

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00385 vom 23. April 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-04-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2007.00385](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00385)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00385 du 23 avril 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00385 del 23 aprile 2008

## Regeste

Baubewilligung | Umbau eines Einfamilienhauses. Frage, ob das Höhenniveau der Zufahrtsfläche sowie die lichte Höhe der Zufahrt zum Nachbargrundstück Gegenstand der angefochtene Baubewilligung bilden. Gegenstand des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung war oder hätte sein müssen (E. 2) Baurechtlich relevanter Inhalt des Umgebungsplanes ist nur, was für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist; weitere Darstellungen besitzen allenfalls orientierenden Charakter. Die strittigen Fragen betreffend das Höhenniveau der Zufahrtsfläche und die erforderliche lichte Höhe der Zufahrt gehören nicht zum Regelungsbedarf der angefochtenen Baubewilligung. Die fragliche Zufahrt dient nicht dem Zugang zum Bauprojekt, und deren Höhenniveau und lichte Höhe haben keinen Einfluss auf die Erscheinung des umgebauten Gebäudes (E. 2.1) Der Umstand, dass auf dem Grundstück möglicherweise an anderer Stelle ein baurechtswidriger Zustand besteht, macht ebenfalls nicht von vornherein eine Regelung in der Baubewilligung erforderlich. Das wäre nur dann der Fall, wenn die behaupteten Mängel in einem relevanten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stünden, so z.B. wenn von ihnen eine Gefahr für das projektierte Gebäude bzw. dessen Bewohner und Benützer ausginge. Es besteht somit kein sachlicher Grund, ein allfälliges Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit dem Bewilligungsverfahren zu verbinden. Demgegenüber besitzt der Beschwerdeführer ein berechtigtes Interesse an der getrennten Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, da die Ausführung seines Bauvorhabens sonst durch den Streit über die Mängel der fraglichen Zufahrt blockiert wird (E. 2.2). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2007.00385 Entscheid der 1. Kammer vom 23. April 2008 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Robert Wolf, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin , und Gemeinderat Stäfa, Mitbeteiligter , betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 31. Oktober 2006 erteilte der Gemeinderat Stäfa A die baurechtliche Bewilligung für den Umbau seines an der L-Strasse 01 in Stäfa gelegenen Einfamilienhauses (Grundstück Kat.-Nr. 02) in ein Mehrfamilienhaus. II. Gegen diese Baubewilligung erhob C, Eigentümerin des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 03 an der L-Strasse 04, Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragte im Wesentlichen, die Bewilligung sei zu verweigern und der Rekursgegner zu verpflichten, das ihrem Grundstück zustehende Fuss- und Fahrwegrecht zu gewährleisten und einen neuen

Umgebungsplan mit korrekter Einzeichnung der Zufahrt vorzulegen. Anlässlich des von der Rekurskommission durchgeführten Augenscheins präzisierte sie, dass der Baubescheid nur insofern angefochten werde, als mit diesem der Umgebungsplan genehmigt worden sei. Mit Entscheid vom 3. Juli 2007 hiess die Baurekurskommission das Rechtsmittel im Sinn ihrer Erwägungen teilweise gut und hob den Baubescheid des Gemeinderats Stäfa insoweit auf, als mit diesem der Umgebungsplan genehmigt wurde. Die Verfahrenskosten wurden den Parteien des Rekursverfahrens je zur Hälfte auferlegt, und es wurden keine Umtriebsentschädigungen zugesprochen. III. Mit Eingabe vom 17. September 2007 erhob A beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission und beantragte im Wesentlichen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Stäfa vom 31. Oktober 2006 vollumfänglich zu bestätigen; eventualiter sei der Beschluss des Gemeinderats insoweit aufzuheben, als mit der Genehmigung des Umgebungsplanes das heutige Niveau der Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdegegnerin bewilligt worden sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz beantragte am 2. Oktober 2007 ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin stellte am 23. November 2007 Antrag auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Mit Replik vom 28. Januar 2008 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin reichte innert Frist keine Duplik ein. Der Gemeinderat nahm zur Beschwerde nicht Stellung. Am 27. März 2008 zog das Gericht von der Gemeinde die Original-Baupläne des Baugesuchs bei; die Parteien machten von der ihnen eingeräumten Gelegenheit, zum Aktenbeizug Stellung zu nehmen, keinen Gebrauch. Die Kammer zieht in Erwägung:

