

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00051 vom 12. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00051](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00051)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00051 du 12 juin 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00051 del 12 giugno 2013

## Regeste

Befehl zur Bereitstellung von Besucherabstellplätzen | Befehl zur Bereitstellung von Besucherparkplätzen. Pflichtabstellplätze. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Verhältnismässigkeit. Die Stammbaubewilligung enthielt die Auflage, drei Besucherparkplätze zu erstellen und zu erhalten. Damit wurde sichergestellt, dass die Überbauung über eine angemessene Anzahl Besucherparkplätze an leicht zugänglicher Lage verfügt. Aus dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Pflichtabstellplätze folgt, dass die für eine bestimmte Baute erstellten Pflichtabstellplätze dieser erhalten bleiben müssen. Als Teil der Baubewilligung gehört die Erstellungs- und Beibehaltungspflicht zu jenen baurechtlichen Pflichten, die den jeweiligen Grundeigentümer binden. Denn die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und haftet am Grundstück, mit dem sie übertragbar ist; sie gilt daher samt ihren Bedingungen und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks, also auch für den Rechtsnachfolger. Werden Pflichtabstellplätze aufgehoben oder zweckentfremdet, entsteht ein baurechtswidriger Zustand und hat die Baubehörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen (E. 3.2.2). Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung. Daher ist es rechtlich irrelevant, ob im Grundbuch zulasten der vorliegend interessierenden Parzelle ein entsprechender Revers eingetragen ist. Zudem hat die Urkundsperson auf diesen Umstand aufmerksam gemacht (E. 3.3.1). Die einmonatige Wiederherstellungsfrist ist verhältnismässig. Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von zwei Besucherparkplätzen ist keineswegs geringfügig (E. 3.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

### E. 2

wurde auf die neue Kat.-Nr. 01 übertragen. Während die Reiheneinfamilienhäuser verkauft wurden, blieb das Grundstück Kat.-Nr. 01 im Eigentum der F. Seit 9. März 2011 steht es im Eigentum der heutigen Beschwerdeführenden, welche den Anspruch der Reiheneinfamilienhauseigentümer auf Benutzung der Besucherparkplätze bestreiten. Mit dem angefochtenen Beschluss vom 3. April 2012 hat die Planungs- und Baukommission Richterswil verfügt, dass von den auf Kat.-Nr. 01 ausgeschiedenen Parkplätzen mindestens zwei für Besucher der Überbauung E 02 bereitzustellen sind und innert Monatsfrist ab Rechtsgültigkeit des Beschlusses der rechtmässige Zustand wieder herzustellen ist.

### E. 3.1

Gemäss § 242 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze, insbesondere für Motorfahrzeuge fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind. Solche, sogenannte Pflichtparkplätze, müssen nach § 244 PBG auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen (Abs. 1). Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist an leicht zugänglicher Lage für Besucher vorzusehen (Abs. 3 Satz 1). Diese Anforderungen stellen gemäss der Überschrift zu den §§ 233–249 PBG "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" dar.

### **E. 3.2.1**

Gemäss der – unbestrittenen – Berechnung in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids betrug nach der Parkplatzverordnung über die Pflichtparkplätze der Gemeinde Richterswil (= Anhang 1 zur Bau- und Zonenordnung) die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze bei Erteilung der Baubewilligung am 12. Dezember 1994 wie auch heute 17, wovon 2 für Besucher. Diese Anzahl Besucherparkplätze war in den Baugesuchsunterlagen zur Stammbaubewilligung ausgewiesen: sie waren gemäss Situationsplan Nr. 91.02–30 im Nordwesten der Bauparzelle im Freien mit dem Vermerk "Besucherparkplätze" ausgeschieden und wurden errichtet. Das seinerzeitige Baugesuch für die Arealüberbauung entsprach damit den erwähnten – gesetzlichen – Grundanforderungen an die Anzahl Pflichtabstellplätze. Eine ausdrückliche Erwähnung im baurechtlichen Entscheid, dass und in welchem Umfang es sich bei den Besucherparkplätzen um Pflichtabstellplätze handle, war nicht erforderlich.

