

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00471 vom 26. Januar 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00471

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00471 du 26 janvier 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00471 del 26 gennaio 2007

Regeste

Baubewilligung | Frage des massgeblichen Abstands des projektierten Einfamilienhauses von Strasse bzw. von Weg. Abgrenzung zwischen Strasse und Weg. Für die Abgrenzung zwischen Strasse und Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG ist neben dem technischen Ausbau vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung. Gemäss den heranzuziehenden Zugangsnormen ist auf die Zahl der erschlossenen Wohneinheiten abzustellen. Dabei müssen auch die zukünftigen Überbaumungsmöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden, wobei auf die unter konkreten Umständen in absehbarer Zeit zu erwartende Überbaumungsdichte abzustellen ist (E. 4.1). Als für die Qualifizierung als Weg oder Strasse massgeblichen Wohneinheiten gelten Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen wie auch Einfamilienhäuser unabhängig von der Zahl und Grösse der Zimmer, die dazugehören. Die Wohneinheiten sind auch nicht zu "gewichten" (E. 4.3.1). Die L-Str. erschliesst zusammen mit dem Bauvorhaben nicht mehr als 10 Wohneinheiten und ist damit als Weg zu qualifizieren. Die Zahl von 10 Wohneinheiten dient nicht als strikte Trennlinie. Vielmehr kommt es für die Qualifikation als Weg oder Strasse (auch) auf Ausbau und Funktion der Erschliessung an. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die L-Str. als Weg zu qualifizieren. Massgeblich ist demnach ein Abstand gegenüber der L-Str. von 3,5 m, der vom Bauvorhaben eingehalten wird (E. 4.3.1 ff.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

D,

E. 1.2

E, beide vertreten durch RA F,

E. 2

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheines, damit das Verwaltungsgericht feststellen könne, dass die Liegenschaft M-Strasse über zwei Wohneinheiten verfüge und dass das Grundstück "N-Strasse 06" hauptsächlich über die L-Strasse her erschlossen sei. Da der massgebliche Sachverhalt, insbesondere die strittige Erschliessungsfunktion der L-Strasse, soweit prozessrelevant, aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (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, auch zum Folgenden). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. Ebenso kann auf die Einvernahme der von den Beschwerdeführenden genannten Zeugen verzichtet werden. Die Erschliessungssituation bei der Liegenschaft M-Strasse ist nicht entscheiderelevant (vgl. E. 4.3.1 und 4.4). Hinsichtlich der Situation bei der Liegenschaft N-Strasse 06 des Beschwerdeführers ist auf die Akten und Feststellungen der Vorinstanz abzustellen. Die Zeugenaussagen von Verwandten des Beschwerdeführers oder von Bewohnern vermöchten hinsichtlich der prozessrelevanten Tatsachen nichts zu ändern.

E. 3

Neben der Baubewilligung des Gemeinderates Wallisellen war im Rekursverfahren auch die lärmschutzrechtliche Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 3. Februar 2006 streitig, mit welcher diese gestützt auf Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 eine Ausnahmegewilligung für eine Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten erteilt hatte. Vor Verwaltungsgericht ist nur noch die baurechtliche Bewilligung des Gemeinderates Wallisellen vom 28. Februar 2006 streitig; in der Sache selber die Frage, welcher Abstand das geplante Einfamilienhaus gegenüber der L-Strasse einzuhalten hat.

E. 4.1

Fehlen Baulinien für öffentliche Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern – wie dies im vorliegenden Fall zutrifft – die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W 1.6 und grenzt an die L-Strasse. Der Neubau hält gegenüber dieser Strasse einen Abstand von 3,54 m ein, ist mithin nur bewilligungsfähig, wenn gegenüber der L-Strasse der bei Wegen einzuhaltende Abstand von 3,5 m eingreift. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strassen und Wegen nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, Grundregistern und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung. Unter diesem Gesichtswinkel können die Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien) als Richtlinie dienen. § 5 Zugangsnormalien unterscheidet als Zugangsarten den Zufahrtsweg, die Zufahrtsstrasse und die Erschliessungsstrasse. Die Festlegung der Zugangsart erfolgt gemäss § 6 Abs. 1 Zugangsnormalien nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Anwendungsbereichen im Anhang. Laut Anhang genügt für die Erschliessung von bis zu 10 Wohneinheiten ein Zufahrtsweg, in dichter Überbauung, sofern mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen, können bis zu 30 Wohneinheiten mit einem Zufahrtsweg erschlossen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts müssen für die Qualifikation als Strasse oder Weg auch die zukünftigen Überbaumöglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden; indessen ist nicht auf das nach den Bauvorschriften theoretisch

mögliche Maximum an Wohneinheiten, sondern auf die unter konkreten Umständen in absehbarer Zeit zu erwartende Überbauungsdichte abzustellen (VGr, 27. November 2002, VB.2002.00273, E. 2c, www.vgrzh.ch).

