

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00032 vom 16. Januar 2008**

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00032](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00032)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00032 du 16 janvier 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00032 del 16 gennaio 2008

## **Regeste**

Inventarentlassung und Baubewilligung | Entlassung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses aus dem Denkmalschutzinventar, Abbruchbewilligung und Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Bürogebäudes. Verzicht auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (E. 3). Rechtsmittellegitimation einer Mieterin eines Fahrzeugabstellplatzes, welcher sich in der Tiefgarage des südwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Nachbargrundstücks befindet: Schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin an der Aufhebung der Baubewilligung im vorliegenden Fall mangels ausreichender Beziehung zum angefochtenen Projekt und mangels besonderer Betroffenheit seitens desselben verneint (E. 4.2). Zudem hat die Beschwerdeführerin nicht dargetan, dass ihr Einstellplatz durch das strittige Bauvorhaben in relevanter Weise betroffen wird (E. 4.3). Die vorinstanzliche Gerichtsgebühr erweist sich nicht als überhöht (E. 5.1). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B, vertreten durch RA C,

### **E. 2**

Der massgebliche Sachverhalt geht aus den Akten hinreichend hervor, weshalb auf einen Augenschein des Verwaltungsgerichts verzichtet werden kann (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit weiteren Hinweisen).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin verlangt im Beschwerdeverfahren die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung.

#### **E. 3.1**

Nach § 59 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) kann das Verwaltungsgericht von Amtes wegen oder auf Antrag der Parteien eine mündliche Verhandlung anordnen. Nach dieser Bestimmung besteht kein Anspruch auf eine mündliche Verhandlung, sondern deren Durchführung liegt im Ermessen des Gerichts. Ein Anspruch auf Durchführung einer mündlichen öffentlichen Verhandlung besteht indes im Anwendungsbereich von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK). Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat. Die Rechtsprechung bejaht das Vorliegen von "zivilrechtlichen" Ansprüchen, wenn ein Nachbar

die Verletzung von Normen rügt, die auch seinem Schutz dienen; nicht anwendbar ist Art. 6 EMRK dagegen, wenn lediglich die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen verfolgt wird (BGE 128 I 59 E. 2a; 127 I 44 E. 2, mit Hinweisen). Im Rechtsmittelverfahren gilt das Recht auf eine öffentliche Verhandlung nur eingeschränkt. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist dem Begehren um eine öffentliche Verhandlung nicht zu entsprechen, wenn vor einer Vorinstanz, die ebenfalls als Gericht im Sinn von Art. 6 Abs. 1 EMRK gilt, noch kein solcher Antrag gestellt wurde (VGr, 25. Januar 2012, VB.2010.00500, E. 4.3.1; 5. August 2009, VB.2008.00595, E. 6, je mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Vorliegend beanstandet die Beschwerdeführerin keine Verletzung von Normen, die ihrem Schutz dienen. Sie rügte im Rekursverfahren lediglich formelle Mängel des Bewilligungsverfahrens, die Verletzung von Vorschriften des Denkmalschutzes, des baulichen Zivilschutzes und weiterer öffentlicher Interessen. Auch durch die behaupteten verkehrstechnischen Mängel der Ausfahrt aus der projektierten Tiefgarage erfährt sie keine Beeinträchtigung in einer Rechtsstellung; überdies vermag sie nicht zu erklären, inwiefern diese Mängel die Benützung ihres Abstellplatzes behindern sollen (hinten, E. 4.3). Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren vor der Vorinstanz kein Begehren um Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gestellt hat. Streitigkeiten vor Baurekursgericht werden üblicherweise schriftlich durchgeführt, was der durch ihren Geschäftsführer rechtskundig vertretenen Beschwerdeführerin bekannt war bzw. hätte bekannt sein müssen. Damit hat sie ihr Recht auf eine öffentliche Verhandlung von vornherein verwirkt (vgl. VGr, 25. Januar 2012, VB.2010.00500, E. 4.3.2, mit weiteren Hinweisen). Im Verfahren vor Verwaltungsgericht kann damit auf eine öffentliche Verhandlung verzichtet werden.

