

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00613 vom 9. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00613

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00613 du 9 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00613 del 9 marzo 2011

Regeste

Baubewilligung | Frage der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dem Baugrundstück fehle es an einer rechtlich gesicherten Zufahrt, da die Bauherrschaft ihren Kostenanteil an den Bau der Zufahrtsstrasse nicht geleistet habe. Mit der Übertragung der Strasse ins Eigentum der Gemeinde haben sich die aktiven Quartierplangenossen, welche den Strassenbau bevorschussten, zwar von der Pflicht zu Unterhalt der Strasse und allfälliger Haftung befreit, jedoch gleichzeitig ihre Stellung gegenüber den passiven Quartierplangenossen verschlechtert. Da deren Grundstücke durch die im Gemeingebrauch stehende Strasse hinreichend erschlossen sind, können die passiven Quartierplangenossen ihre Grundstücke unabhängig davon überbauen, ob sie sich in die Strasse eingekauft haben. Die Beschwerdeführenden können die von ihren Rechtsvorgängern bevorschussten Kosten einzig gestützt auf den Erschliessungsvertrag geltend machen; für die Durchsetzung dieser Ansprüche steht das Baubewilligungsverfahren jedoch nicht zur Verfügung (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

G AG, vertreten durch RA H ,

E. 2

Das Verwaltungsgericht hat über die mit der Beschwerde VB.2010.00618 gerügte Nichteinhaltung der besonderen Anforderungen für Arealüberbauungen bereits am 7. Oktober 2009 entschieden (VB.2009.00089 und VB.2009.00090). Nachdem das Bundesgericht am 24. Juni 2010 auf die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde nicht eingetreten ist, besteht für eine erneute materielle Prüfung dieser Fragen kein Raum. Auf die Beschwerde VB.2010.00618 ist deshalb nicht einzutreten.

E. 2.2

unter solidarischer Haftung für 1/3 zu je 1/6 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Im nämlichen Verhältnis sind sie zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

E. 3

Im Verfahren VB.2010.00613 rügen die Beschwerdeführer 1.1 und 1.2 in erster Linie, dem Baugrundstück fehle es an einer rechtlich gesicherten Zufahrt, da die Bauherrschaft ihren Kostenanteil an den Bau der I-Strasse nicht geleistet habe, welche mit dem Quartierplan K am 7. März 1972 festgesetzt worden und in der Folge aufgrund eines Erschliessungsvertrags vom 18. März 1981 und Bevorschussung der Kosten durch die

Rechtsvorgänger der heutigen Beschwerdeführer 1.1 und 1.2 gebaut worden sei.

E. 3.1

Die für die Erteilung einer Baubewilligung schon bundesrechtlich vorausgesetzte Erschliessung des Baugrundstücks (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; RPG) erfordert gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG und § 237 Abs. 1 PBG eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt, deren Erstellung rechtlich gesichert ist. Diese rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass der Bauherr über dauernde und für die vorgesehene Bewerbung der Baute ausreichende Benützungrechte an der Zufahrt verfügt oder dass ihm für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen (André Jomini, Kommentar RPG, Art. 19 Rz. 23; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 9-21).

