

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00643 vom 11. Januar 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00643

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00643 du 11 janvier 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00643 del 11 gennaio 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für eine Mobilfunk-Antennenanlage: Anwendbarkeit eines Reverses betreffend Fernsehantennen von 1967. Die gesetzliche Grundlage bildet bei Nebenbestimmungen, die der Erhaltung oder Schaffung des rechtmässigen Zustands dienen, auch nach der Anordnung unerlässliche Voraussetzung für deren Rechtmässigkeit (E. 2.2.1). Reverse können vom Verwaltungsgericht im Nachhinein überprüft werden, wenn sie aufgrund einer nachträglichen Rechtsänderung fehlerhaft geworden sind (E. 2.2.2). Da die Gemeinde Obfelden von der durch § 49a Abs. 3 PBG gebotenen Möglichkeit, die Zulassung von Mobilfunkanlagen als spezifische Nutzung auf ihrem Gebiet zu regeln, keinen Gebrauch gemacht hat, fehlt es dem streitigen Revers an einer gesetzlichen Grundlage (E. 2.2.4). Im Übrigen wäre der Revers auf die geplante Mobilfunk-Antennenanlage nicht anwendbar, weil im Gegensatz zum Fernsehprogramm keine alternativen Empfangsmöglichkeiten für den Mobilfunk bestehen und dieser in keinem Zusammenhang zum Fernsehempfang steht (E. 2.2.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer beantragt in verfahrensrechtlicher Hinsicht, es sei festzustellen, dass der Beschwerde aufschiebende Wirkung zukomme. Eine diesbezügliche Anordnung ist indessen nicht erforderlich, weil die Beschwerde schon von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung hat (§ 55 Abs. 1 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; § 339 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da im vorliegenden Fall nichts Gegenteiliges angeordnet wurde, ist hinsichtlich der aufschiebenden Wirkung nichts vorzukehren.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, zulasten des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 bestehe ein als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragener Revers aus dem Jahr 1967, welcher der Errichtung der streitbetroffenen Mobilfunkantennenanlage entgegenstehe. Zu Unrecht habe die Vorinstanz entschieden, dass der Revers sich lediglich auf "private TV-Empfangsanlagen" beziehe. Sinn und Zweck des fraglichen Reverses könne nur sein, dass auf den Dächern der beiden nahe der Kernzone situierten Liegenschaften F-Strasse 01 und 03 mit Rücksicht auf die Einordnung und Gestaltung keine nach aussen sichtbaren Antennenmasten in Erscheinung träten.

E. 2.2

Nachdem die Nutzungsplanung der Gemeinde Obfelden dem kantonalen Planungs- und Baurecht angepasst wurde (siehe Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Obfelden vom

18. Februar 1985 [BZO]), richtet sich die Beurteilung des streitigen Reverses ausschliesslich nach den kantonalen Vorschriften (§ 351 Abs. 1 PBG).

E. 2.2.1

Die Anmerkung eines baurechtlichen Reverses im Grundbuch gemäss § 321 Abs. 2 PBG hat grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung und bedarf als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einer gesetzlichen Grundlage (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1, auch zum Folgenden). Diese bildet bei Nebenbestimmungen, die der Erhaltung oder Schaffung des rechtmässigen Zustands dienen, auch nach der Anordnung unerlässliche Voraussetzung für deren Rechtmässigkeit (David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Zürich 1990, S. 161). Nebenbestimmungen mit Dauerwirkung verlieren ihre rechtliche Grundlage namentlich dann, wenn infolge einer Änderung der rechtlichen oder der tatsächlichen Verhältnisse der rechtmässige Zustand auch ohne die Nebenbestimmung gewährleistet ist (RB 1989 Nr. 71; 1992 Nr. 67 [Leitsatz] = BEZ 1993 Nr. 2).