### **E. 1.1**

Die Ausgangslage des vorliegenden Verfahrens stellt sich nach der Darstellung der Parteien und der Vorinstanz wie folgt dar: Das Grundstück Kat.-Nr. 03 der Beschwerdegegnerin besitzt keinen Anstoss an eine befahrbare Strasse. Ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 (Grundbuch-Auszug) ermöglicht ihm die Zufahrt zur L-Strasse. Gemäss der Rekursvernehmlassung des Gemeinderates besteht kein Plan, in welchem die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche eingezeichnet wäre. Deren generelle Lage ist jedoch durch den bestehenden Weg vorgegeben. Die Beschwerdegegnerin beanstandet, dass der Zufahrtsweg im Zusammenhang mit früheren Bauarbeiten auf dem Baugrundstück beeinträchtigt worden sei. Etwa seit dem Jahr 2000 stehe ihr nur noch eine Gefällsbrüche aufweisende, zu schmale und nicht geradlinig verlaufende Zufahrt zur Verfügung. Ihr Rechtsvorgänger hatte mit Brief vom 26. Oktober 2004 die Herstellung einer hindernisfreien, mindestens 2,80 m breiten Zufahrt verlangt. Im Umgebungsplan des strittigen Bauprojekts ist eine 2,80 m breite Zufahrt eingezeichnet, die bei der Einmündung in die L-Strasse eine leichte Kurve beschreibt. Die westliche Begrenzung der Zufahrtsfläche ist als rote Linie eingezeichnet, womit offensichtlich die Erweiterung der Zufahrt auf die neue Breite von 2,80 m dargestellt wird; zwei entlang der Grenze verlaufende gelbe Linien innerhalb der Zufahrtsfläche bezeichnen die bestehenden Hindernisse, die zur Realisierung der durchgehenden Breite von 2,80 m beseitigt werden müssen. Gemäss den Angaben des Beschwerdeführers ist die Erweiterung der Zufahrt auf 2,80 m zwar Inhalt des Umgebungsplans, wurde jedoch nach der Publikation des Bauvorhabens bereits ausgeführt, um den Wünschen des Rechtsvorgängers der Beschwerdegegnerin entgegen zu kommen (Beschwerdeschrift, Ziff. 1d, 2d; vgl. auch Replik S. 2 ff.). – Nicht massgeblich ist

demgegenüber die im Plan rot markierte Begrenzung. Dieses Aktenstück wurde von der Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren eingereicht, und die rote Markierung entspricht ihrer damaligen Forderung nach einer zusätzlichen Erweiterung der Zufahrt. In der angefochtenen Baubewilligung wurde das zugunsten der Beschwerdegegnerin bestehende Fuss- und Fahrwegrecht nicht erwähnt. Ein anderes über das Baugrundstück verlaufendes Fuss- und Fahrwegrecht, das einem östlich angrenzenden Nachbargrundstück dient, wurde dagegen ausdrücklich aufgeführt mit dem Hinweis, dass diese Erschliessungsfläche von jeglichen Parkplätzen, Grünflächen etc. freizuhalten sei. Die Beschwerdegegnerin verlangte daher vor der Vorinstanz, dass ihr Wegrecht ebenfalls ausdrücklich erwähnt werde. Inhaltlich beantragte sie, dass ihrem Grundstück ein 3,00 m breiter, geradlinig in die L-Strasse verlaufender Weg zur Verfügung zu stellen sei. Ferner seien erfolgte Abgrabungen rückgängig zu machen, die Erschliessungsfläche auszubebenen und derzeit bestehende Hindernisse wie tiefhängende Äste zu beseitigen. Sie machte auch geltend, im Bereich der Abgrabungen seien dort verlaufende Leitungen (Gas und Wasser) nicht mehr genügend überdeckt und damit gefährdet.