### **E. 3.2.2**

In der Stammbaubewilligung vom 12. Dezember 1994 wurde laut Disp.-Ziff. 1.21 weiter angeordnet, dass ohne vorgängige baurechtliche Bewilligung von den genehmigten Plänen nicht abgewichen werden dürfe. Diese Anordnung ergibt sich schon aus der Natur der Baubewilligung, welche nicht bloss das Recht des Bauherrn statuiert, nach den bewilligten Plänen zu bauen, sondern zugleich auch die Verpflichtung, sich an die erteilte Bewilligung zu halten und im Fall einer beabsichtigten Abweichung eine erneute bzw. abgeänderte Bewilligung einzuholen. Diese Verpflichtung gilt nicht nur während, sondern auch nach der Bauausführung (RB 1987 Nr. 86 = BEZ 1987 Nr. 19 mit zahlreichen Hinweisen). Die Stammbaubewilligung wurde bzw. war somit mit der Auflage verknüpft, die drei Besucherparkplätze zu erstellen und zu erhalten. Diese Auflage stellte sicher, dass die Überbauung E – entsprechend der gesetzlichen (Grund-)Anforderung von § 244 Abs. 3 PBG – über eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Besucher an leicht zugänglicher Lage verfügt. Aus dem Sinn und Zweck der Vorschriften über die Pflichtabstellplätze folgt, dass die für eine bestimmte Baute erstellten Pflichtabstellplätze dieser erhalten bleiben müssen (VGr, 10. Mai 2001, VB.2001.00017, E. 3b = RB 2001 Nr. 70; Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Winterthur 1987, S. 74, mit Hinweisen). Diese Beibehaltungspflicht ist zudem vorliegend auch in Art. 6 Abs. 1 der kommunalen Parkplatzverordnung festgehalten, wonach die als Pflichtabstellplätze erstellten oder angerechneten Abstellplätze bestimmungsgemäss benützt werden müssen. Als Teil der Baubewilligung gehört die Erstellungs- und Beibehaltungspflicht zu jenen baurechtlichen Pflichten, die den jeweiligen Grundeigentümer binden. Denn die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und haftet am Grundstück, mit dem sie übertragbar ist; sie gilt daher samt ihren Bedingungen

und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks, also auch für den Rechtsnachfolger (RB 1981 Nr. 16; RB 1987 Nr. 6 = BEZ 1988 Nr. 5; Max Imboden/René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, Basel/Frankfurt a. M. 1985, Nr. 30 B.II.d). Werden Pflichtabstellplätze aufgehoben oder zweckentfremdet, entsteht ein baurechtswidriger Zustand und hat die Baubehörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen.

### **E. 3.3**

Im Lichte dieser Rechtslage hat die Bau- und Planungskommission mit dem angefochtenen Beschluss zu Recht angeordnet, dass von den auf Kat.-Nrn. 01 ausgeschiedenen (Besucher-)Parkplätzen mindestens zwei Parkplätze für Besucher der Arealüberbauung (E 02) bereitzustellen sind und dass der Eigentümer dieses Grundstücks den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen hat. Die Einwände, welche die Beschwerdeführenden hiergegen in ihrer Beschwerde erheben, sind unbegründet:

#### **E. 3.3.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, bei Bewilligung der Parzellierung vom 14. Dezember 1994 habe die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Bewilligung der Arealüberbauung nach Vorliegen der Mutation eine Anmerkung im Grundbuch eintragen lassen. Diese Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sei aber nicht auf der Parzelle Kat.-Nrn. 01 eingetragen worden. Dafür, dass zwei der Besucherparkplätze als Pflichtparkplätze zu betrachten seien, fänden sich keine Anhaltspunkte in der Baubewilligung von 1994. Wenn die Baubewilligungsbehörde dieser Auffassung gewesen wäre, hätte sie mit der Bewilligung der Parzellierungen auch gleichzeitig die Anmerkung bezüglich Pflichtparkplätze vornehmen müssen, da sie mit Genehmigung der Mutation bewilligt habe, dass diese Besucherparkplätze auf einem fremden Grundstück zu liegen komme. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden wird mit der Genehmigung einer Mutation nicht die Übertragung des Eigentums bewilligt, sondern die parzellarische Aufteilung des Grundstücks (§ 309 Abs. 1 lit. e PBG; vgl. auch § 228 Abs. 2 PBG). Vorliegend wurde die Unterteilung des Baugrundstücks Kat.-Nr. 04 von der Baukommission Richterswil am 14. Dezember 1994 unter der Auflage bewilligt, dass im Grundbuch eine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung angemerkt werden, wonach die neuen Grundstücke 05–06 bezüglich Ausnützung an der am 12. Dezember 1994 bewilligten Arealüberbauung teilnehme. Dieser Ausnützungsrevers berührt die vorliegende Streitfrage bezüglich der Besucherparkplätze nicht. Zudem hat die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung. Eine solche Anmerkung soll einen allfälligen Erwerber der Liegenschaft darüber orientieren, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bestehen könnte. Ob sie tatsächlich noch und in der angemerkten Form Gültigkeit hat, ist dem Grundbuch indessen nicht zu entnehmen (vgl. RB 1989 Nr. 71; RB 1995 Nr. 70 [Leitsatz] = BEZ 1995 Nr. 12; VGr, 11. August 2010, VB.210.00141, E. 2.1; BGE 111 Ia 182, 183 E. 4; David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Zürich 1990, S. 31). Vorliegend hat die Urkundsperson die Beschwerdeführenden bei Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. 01 am 9. März 2011 sogar ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können (Ziff. 9 der Weiteren Bestimmungen zum Kaufvertrag vom 9. März 2011). Hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, welche die heutige Parzelle Kat.-Nr. 01

bezüglich der Besucherparkplätze beschlägt, ist es daher rechtlich irrelevant, ob im Grundbuch zulasten dieses Grundstücks ein entsprechender Revers eingetragen ist bzw. ob die Parzellierungsbewilligung vom 14. Dezember 1994 ohne die Anordnung eines solchen Reverses erging. Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung hinsichtlich der Besucherparkplätze gilt auch für die Beschwerdeführenden als Rechtsnachfolger im Grundeigentum (vgl. vorn E. 3.2.2).