E. 2.2.2

Ob eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, kann vom Verwaltungsgericht nicht nur bei Anordnung der Eigentumsbeschränkung, sondern auch später, wenn der Eingriff aktuell wird, überprüft werden (VGr, 5. Dezember 1968, ZBl 70/1969, S. 247). Erst recht können Reverse im Nachhinein überprüft werden, die erst aufgrund einer nachträglichen Rechtsänderung fehlerhaft geworden sind (Fries, S. 400 ff.). Mithin ist das Verwaltungsgericht zu einer akzessorischen Überprüfung des vorliegend infrage stehenden Reverses berechtigt wie verpflichtet (Fries, S. 401 f.).

E. 2.2.3

Der als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem Grundbuchblatt der streitbetroffenen Liegenschaft angemerkte Revers hat folgenden Wortlaut: "Revers betr. Fernsehantenne Bei der Erstellung einer Gemeinschaftsantenne für die Gemeinde Obfelden oder im entsprechenden Quartier ist der Eigentümer des Baugrundstückes zum Anschluss und zur Leistung entsprechender Beiträge verpflichtet, sofern die Empfangsantenne nicht im Gebäudeinnern installiert wird. Eine aussen sichtbare Anlage wäre in jenem Zeitpunkt durch den Eigentümer ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen."

E. 2.2.4

§ 49a Abs. 3 PBG bietet (im Gegensatz zu § 78 PBG) eine genügende Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinden, um die Zulassung von Mobilfunkanlagen als spezifische Nutzung auf ihrem Gebiet zu regeln (VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673, VB.2011.00383, E. 4.3 f.; vgl. auch VGr, 17. Januar 1984, ZBl 86/1985, S. 72). Die Gemeinde Obfelden hat von dieser Möglichkeit seit Inkrafttreten des kantonalen Planungs- und Baugesetzes allerdings keinen Gebrauch gemacht (siehe BZO; vgl. auch die Kabelnetzverordnung vom 9. Juni 2009; beide auf <http://www.obfelden.ch/verordnungen.html>). Damit fehlt es dem angefochtenen Revers nach geltendem Recht an einer gesetzlichen Grundlage.

E. 2.3

Im Übrigen wäre die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach ihrem Inhalt nicht auf die geplante Mobilfunk-Basisstation anwendbar. Eine zeitgemässe Übertragung des auf

Fernsehempfangsantennen zugeschnittenen Reverses auf Mobilfunkanlagen scheidet an dessen Sinn und Zweck, der insofern demjenigen von § 78 PBG entspricht: Setzt das in dieser Bestimmung vorgesehene Antennenverbot voraus, dass andere technische Einrichtungen als die fraglichen Aussenantennen gleichwertige Empfangsmöglichkeiten gewährleisten, gilt das im vorliegenden Revers angeordnete Beseitigungsgebot nur für den Fall, dass sich der Eigentümer des Baugrundstücks an einer geeigneten Gemeinschaftsantenne beteiligt (wozu er allerdings verpflichtet ist). Ein solcher alternativer Netzanschluss kommt aber im Bereich der Mobilfunktelefonie nicht infrage, weil das Telefonfestnetz gerade nicht in der Lage ist, Signale an Mobilfunktelefone zu übermitteln oder solche Signale von einem Mobilfunktelefon zu empfangen (VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673, VB.2011.00383, E. 4.4). Die Tatsache, dass in Obfelden eine Gemeinschaftsantenne für den Fernsehempfang besteht, kann ohnehin nicht dazu führen, dass auf der streitbetroffenen Liegenschaft keine Mobilfunkantenne errichtet werden dürfte, stehen doch die beiden Infrastrukturanlagen in keinem Zusammenhang. Der Errichtung der geplanten Mobilfunk-Basisstation steht der fragliche Revers somit nicht entgegen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet.

E. 3

Nachdem die weiteren im Rekursverfahren vorgebrachten Bauverweigerungsgründe vor Verwaltungsgericht nicht erneuert werden und im angefochtenen Entscheid zumindest keine klaren Mängel ersichtlich sind, ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen, da die Komplexität der im Streit stehenden Rechtsfrage den Beizug eines Rechtsbeistands rechtfertigte (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-.

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