

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00543 vom 5. März 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00543

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00543 du 5 mars 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00543 del 5 marzo 2015

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück einer denkmalgeschützten Spinnereianlage: Fehlende Erschliessung Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss durch diese Regelung die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs zu entscheiden. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (E. 3.2). Massgeblich ist nicht eine hypothetische Erschliessung. Vielmehr muss sich die tatsächlich gewählte Zufahrt als baurechtskonform erweisen (E. 3.4). Die Beschwerdeführerin vermag sich nicht auf eine gefestigte Rechtsprechung zu berufen, welche grundstücksübergreifende Kompensationsrechnungen in Bezug auf Wegrechte erlauben würde. Damit liegen dienstbarkeitsrechtlich keine liquiden Verhältnisse vor (E. 3.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2014.00543 Urteil der 1. Kammer vom 5. März 2015 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C, 2. Stiftung D, 3. E, 4. F, 5. G, alle vertreten durch RA H, 6. I, vertreten durch RA J, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Gemeinderat der Stadt Wetzikon, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 10. Juli 2013 erteilte der Gemeinderat Wetzikon der A AG die Bewilligung für die Errichtung einer aus zwei Mehrfamilienhäusern bestehenden Arealüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04 und 05 im Gebiet Schönau der Gemeinde Wetzikon. Zugleich wurde der A AG die Verfügung vom 19. Juni 2013 der Baudirektion des Kantons Zürich eröffnet. Darin erfolgte unter anderem eine kantonaldenkmalpflegerische Beurteilung des Bauvorhabens. II. Am 15. August 2013 rekurrierten C, die Stiftung D, N und E, F sowie G dagegen an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 16. August 2013 erhob überdies I Rekurs beim Baurekursgericht. Mit Entscheid vom 20. August 2014 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rechtsmittel, hiess sie gut und hob den Beschluss des Gemeinderats Wetzikon vom 10. Juli 2013 sowie die Verfügung der Baudirektion vom 19. Juni 2013 auf. III. Am 22. September 2014 führte die A AG

Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte in der Sache, den Entscheid des Baurekursgerichts vom 20. August 2014 vollumfänglich aufzuheben, eventualiter die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen einschliesslich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft. Am 29. September 2014 reichte die A AG eine vom 25. September 2014 datierende Stellungnahme der Jurymitglieder zum Bauprojekt ein. Das Baurekursgericht beantragte am 8. Oktober 2014 die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion beantragte am 30. Oktober 2014 die Gutheissung der Beschwerde, soweit sie sich gegen die Erwägungen 6.1 bis 6.5 des Rekursentscheids richtete, und verwies auf den Mitbericht des Amts für Raumentwicklung vom 29. Oktober 2014. C, die Stiftung D, E, F sowie G reichten am 21. November 2014 eine Beschwerdeantwort ein. Darin beantragten sie die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A AG. Am 24. November 2014 reichte I seine Beschwerdeantwort ein, worin er sich ebenfalls mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A AG vernehmen liess. Die Replik der A AG datiert vom 7. Januar 2015; die Dupliken datieren je vom 29. Januar 2015. Dazu liess sich die A AG am 5. Februar 2015 vernehmen. Am 11. Februar 2015 teilte I mit, er verzichte auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins. Wie nachstehend aufzuzeigen sein wird, stellen sich vorliegend ausschliesslich rechtliche Fragen. Diese lassen sich auch ohne Augenschein beantworten.

E. 1.2

Weiter beantragt die Beschwerdeführerin, die Mitbeteiligte 2 sei zur Einreichung einer Vernehmlassung zu verpflichten. Die Mitbeteiligte 2 hat eine Vernehmlassung eingereicht. Damit erübrigen sich Ausführungen zur Frage, ob das Verwaltungsgericht eine Verfahrenspartei zu einer Vernehmlassung verpflichten kann.

E. 1.3

Schliesslich beantragt die Beschwerdeführerin, ein Gutachten der zuständigen kantonalen Fachkommission für Denkmalschutz einzuholen. Da die Beschwerde losgelöst von denkmalschutzrechtlichen Überlegungen abzuweisen ist, kann auf die Einholung eines solchen Gutachtens verzichtet werden.

E. 2

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Parzellen Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04 und 05, welche in Wetzikon im Gebiet Schönau liegen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 steht die Spinnereianlage Schönau. Hierbei handelt es sich um eine im Inventar der Schutzobjekte von regionaler Bedeutung eingetragene Fabrikanlage. Die Beschwerdeführerin möchte südlich des Fabrikgebäudes auf den genannten Parzellen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 53 Wohnungen errichten. Für die Überbauung sind zudem eine gemeinsame Tiefgarage mit 66 Autoabstellplätzen sowie 13 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen. Die verkehrsmässige Erschliessung der zwei Mehrfamilienhäuser einschliesslich Tiefgarage und der oberirdischen Besucherparkplätze soll dabei über die Wegparzelle Kat.-Nr. 06 Sandweg erfolgen. Diese Wegparzelle gehört der Beschwerdegegnerin 2.