### **E. 3.3.2**

. Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, wie im angefochtenen Beschluss vom 3. April 2012 festgehalten sei, betrage der Pflichtparkplatzbedarf 17 Parkplätze, wovon zwei für Besucher. Insgesamt seien (aber) 24 Parkplätze realisiert worden, davon 21 in der Tiefgarage. Sie würden diese Parkplätze auch weiterhin wie bewilligt nutzen, nämlich als Parkplätze. Baurechtlich sei ein Parkplatz ein Parkplatz. Nach Abschluss des Verfahrens würden sie der Überbauung E anbieten, die beiden Parkplätze mietweise als Besucherparkplätze zu nutzen. Den Eigentümern der Überbauung stehe es frei, dieses Angebot anzunehmen. Wenn sie es ablehnten, hätten sie in der Tiefgarage an zugänglicher Lage zwei Parkplätze auszuscheiden. Die Argumentation der Beschwerdegegnerin, dass die fraglichen beiden Parkplätze baurechtlich lediglich als Besucherparkplätze genutzt werden dürften und eine Nutzung als Parkplätze für andere Anwohner einer Zweckänderung gleichkomme, welche einer Baubewilligung bedürfe, sei widersprüchlich. Denn wenn dem so wäre, würde dies für alle drei Besucherparkplätze gelten, womit faktisch alle drei Besucherparkplätze zu Pflichtabstellplätzen würden. Wie gesehen, muss ein Parkplatz, der in Erfüllung der in § 242 ff. PBG und in der kommunalen Parkplatzverordnung über Pflichtparkplätze statuierten Pflicht für Besucher erstellt wird, auch als solcher verwendet werden (vorn E. 3.2.2); ein solcher Parkplatz ist mit der entsprechenden Zweckbindung behaftet. Die Änderung einer solchen Nutzung, d. h. neu die Nutzung nicht mehr für Besucher, sondern für Anwohner stellt eine "Nutzungsänderung einer Fläche dar, welcher baurechtliche Bedeutung zukommt", und ist damit gemäss § 309 Abs. 1 lit. b PBG bewilligungspflichtig. Dazu gehört auch die von den Beschwerdeführenden vorgeschlagene Vermietung der Parkplätze und damit Nutzung für Besucher allein gegen Entrichtung eines Mietzinses durch die Bewohner der Arealüberbauung. Eine widersprüchliche Argumentation, weil dies auch für den dritten Besucherparkplatz zutreffen würde und dieser damit faktisch ebenfalls zu einem Pflichtparkplatz für Besucher würde, besteht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht. Diese übersehen, dass für den dritten Besucherparkplatz keine Nutzungsbindung/-verpflichtung besteht. Dessen Nutzungsänderung käme keine "baurechtliche Bedeutung" im Sinn von § 309 Abs. 1 lit. b PBG zu, wäre somit nicht bewilligungspflichtig und wäre zudem ohne Weiteres bewilligungsfähig. Unbehelflich ist schliesslich der Einwand der Beschwerdeführenden, die beiden Pflichtparkplätze für Besucher könnten durch die Eigentümer der Überbauung E in die Tiefgarage verlegt werden. Zum einen fehlt es hierfür an einem Baugesuch der Eigentümerschaft, zum anderen ist dies, wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, keine zielführende Lösung (Rekursentscheid, E. 4.1.2 Abs. 2). Abstellplätze für Besucher sind gemäss § 244 Abs. 3 PBG "an leicht zugänglicher Lage" vorzusehen; Tiefgaragen sind aus den von der Vorinstanz erwähnten Gründen, hierfür grundsätzlich nicht geeignet.

### **E. 3.4**

Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von zwei Parkplätzen für Besucher ist keineswegs geringfügig. Der Befehl, den rechtmässigen Zustand innert Monatsfrist ab

Rechtsgültigkeit der angefochtenen Anordnung wieder herzustellen, ist verhältnismässig (vgl. Rekursentscheid, E. 4.1.2). Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung "Aufhebungsverbot Besucherparkplatz zu Lasten Kat.-Nr. 01", wonach auf diesem Grundstück mindestens zwei Parkplätze für Besucher der Überbauung E 02 bereitzustellen und ohne Einwilligung der Planungs- und Baukommission Richterswil nicht aufgehoben werden dürfen, hat ihre gesetzliche Grundlage in § 321 Abs. 2 PBG. Diese Anordnung ist ebenfalls verhältnismässig. Die Anmerkung hat deklaratorische Wirkung (vgl. vorn E. 3.3.1), auferlegt den Beschwerdeführenden mithin keine zusätzliche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, ist aber geeignet, Rechtsnachfolger auf die Rechtslage aufmerksam zu machen und Streitfälle der vorliegenden Art zu vermeiden.

#### **E. 4**

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche der Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-.

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