

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00609 vom 24. März 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00609

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00609 du 24 mars 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00609 del 24 marzo 2010

Regeste

Baubewilligung | Hinreichende Erschliessung des Baugrundstücks; Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen, Legitimation. Der Umstand, dass die bestehende Dienstbarkeit früher nicht oder in einem reduzierten Rahmen ausgeübt wurde, ändert nichts an deren Inhalt. Die allgemeinen und durch keine konkreten Anhaltspunkte gestützten Befürchtungen der Beschwerdeführerin, mangels Erkennbarkeit der Grundstücksgrenze und wegen beschränkter Benützungsberechtigungen durch Dritte werde sie selber von der Dienstbarkeitsfläche verdrängt, sind kein Bauverweigerungsgrund. Sollte die Dienstbarkeit in rechtswidriger Weise ausgeübt werden, stehen die zivilrechtlichen Behelfe gegen eine solche Überschreitung zur Verfügung (E. 3.3.2). Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einem Nachbar mangels Rechtsschutzinteresse die Legitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann. Der Erstellung von zwei weiteren Pflichtabstellplätzen auf dem Baugrundstück selber bringt der Beschwerdeführerin keine direkten Vorteile, sondern würde vielmehr die von ihr bekämpfte Befahrung der Dienstbarkeitsfläche auf ihrem eigenen Grundstück verstärken (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2009.00609 Entscheid der 1. Kammer vom 24. März 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Voritz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen A , vertreten durch RA B , Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

C ,

E. 1.2

D , 2.1 E , 2.2 F , alle vertreten durch RA G ,

E. 3

Planungs- und Baukommission, Beschwerdegegnerschaft, und Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Planungs- und Baukommission Thalwil erteilte am 26. Februar 2009 C, D, E und F die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Sanierung des Hauses Nr. 01 sowie für einen Ersatzbau des Hauses Nr. 02, Grundstück Kat.-Nr. 03, an der H-Strasse 01 und 02 in Thalwil. II. Hiergegen erhob A am 6. April 2009 Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung. Mit Entscheid vom 22. September 2009

wies die Rekurskommission den Rekurs ab, soweit sie darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 21. Oktober 2009 beantragte A dem Verwaltungsgericht, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die der Bauherrschaft erteilte, angefochtene Baubewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Bauherrschaft. Die Planungs- und Baukommission Thalwil, die Baurekurskommission II und die private Beschwerdegegnerschaft beantragten Abweisung der Beschwerde; Letztere verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Mitbeteiligte verzichtete auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdeführerin reichte am 8. Dezember 2009 eine Replik ein. Die Planungs- und Baukommission Thalwil erstattete hierauf am 22. Dezember 2009, die private Beschwerdegegnerschaft am 12. Januar 2010 eine Duplik. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein erübrigt sich dann, wenn der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend ersichtlich ist (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A. Zürich 1999, § 7 N. 45). In der zu beurteilenden Streitigkeit hat die Baurekurskommission II am 11. August 2009 einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da die örtlichen Verhältnisse aus den Akten, insbesondere auch aus den von der Baurekurskommission anlässlich des Augenscheins erhobenen und aus den von der Beschwerdeführerin dem Verwaltungsgericht eingereichten fotografischen Dokumentationen in rechtsgenügender Weise ersichtlich sind, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). 2. Das 705 m² grosse Baugrundstück Kat.-Nr. 03 ist nach dem Zonenplan der Gemeinde Thalwil der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zugeteilt. Es grenzt rundum an überbaute Grundstücke. Das westlich gelegene, sehr schmale Grundstück Kat.-Nr. 04 der Beschwerdeführerin mit dem Hausteil H-Strasse06 (Assek.-Nr. 05) trennt das Baugrundstück von der H-Strasse. Die beiden Hausteile H-Strasse06 und 01 sind eigentümlich längs des Firstes getrennt. Im Osten des Baugrundstücks steht ein Anbau, welcher einem modern gestalteten Ersatzbau Nr. 02 weichen soll. Das Baugrundstück soll über das Grundstück der Beschwerdeführerin erschlossen werden. Auf der Nordseite des Bauareals sind drei Parkplätze geplant. Streitig ist vor Verwaltungsgericht noch die Frage der hinreichenden Erschliessung. Die Beschwerdeführerin rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung der für die Baureife, insbesondere Verkehrserschliessung und Parkierung massgeblichen öffentlich-rechtlichen Normen. Sie wolle mit ihrer Opposition gegen das Projekt der Bauherrschaft erreichen, dass nicht in derart prekärer Weise zum Baugrundstück zugefahren und dort parkiert werden müsse, wie das jetzt von der H-Strasse her "als Einbahnstrasse" vorgesehen sei. Sie wolle, dass auf dem Baugrundstück selber, wo genügend Platz vorhanden sei, die gesetzlich erforderliche Anzahl von Abstellplätzen realisiert werde. Eine einwandfreie gesetzeskonforme Lösung lasse sich nur erreichen, wenn von der I-Strasse her zum Baugrundstück zugefahren werde.