### **E. 4.1**

Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Vorinstanz hat die zu dieser Vorschrift entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt, worauf verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin will ihre Legitimation daraus ableiten, dass sie Mieterin eines Fahrzeugeinstellplatzes in der Tiefgarage des südwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks D-Strasse 06 (Kat.-Nr. 07) ist. Fraglich erscheint vorweg, wieweit das Mietverhältnis an einem Einstellplatz eine ausreichende Betroffenheit im Sinn der genannten Rechtsprechung zu schaffen vermag. In der Rechtsprechung wurde diese Frage, soweit ersichtlich, bisher nicht erörtert, lag doch den Entscheiden, die ein Mietverhältnis als ausreichende Grundlage für die Anfechtung eines benachbarten Bauvorhabens anerkannten, regelmässig eine Miete von Wohn- oder Arbeitsräumen zugrunde (RB 1981 Nr. 13 = BEZ 1981 Nr. 34; RB 1986 Nr. 10; VGr, 18. Dezember 1998, VB.98.00031, E. 3b [nicht publiziert]; 4. Dezember 2003, VB.2002.00376, E. 4b; 4. September 2008, VB.2008.00262, E. 2.3; 22. September 2010, VB.2010.00395, E. 2 [nicht publiziert]). Ferner wurde stets verlangt, dass das Mietverhältnis unbefristet oder zumindest auf lange Dauer angelegt und nicht gekündigt sei. Eine vergleichbare Intensität der Betroffenheit dürfte beim Mieter eines Fahrzeugabstellplatzes kaum je vorliegen, jedenfalls dann nicht, wenn er nicht aus

besonderen Gründen auf eine Parkierungsmöglichkeit an genau diesem Ort angewiesen ist und die Parkierung durch das Bauvorhaben erheblich beeinträchtigt wird. Vorliegend verfügt die in E domizilierte Beschwerdeführerin offenbar weder über Geschäfts- noch Wohnräume in der Nähe des Einstellplatzes, und sie hat trotz der Bestreitungen der Beschwerdegegnerschaft nicht dargetan, weshalb sie auf diesen Einstellplatz angewiesen sei. Wie seitens der privaten Beschwerdegegnerin vor der Vorinstanz vorgebracht, schloss die Beschwerdeführerin den Mietvertrag für den fraglichen Einstellplatz am gleichen Tag (4. Januar 2011), an dem sie auch das Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids stellte. Sie ist den Mietvertrag somit im Wissen um das von ihr beanstandete Bauprojekt und allem Anschein nach auch im Hinblick auf das dagegen anzustrebende Rechtsmittelverfahren eingegangen. Ebenfalls bereits vor der Vorinstanz wies die private Beschwerdegegnerin darauf hin, dass der Einstellplatz nicht wirklich genutzt werde; seit längerer Zeit stehe darauf ein nicht eingelöstes, älteres Fahrzeug der Marke Saab. Im Beschwerdeverfahren ergänzte sie diese Angaben dahingehend, dass der Saab inzwischen durch einen völlig verstaubten Jeep ersetzt worden sei. Die Beschwerdeführerin bezeichnet diese Vorbringen in ihrer Stellungnahme vom 7. Mai 2012 als "weder genügend substantiiert, zudem vollumfänglich bestritten und ohnehin in keiner Weise stichhaltig", ohne konkret zu ihnen Stellung zu nehmen. In der Beschwerdeduplik führte sie dazu aus, dass es auf die Beweggründe des Anfechtenden für seine Beschwerdeführung nicht ankomme. Damit irrt sie jedoch insofern, als es ihre Aufgabe wäre, die Umstände darzulegen, aus denen sie ihre besondere Betroffenheit seitens des Bauprojekts ableiten will. Insgesamt ergeben sich bei dieser Sachlage aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführerin Mieterin eines Einstellplatzes auf dem Nachbargrundstück des Bauvorhabens ist, keine ausreichende Beziehung zum angefochtenen Projekt und keine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführerin seitens desselben. Schon aus diesem Grund fehlt es ihr an einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung im Sinn der genannten Rechtsprechung.

### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin hat sodann, wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten, auch nicht dargetan, dass ihr Einstellplatz durch das strittige Bauvorhaben in relevanter Weise betroffen werde.