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die Bauparzellen hinreichend erschlossen sind. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Darüber hinaus müssen Zufahrten für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Baute oder Anlage ausreichenden Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtsparzelle zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem ihr fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 592).

E. 3.2

Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss durch diese Regelung die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs zu entscheiden. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 593; BEZ 1981 Nr. 1).

E. 3.3

Vorliegend soll die Erschliessung der Baugrundstücke Kat.-Nr. 01, 02, 03, 04 und 05 über die Wegparzelle Kat.-Nr. 06 Sandweg erfolgen. Auf dieser Wegparzelle lastet eine Dienstbarkeit mit folgendem Inhalt: " Die jeweiligen Eigentümer von: Kat. 01 Kat. 340 Kat. 04 Kat. 367 Kat. 05 Kat. 370 Kat. 371 [...] je mit den Bauten, welche darauf schon erstellt sind und allfällig noch erstellt werden, haben auf dem Grundstück: Kat. 06 [...] Fuss- und Fahrwegrecht von und nach der Talstrasse." An der Wegparzelle Kat.-Nr. 06 Sandweg sind somit lediglich die Baugrundstücke Kat.-Nr. 01, 04 und 05 berechtigt, nicht aber die Kat.-Nr. 02 und 03, auf denen ebenfalls ein Teil des Bauvorhabens zu stehen kommen soll.

E. 3.4

Nicht zu überzeugen vermag in diesem Zusammenhang das Argument der Beschwerdeführerin, die Parzellen Kat.-Nr. 03 und 02 wären für sich genommen über die Schönaustrasse genügend erschlossen. Massgeblich ist nicht eine hypothetische Erschliessung. Vielmehr muss sich die tatsächlich gewählte Zufahrt als baurechtskonform erweisen. Nachdem sich die Bauherrschaft entschieden hat, ihr Bauvorhaben über den Sandweg zu erschliessen, ist einzig diese Variante im Hinblick auf ihre Übereinstimmung mit § 237 Abs. 1 PBG zu prüfen.

E. 3.5

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, der Eigentümer einer Wegrechtsparzelle könne sich gemäss Art. 739 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) bloss gegen eine erhebliche Mehrbelastung erfolgreich zur Wehr setzen. Vorliegend führe der Einbezug der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 02 und 03 in das Bauvorhaben nicht zu einer solchen erheblichen Mehrbelastung des Weggrundstücks Kat.-Nr. 06. Die fahrwegberechtigten Grundstücke Kat.-Nr. 340, 04, 367, 05, 370, 371 und 01 wiesen zusammen eine Fläche von 33'303 Quadratmeter auf. Demgegenüber betrage die Fläche der Grundstücke Kat.-Nr. 02 und 03 insgesamt bloss 1'228 Quadratmeter. Bei diesen Flächenverhältnissen könne von einer erheblichen Mehrbelastung der Wegparzelle Kat.-Nr. 06 keine Rede sein. Hinzu komme, dass die Hauptparzelle Kat.-Nr. 01 im Zeitpunkt der Errichtung des Wegrechts 24'976 Quadratmeter gross gewesen sei. Heute betrage ihre Fläche demgegenüber bloss noch 23'483 Quadratmeter. Rechne man die 1'228 Quadratmeter der beiden Parzellen Kat.-Nr. 02 und 03 zu diesen 23'483 Quadratmeter hinzu, resultieren eine Gesamtfläche von 24'711 Quadratmeter, was immer noch geringer sei, als die ursprüngliche Parzellengrösse des Grundstücks Kat.-Nr. 01 im Zeitpunkt der Wegrechtsbegründung.

