

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00202 vom 1. Oktober 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00202

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00202 du 1 octobre 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00202 del 1 ottobre 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau Wintergarten: gegenseitige Einräumung eines Näherbaurechts. In einer Vereinbarung, mit welcher sich beide Nachbarn gegenseitig ein Näherbaurecht einräumen, muss dieses nicht auf beiden Seiten auf ein bestimmtes Projekt bezogen sein. Es ist durchaus denkbar und zulässig, dass für ein Grundstück ein projektbezogenes Näherbaurecht und für das andere ein unbestimmtes Gegenrecht festgelegt wird (E. 2.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Oktober 2008 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Ersatzrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsssekretärin Tanja Pekeljevic. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

Die Bauherrschaft plant die Errichtung eines neuen Wintergartens an der Ostfassade ihres Wohnhauses. Diese neue Anbaute soll den bestehenden Wintergarten ersetzen, welcher gestützt auf ein im Jahre 1996 eingeräumtes Näherbaurecht unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 03 erstellt worden war. Der geplante Wintergarten soll mit einer Tiefe von 3,3 m und einer seitlichen Ausdehnung (Breite) von rund 6,4 m wiederum an die nachbarliche Grenze gestellt werden und neu ein Flachdach aufweisen. Während die Baubewilligungsbehörde das Projekt bewilligt hatte, gelangte die Vorinstanz in Auslegung der Näherbaurechtsvereinbarung vom 19. Dezember 1996 zur Auffassung, der geplante Wintergarten verstosse teilweise gegen diese vertragliche Einigung. Demgemäss ordnete sie die Verkürzung des Wintergartens auf eine Tiefe von 2,8 m sowie die Erstellung eines Glasdaches anstelle des geplanten Betondaches an. Im Übrigen bestätigte die Vorinstanz die Auffassung der Baubewilligungsbehörde, dass die seitliche Ausdehnung des Wintergartens (Breite) die nachbarliche Interessenssphäre nicht tangiere und daher nicht gegen den Näherbaurechtsvertrag verstosse.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen die geplante Breite des Wintergartens und macht geltend, das von ihm erteilte Näherbaurecht sei klar projektbezogen zu verstehen. Er habe seine Zustimmung ausdrücklich nur zu dem planlich dargestellten Wintergarten erteilt. Dies ergebe sich ohne weiteres aus dem klaren Wortlaut der Dienstbarkeit, wonach der Beschwerdeführer seinem Nachbarn das Recht eingeräumt habe, einen Wintergarten "gemäss Plan ad acta" zu erstellen. In diesem Plan sei der Wintergarten in seinem

Grundriss, im Schnitt und mit seinen Ansichten dargestellt. Eindeutiger könne ein projektbezogenes Näherbaurecht gar nicht dargestellt werden. Es sei in keiner Weise verboten, dass bei einem gegenseitigen Grenzbaurecht nur ein Projekt planlich konkretisiert werde. Es sei durchaus denkbar, dass es den Rechtsvorgängern der Beschwerdegegnerschaft bei Abschluss der Näherbaurechtsvereinbarung egal gewesen sei, wie ein allfälliger Wintergarten des Beschwerdeführers einmal aussehen würde. Es sei ausserdem völlig offen, ob der Beschwerdeführer sein Vorhaben je ausüben werde. Es brauche daher im vorliegenden Verfahren gar nicht beurteilt zu werden, ob das Gegenrecht des Beschwerdeführers projektbezogen zu verstehen sei oder nicht. Es gehe nicht an, dass die Näherbaurechtsvereinbarung zu Ungunsten jener Partei ausgelegt werde, welche von der anderen um diese Rechtseinräumung angehalten worden sei und dazu überhaupt nur gegen Vorlage klarer planlicher Unterlagen bereit gewesen sei. Es sei unerfindlich, weshalb die Vorinstanz zwar einerseits eine Reduktion des geplanten Wintergartens in der Tiefe verlange, hinsichtlich dessen Breite aber einen grosszügigen Spielraum annehme. Die Breite der Anbaute sei für den Beschwerdeführer nämlich von grosser Bedeutung, da der Wintergarten in erster Linie vom Garten aus wahrgenommen werde, sodass die Breite von zentraler Bedeutung sei. Die Breite führe zu einer Verunstaltung des gesamten Gebäudes, was eine Abwertung der Liegenschaft des Beschwerdeführers nach sich ziehe. Der Beschwerdeführer habe daher ein legitimes Interesse daran, auf die Ausdehnung des Wintergartens in seiner Breite Einfluss nehmen zu können. Unabhängig von der nachbarlichen Interessenssphäre müsse es einem Grundeigentümer erlaubt sein, ein Näher- bzw. Grenzbaurecht nur gegen Beschränkungen der Dimensionen der betreffenden Baute einzuräumen, welche dauernd zu respektieren seien. Schliesslich führe der 6,5 m breite Wintergarten zu einer zusätzlichen Verletzung des massgebenden Grenzabstands von 5 m, was der Beschwerdeführer nicht hinzunehmen habe.