E. 4.2

Die L-Strasse ist eine Stichstrasse und weist eine Breite von 4,5 m auf. Sie zweigt von der O-Strasse in nordwestlicher Richtung ab, verzweigt sich nach rund 65 m in einen ca. 15 m langen westlichen und einen ca. 30 m langen östlichen Ast und endet je ohne Kehrplatz. Die L-Strasse erschliesst nach den Feststellungen der Baurekurskommission zum heutigen Zeitpunkt sieben Wohneinheiten, zusammen mit dem Baugrundstück acht Wohneinheiten. Daraus schloss die Vorinstanz, dass es sich bei der L-Strasse um einen Zufahrtsweg im Sinn der Zugangsnormalien handelt, gegenüber welchem ein Abstand von 3,5 m einzuhalten sei. Demgegenüber vertreten die Beschwerdeführenden die Auffassung, die L-Strasse erschliesse mehr als 10 Wohneinheiten, weshalb von einer Zufahrtsstrasse auszugehen sei, gegenüber welcher ein Abstand von 6 m eingreife.

E. 4.3

Unbestritten ist die Erschliessung der Grundstücke L-Strasse 03, 04 und 05 sowie N-Strasse 07 mit je 1 Wohneinheit und die Liegenschaft L-Strasse 08 mit 2 Wohneinheiten. Im Streit steht die Erschliessung der Liegenschaft M-Strasse (Kat.-Nr. 09) und N-Strasse 06 (Kat.-Nr. 10) im Eigentum des Beschwerdeführers.

E. 4.3.1

Gemäss Rekursentscheid wird die Liegenschaft M-Strasse mit einer Wohneinheit über die L-Strasse erschlossen. Die Baurekurskommission IV hielt hierzu fest, entgegen der Meinung der Rekurrierenden handle es sich bei diesem Gebäude nur um eine Wohneinheit. Dieses sei von der M-Strasse her erschlossen, allerdings befinde sich die Doppelgarage mit Durchgang zum Haus an der L-Strasse. Vor der Garage befinde sich eine befestigte Fläche, welche als Abstellplatz genutzt werden könne. Eine solche Fläche befinde sich aber auch entlang der M-Strasse. Während Besucher wohl eher die Erschliessung von der M-Strasse her benützten, sei das Grundstück für die Bewohner eher von der L-Strasse her erschlossen. Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden entgegen, an das bestehende Einfamilienhaus M-Strasse sei gestützt auf eine Baubewilligung vom 6. Dezember 2005 im Jahr 2006 ein zweigeschossiger Anbau erstellt worden. Die beiden Gebäudekomplexe seien durch ein eigenständiges Treppenhaus getrennt und könnten separat genutzt werden. Das Grundstück M-Strasse verfüge, wie anlässlich des Augenscheines durch die Baurekurskommission festgestellt werden konnte, über zwei Briefkästen, je separat angeschrieben sowie über zwei verschiedene Sonnerien. Es seien somit zwei Wohneinheiten mit Erschliessung über die L-Strasse anzurechnen. Die private Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Beschwerdeantwort aus, gemäss eingeholten Auskünften werde das Untergeschoss des Anbaus M-Strasse zwischenzeitlich als Einzimmerappartement fremdvermietet. Die Erschliessung dieses Appartements erfolge über einen separaten Zugang an der Nordwestseite des Anbaus; zusammen mit dem Appartement sei ein Parkplatz im Vorgarten des Anbaus vermietet. Dieses Appartement werde somit über die M-Strasse erschlossen. Die Garage mit Abstellplatz im Bereich der L-Strasse stehe allein den Bewohnern des Altbaus zur Benützung offen. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist der Begriff der Wohneinheit im Sinn der Zugangsnormalien nicht zu "gewichten", d.h. es spielt für die Anwendung des Begriffs

keine Rolle, wie viele Personen im massgebenden Zeitpunkt in der betreffenden Wohneinheit leben oder über welche Zahl von Fahrzeugen sie verfügen (RB 1992 Nr. 65 = BEZ 1992 Nr. 11, auch zum Folgenden). Als Wohneinheiten gelten vielmehr gemäss üblichem Sprachgebrauch Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen wie auch Einfamilienhäuser unabhängig von der Zahl und Grösse der Zimmer, die dazugehören. Vorliegend umfasst die Liegenschaft M-Strasse demnach zwei Wohneinheiten, nämlich den Altbau (Einfamilienhaus) und das separat vermietete Appartement im Untergeschoss des neuen Anbaus mit separatem Zugang, eigenem Briefkasten und eigener Sonnerie. Sofern die Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft zutreffen, dass der zu diesem Appartement mitvermietete Parkplatz im Vorgarten südlich des Anbaus liegt (vgl. Foto Nr. 2 des Augenscheinprotokolls der Baurekurskommission IV vom 23. August 2006), was angesichts der örtlichen Verhältnisse und des Appartement-Hauszuganges naheliegend wäre, müsste diese Wohneinheit indessen entsprechend der Adressierung als über die M-Strasse erschlossen gelten. Diese Frage kann indessen offen bleiben, da letztlich der Ausgang des Entscheides nicht davon abhängt, ob das Haus M-Strasse mit zwei oder nur mit einer Wohneinheit über die L-Strasse erschlossen wird (vgl. E. 4.4).