#### **E. 4.3.1**

In ihrer Rekurschrift führte sie zur Begründung der Legitimation lediglich aus, der von ihr gemietete Abstellplatz werde durch die vorgesehene Erschliessung des Bauprojekts über die bestehende Tiefgarage erheblich tangiert. In welcher Weise eine Benachteiligung bewirkt werde, erläuterte sie nicht. Eine solche Einwirkung ist aufgrund der baulichen Situation auch nicht ersichtlich: Gemäss dem bewilligten Projekt wird die unterirdische Parkierung des Neubaus mit der bestehenden Tiefgarage des südöstlichen Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 08 verbunden und benutzt dessen bestehende Erschliessung. Diese erfolgt unverändert über eine Ein- und Ausfahrt an der F-Strasse und eine zusätzliche Ausfahrt in die D-Strasse. Vor Verwaltungsgericht macht die Beschwerdeführerin neu geltend, sie sei auch als Mitbenutzungsberechtigte an den Zufahrten durch das Projekt betroffen; sie benütze die gleiche Ein- und Ausfahrt wie die bestehende Parkierungsanlage, an welche die neue Tiefgarage angeschlossen werden solle und an welcher sie ein Mitbenutzungsrecht habe. Demgegenüber hält der Stadtrat in seiner Beschwerdeantwort fest, dass weder gemeinsame Zu- und Wegfahrtswege bestünden noch die Tiefgarage des Bauprojekts über

eine gemeinsame Ein- oder Ausfahrt erschlossen werde. Die Beschwerdeführerin widerspricht dem in ihrer Stellungnahme vom 15. März 2012 mit der Aussage, die Tiefgarage D-Strasse

#### **E. 4.3.2**

In den materiellen Rügen ihres Rekurses beanstandete die Beschwerdeführerin insbesondere eine ungenügende Erschliessung der bestehenden Tiefgarage auf Kat.-Nr. 08. Deren stark geneigte, nur einspurige Fahrbahn zur F-Strasse, auf der Ein- und Ausfahrt mit einer Lichtsignalanlage geregelt seien, habe ihre Kapazitätsgrenze schon heute mehr als überschritten. In Spitzenzeiten komme es zu Staus bis auf die F-Strasse sowie zu gefährlichen Situationen mit gleichzeitig auf der F-Strasse kreuzenden Fahrzeugen und von der D-Strasse her kommenden Velofahrern und Fussgängern. Wenn nun noch weitere 26 Autoabstellplätze und diverse Veloabstellplätze über die bestehende Zufahrt erschlossen würden, müsste das System definitiv kollabieren, mit zusätzlichen Staus, Verkehrsbehinderungen und Sicherheitsrisiken für Velofahrer und Fussgänger. Da über den zu schmalen Durchgang auch die Treppenhäuser des Gebäudes D-Strasse 06 erschlossen seien, führe dies ferner zu gefährlichen Situationen mit dessen Nutzern. Inwiefern die Beschwerdeführerin mit diesen Ausführungen eine Beeinträchtigung ihres Einstellplatzes auf der Liegenschaft D-Strasse 06 geltend machen wollte, ist wiederum unklar. Die behauptete Störung des Verkehrs bei der Ein- und Ausfahrt F-Strasse betrifft die Zufahrt zu ihrer Tiefgarage, die von der D-Strasse her erfolgt, nicht. Richtig ist, dass die in die D-Strasse führende Ausfahrt aus der Tiefgarage Kat.-Nr. 08 neben jener aus der Tiefgarage D-Strasse 06 liegt. Dass daraus eine Beeinträchtigung für die Benützung des Einstellplatzes der Beschwerdeführerin resultiere, wird aber weder dargetan noch ist es ersichtlich, zumal die von der Beschwerdeführerin monierten Verkehrsprobleme nicht bei dieser Ausfahrt, sondern auf der Seite F-Strasse bestehen sollen. Was schliesslich die behauptete Gefährdung von Benützern der Treppenhäuser des Gebäudes D-Strasse 06 anbelangt, wird auch diese nicht näher substantiiert. Soweit die Beschwerdeführerin mit dem Rekurs geltend machte, ihr Einstellplatz sei auch durch das beanstandete Fehlen von Spiel- und Ruheflächen beim neuen Bauprojekt, durch den Verzicht auf zusätzliche Schutzräume, durch Fragen der Denkmalpflege und der planungsrechtlichen Baureife tangiert, kann ihr mangels näherer Darlegung der behaupteten Zusammenhänge nicht gefolgt werden.

#### **E. 4.4**

Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz somit zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten.

#### **E. 5**

Eventualiter verlangt die Beschwerdeführerin eine Korrektur der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.- sei auf höchstens Fr. 1'000.- herabzusetzen, da die Vorinstanz nicht materiell auf den Rekurs eingegangen sei, und die Zustellkosten von Fr. 150.- seien mangels Begründung bzw. Nachweises zu streichen. Ferner sei auf eine Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin 1 zu verzichten, da der Beizug eines Rechtsvertreters nicht erforderlich gewesen sei und es sich bei der Beschwerdegegnerin um eine Unternehmung mit Hunderten von beschäftigten Juristen handle.