E. 3.2

Wird das Baugrundstück durch eine hinreichend ausgebaute öffentliche Strasse erschlossen, so verfügt der Bauherr aufgrund ihrer Widmung zum Gemeingebrauch regelmässig über die für die Bewerbung der Baute erforderlichen Benützungrechte (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, 9-22; Peter Kleb, Kosten und Entschädigungen im zürcherischen Quartierplanverfahren, Zürich 2002, 213, auch zum Folgenden). Eine Einschränkung sieht § 173 Abs. 1 PBG vor, wonach Eigentümer, die sich an den Erstellungskosten nicht beteiligt haben, die im Quartierplan erstellten Erschliessungsanlagen erst dann uneingeschränkt nutzen können, nachdem sie sich eingekauft haben. Gestützt auf diese Bestimmung kann mit einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung (§ 321 PBG) verlangt werden, dass mit der Bauausführung erst nach erfolgtem Einkauf begonnen werden darf. Das vor dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes geltende Quartierplanrecht gemäss §§ 5–27 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 (aBauG) und der seinerzeit geltenden Quartierplanverordnung vom 23. April 1893 (aQuartierplanV) kannten keine § 173 Abs. 1 PBG entsprechende Bestimmung. § 22 Abs. 2 aQuartierplanV sah jedoch vor, dass die Strassenfläche nur den aktiven Quartierplangenossern zum gemeinsamen Eigentum ausgefertigt wurde, während die sogenannten passiven Genossen, das heisst diejenigen, welche sich am Strassenbau nicht beteiligten, die Zufertigung ihres Miteigentumsrechtes und damit das Mitbenützungrecht erst nach Entrichtung ihres Anteils an den Baukosten verlangen konnten. Damit war allerdings der Nachteil verbunden, dass die Strasse im privaten Eigentum der (aktiven) Quartierplangenossern verblieb, was gegenüber der Abtretung an das Gemeinwesen mit zahlreichen Nachteilen verbunden war (Unterhalt, Reinigung, Beleuchtung, Haftung; vgl. Peter Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Dietikon 1972, S. 77, auch zum Folgenden). Um diesen Nachteilen zu entgehen und um gleichwohl den Quartierplangenossern, welche den Bau der Quartierplananlagen bevorschusst hatten, die spätere Durchsetzung ihrer Ansprüche gegenüber den passiven Quartierplangenossern zu erleichtern, bildete sich die Praxis heraus, das Strassenland im Umlegungsverfahren ins private Eigentum der Gemeinde zu übertragen, welche in der Folge das Strassenland den aktiven Quartierplangenossern für den Strassenbau unentgeltlich zur Verfügung stellte und ihnen ein unbeschränktes Wegrecht einräumte. Die passiven Quartierplangenossern erhielten dieses Wegrecht erst nach Leistung ihres Kostenanteils, sodass die im privaten Eigentum der Gemeinde stehende Quartierplanstrasse faktisch eine öffentliche Strasse mit quartierplanmässiger Einkaufs- und Ausgleichspflicht war. Wurde dagegen die Strasse vorbehaltlos der Gemeinde

übertragen, so wurde sie zu einer allgemein zugänglichen Sache im Gemeingebrauch. Die Eigentümer wurden dadurch von Unterhalt, Haftung etc. befreit; gleichzeitig erhielten aber auch die passiven Genossen kraft des Gemeingebrauchs das Recht zur Benutzung der Strasse, sodass die Überbauung ihrer Grundstücke nicht mehr von der Zahlung der auf sie entfallenden Kostenanteile abhängig gemacht werden konnte (Wiederkehr S. 77). Diese können die aktiven Quartierplangenossen nur gestützt auf allfällige vertragliche Vereinbarungen geltend machen. Ein vor dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes bzw. der den Quartierplan betreffenden Bestimmungen am 1. Juli 1978 eingeleiteter Quartierplan untersteht diesen Bestimmungen nur, wenn er gestützt auf § 355 Abs. 1 PBG dem neuen Recht unterstellt wurde (Peter Müller/Peter Rosenstock/Peter Wipfli/Werner Zuppinger , Kommentar zum Zürcher Planungs- und Baugesetz, Wädenswil 1985, Vorbemerkungen zu §§ 147-160 Rz. 5). Eine solche Unterstellung ist beim Quartierplan K nicht erfolgt.