E. 3.1

§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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). Eine Zufahrt muss aber nicht nur tatsächlich genügen (§ 237 Abs. 1 PBG), sondern auch rechtlich gesichert sein (VGr, 5. Mai 2004, in BEZ 2004 Nr. 24; VB.2003.00050, www.vgrzh.ch; RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 9-21).

E. 3.2

Gemäss Grunddienstbarkeit vom 12. Oktober 1916 (act. 10/9.13) steht dem jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks Kat.-Nr. 03 ein "unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht über den Hofraum nördlich des Hauses Assek.-Nr. 05 auf dem belasteten Grundstück (Kat.-Nr. 04 der Beschwerdeführerin) von und nach der so genannten H-Strasse" zu. Nach Vollendung des streitigen Bauprojekts werden drei Wohneinheiten mit drei Parkplätzen über die Wegrechtsfläche erschlossen. Wie die Vorinstanz überzeugend ausführt (Rekursentscheid E. 4.2), liegt die Beanspruchung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin klar im Rahmen der Grunddienstbarkeit. Es kann diesbezüglich auf die überzeugenden Ausführungen der Baurekurskommission verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG).

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz in diesem Zusammenhang vor, sie berücksichtige nicht, wie das Fahrwegrecht benutzt werden müsse. Sie übersehe, dass in den letzten 20 Jahren keine Motorfahrzeuge durch diese enge Passage fahren und seit damals der Hofraum vor den Häusern Nrn. 01 und 02 durch eine Hecke gegen die H-Strasse abgeschlossen war. In der Zeit vorher seien Autos parkiert gewesen, aber in einer zweiten Reihe hinter denjenigen der Bewohner in Haus Nr.06. Nicht die Berechtigung als solche, das Grundstück der Beschwerdeführerin mitbenutzen zu können, sondern die Art und Weise, wie das geschehe, sei das massgebliche Thema. Vorliegend gehe es einzig darum, ob diese Zufahrt auch baupolizeilich taue (Einbahnstrasse, H-Strasse, Rangiermanöver in einer unübersichtlichen Ein- und Ausfahrt, neu auch Benutzung durch schwere Nutzmotorfahrzeuge etc.). Es bleibe zwar bei der Bedienung von weiterhin zwei Gebäuden, aber völlig neu sei, dass fünf Pflichtabstellplätze über diese Zufahrt erreicht werden sollten, dass zwar nur drei davon verlangt würden, aber auch diese so angelegt werden müssten, dass gar nicht gewendet werden könne. Auch sei keine Unterscheidung von Besucher- und Bewohnerparkplätzen möglich. Mangels Erkennbarkeit von Grundstücksgrenzen und bloss beschränkten Benützungsrechten durch Dritte werde das Nächstliegende geschehen: die der Beschwerdeführerin gehörende Dienstbarkeitsfläche werden behandelt werden, wie wenn sie zum Baugrundstück gehören würde, und biete sich für die ein bis zwei Pflichtabstellplätze an, von denen ungesetzlicherweise dispensiert worden sei. Die Beschwerdeführerin selber werde von der Dienstbarkeitsfläche verdrängt. Eine solche übermässige Beanspruchung der Dienstbarkeitsfläche lasse sich in einem allgemeinen Fuss- und Fahrwegrecht nicht mehr unterbringen.

