahrwegdienstbarkeit missbräuchlich als Abstellplatz benutzt würde. Letztlich liege wegen mangelhafter Erschliessung des Baugrundstücks eine Verletzung des in § 237 Abs. 1 PBG statuierten Erfordernisses der Zugänglichkeit vor, das gemäss § 233 Abs. 1 PBG auch für den Baustellenverkehr und den Bauinstallationsplatz gelte. Dem hält die Baukommission Kilchberg (als Beschwerdegegnerin) im Sinn der Vorinstanz entgegen, die Regelung der Baustellenzufahrt beschlage nicht die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens, sondern die Bauausführung und müsse erst auf den Baubeginn hin gesichert sein. Die Organisation der Baustellenzufahrt werde in der Regel der Bauherrschaft überlassen, weshalb nicht schon entsprechende Auflagen in der Baubewilligung statuiert werden müssten. Es bestehe kein Anspruch auf Regelung der Baustellenzufahrt in der Baubewilligung. Auch sei die Baureife des Grundstücks nicht in Frage gestellt, wenn im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung die Baustellenzufahrt noch nicht geregelt sei. Hinzu komme, dass es sich hier nicht um einen Neu- sondern um einen Umbau handle, und das bereits überbaute Grundstück zweifellos hinreichend erschlossen sei. Ferner führt die Baukommission an, dass der tatsächliche Zustand des Zufahrtsweges (ca. 2 m Breite) offensichtlich nicht dem Inhalt der Dienstbarkeit (4 m Breite) entspreche, weshalb die Bauherrschaft auch bereits ein zivilrechtliches Verfahren zur Durchsetzung ihrer servitutarischen Ansprüche eingeleitet habe. Schliesslich seien eine vorübergehende intensive Benutzung des Zufahrtsweges und die entsprechenden Mehrimmissionen von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen. Da es sich bloss um einen Dachgeschossausbau handle, dürfte sich der zu erwartende Baustellenverkehr ohnehin in Grenzen halten, und es sei kaum mit schweren Lastwagen zu rechnen, wie dies der Beschwerdeführer vorbringe. Die Argumentation der privaten Beschwerdegegnerin stösst im Wesentlichen in die gleiche Richtung wie diejenige der örtlichen Baukommission. Wie die Vorinstanz bringt sie zudem vor, dass letztlich nicht das Ungenügen der Zufahrt in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht das Problem sei, sondern der anscheinende Unwille des Beschwerdeführers, seinen servitutarischen Pflichten nachzukommen und demzufolge die Baustellenzufahrt im erforderlichen Mass zu

gewährleisten. Die Aussagen des Beschwerdeführers seien sodann willkürlich und widersprüchlich, da er anfänglich selbst die Meinung vertreten habe, die heute bestehende Zufahrt sei für den Baustellenverkehr ausreichend. Schliesslich sei die Zufahrtsstrasse nie als Bauinstallationsplatz vorgesehen gewesen, und sie müsse auch nicht als solcher benützt werden, da auf dem Baugrundstück eine ausreichend grosse Fläche als Abstell- und Abladeplatz zur Verfügung stehe.

E. 5.1

Nach § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Die Baureife setzt insbesondere die Erschliessung des Grundstücks voraus (§ 234 PBG). Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind bzw. wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (§§ 236 f. PBG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979). Nach § 233 Abs. 2 PBG gilt das Erfordernis der Baureife auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, allerdings nur dann, wenn durch diese von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird. Abweichungen gelten dann als wesentlich, wenn sie bezüglich der Anforderungen an die Baureife ins Gewicht fallen (VGr, 23. Mai 1997, VB.1997.00029, E. 3a, www.vgrzh.ch, mit Hinweisen, mit Leitsatz in RB 1997 Nr. 83). Das Verwaltungsgericht hat dies bei einem Einbau einer 2-Zimmerwohnung in ein bestehendes Einfamilienhaus und einem allfälligen Mehrverkehr, der durch ein zusätzliches Motorfahrzeug verursacht wird, verneint. Es erwog hierzu, nicht jede zusätzliche Wohneinheit führe zu einer wesentlichen Änderung der bisherigen Verhältnisse im Sinn von § 233 Abs. 2 PBG, welche die genügende Zugänglichkeit des Baugrundstücks erneut in Frage zu stellen vermöchte (VGr, 23. Mai 1997, VB.1997.00029, E. 3a, www.vgrzh.ch, mit Leitsatz in RB 1997 Nr. 83). In diesem Sinne erwog das Verwaltungsgericht ferner, selbst die Aufstockung eines Attikageschosses, die zu einer neuen Wohneinheit führt, stelle keine wesentliche Änderung der bisherigen Verhältnisse dar, welche eine neue Überprüfung der Erschliessungsverhältnisse des Baugrundstücks erfordere (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 3.2, www.vgrzh.ch).