E. 4.3.2

Hinsichtlich des Grundstückes Kat.-Nr. 10, N-Strasse 06, hat die Vorinstanz festgehalten, dieses sei von der N-Strasse her erschlossen. Der Parkplatz auf dem Grundstück entlang der L-Strasse sei als solcher nicht bewilligt. Die Beschwerdeführenden hingegen vertreten in ihrer Beschwerdeschrift die Auffassung, diese Liegenschaft werde durch die L-Strasse erschlossen. Der Beschwerdeführer habe ein Lastwagentransportunternehmen im Baugewerbe geführt, über vier Lastwagen verfügt, wobei die Zufahrt zum Grundstück jeweils via L-Strasse erfolgt sei, um dann in diesem Grundstücksbereich die Lastwagen zu parkieren. Dieser Bereich an der L-Strasse werde seit über 30 Jahren als Parkfläche genutzt; er habe damit die Baubewilligung für die Abstellplätze ersessen und Anspruch auf eine nachträgliche Bewilligungserteilung für die Abstellflächen im hinteren Bereich des Grundstückes. Eine direkte Erschliessung über die N-Strasse sei zu gefährlich und auch nicht mehr zeitgemäss, sei doch zum Beispiel bei der Liegenschaft N-Strasse 11, Kat.-Nr. 12, die Erschliessung über die N-Strasse verweigert worden. Aufgrund der aktuellen Nutzung sei von 2–3 Wohneinheiten, aufgrund der Überbaumöglichkeit mit mindestens 4 Wohnungen von 4 Wohneinheiten auszugehen. Nach den anlässlich des Augenscheines durch die Vorinstanz getroffenen Feststellungen wird die Liegenschaft N-Strasse 06 über diese Strasse erschlossen. Unbestrittenermassen sind die Parkplätze entlang der L-Strasse nicht bewilligt. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden wird eine Baubewilligung auch nach 30 Jahren (formell) rechtswidriger Nutzung nicht "ersessen" und besteht kein "durchsetzbarer Anspruch auf nachträgliche Bewilligungserteilung". Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist nach Ablauf von 30 Jahren vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit allein der Anspruch auf Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes verwirkt, es entsteht aber kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung (BGE 107 Ia 121 S. 123 f.; François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in: Peter Münch/Peter Karlen/Thomas Geiser, Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel 1998, Rz. 14.51 und 14.62). Die ohne baurechtliche Bewilligung geschaffenen Parkiermöglichkeiten im rückwärtigen Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 10 sind somit nach wie vor (formell) rechtswidrig und führen auf jeden Fall nicht dazu, eine Erschliessung im Sinn der Zugangsnormen über die L-Strasse anzunehmen. Unbehelflich ist von vornherein auch der Verweis auf die

Erschliessungssituation beim rund 850 m (herausgemessen aus GIS-Datenbank) entfernten Grundstück N-Strasse 11. Wenn der Gemeinderat Wallisellen und die Vorinstanz davon ausgegangen sind, dass Kat.-Nr. 10 entsprechend der Adressierung und Ausrichtung über die N-Strasse erschlossen wird, ist dies auf jeden Fall nicht rechtsverletzend. Selbst wenn bei der Liegenschaft N-Strasse 06 eine geteilte Erschliessungssituation anzunehmen wäre, so wäre höchstens die Erschliessung einer (1) Wohneinheit über die L-Strasse anzunehmen. Abzustellen ist dabei auf die tatsächliche heutige Überbauung mit dem Gebäude Assek.-Nr. 13 (welches gegenüber der L-Strasse einen Abstand von 4,25 m einhält) und nicht auf eine gemäss Zonenordnung maximal mögliche Ausnützung, geschweige denn auf eine solche unter Inanspruchnahme von Näherbaurechten. Konkrete Pläne einer Neuüberbauung des Grundstückes Kat.-Nr. 10 haben die Beschwerdeführenden nicht aufgezeigt; die Überbauungsabsichten erschöpften sich nach den Ausführungen in der Beschwerdeschrift bisher in "Gesprächen" im Jahr 2004 mit Gemeindevertretern. Aus dem gleichen Grund vermag die Behauptung, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15, L-Strasse 08, könnte ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen erstellt werden, von vornherein nicht dazu führen, dass mehr als die Erschliessung der bestehenden zwei Wohneinheiten über die L-Strasse anzurechnen wäre.