E. 2

Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 8. Mai 2007 hatte die Bausektion der Stadt Zürich D und C die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines neuen Wintergartens anstelle der bestehenden Anbaute an der Ostfassade des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse 02 in Zürich – Oberstrass erteilt. II. Den gegen diese Baubewilligung erhobenen Rekurs von A hiess die Baurekurskommission I am 4. April 2008 teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Bausektion mit der Auflage, dass der geplante Wintergarten auf eine Tiefe von 2,8 m ab der Hauptgebäudefassade zu verkürzen und mit einem Glasdach zu versehen sei. III. Mit Beschwerde vom 8. Mai 2008 beantragte A dem Verwaltungsgericht, es seien der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung vom 8. Mai 2007 aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Am 20. Mai 2008 beantragte die Baurekurskommission I die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 16. Juni 2008 stellte die private Beschwerdegegnerschaft den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Mit Eingabe vom selben Datum beantragte schliesslich auch die Bausektion die Abweisung der Beschwerde. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 2.1

Unbestritten ist, dass der geplante Wintergarten an die gemeinsame Grenze zum Nachbargrundstück gestellt werden soll und damit den Grenzabstandsbereich tangiert. Für

die Zulässigkeit des Projekts bedarf es daher der nachbarlichen Zustimmung gemäss § 270 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Bauherrschaft beruft sich auf eine bei Erstellung der zu ersetzenden Anbaute geschlossene Grenzbaurechtsvereinbarung, welche am 19. Dezember 1996 öffentlich beurkundet und ins Grundbuch eingetragen worden war. Der Beschwerdeführer bestreitet, dass das geplante Projekt der damals eingeräumten Berechtigung entspreche.

E. 2.2

Richtmass für die Frage der Zulässigkeit des geplanten Wintergartens ist das im Jahre 1996 als Grunddienstbarkeit vereinbarte Näherbaurecht. Die Frage nach dessen Inhalt ist zivilrechtlicher Natur und wird durch die Baubewilligungsbehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen vorfrageweise geprüft. Der Inhalt einer Dienstbarkeit bestimmt sich gemäss Art. 738 des Zivilgesetzbuchs zunächst nach dem Eintrag im Grundbuch (Abs. 1). In zweiter Linie kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus ihrem Erwerbsgrund ergeben (Abs. 2 Satz 1). Schliesslich kann der Inhalt nach der Art, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist, bestimmt werden (Abs. 2 Satz 2).

E. 2.3

Der Eintrag im Grundbuch lautet "Grenzbaurecht für Wintergärten". Daraus lassen sich die Rechte und Pflichten nicht eindeutig bestimmen. Die Vorinstanz ist deshalb bezüglich der Frage der Zulässigkeit des geplanten Wintergartens zu Recht von der Näherbaurechts- bzw. Grenzbaurechtsvereinbarung vom 19. Dezember 1996 ausgegangen. Gemäss dieser Vereinbarung gestatteten sich die jeweiligen Eigentümer der beteiligten Grundstücke "gegenseitig an die gemeinsame Grenze zu bauen", und zwar wie folgt: "Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft A [Kat.-Nr. 01] ist berechtigt, einen Wintergarten unterhalb des bestehenden Erkers auf der westlichen Seite des bestehenden Gebäudes und einen Wintergarten auf der östlichen Seite, gemäss Plan ad acta zu erstellen. Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft B [Kat.-Nr. 03] hat das gleiche Recht für solche Anbauten." Die diesem Vertrag beigehefteten Pläne stellen den damals realisierten Wintergarten an der Ostfassade des Wohnhauses der privaten Beschwerdegegnerschaft mit einer Fassadenansicht, einem Längsschnitt und einem Grundriss dar. Die Vereinbarung ist in Bezug auf die Berechtigung des Grundstücks der privaten Beschwerdegegnerschaft eindeutig: Mit dem Hinweis "gemäss Plan ad acta" ist klar, dass sich das Näherbaurecht auf der östlichen Seite auf das planlich festgelegte Wintergartenprojekt beschränkt. Hingegen ist die Gegenleistung, wonach dem Beschwerdeführer "das gleiche Recht für solche Anbauten" eingeräumt wird, unbestimmt. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die klare Regelung der Berechtigung des Grundstücks der privaten Beschwerdegegnerschaft zu ändern wäre, wie es die Vorinstanz angenommen hat. Sie nahm die unklare Regelung des Gegenrechts zum Anlass, auch die Berechtigung des Grundstücks der privaten Beschwerdegegnerschaft dahingehend zu ändern, dass ein neues Projekt der privaten Beschwerdegegnerschaft nur in den Grundzügen dem im Näherbaurechtsvertrag definierten Projekt zu entsprechen hätte. Zur Begründung führt sie an, bei einer strikten Projektbezogenheit wäre der Beschwerdeführer bei Inanspruchnahme seines Gegenrechts ebenfalls an die Vorgaben aus den beigehefteten Plänen gebunden, womit die Realisierung des Gegenrechts aufgrund der anderen Terrainverhältnisse erheblich erschwert, wenn nicht gar völlig verunmöglicht würde. Dies könne nicht die Meinung der Vertragsparteien gewesen sein. Da der gesamte Vertrag im Lichte des Gegenrechts stehe, könne deshalb

umgekehrt nicht davon ausgegangen werden, der Beschwerdeführer habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses strikte einzig den damals konkret projektierten Wintergarten dulden wollen, sondern der Verweis auf die Pläne ad acta sei sinnvollerweise so zu verstehen, dass die Pläne lediglich ungefähre Angaben enthielten (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3). Im vorliegenden Verfahren ist die Näherbaurechtsvereinbarung nur in Bezug auf die Berechtigung des Grundstücks der privaten Beschwerdegegnerschaft relevant, und diese wurde eindeutig projektbezogen vereinbart. Die Tatsache, dass das Gegenrecht des Beschwerdeführers offener formuliert ist, ändert daran nichts. Die Frage, wie das Gegenrecht des Beschwerdeführers genau zu verstehen ist, stellt sich erst, wenn der Beschwerdeführer oder ein allfälliger Rechtsnachfolger davon Gebrauch machen will und muss deshalb noch nicht entschieden werden. Schliesslich ist nicht zwingend vorausgesetzt, dass in einer Vereinbarung, mit welcher sich beide Nachbarn gegenseitig ein Näherbaurecht einräumen, dieses auf beiden Seiten projektbezogen sein muss. Es ist durchaus denkbar und zulässig, dass für ein Grundstück ein projektbezogenes Näherbaurecht und für das andere ein unbestimmtes Gegenrecht festgelegt wird. Angesichts des klaren Wortlauts des Näherbaurechts der privaten Beschwerdegegnerschaft ist der Umstand, dass der bestehende Wintergarten nicht in jeder Hinsicht den Servitutsplänen entspricht (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3.2), nicht von Bedeutung.

E. 2.4

Damit erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers als berechtigt. Die geplante Anbaute widerspricht mit ihren Ausmassen dem Näherbaurechtsvertrag und ist daher nicht realisierbar. Es steht der Bauherrschaft frei, eine Anbaute dieser Grössenordnung ausserhalb des Grenzabstandsbereichs zu erstellen oder aber mit dem Nachbarn über ein entsprechendes Grenzbaurecht neu zu verhandeln.

E. 3

Demnach ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Entscheid der Vorinstanz sowie die Baubewilligung sind aufzuheben. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der privaten Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Der privaten Beschwerdegegnerschaft steht als unterliegende Partei keine Parteientschädigung zu. Indessen sind sie zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'500.- für beide Verfahren. Ausserdem hat die private Beschwerdegegnerschaft die Kosten des Rekursverfahrens zu tragen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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