#### **E. 5.1**

Gemäss § 338 PBG legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder dem

tatsächlichen Streitinteresse fest. Die Gerichtsgebühr beträgt in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.-. Innerhalb dieses Rahmens bemisst sich die Gebühr nach der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr), die auch für das Baurekursgericht gilt (§ 1 Abs. 1 GebV VGr). Für die Bemessung anhand des Streitwerts enthält § 3 GebV VGr eine Tabelle mit Rahmenbeträgen. Wird ohne materielle Prüfung der Begehren entschieden, kann die Gebühr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden (§ 4 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebühr im Einzelfall verfügen die Behörden über einen weiten Ermessensspielraum (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 13 N. 8 und N. 37; vgl. auch VGr, 26. November 2008, VB.2008.00309, E. 8.1). Die strittige Baubewilligung betrifft ein grösseres Wohn- und Bürogebäude mit sieben Wohnungen, rund doppelt so viel Bürofläche und geschätzten Baukosten von ca. 18 Mio. Franken. Die Beschwerdeführerin hatte mit ihrem Rekurs die vollständige Aufhebung der Baubewilligung verlangt. Bei einer materiellen Entscheidung in der Sache wäre unter diesen Umständen eine Gebühr von Fr. 10'000.- ohne Weiteres gerechtfertigt gewesen. Die von der Vorinstanz festgesetzte Gebühr erweist sich damit selbst bei voller Anwendung der Reduktion gemäss § 4 Abs. 2 GebV VGr keineswegs als überhöht. Zudem belässt die Vorschrift, wonach die Gebühr bis auf einen Fünftel herabgesetzt werden "kann", der Behörde einen Spielraum, den die Vorinstanz mit ihren Erwägungen zum Reduktionsgrund (E. 3.1) ebenfalls sachgerecht – und durchaus massvoll – angewandt hat. Die Zustellkosten von Fr. 150.- basieren auf der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts und bedurften entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keiner ausdrücklichen Begründung im Entscheid der Vorinstanz. Gemäss § 5 Abs. 1 GebV VGr wird für jede am Verfahren beteiligte Partei eine Portopauschale von Fr. 30.- in Rechnung gestellt, was im vorliegenden Verfahren einem Betrag von Fr. 90.- entspricht. Weiter wird in § 5 Abs. 2 GebV VGr festgehalten, dass sich bei Verfahren mit mehr als einem Schriftenwechsel oder mit anderen fristauslösenden Zustellungen die Portopauschale um je Fr. 20.- erhöht. Im Rekursverfahren wurde der Rekurrentin mit Verfügung vom 15. Juni 2011 eine Frist angesetzt, um dem Baurekursgericht den Nachweis eines auf Dauer angelegten Mietverhältnisses an der angegebenen Adresse zu erbringen. Dabei handelt es sich um eine andere fristauslösende Zustellung, weshalb sich die Portopauschale um Fr. 60.- erhöht. Die von der Vorinstanz eingesetzten Zustellkosten von Fr. 150.- erweisen sich damit als zutreffend.

## **E. 5.2**

Eine Parteientschädigung wird nach § 17 Abs. 2 lit. a VRG zugesprochen, wenn die obsiegende Partei aufgrund eines komplizierten Sachverhalts oder schwieriger Rechtsfragen zureichenden Grund hatte, einen Rechtsbeistand beizuziehen. Diese Voraussetzung war im Rekursverfahren erfüllt, zumal sich auch die Beschwerdeführerin durch ihren rechtskundigen Geschäftsführer vertreten liess. Dass die Beschwerdegegnerin 1 auch interne Juristen beschäftigt, hindert sie nicht daran, bei Bedarf einen externen Rechtsbeistand beizuziehen; dessen Tätigkeit war vorliegend gemäss § 17 Abs. 2 VRG angemessen zu entschädigen.

## **E. 6**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin dessen Kosten zu tragen. Unter Berücksichtigung, dass im vorliegenden Verfahren lediglich das Nichteintreten der Vorinstanz mangels Legitimation der Rekurrentin bzw. Beschwerdeführerin sowie die vorinstanzlichen Kosten- und

Entschädigungsfolgen Streitgegenstand bildeten, erweist sich eine Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.- als angemessen. Die Beschwerdeführerin ist überdies zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen erweist sich eine solche von Fr. 2'000.-. Der Beschwerdeführerin kommt bei diesem Ausgang keine Entschädigung zu. Dasselbe gilt in analoger Anwendung von § 17 Abs. 3 VRG für den Stadtrat (VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = RB 2008 Nr. 19 = BEZ 2008 Nr. 3).

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