E. 3.3.2

Diese Vorbringen sind nicht geeignet, das Fehlen einer tatsächlich genügenden und rechtlich gesicherten Zufahrt aufzuzeigen. Der Umstand, dass die Dienstbarkeit früher nicht oder in einem reduzierten Rahmen ausgeübt wurde, ändert nichts an deren Inhalt. Die allgemeinen und durch keine konkreten Anhaltspunkte gestützten Befürchtungen der Beschwerdeführerin, mangels Erkennbarkeit der Grundstücksgrenze und wegen beschränkter Benützungsrechte durch Dritte werde sie selber von der Dienstbarkeitsfläche verdrängt, sind kein Bauverweigerungsgrund. Es kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, die Beschwerdegegnerschaft werde die Dienstbarkeit in rechtswidriger Weise ausüben. Sollte dies eintreten, so stehen der Beschwerdeführerin die zivilrechtlichen Behelfe gegen eine solche Überschreitung zu. Wenn die Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und dem Baugrundstück nicht erkennbar ist, kann diese ohne Weiteres durch die Beschwerdeführerin markiert werden. In diesem Zusammenhang ist ihr widersprüchliches Verhalten vorzuwerfen, wenn sie einerseits die Umstände im Zusammenhang mit der Benützung der drei Parkplätze auf dem Nachbargrundstück als Bauverweigerungsgrund darstellt und gleichzeitig die Schaffung vermehrter Parkmöglichkeiten auf dem Baugrundstück verlangt. Gemäss Dispositiv-Ziffer 1.5 der Baubewilligung vom 26. Februar 2009 hat die Ausfahrt von den Parkplätzen in die H-Strasse vorwärts zu erfolgen und müssen diese mangels eigener Wendemöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück rückwärts befahren werden. Da das Grundstück der Beschwerdeführerin im Bereich der Zufahrt lediglich 6,80 m breit ist (Abstand H-Strasse bis Baugrundstück Kat.-Nr. 03), betrifft diese Auflage wenig mehr als die Länge eines Parkplatzes und ist nicht rechtsverletzend. Die hinreichende Zugänglichkeit des Baugrundstücks ist auch mit dieser Auflage gegeben.

E. 4.1

Gemäss den Erwägungen im angefochtenen baurechtlichen Entscheid löst das Bauvorhaben die Pflicht zur Schaffung von fünf Abstellplätzen für das Wohnen aus, während das Bauprojekt drei Parkplätze ausweist. Die Planungs- und Baukommission Thalwil hat mit der Baubewilligung für die zwei fehlenden Parkplätze eine Ersatzabgabe von Fr. 19'600.- festgelegt, zahlbar innert 60 Tagen (Dispositiv-Ziffer 1.4). Die Vorinstanz ist auf die Einwände der Beschwerdeführerin hiergegen nicht eingetreten, da auf dem Baugrundstück sinnvollerweise nicht mehr als die drei bewilligten Abstellplätze realisiert werden könnten und die Rekurrentin nicht darlege und auch nicht ersichtlich sei, welche Vorteile ihr die Beteiligung der Bauherrschaft an einer Gemeinschaftsanlage bringen würde. Die Beschwerdeführerin bringt vor Verwaltungsgericht hierzu vor, die Vorinstanz habe den zu subsumierenden Sachverhalt gar nicht geprüft. Sie nehme unsubstanziert an, dass sich auf dem Baugrundstück sinnvollerweise nicht mehr als die drei bewilligten Abstellplätze realisieren liesse. Sie übergehe die Fragen, wie viele Pflichtabstellplätze erforderlich seien, ob sie auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon möglich seien, ob sie sicher benützbar seien, ob es für Besucher ausgeschiedene Abstellplätze gebe und ob allenfalls von einer unterirdischen oder wenigstens gedeckten Parkierung abgesehen werden könne. Auf dem Baugrundstück gebe es die Möglichkeit für eine Realerfüllung, wie die eingereichten Machbarkeitsskizzen zeigten. Seien die Zufahrtsverhältnisse wie hier ab H-Strasse derart prekär, müsse nach Varianten und Alternativen gesucht werden. Das Baugrundstück könnte fahrwegmässig besser und direkter von der I-Strasse her erschlossen werden. Es brauche hierzu nur eine geringfügige, ganz wenige Quadratmeter umfassende Grenzbereinigung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Kat.-Nrn. 07, 08, 09 und 10, um den Versatz der Südostecke des Baugrundstücks samt Zufahrtsparzelle Kat.-Nr. 08

auszugleichen. Das sei mit etwas gutem Willen ohne Weiteres möglich. Sollte dies scheitern, seien die Voraussetzungen für die Einleitung eines Quartierplanverfahrens gegeben.

