

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00565 vom 27. März 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00565

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00565 du 27 mars 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00565 del 27 marzo 2015

Regeste

nachträgliche Baubewilligung für einen Parkplatz | Parkplatzbewilligung. Berücksichtigung einer zivilrechtlichen Dienstbarkeit. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ersitzung. Eine zivilrechtliche Dienstbarkeit muss innerhalb der Prüfung einer Baubewilligung nur berücksichtigt werden, wenn sie baupolizeilich relevant ist. Wenn von dritter Seite (etwa von Nachbarn) geltend gemacht wird, einem Bauvorhaben würden privatrechtliche Dienstbarkeiten entgegenstehen, muss grundsätzlich der zivilprozessuale Weg eingeschlagen werden (E. 3 und E. 4). Der strittige Parkplatz besteht aufgrund von Fotografien nachweislich seit mindestens 29 Jahren. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung kann davon ausgegangen werden, dass die infrage stehende Fläche nicht erstmals am Tag der Fotografie als Parkplatz genutzt wurde, sondern wohl auch schon einige Zeit vor dieser Abbildung und die notwendige Frist zur "Ersitzung" des Parkplatzes von 30 Jahren somit erfüllt ist. Der Parkplatz genießt somit Bestandegarantie (E. 5.3). Selbst bei Ausserachtlassung der Besitzstandsgarantie wäre unter allgemeinen Aspekten der Verhältnismässigkeit auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten, da die 30-Jahres-Frist fast erfüllt wäre und keine Verletzung von zwingenden, im öffentlichen Baurecht direkt anwendbaren Rechtssätzen ersichtlich sind (E. 5.4).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2

Die Beschwerdeführerin macht primär geltend, der strittige Autoabstellplatz verstosse gegen die zu ihren Gunsten lautende Grunddienstbarkeit. Die Bewilligungsbehörde und die Vorinstanz hätten diese Dienstbarkeit zu Unrecht nicht berücksichtigt. Sie sichere der Beschwerdeführerin ein Benutzungsrecht an der bestehenden Durchfahrt und des Hofraumes zu. Nach Auffassung der Vorinstanzen muss sich die Beschwerdeführerin für die behaupteten Ansprüche aus der Dienstbarkeit an die Zivilgerichtsbarkeit wenden; die Dienstbarkeit sei baurechtlich nicht von Bedeutung und ihr Wortlaut nicht klar. Dem umstrittenen Parkplatz komme inzwischen Bestandesschutz zu, da er seit dreissig Jahren bestehe. Die Behörde müsste den rechtmässigen Zustand lediglich wiederherstellen, wenn eine Gefahr für Leib und Leben bestünde, dies sei jedoch vorliegend nicht der Fall.

E. 3

Im Bereich des Baurechts ist der öffentlich-rechtliche Prozessweg dann zu wählen, wenn Normen des öffentlichen Bau-, Planungs- und Umweltrechts im Zentrum eines Falles stehen. Die Wahrung anderer Ansprüche richtet sich hingegen nach dem Verfahren des Zivilprozessrechts (§ 315 und 317 des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 [PBG]; vgl. auch Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 1 N. 38). Es können sich jedoch im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Vorfragen stellen. Dafür hat die Rechtsprechung Grundsätze entwickelt: 3.1.1 Prinzipiell wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nur geprüft, ob ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zulässig ist. Wo jedoch privatrechtliche Institute baupolizeilich von Bedeutung sind, sind sie im Baubewilligungsverfahren zu beachten (Plüss, § 1 N. 39). Baupolizeilich relevant war laut Verwaltungsgericht etwa die zivilrechtliche Vorfrage, ob die Verkehrszufahrt und damit die Erschliessung des Baugrundstücks mittels einer Fahrwegrechtsdienstbarkeit genügend gesichert sei (VGr, 27. September 2006, VB.2006.00181, E. 6) oder ob sich ein Bauprojekt nach dem Inhalt eines als Grunddienstbarkeit ausgestalteten Näherbaurechts als zulässig erweist (VGr, 27. Januar 2010, VB.2009.00181, E. 2.2). Verwaltungsbehörden haben jedoch hinsichtlich der vorfrageweisen Entscheidungsfindung von zivilrechtlichen Fragen Zurückhaltung zu üben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird nur dann als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (VGr, 27. Januar 2010, VB.2009.00181, E. 2.2; vgl. dazu ferner Plüss, § 1 N. 40). In den hier dargestellten Fällen ging es jeweils darum, dass sich die Bauherrschaft zur Realisierung ihres Bauprojekts auf zivile Rechte, namentlich Dienstbarkeiten zugunsten ihres Grundstücks, berief. 3.1.2 Anders ist die Rechtslage, wenn von dritter Seite, etwa von Nachbarn, geltend gemacht wird, einem Bauvorhaben würden privatrechtliche Hindernisse, namentlich in Form von Dienstbarkeiten, entgegenstehen. In diesen Fällen muss grundsätzlich der zivilprozessuale Weg einschlagen werden. So hat das Verwaltungsgericht klargestellt, dass die Erteilung einer Baubewilligung unabhängig von allfälligen dem Bauprojekt entgegenstehenden zivilrechtlichen Dienstbarkeiten erfolgt (VGr, 18. September 2012, VB.2012.00154, E. 2.1). Ob das private Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten einer Nachbarparzelle durch einen Parkplatz unzulässig beeinträchtigt wird, ist nicht Gegenstand des verwaltungsrechtlichen Verfahrens; geprüft wurde deshalb bloss, ob das Nachbargrundstück trotz dem projektierten Parkplatz im Sinn von § 236 Abs. 1 und § 237 Abs. 1 PBG genügend zugänglich blieb und ob die Verkehrssicherheit nach § 237 Abs. 2 PBG weiterhin gegeben war (VGr, 12. Juni 2013, VB.2013.00050, E. 6.3 und 6.4).