E. 3.6

Unter welchen Voraussetzungen die Eigentümerin eines mit einer Dienstbarkeit belasteten Grundstücks eine Mehrbelastung dulden muss, ist eine zivilrechtliche Frage. Art. 739 ZGB hält diesbezüglich Folgendes fest: Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks, so darf dem Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden. Diese Bestimmung ist auch auf den Fall anwendbar, dass die Eigentümerin des berechtigten Grundstücks weitere Grundstücke hinzukaufen möchte. In diesem Sinn ist die Mehrbelastung nur dann erlaubt, wenn die belastete Eigentümerin zustimmt (Etienne Petitpierre, Basler Kommentar, 2011, Art. 739 ZGB N. 3). Vorliegend erscheint es zumindest zweifelhaft, ob eine Verkleinerung des herrschenden Grundstücks zu einer Ausdehnung von Dienstbarkeiten auf Drittgrundstücke führen kann. Liesse man dies losgelöst von den lokalen Verhältnissen zu, könnte sich die Eigentümerin eines herrschenden Grundstücks letztlich selbst Wegrechte einräumen. Sie bräuchte hierfür bloss Abarzellierungen an ihrem herrschenden Grundstück vorzunehmen. Die Beschwerdeführerin vermag sich nicht auf eine gefestigte Rechtsprechung zu berufen, welche solche grundstücksübergreifende Kompensationsrechnungen erlauben würde. Damit liegen dienstbarkeitsrechtlich keine liquiden Verhältnisse vor. Entsprechend ist die Beantwortung dieser Frage der zivilen Gerichtsbarkeit zu überlassen. Dies ist vorliegend auch deshalb angezeigt, weil der gegenwärtig bloss 2,5 Meter breite Sandweg dereinst 53 Wohnungen mit 66 Tiefgaragenabstellplätzen erschliessen soll. Die Wegparzelle Sandweg soll mit anderen Worten inskünftig erheblich stärker genutzt werden als bisher. Zwar sieht der zitierte Grundbucheintrag ausdrücklich vor, dass auch künftige Bauten fuss- und fahrwegberechtigt sein sollen. Wo die Grenzen dieser Mehrnutzung liegen, lässt sich dem Eintrag indessen nicht ohne Weiteres entnehmen. Nach den Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 bedingt die Wohnnutzung einen Ausbau des Sandweges auf eine Breite von 4,5 bis 5 Meter. Auch hier ist unklar, ob die Beschwerdegegnerin 2 die normalien gerechte Verbreiterung ihres Weges hinnehmen muss, handelt es sich hierbei doch um einen nicht unerheblichen Eingriff in ihr Eigentum. Die Beantwortung beider Fragen setzt eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Grundbucheintrag, den diesem zugrundeliegenden Dienstbarkeitsverträgen sowie den lokalen Verhältnissen voraus. Diese Auslegung kann nicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens geschehen, sondern ist dem sachlich zuständigen Zivilgericht zu überlassen.

E. 3.7

Da die Zufahrt zu den beiden Mehrfamilienhäusern rechtlich nicht genügend gesichert ist, darf für das Bauprojekt keine Bewilligung erteilt werden. Will die Beschwerdeführerin an ihrem Bauvorhaben festhalten, stehen ihr zwei Möglichkeiten offen: Sie kann das Zivilgericht anrufen und durch dieses den Umfang ihres Wegrechts feststellen lassen. Anschliessend wird die lokale Baubewilligungsbehörde neu entscheiden, ob der so ermittelte Wegrechtsinhalt den öffentlich-rechtlichen Ansprüchen an eine Zufahrt genügt. Da sowohl die Dauer wie der Ausgang dieses zivilrechtlichen Verfahrens ungewiss sind, liegt kein Mangel vor, der sich "ohne besondere Schwierigkeiten" im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG beheben liesse. Alternativ könnte die Beschwerdeführerin die Zufahrt nicht über den Sandweg, sondern die Schönaustrasse führen. Eine solche Neukonzeption der Erschliessung hätte indessen erhebliche Auswirkungen auf die Lage und Ausgestaltung der Tiefgarage. Zu denken ist in diesem Zusammenhang an die einzuhaltenden Einlenkerradien und Zufahrtsrampenwinkel, welche dazu führen würden, dass die Baukörper anders zu liegen kämen. Eine tiefgreifende Anpassung des Bauvorhabens wäre diesfalls unumgänglich. § 321 Abs. 1 PBG ist deshalb auch hier nicht anwendbar.

E. 4

Da sich das Bauprojekt aus dem oben dargelegten Grund als nicht bewilligungsfähig erweist, erübrigt es sich zu prüfen, ob es denkmalschutzrechtlichen Anforderungen genügt. Gleiches gilt für die Frage der Dach- und Attikageschossgestaltung.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Vorinstanz mache im Hinblick auf eine Neuprojektierung in unzulässiger Weise obiter dicta. Dadurch könnten die Baubewilligungsbehörde ungehörig beeinflusst werden; zudem stehe der Beschwerdeführerin gegen solche Äusserungen kein Rechtsschutz offen.

E. 5.2

Eine obere Instanz darf einer unteren Instanz einzig im Falle einer Rückweisung verbindliche Anweisungen erteilen. Vorliegend wies die Vorinstanz die Streitsache nicht zum Neuentscheid an die lokale Baubewilligungsbehörde zurück. Vor diesem Hintergrund sind ihre Ausführungen zu einem allfälligen Nachfolgeprojekt als rechtlich unverbindliche Ratschläge zu werten. Es bleibt der Bauherrschaft überlassen, ob sie sich daran orientieren will oder nicht. Ebenso wenig entbinden die Empfehlungen des Baurekursgerichts die lokale Baubehörde von einer umfassenden Überprüfung eines Nachfolgeprojekts.

E. 6

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG).