

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00464 vom 24. November 2015**

ZH Verwaltungsgericht, 2015-11-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00464](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00464)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00464 du 24 novembre 2015

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00464 del 24 novembre 2015

## **Regeste**

Baubewilligung | Gemäss § 21 VRG und § 338a PBG ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (E.3.3). Die Beschwerdeführenden sind aufgrund der geringen Distanz ihrer Wohnung zu den streitbetroffenen Bäumen in tatsächlicher Hinsicht stärker als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit berührt (E.3.5). Ob die materielle Beschwer vorliegt, ist nicht mit Bezug auf jede einzelne Rüge gesondert zu prüfen, denn die Kriterien der materiellen Beschwer hängen nicht mit den vorgebrachten Rügen zusammen (E.3.6). Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2015.00464 Urteil der 1. Kammer vom 24. November 2015 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Maya Sigron. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Bausektion der Stadt Zürich, 2. D AG, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Bauentscheid 01 vom 21. Oktober 2014 erteilte die Bausektion der Stadt Zürich der D AG unter Bedingungen und Auflagen die Bewilligung für die Fällung von vier Bäumen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03 in Zürich 2 - Wollishofen. II. Dagegen rekurrerten B und A am 27. November 2014 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 12. Juni 2015 trat das Baurekursgericht auf den Rekurs nicht ein, da die Rekurrierenden nicht legitimiert seien. III. Mit Beschwerde vom 10. August 2015 beantragten B und A neben einer Parteientschädigung und der Aufhebung des genannten Entscheids die Rückweisung an das Baurekursgericht zur materiellen Beurteilung, ferner die Durchführung eines Augenscheins. Am 19. August 2015 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde ohne weitere Bemerkungen. Mit Eingabe vom 11. September 2015 beantragte die D AG neben einer Parteientschädigung die Abweisung der Beschwerde. Gleichentags erklärte die Bausektion der Stadt Zürich den Verzicht auf eine Beschwerdeantwort. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

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 Vorinstanz trat nicht auf den Rekurs der Beschwerdeführenden ein, weil sie diese nicht als legitimiert erachtete. Die

Beschwerdeführenden sind befugt, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren ( Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], §§ 19 - 28a Rz. 58) .

### **E. 1.2**

Da sich der für die Beurteilung der Rekurslegitimation massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten ergibt, kann auf die Durchführung des von den Beschwerdeführenden beantragten Augenscheins verzichtet werden (siehe zur Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins BGr, 8. November 2010, 1C\_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

### **E. 2**

Gegenstand des umstrittenen Bauentscheids bildet die Fällung von vier Bäumen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03 mit der Verpflichtung zur Vornahme von Ersatzpflanzungen. Die vier streitbetroffenen Bäume stehen nahe der südlichen Grenze der beiden Grundstücke und damit in unmittelbarer Nähe zum F-Strasse 05 (Kat.-Nr. 04), an welchem die Beschwerdeführenden wohnhaft sind. Die Distanz zwischen dem Gebäude am F-Strasse 05 und den Bäumen beträgt ungefähr 15 (nächstgelegener Baum) bis 30 Meter (entferntester Baum). Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03 werden einzig durch den F-Strasse vom Grundstück Kat.-Nr. 04 getrennt. Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03 befinden sich unbestritten in einem zukünftigen Baumschutzgebiet (Art. 11a BZO-E2014), in welchem das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm aufgrund der Vorwirkung der beabsichtigten Rechtsänderung bereits heute bewilligungspflichtig ist. Zu Lasten der beiden Grundstücke und zu Gunsten der Stadt Zürich besteht weiter ein Grundbucheintrag (Personaldienstbarkeit 06 - Benutzungsbeschränkung und teilweises Bauverbot), wonach die Bau- und Sträucherpflanzungen als solche zu erhalten sind.