E. 3.3

Wie auch die Beschwerdeführer anerkennen, ist die I-Strasse nach ihrer Fertigstellung ins Eigentum der Gemeinde übergegangen und steht dem Gemeingebrauch offen. Daran ändert nichts, dass gemäss Art. 6 des Erschliessungsvertrags vom 18. März 1981 (BRK G.-Nr. R3.2007.00067, act. 5.1) diese Eigentumsübertragung erst "nach Einkauf des gesamten innerhalb des Quotenareals (...) liegenden Grundeigentums" erfolgen sollte. Aufgrund dieser Widmung zum Gemeingebrauch verfügen die durch die I-Strasse erschlossenen Grundstücke über hinreichende Benützungsrechte. Aus § 173 Abs. 1 PBG lässt sich mangels Unterstellung des Quartierplans Foren unter das neue Recht eine Beschränkung dieses Benützungsrechts nicht ableiten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 ergibt sich eine solche Beschränkung auch nicht aus dem alten Quartierplanrecht oder dem seinerzeitigen Erschliessungsvertrag. Mit der Übertragung der Strasse ins Eigentum der Gemeinde haben sich die aktiven Quartierplangenossen, welche den Strassenbau bevorschussten, zwar von der Pflicht zum Unterhalt der Strasse und allfälliger Haftung befreit, jedoch gleichzeitig ihre Stellung gegenüber den passiven Quartierplangenossen verschlechtert. Da deren Grundstücke durch die im Gemeingebrauch stehende Strasse hinreichend erschlossen sind, können die passiven Quartierplangenossen ihre Grundstücke unabhängig davon überbauen, ob sie sich in die Strasse eingekauft haben. Die Beschwerdeführer 1.1 und 1.2 können die von ihren Rechtsvorgängern bevorschussten Kosten einzig gestützt auf den Erschliessungsvertrag gelten machen; für die Durchsetzung dieser Ansprüche steht das Baubewilligungsverfahren jedoch nicht zur Verfügung (RB 1992 Nr. 73; Fritzsche/Bösch, 9-22; vgl. zur Durchsetzung der bevorschussten Erschliessungskosten auf dem Klageweg RB 1980 Nr. 24). Den Parteien des Erschliessungsvertrags scheint denn auch die mit der gewählten Lösung verbundene Problematik durchaus bewusst gewesen zu sein, wird doch gemäss Art. 9 Abs. 2 des Erschliessungsvertrags "das Risiko der richtigen Erfüllung der Abreden über die Bevorschussung" vollumfänglich von den sich zur Bevorschussung verpflichtenden Mitbeteiligten getragen. Da es den Beschwerdeführenden ausschliesslich darum geht, die von ihren Rechtsvorgängern bevorschussten Kosten einzutreiben, kommt dem in der Beschwerdeschrift angerufenen Grundsatz, wonach die Kosten der Feinerschliessung grundsätzlich von den Privaten zu tragen sind, im vorliegenden Zusammenhang keine Bedeutung zu.

E. 4

Mit der Beschwerde VB.2010.00613 wird weiter geltend gemacht, bei der Ausfahrt des Baugrundstücks in die I-Strasse sei die erforderliche Sichtweite nicht gewährleistet. Die notwendige Verbesserung durch Rückschnitt der Pflanzen auf dem Nachbargrundstück lasse sich nicht durchsetzen.

E. 4.1

Die Baurekurskommission hat die rechtlichen Anforderungen an die Ausgestaltung des Ausfahrtbereichs zutreffend dargestellt. Darauf ist gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG zu verweisen. Sodann ist die Vorinstanz wie die örtliche Baubehörde davon ausgegangen, dass die geplante Ausfahrt diesen Anforderungen nicht genüge, dass aber, wie sich aufgrund der Baueingabepläne und des Augenscheins ergeben habe, die von der Baubehörde nebenbestimmungsweise angeordnete Schaffung vorschriftsgemässer Einlenkerradien möglich sei. Unter Hinweis auf VB.2006.00278 vom 23. Mai 2007 hielt sie sodann fest, dass zur Schaffung ausreichender Sichtverhältnisse verlangt werden könne, dass auch auf dem Nachbargrundstück die Pflanzen im Ausfahrtbereich auf die eine maximale Höhe von 0,8 m zurückgeschnitten werden. Soweit sich wegen der topografischen Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück die vorgeschriebene Sichtweite gegen Nordwesten dennoch nicht einhalten lasse, könne unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit diese Abweichung von den Normalien hingenommen werden.

E. 4.2

Diese Erwägungen erweisen sich als zutreffend. Dass von einem Grundeigentümer der Rückschnitt der Pflanzen zur Gewährleistung des Sichtbereichs für eine auf dem Nachbargrundstück gelegene Ausfahrt verlangt werden kann, hat das Verwaltungsgericht bereits in VB.2006.00278 vom 23. Mai 2007 entschieden. Sodann vermögen hier die topografischen Verhältnisse sowie die offenkundig geringe Verkehrsbedeutung der I-Strasse die Unterschreitung des Sichtbereichs in nordwestlicher Richtung zu rechtfertigen. Die Ausfahrt erweist sich auch bei einer geringfügigen Abweichung von den geltenden technischen Anforderungen als ausreichend verkehrssicher; dass bei einer Verlegung der Ausfahrt die vorgeschriebenen Sichtbereiche eingehalten werden könnten, vermag daran nichts zu ändern. Insbesondere ist für das Abweichen von den technischen Anforderungen keine Ausnahmesituation im Sinn von § 220 PBG erforderlich.

E. 5

Damit ist auf die Beschwerde VB.2010.00618 nicht einzutreten und ist die Beschwerde VB.2010.00613 abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 unter solidarischer Haftung für 2/3 zu je 1/3 sowie den Beschwerdeführenden 2.1 und

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