### **E. 1.2**

Die Vorinstanz erwog in ihrem Entscheid, die im Umgebungsplan ausgewiesene Zufahrtsfläche mit einer Breite von 2,80 m sei unter dem Gesichtspunkt der Zugänglichkeit (§ 237 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) ausreichend. Auch die Einmündung in die L-Strasse sei nicht zu beanstanden. Ob der Beschwerdegegnerin aufgrund der Dienstbarkeit allenfalls eine grössere Zufahrt zustehe, sei eine Frage des Zivilrechts (E. 6). Was sodann die geltend gemachte Gefährdung von Gas- und Wasserleitungen betreffe, sei diese baurechtlich insofern von Belang, als es sich bei der fraglichen Zufahrt um eine bauliche Anlage handle, die gemäss § 239 Abs. 1 PBG durch ihren Bestand keine Personen oder Sachen gefährden dürfe. Ob durch die Zufahrtsfläche noch eine genügende Überdeckung der Leitungen gewährleistet sei, müsse daher geklärt werden. Die dafür notwendigen Sachverhaltsermittlungen seien durch den Gemeinderat nachzuholen. Sofern sich ergebe, dass tatsächlich eine Gefährdung bestehe, werde der Gemeinderat die Baubewilligung mit der Auflage versehen müssen, dass das Niveau im erforderlichen Mass anzuheben sei. Diese Verpflichtung gehe allerdings nur so weit, als der ursprüngliche Terrainverlauf wieder herzustellen sei; falls dies nicht ausreiche, um eine genügende Überdeckung herzustellen, sei dies ein Mangel der Leitungen, welchen der Beschwerdeführer nicht zu vertreten habe (E. 7). Mit Bezug auf die verlangte Beseitigung von Ästen im Fahrbereich ging die Vorinstanz davon aus, dass keine öffentlichrechtliche Vorschrift den Beschwerdeführer ausdrücklich dazu verpflichte, ein bestimmtes Lichtraumprofil zu gewährleisten; insbesondere seien die Bestimmungen der Verordnung vom 19. April 1978 über den Abstand von Mauern, Einfriedigungen und Pflanzen von Strassen (Strassenabstandsverordnung; LS 700.4) nicht anwendbar. Zu beachten sei hingegen § 237 Abs. 4 PBG, wonach privatrechtlich geordnete Zugänge ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden dürfen. Wo ein Wegrecht Voraussetzung der gesetzlichen Zufahrt sei, sei der Eigentümer der belasteten Parzelle verpflichtet, alles zu unterlassen, was die Funktion des Wegrechts beeinträchtige. Der Beschwerdeführer sei deshalb anzuweisen, der Beschwerdegegnerin eine hindernisfreie Zufahrt – unter den hier gegebenen Umständen mit einer lichten Höhe von 2,50 m – zu gewährleisten. Die Baubehörde habe ihren Entscheid mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu versehen (E. 8).

### **E. 1.3**

Der Beschwerdeführer macht vor dem Verwaltungsgericht geltend, das Höhenniveau der Zufahrtsfläche (behauptete Abgrabungen) sowie die lichte Höhe der Zufahrt (Freihaltung von Ästen) seien nicht Gegenstand des angefochtenen Baubescheids und könnten daher auch nicht zum Gegenstand des gegen diesen gerichteten Rechtsmittelverfahrens gemacht werden. Der Umgebungsplan des Bauprojekts enthalte keinerlei Angaben zur Höhenlage der Zufahrt, und diese sei denn auch in der Baubewilligung zu Recht nicht erwähnt worden. Falls man mit der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin davon ausgehe, dass Abgrabungen an der Zufahrt anlässlich von früheren Bauarbeiten vorgenommen worden seien, müssten diese zum Inhalt eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für die bereits ausgeführten baulichen Massnahmen gemacht werden, hätten jedoch mit der vorliegend strittigen Baubewilligung nichts zu tun. Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, dass der Beschwerdeführer die Umgebung über die Jahre mehrfach verändert und dafür bis zum vorliegenden Verfahren nie einen Umgebungsplan vorgelegt habe. Da nun endlich ein Umgebungsplan zur Bewilligung eingereicht worden sei, sei dies der richtige Zeitpunkt, um ihre Rechte geltend zu machen. Der Beschwerdeführer argumentiere rein formalistisch; materiell wolle er sich nicht mit den Einwendungen der Beschwerdegegnerin auseinandersetzen, obwohl er genau wisse, dass diese berechtigt seien.