E. 4.1

Das vorliegend betroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Quartiererhaltungszone QI5c und ist mit einem Gebäude der Hofrandbebauung im Geviert F überstellt. Namentlich handelt es sich um die Liegenschaft D-Strasse 02, die das Eckgebäude bei der Kreuzung D- und G-Strasse bildet und im Nordosten unmittelbar an das Grundstück der Beschwerdeführerin Kat.-Nr. 03 grenzt. Von der D-Strasse führt eine Durchfahrt über das streitbetroffene Grundstück und durch das Gebäude auf den Hof der Hofrandbebauung, wo sich unmittelbar an die südöstliche Grenzmauer stossend der vorliegend strittige Fahrzeugparkplatz befindet.

Wenige Meter daneben befindet sich das Garagengebäude der Beschwerdeführerin, welches ebenfalls über besagte Durchfahrt erschlossen wird. Auf dem betroffenen Grundstück besteht eine Grunddienstbarkeit. Diese sieht Folgendes vor: "Dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 03 steht das immerwährende Benutzungsrecht an der bestehenden Durchfahrt auf Kat.-Nr. 01 zu, in dem Sinne, dass er die Durchfahrt sowie den in der Verlängerung derselben liegenden Teil des Hofraumes sowohl als Passage für Fuhrwerke, als für Fussgänger benutzen darf. Ebenso steht dem jeweiligen Eigentümer von Kat.-Nr. 01 das Benutzungsrecht des nachbarlichen, nicht überbauten Hofraumes der Liegenschaft Kat.-Nr. 03 als Passage zu. Dieses Benutzungsrecht ist gegenseitig nur vorübergehend; es darf also die Durchfahrt niemals als Ablagerungsplatz dienen. Die Unterhaltung der gemeinsam benutzten Teile der genannten Liegenschaften ist gemeinsame Sache und es ist für immerwährende Reinhaltung zu sorgen. Eine Einfriedigung auf der beidseitigen Grenze von Kat. Nr. 01 und Kat. Nr. 03 ist nicht gestattet. Die Erstellung und Unterhaltung allfälliger Tore an den Eingängen der Durchfahrt geschieht auf gemeinsame Kosten der Eigentümer von Kat. Nr. 01 und Kat. Nr. 03."

E. 4.2

Die Grunddienstbarkeit räumt der Beschwerdeführerin ein Benutzungsrecht an der bestehenden Durchfahrt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 der privaten Beschwerdegegnerin zu. Die Vorinstanz hat zu Recht entschieden, dass diese Dienstbarkeit für das vorliegende Verfahren nicht zu berücksichtigen ist. Hier geht es nicht um die Frage, ob die Zufahrt zum Grundstück der Bauherrschaft mittels einer zivilen Dienstbarkeit genügend gesichert ist. Der strittige Parkplatz liegt vielmehr auf dem Grundstück der Bauherrschaft. Sie ist deshalb grundsätzlich zur Erstellung befugt und nicht auf eine zivilrechtliche Dienstbarkeit angewiesen. Im Streit liegt hier deshalb eine Dienstbarkeit, die dem Bauprojekt allenfalls entgegenstehen könnte. Die Erteilung einer Baubewilligung erfolgt – wie gesehen (E. 3.1.2) unabhängig von einer solchen, dem Bauprojekt allenfalls entgegenstehenden zivilrechtlichen Dienstbarkeit. Will die Beschwerdeführerin den Parkplatz gestützt auf die Dienstbarkeit beseitigen, so steht ihr der Weg ans Zivilgericht offen. Zu beachten bleibt jedoch im verwaltungsrechtlichen Verfahren, inwieweit die Zufahrt zum Nachbargrundstück gemäss § 236 Abs. 1 bzw. § 237 Abs. 1 PBG und die Verkehrssicherheit nach § 237 Abs. 2 PBG gewahrt ist (vgl. dazu unten E. 5.3).