E. 4.4

Zusammengefasst ergibt sich, dass die L-Strasse zusammen mit dem streitigen Bauvorhaben nicht mehr als 10 Wohneinheiten erschliesst. Selbst wenn beim Haus M-Strasse und beim Haus N-Strasse 06 gegenüber der Berechnung der Vorinstanz zusätzlich je 1 Wohneinheit über die L-Strasse erschlossen wären, würde diese Strasse nicht mehr als 10 Wohneinheiten erschliessen. Zudem hat die Zahl von 10 Wohneinheiten nicht die Bedeutung einer strikten Trennlinie. Vielmehr kommt es für die Qualifikation als Weg (auch) auf Ausbau und Funktion der Erschliessung an (RB 1982 Nr. 149 = BEZ 1982 Nr. 20; VGr, 27. November 2002, VB.2002.273, E. 2, www.vgrzh.ch). Der nicht durchgehende Ausbau der L-Strasse sowie das Fehlen von Kehrplätzen je an den Strassenenden zeigt, dass diese Erschliessung darauf ausgerichtet ist, nur in beschränktem Umfang Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen. Wenn die Baubewilligungsbehörde und die Vorinstanz davon ausgegangen sind, bei der L-Strasse handle es sich mit der heutigen erschliessungsmässigen Beanspruchung und unter Berücksichtigung der unter konkreten Umständen in absehbarer Zeit zu erwartenden Überbauungsdichte um einen Zugangsweg im Sinne der Zugangsnormen, haben sie nicht rechtsverletzend entschieden. Gegenüber der L-Strasse ist somit gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG ein Abstand von 3,5 m zu beachten. Dieser Abstand wird eingehalten.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden führen schliesslich aus, ihnen sei am 21. Juli vom stellvertretenden Gemeindegemeinschafter sowie am 27. August 2004 von der Hochbausekretärin von der Bauabteilung der Gemeinde Wallisellen mündlich die Auskunft erteilt worden, dass gegenüber der L-Strasse ein Grenzabstand von 6 m zwingend eingehalten werden müsse, andererseits die Liegenschaft Kat.-Nr. 10 (N-Strasse 06) als über die L-Strasse erschlossen gelte. Von der Gemeinde Wallisellen sei dabei auf der gesamten Anstosslänge zur L-Strasse die Einhaltung des Grenzabstands von 6 m verlangt worden, auch im Bereich der gegen die N-Strasse hin schmaler werdenden L-Strasse. Ferner sei die Gemeinde kürzlich bei der Erteilung einer Baubewilligung an den Eigentümer der Liegenschaft L-Strasse 1 für die Erstellung eines Wintergartens von einem Grenzabstand von 6 m ausgegangen. Die

Gemeinde Wallisellen bestreitet diese Sachlage grundsätzlich nicht. Im Rekursverfahren führte sie aus, diese frühere Auffassung beruhe darauf, dass dannzumal fälschlicherweise der effektive Ausbaugrad der L-Strasse, der über das Minimum eines Weges hinausgeht, als massgebend betrachtet worden sei. Nach erneuter Prüfung sei der Gemeinderat aber zum Schluss gelangt, dass die Erschliessungsfunktion der Strasse massgebend sei. Es handle sich somit um eine begründete und damit ohne weiteres zulässige neue Beurteilung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde.

E. 5.2

Dadurch, dass die Behörde eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, entsteht kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, sofern es sich wie hier um einen einzigen Fall (oder einige wenige Fälle) handelt (statt vieler Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich 2006, Rz. 518 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). In Bezug auf die unrichtigen behördlichen Auskünfte können die Beschwerdeführenden im Übrigen aus dem Vertrauensschutz nichts für sich ableiten. Es ist nicht ersichtlich, und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht dargelegt, dass und inwiefern die dafür erforderlichen Voraussetzungen vorlägen; auch würde im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse an der Einhaltung der gesetzlichen Ordnung überwiegen (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 668 ff.; vgl. auch RB 1981 Nr. 141).

E. 6

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung von § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Diesen steht gemäss § 17 Abs. 2 VRG von vornherein keine Parteientschädigung zu. Hingegen ist eine solche der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine Entschädigung von insgesamt Fr. 1'500.-. Der Baubewilligungsbehörde ist keine Umtriebsentschädigung zuzuerkennen, da die Beantwortung derartiger Rechtsmittel zu deren üblicher Verwaltungstätigkeit gehört und für diese keinen besonderen Aufwand erforderte (RB 1986 Nr. 5; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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