E. 5.2

Gegenstand der Baubewilligung ist der Einbau eines Badezimmers und von insgesamt 15 Dachflächenfenstern verhältnismässig geringfügigen Ausmasses (55 x 98 cm) sowie die Vergrösserung der Zimmer im Dachgeschoss. Hierbei handelt es sich lediglich um ein Umbau- und Sanierungsvorhaben, das sich zudem auf das Dachgeschoss des Bauobjektes beschränkt. Unter diesen Umständen und unter Berücksichtigung der angeführten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann vorliegend nicht von Umbauten ausgegangen werden, die zu einer wesentlichen Abweichung von den bisherigen Verhältnissen führen und damit erschliessungsrechtlich relevant wären. An den bisherigen Verhältnissen ändert sich unter dem Gesichtspunkt der genügenden Zugänglichkeit nichts Wesentliches. Damit erweist sich die Rüge der mangelhaften strassenmässigen Erschliessung des Baugrundstücks als unbegründet, ohne dass diese zu überprüfen wäre.

E. 6

Auch wenn demnach für das vorliegende Bauvorhaben die Erschliessungsfrage nicht mehr neu zu überprüfen ist, und das Verwaltungsgericht seiner Begründungspflicht nachkommt,

wenn es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt (BGE 112 Ia 107 E. 2b mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 65 N. 2), ist im Folgenden aus prozessökonomischen Gründen kurz auf die weiteren hauptsächlichen Vorbringen der Parteien einzugehen.

E. 6.1

Zwar handelt es sich bei den Fragen, ob die Fahrwegrechtsdienstbarkeit die Baustellenzufahrt umfasse und ob durch den Baustellenverkehr eine unzumutbare Mehrbelastung sowie eine missbräuchliche Ausübung der Dienstbarkeit vorliege, um solche zivilrechtlicher Natur, die grundsätzlich im Zivilprozess zu behandeln sind (§ 317 PBG und § 1 Satz 2 VRG). Zivilrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren indes dann zu prüfen, wenn sie baupolizeirechtlich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeitig bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt (RB 1999 Nr. 124 = BEZ 1999 Nr. 32 E. 3b, mit Hinweisen).

E. 6.2

Gemäss den Grundbuchakten ist der Zugang zum Baugrundstück durch ein 4 m breites "unbeschränktes" Fuss- und Fahrwegrecht gesichert. Die tatsächliche Breite des Zufahrtswegs beträgt allerdings nur zwischen 2 bis 2,50 m, wobei die Fahrbahn seitlich durch Büsche und andere Bepflanzungen gesäumt und bei der Einmündung in die Strasse durch beidseitige Mauern eingeengt wird. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit ist vorliegend mangels schlüssigem Grundbucheintrag der Begründungsakt massgebend (vgl. Art. 738 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB]), bei dessen Auslegung nach Rechtsprechung und Lehre das Vertrauensprinzip anzuwenden ist; abzustellen ist ferner auf den Zweck, welcher der Dienstbarkeit vernünftigerweise beizulegen ist, wenn Interesse und Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks berücksichtigt werden (BGE 130 III 554 E. 3 S. 556 ff., 128 III 265 E. 3a S. 267; Etienne Petitpierre, Basler Kommentar, 2003, Art. 738 ZGB N 9 f.). Zwar lässt sich aus der häufig gebrauchten Bezeichnung eines Geh- und Fahrwegs als "uneingeschränkt" nichts Besonderes zugunsten des Berechtigten ableiten; auch ist es unzulässig, die Wegrechtsfläche als Wende- oder Park- bzw. Standplatz zu benützen (BGr, 17. Dezember 2002, 5C.199/2002, E. 3.1 f., ZBGR 84/2003, S. 307 ff.). Genauso wenig aussagekräftig wie die Bezeichnung "unbeschränkt" ist aber die Bezeichnung des Zufahrtswegs als "Zufahrtssträsschen". Der Beschwerdeführer kann daraus nichts für sich ableiten, was gegen die Zulässigkeit der Benützung der Zufahrt für den Baustellenverkehr spräche. Sodann befindet sich der streitbetroffene Abstell- bzw. Bauinstallationsplatz gar nicht auf der Wegrechtsfläche, sondern auf dem angrenzenden Baugrundstück der privaten Beschwerdegegnerin. Auch erscheint der Bauinstallationsplatz für das Sanierungs- und Umbauvorhaben offensichtlich als ausreichend. Das Bauvorhaben bedingt kein Abstellen von "schweren Lastwagen, die von Gesetzes wegen bis 12 m lang sein dürfen", wie dies der Beschwerdeführer anführt. Im Weiteren ist anzumerken, dass Bauinstallationen für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen (§ 1 lit. c der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997). Schliesslich ist die Frage, ob der Bauinstallationsplatz bewilligungspflichtig ist, für das vorliegende Verfahren, dessen Gegenstand einzig die Baubewilligung betreffend Sanierungs- und Umbauarbeiten im Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück ist, ohnehin irrelevant.