E. 4.3

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Inhalt der Dienstbarkeit und eine allfällige Verletzung derselben materiell ohnehin nicht klar ist: So spricht der Wortlaut der Dienstbarkeit davon, dass die Durchfahrt niemals als Ablagerungsplatz benutzt werden darf. Hierbei ist erstens nicht klar, ob der Wortlaut des Ablagerungsverbots den vorliegend relevanten Teil des Hofraumes ebenfalls betrifft, oder nur die Durchfahrt. Selbst wenn dies der Fall sein sollte, ist zweitens unklar, ob mit einem "Ablagerungsverbot" tatsächlich auch ein Parkierverbot von Automobilen gemeint ist.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, bei einer Besitzstandsgarantie sei die Abwägung von sich gegenüberstehenden Interessen vorzunehmen sei. Im vorliegenden Fall sei jedoch eine solche nicht geschehen. Dabei hätten ihre nachbarlichen Interessen an einer ungehinderten Zufahrt zu den Garagen und ihre servitutarische Berechtigung in die Interessenabwägung miteinbezogen werden müssen. Momentan sei der Manövrierradius

viel zu eng und die ohnehin schon engen Verhältnisse würden durch den Parkplatz in unzumutbarer Weise weiter verschlechtert. Zudem seien auch die einschlägigen VSS-Normen nicht eingehalten. Des Weiteren liege gar keine 30-jährige "Ersitzung" vor, da zum Zeitpunkt der nachträglichen Baubewilligung am 15. April 2014 die 30-Jahres-Frist noch gar nicht erreicht worden sei. Das Foto, welches ein parkierendes Auto zeige, stamme aus dem Jahr 1985 und sei somit nicht 30, sondern 29 Jahre alt.

E. 5.2

Werden bewilligungspflichtige Bauten oder Nutzungen in Verletzung von einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, namentlich des Bau- und Umweltschutzrechtes, realisiert, hat die Baubehörde grundsätzlich den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, das heisst die vollständige oder teilweise Beseitigung der Baute oder Einstellung der Nutzung zu veranlassen (§§ 340 f. PBG). Sie muss dabei stets das Verhältnismässigkeitsprinzip beachten. Ist die Abweichung vom gesetz- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, welcher der Bauherrschaft durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Zu den allgemeinen Interessen gehören auch die privaten Interessen von Nachbarn (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Band 1, Zürich 2011, S. 483). Recht und Pflicht der Behörde bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gelten indes nicht für unbegrenzte Zeit. Das Recht der Baubehörde auf Verfügung eines Abbruchs ist nach Praxis des Bundesgerichts grundsätzlich auf 30 Jahre nach Erstellung befristet (BGE 107 Ia 123, E. 1). Eine Baubewilligung kann also quasi nach 30 Jahren ersessen werden. Eine kürzere Frist als die erwähnten 30 Jahre kann angenommen werden, wenn der baurechtswidrige Zustand offensichtlich war oder bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt von der Baubehörde hätte erkannt werden können und diese trotzdem nicht eingeschritten ist. Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, kann nicht per se auf Duldung geschlossen werden (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 486). Eine Ausnahme vom Grundsatz des Ersitzens nach 30 Jahren ist dann zu machen, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus baupolizeilichen Gründen im engeren Sinne geboten ist (§ 243 Abs. 2 PBG). Gemäss dieser Norm kann die Aufhebung von Abstellplätzen angeordnet werden, wenn der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen oder andere Übelstände bewirkt. Von solchen ist auszugehen, wenn der Bestand oder die Nutzung des Abstellplatzes schon zu Verkehrsunfällen geführt hat. Eine lediglich potenzielle oder abstrakte Gefährdung genügt dagegen nicht, ebenso wenig die blosser Unterschreitung der Normen (BEZ 2002 Nr. 46). Wird durch den Fortbestand eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteiles eine konkrete, d. h. ernsthafte und unmittelbare Gefahr für Leib und Leben der Bewohner oder der Passanten geschaffen, so können die Behörden den Abbruch dieses Gebäudes oder Gebäudeteiles ebenfalls unbekümmert um den Zeitablauf verfügen (BGE 107 Ia 123, E. 1; 105 Ib 268, E. 3.b).