### **E. 2**

Gegenstand des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung war oder hätte sein müssen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 86).

#### **E. 2.1**

Vorinstanz und Beschwerdegegnerin nehmen an, dass die strittigen Punkte richtigerweise Gegenstand der baurechtlichen Prüfung hätten sein müssen. Sie leiten dies offenbar daraus ab, dass die fragliche Zufahrt auf dem Baugrundstück liegt und daher im Umgebungsplan des Bauvorhabens erscheint, und dass überdies die Notwendigkeit bestehe, einen allenfalls baurechtswidrigen Zustand zu überprüfen und zu beseitigen. Der Umgebungsplan hat die Aufgabe, bauliche sowie anderweitige Massnahmen in der Umgebung eines Bauvorhabens darzustellen. Er dient unter anderem als Grundlage, um die Zugänge des Bauprojekts (§ 237 PBG) dessen gestalterische Einordnung (§ 238 Abs. 1 und 2 PBG), den Schutz von Bäumen und Sträuchern (§ 238 Abs. 3 PBG) das Vorhandensein ausreichender Parkierungsmöglichkeiten (§§ 242 ff. PBG) sowie Spiel- und Ruheflächen (§ 248 PBG) zu überprüfen. Baurechtlich relevanter Inhalt des Umgebungsplanes ist nur, was für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist; weitere Darstellungen besitzen allenfalls orientierenden Charakter. Die strittigen Fragen betreffend das Höhenniveau der Zufahrtsfläche und die erforderliche lichte Höhe der Zufahrt gehören nicht zum Regelungsbedarf der angefochtenen Baubewilligung. Die fragliche Zufahrt dient nicht dem Zugang zum Bauprojekt, und deren Höhenniveau und lichte Höhe haben keinen Einfluss auf die Erscheinung des umgebauten Gebäudes. Die Lage der Zufahrtsfläche ist zwar insofern von Bedeutung, als sie beim Nachweis der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze, Spielflächen etc. berücksichtigt werden muss. In ihrem Rekurs hatte die Beschwerdegegnerin diese Punkte denn auch beanstandet; die Vorinstanz hielt jedoch zutreffend fest, dass die geltend gemachten baulichen Hindernisse nicht von Belang sind, wenn die Zufahrtsfläche auf die im Umgebungsplan dargestellte Fläche von 2,80 m Breite

beschränkt bleibt (BRKE, E. 6.5), und dass die Beschwerdegegnerin für ihre weiteren Einwendungen gegen den Umgebungsplan kein Rechtsschutzinteresse besitzt (BRKE, E. 9). Im Beschwerdeverfahren sind diese Fragen nicht mehr strittig, und die Beschwerdegegnerin stellt auch die von der Vorinstanz als ausreichend betrachtete Breite der Zufahrt von 2,80 m nicht mehr in Frage.