E. 6.3

Die Wegrechtsdienstbarkeit bezweckt die hinreichende Erschliessung des berechtigten Grundstücks zu Fuss und mit Fahrzeugen und das entsprechende Überqueren des belasteten Grundstücks. Darin muss unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Baugrundstücks nicht nur die Nutzung zu Wohnzwecken, sondern vernünftigerweise auch die Baustellenzufahrt eingeschlossen sein, wenn z.B. wie hier Sanierungs- und Umbauarbeiten an dem auf dem Grundstück liegenden Wohnhaus vorgenommen werden. Hierfür spricht gerade auch die vorgesehene Breite des Zufahrtsweges von 4 m, die bei der Auslegung der Dienstbarkeit ebenfalls ins Gewicht fällt. Das Wegrecht ist für die Zu- und Wegfahrt von Fahrzeugen für den Baustellenverkehr jedenfalls in rechtlicher Hinsicht mehr als ausreichend. Aber auch in tatsächlicher Hinsicht erscheint eine Wegbreite von 2 bis 2.50 m für die Baustellenzufahrt für das Sanierungs- und Umbauvorhaben als genügend. Da es sich nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt, ist an den Ausbaustandard des Baustellenzugangs unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (VGr, 15. Januar 2001, VB.200.00319, E. 7, www.vgrzh.ch). Der Beschwerdeführer hat im Übrigen selbst im Schreiben vom 27. Juni 2005 an die private Beschwerdegegnerin eingeräumt, dass die Zufahrt auf der ganzen Länge mindestens 2.50 m breit sei und "somit absolut genügend für das Befahren für Personenwagen, Lieferwagen und Lastwagen". Es liegt sodann auch keine unzumutbare Mehrbelastung der Dienstbarkeit durch den Baustellenverkehr vor. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat wiederholt eine erhebliche und damit unzulässige Mehrbelastung einer Dienstbarkeit im Sinn von Art. 739 ZGB verneint, wenn durch Umbauten die Anzahl der Benutzer einer Dienstbarkeit steigt und dadurch der Zugang stärker begangen oder befahren wird (BGE 122 III 358 E 2c, 131 III 345 E. 4.3.1 S. 358 ff., jeweils mit Hinweisen). Somit ist generell eine verhältnismässig geringe Mehrbelastung auf bestehenden Erschliessungsanlagen zulässig und von den Eigentümern des belasteten Grundstücks in Kauf zu nehmen. Das muss erst recht für die bloss temporär intensivere Nutzung einer Wegrechtsdienstbarkeit durch Baustellenverkehr gelten. Dabei ist vorliegend wiederum zu beachten, dass es sich lediglich um geringfügige Sanierungs- und Umbaumaassnahmen im Dachgeschoss handelt, so dass von vornherein kein übermässiger und unzumutbarer Baustellenverkehr zu erwarten ist.

E. 6.4

Demnach ist der Schluss der kommunalen Baubehörde und der Vorinstanz, wonach die für die Sicherstellung der (Baustellen-)Zufahrt zum Baugrundstück notwendigen privaten Rechte nachgewiesen sind, nicht zu beanstanden. Selbst wenn die Erschliessung des Baugrundstücks erneut zu prüfen wäre, müsste demnach die Baubewilligung von keinem weiteren Nachweis der Berechtigung, den Zufahrtsweg als Baustellenzufahrt zu benutzen, abhängig gemacht werden.

E. 7

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die ästhetische Würdigung der kommunalen Baubehörde von der Vorinstanz als vertretbar erachtet werden durfte und somit die Dachflächenfenster unter dem Gesichtswinkel der Ästhetikvorschrift nicht zu beanstanden sind. Sodann handelt es sich beim Umbau- und Sanierungsvorhaben um eine erschliessungsrechtlich nicht relevante Änderung der bestehenden Verhältnisse. Die Frage der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks muss deshalb nicht erneut geprüft werden. Schliesslich erweist sich die Zufahrt zum Baugrundstück als durch die private Wegrechtsdienstbarkeit sowohl in rechtlicher als auch tatsächlicher Hinsicht gewährleistet.

E. 8

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Überdies hat der Beschwerdeführer der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'000.- zu bezahlen. Die Voraussetzungen hierfür sind ohne weiteres erfüllt (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Dies gilt auch in Bezug auf die Baukommission, deren Bemühungen über den üblichen Verwaltungsaufwand bei der Beantwortung von Rechtsmitteln hinausgingen. Demnach rechtfertigt sich, den Beschwerdeführer auch zur Ausrichtung einer Parteientschädigung an die Baukommission in der Höhe von Fr. 1000.- zu verpflichten. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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