E. 5.3

Wie den vorliegenden Akten entnommen werden kann, existiert der zur Frage stehende Parkplatz zum Zeitpunkt der nachträglichen Baubewilligung am 15. April 2014 seit mindestens 29 Jahren, da auf der ersten beigelegten Luftaufnahme vom 24. Juli 1985 an dortiger Stelle ein Auto zu erkennen ist. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Rekursvernehmlassung vom 8. Juli 2014 zu Recht festhält, kann nach der allgemeinen

Lebenserfahrung davon ausgegangen werden, dass die infrage stehende Fläche nicht erstmals am Tag der Fotografie als Parkplatz genutzt wurde, sondern wohl auch schon einige Zeit vor dieser Abbildung und die notwendige Frist zur "Ersitzung" des Parkplatzes von 30 Jahren somit erfüllt ist. Der Parkplatz geniesst somit Bestandesgarantie. Eine Ausnahme vom Grundsatz der Bestandesgarantie liegt im konkreten Fall nicht vor. Der strittige Parkplatz hat gemäss Akten noch nie zu Verkehrsunfällen im Sinne von § 243 Abs. 2 PBG geführt, sondern erzeugt lediglich eine gewisse Enge im Hof. Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass ein parkiertes Auto den genannten Hofraum in einer Breite von ca. 2,80 m beansprucht. Als Fahrgasse verbleibt somit eine Breite von ca. 5,20 – 5,90 m. Diese Verkleinerung des Zufahrtsradius zu den nebenanliegenden Garagenboxen mag zwar etwas mühsam sein, jedoch besteht weiter genügend Raum für die Zufahrt zu den Garagenboxen der Beschwerdeführerin. Durch die Verengung der Fahrgasse werden zwar die in Schweizer Norm SN 640 291a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute festgehaltenen Empfehlungen nicht allesamt eingehalten. Die Zugänglichkeit im Sinn von § 236 Abs. 1 bzw. § 237 Abs. 1 PBG bleibt jedoch gewahrt. Der Parkplatz erfüllt mit seiner zu geringen Länge zwar lediglich die Anforderungen an ein Parkfeld für Kleinwagen (SN 640 291a, Abschnitt D, Ziff. 14). Hierbei handelt es sich jedoch erstens nicht um zwingende, im öffentlichen Recht direkt anwendbare Rechtssätze, sondern um Empfehlungen einer privaten Vereinigung. Zweitens stellt dieses zu kleine Parkfeld und die damit verbundene Verengung der Durchfahrt noch keinen mit Verkehrsstörungen im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG vergleichbaren Übelstand dar, welcher die Aufhebung des Parkplatzes nach 30 Jahren rechtfertigen würde. Eine Gefahr für Leib und Leben von Passanten oder Bewohnern ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die Verkehrssicherheit ist gewahrt. Die Erteilung der nachträglichen Bewilligung für den Parkplatz ist deshalb nicht zu beanstanden. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5.4

Daran würde auch nichts ändern, wenn die 30-Jahres-Frist für die "Ersitzung" des Parkplatzes aufgrund der erst 29-jährigen Fotografie als nicht erfüllt betrachtet würde. In diesem Fall hätte die Behörde bei der Aufhebung des Parkplatzes das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Wenn die Abweichung vom gesetzes- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig ist und die allgemeinen bzw. privaten Interessen der Nachbarn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht zu rechtfertigen vermögen, ist darauf zu verzichten. Im Rahmen dieser Verhältnismässigkeitsprüfung würde jedenfalls stark ins Gewicht fallen, dass die 30-Jahres-Frist mit den durch die Fotografie belegten 29 Jahren annähernd erfüllt war und der Parkplatz während mindestens 26 Jahren allseits geduldet war. Sodann werden durch die Verengung der Fahrgasse zwar die in SN 640 291a festgehaltenen Empfehlungen nicht allesamt eingehalten (vgl. insbesondere Abschnitt D, Ziff. 14), jedoch handelt es sich hierbei wie bereits erwähnt nicht um zwingende Rechtssätze. Eine relevante Gefährdung der Verkehrssicherheit ist nicht ersichtlich. Insgesamt ergäbe sich somit auch unter dem Verhältnismässigkeitsprinzip, dass aufgrund der fast erfüllten 30-Jahres-Frist und keiner Verletzung von zwingenden, im öffentlichen Baurecht direkt anwendbaren Rechtssätzen auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten wäre.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang

steht ihr von vornherein keine Parteientschädigung zu (§ 17 VRG).

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