E. 4.2

Das Bauvorhaben löst unbestrittenermassen die Pflicht zur Schaffung von fünf Abstellplätzen für das Wohnen aus. Besucherparkplätze sind, wie die Beschwerdeführerin selber ausführt (Beschwerdeschrift Ziff. 3.12), erst ab fünf Wohnungen erforderlich, vorliegend mithin nicht vorgeschrieben. Wie sich aus der Regelung von § 242 ff. PBG ergibt, ist diese Pflicht vorzugsweise real zu erfüllen (Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, 1987, S. 77). Darunter ist die Schaffung von Parkfeldern auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung von diesem zu verstehen (§ 244 Abs. 1 PBG), ferner die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage oder die Beteiligung an einer solchen (§ 245 Abs. 2 PBG; Frey, a.a.O., S. 77 f.). Ist die Realerfüllung binnen angemessener Frist nicht möglich, so tritt laut § 246 PBG eine Ersatzabgabe an deren Stelle. Aufgrund dieser Rechtslage hat das Verwaltungsgericht wiederholt erkannt, dass die Unmöglichkeit, Abstellplätze zu schaffen, nicht zur Bauverweigerung führe (VGr, 25. Mai 1993 [VB 93/0001], 13. November 1992 [VB 92/0088]; vgl. auch RB 1986 Nr. 8). Dies gilt auch für die hier vorab streitige Möglichkeit, ob auf dem Baugrundstück selber nicht nur drei, sondern fünf Abstellplätze zu schaffen seien. Würden die Rügen der Beschwerdeführerin zutreffen, hätte dies höchstens zur Folge, dass die Bauherrschaft verpflichtet werden müsste, auf dem Baugrundstück weitere Abstellplätze zu schaffen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage im Sinn von § 245 PBG zu beteiligen. Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einem Nachbar mangels Rechtsschutzinteresse die Legitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für ihn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Der Erstellung von zwei weiteren Pflichtabstellplätzen auf dem Baugrundstück selber bringt der Beschwerdeführerin keine direkten Vorteile, würde vielmehr die von ihr bekämpfte Befahrung der Dienstbarkeitsfläche auf ihrem eigenen Grundstück verstärken. Auch aus einer Verpflichtung der Bauherrschaft sich – anstelle der verfügten Ersatzabgabe – an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen, würde der Beschwerdeführerin keinen direkten Vorteil bringen. Zu Recht ist daher die Baurekurskommission auf die Rügen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Realerfüllung der Pflichtparkplätze auf dem Baugrundstück nicht eingetreten.

E. 4.3

Die Rüge der Beschwerdeführerin ist zudem auch inhaltlich verfehlt: Die von der Beschwerdeführerin aufgezeigte Möglichkeit, auf dem Baugrundstück selber weitere Pflichtabstellplätze zu schaffen (act. 5/3), hätte zur Folge, dass auch der – abfallende – östliche Bereich des Baugrundstücks als Parkierungsfläche beansprucht werden müsste, und würde die Wohnwertqualität des östlichen Ersatzbaus H-Strasse 02 offensichtlich stark mindern. Gleiches gilt für eine – kostenmässig zudem unzumutbare – unterirdische Parkierungsanlage auf dem Baugrundstück selber. Die von der Beschwerdeführerin propagierte Zufahrt von der I-Strasse her scheidet schon daran, dass der Bauherrschaft (als Grundeigentümer des Baugrundstückes Kat.-Nr. 03) das hierfür erforderliche Fahrweg recht nur über die Wegparzelle Kat.-Nr. 08, nicht aber über die Grundstücke Kat.-Nrn. 11, 09 und 12 zusteht. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die örtliche

Baubewilligungsbehörde die Realerfüllung nur von drei Abstellplätzen auf der Nordseite des Bauprojekts verlangt hat. Wie die Planungs- und Baukommission in der Baubewilligung festgehalten hat, ist eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist und innert nützlicher Umgebung nicht möglich. Diese Feststellung hat die Beschwerdeführerin nicht substantiiert infrage gestellt. Zu Recht hat die örtliche Baubewilligungsbehörde unter diesen Umständen die Realerfüllung von drei Abstellplätzen verlangt und hinsichtlich von zwei Pflichtabstellplätzen gestützt auf § 246 PBG eine Ersatzabgabe verfügt.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr hat sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 VRG die private Beschwerdegegnerschaft für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren zu entschädigen. Angesichts der umfangreichen Einwände gegen das Bauprojekt erweist sich eine Parteientschädigung von je Fr. 500.-, total Fr. 2'000.- (inkl. MwSt.), als angemessen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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