### **E. 2.2**

Der Umstand, dass auf dem Grundstück möglicherweise an anderer Stelle ein baurechtswidriger Zustand besteht, macht ebenfalls nicht von vornherein eine Regelung in der Baubewilligung erforderlich. Selbst wenn die Auffassung der Vorinstanz zutreffen sollte, dass die geltend gemachte Beeinträchtigung der Zufahrt zum Nachbargrundstück (§ 237 Abs. 4 PBG) und die Gefährdung von Gas- oder Wasserleitungen durch einen mangelhaften Zustand der Zufahrt (§ 239 Abs. 1 PBG) einer baurechtlichen Prüfung bedürfen, bestünde keine Notwendigkeit, das dafür erforderliche Verfahren nach § 341 PBG mit dem Bewilligungsverfahren für das Umbauprojekt zu verbinden. Das wäre nur dann der Fall, wenn die behaupteten Mängel in einem relevanten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stünden, so z.B. wenn von ihnen eine Gefahr für das projektierte Gebäude bzw. dessen Bewohner und Benützer ausginge. Dass dies zutreffe, wird aber nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Es besteht somit kein sachlicher Grund, ein allfälliges Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit dem Bewilligungsverfahren zu verbinden. Demgegenüber besitzt der Beschwerdeführer ein berechtigtes Interesse an der getrennten Durchführung des Baubewilligungsverfahrens, da die Ausführung seines Bauvorhabens sonst durch den Streit über die Mängel der fraglichen Zufahrt blockiert wird.

### **E. 2.3**

Die Baubewilligung vom 31. Oktober 2006 enthielt denn auch richtigerweise keine Anordnungen mit Bezug auf die Höhenlage der Zufahrtsfläche und die Freihaltung der Zufahrt von tiefhängenden Ästen. Weder aus dem Umgebungsplan noch aus dem Text der Bewilligung kann abgeleitet werden, dass diese Fragen Gegenstand der baurechtlichen Prüfung oder Regelung waren. Der Umgebungsplan sieht zwar eine Verbreiterung der Zufahrtsfläche vor, die in einzelnen Abschnitten bis ca. 40 cm ausmacht und durch die Beseitigung der gelb markierten Hindernisse erreicht werden soll. Das betrifft jedoch nur Randbereiche; nichts in dem Plan deutet darauf hin, dass beabsichtigt wäre, die Zufahrt insgesamt zu erneuern. Weder die Umrandung noch die Fläche der Zufahrt sind rot markiert, und ebenso wenig trifft dies für die Bezeichnung der Oberfläche als "Kiesverbund" zu, welche offenbar lediglich als Hinweis auf den bestehenden Zustand gemeint war. Eine umfassende Prüfung der Zufahrt durch die Bewilligungsbehörde war daher weder erforderlich, noch kann eine solche aus der Genehmigung des Umgebungsplans abgeleitet werden. Der Gemeinderat bestätigte diese Auffassung in seiner Rekursvernehmlassung, indem er ausführte, die von der Beschwerdegegnerin vorgebrachten Forderungen stünden in keinem Zusammenhang mit dem angefochtenen Entscheid. Damit überein stimmt die vom Hochbauvorsteher der Gemeinde anlässlich des von der Vorinstanz durchgeführten Augenscheins gemachte Aussage, er sehe zum ersten Mal, dass das Terrain abgesenkt worden sei (Protokoll BRK, S. 4). Die Befürchtung der Beschwerdegegnerin, mit der Baubewilligung sei der ihrer Meinung nach mangelhafte Zustand der Zufahrt bezüglich Höhenlage der Fahrbahn und Behinderung durch Äste sanktioniert worden, ist daher unbegründet.

#### **E. 2.4**

Die beanstandeten Mängel der Zufahrt zur Parzelle der Beschwerdegegnerin gehören somit nicht zum Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung, und es besteht auch keine Notwendigkeit, sie in diesem Bewilligungsverfahren zu prüfen. Für die Anordnung der Vorinstanz, wonach die behaupteten Mängel bei der Genehmigung des Umgebungsplans zu beurteilen seien, besteht daher keine Grundlage. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und der Beschluss des Gemeinderats Stäfa vom 31. Oktober 2006 zu bestätigen.

#### **E. 3**

Bei diesem Ausgang unterliegt die Beschwerdegegnerin sowohl im Rekurs- wie im Beschwerdeverfahren und hat die Kosten beider Instanzen zu tragen. Überdies hat sie dem Beschwerdeführer für seine Umtriebe im Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959, [VRG]). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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