### **E. 3.1**

Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet einzig die Frage, ob die Vorinstanz die Rekurslegitimation der Beschwerdeführenden zu Recht verneint hat.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz erachtete die Legitimation der heutigen Beschwerdeführenden mit Bezug auf die hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Streitobjekt fraglos als gegeben. Indessen verneinte sie die erforderliche Betroffenheit der Beschwerdeführenden, welche mit dem angestrebten unveränderten Erhalt des Baumbestandes und des Charakters der Nachbarliegenschaft ausschliesslich öffentliche Interessen verfechten würden. Weiter seien die Rekurrierenden bzw. heutigen Beschwerdeführenden, soweit sie sich auf die zugunsten der Stadt Zürich lautende Personaldienstbarkeit berufen, nicht rekurslegitimiert. Die Beschwerdeführenden wenden im Wesentlichen ein, sie hätten ein schutzwürdiges Interesse und seien mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten Interessen betroffen.

### **E. 3.3**

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgericht ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn

gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt aber nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind, sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz (VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00157, E. 2.3; vgl. Bertschi, § 21 N. 20; RB 1995 Nr. 9). Wird eine ideelle Beeinträchtigung wie die Veränderung des Landschaftsbilds gerügt, so muss der damit verbundene Eingriff in der Regel ein ungleich stärkeres Ausmass annehmen als sogenannte materielle Beeinträchtigungen wie Lärm oder Gerüche, damit die Legitimation bejaht werden kann (vgl. BGr, 28. März 1995, 1A.98/1994, E. 2c [ZBI 11/1995, S. 527 ff.]). Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrssträger davon getrennt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C\_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen). Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C\_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen).

#### **E. 3.4**

In der Rekurschrift vom 27. November 2014 machten die Beschwerdeführenden geltend, als direkte Nachbarn stünden sie in einer genügend engen räumlichen Beziehung zu den streitbetroffenen Bäumen und seien mehr als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit vom angefochtenen Vorhaben betroffen. Dies insbesondere deshalb, weil sie direkten Sichtkontakt auf den prächtigen Baumbestand hätten und von der vorgesehenen Fällung der vier Buchen direkt betroffen wären. In ihrer Replik führten sie weiter aus, das Fällen hätte zur Folge, dass sie künftig direkt auf die neu zu erstellende Überbauung blickten statt auf die waldartige Baumgruppe und umgekehrt Einblicke auf ihre Terrasse und ihr Schlafzimmer erdulden müssten. Das Fällen hätte somit direkt Einfluss auf die Wohnqualität und auf den Verkehrswert ihrer Liegenschaft.

#### **E. 3.5**

Die Wohnung der Beschwerdeführenden (Kat.-Nr. 04) liegt wie bereits erwähnt nur ca. 15 bis 30 Meter von den streitbetroffenen Bäumen (Kat.-Nrn. 02 und 03) entfernt, wobei das Grundstück Kat.-Nr. 04 bloss durch den F-Strasse von den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03 getrennt wird. Aufgrund dieser unmittelbaren räumlichen Nähe besteht eine besondere Betroffenheit der Beschwerdeführenden, zumal von ihrer Wohnung direkter Sichtkontakt zu den streitbetroffenen Bäumen besteht und die Aussicht durch das Fällen der Bäume stark verändert wird (vgl. BGr, 1. Februar 2010, 1C\_500/2009, E. 2.5). Die Beschwerdeführenden sind somit in tatsächlicher Hinsicht stärker als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit berührt. Die Intensität der besonderen Betroffenheit ist aufgrund der geringen Distanz zu den streitbetroffenen Bäumen ohne Weiteres gegeben.

#### **E. 3.6**

Nach dem Gesagten ist die materielle Beschwer der Beschwerdeführenden zu bejahen. Ob die materielle Beschwer vorliegt, ist nicht mit Bezug auf jede einzelne Rüge gesondert zu prüfen, denn die Kriterien der materiellen Beschwer hängen nicht mit den vorgebrachten Rügen zusammen (vgl. Bertschi, § 21 Rz. 18).

#### **E. 4**

Die Vorinstanz ist demzufolge zu Unrecht auf den Rekurs nicht eingetreten. In Gutheissung der Beschwerde ist daher der Entscheid der Vorinstanz vom 12. Juni 2015 aufzuheben und die Sache im Sinn der Erwägungen an dieselbe zurückzuweisen (vgl. § 64 Abs. 1 VRG).

#### **E. 5.1**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerin 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete auf das Stellen eines Antrags bzw. auf eine Beschwerdeantwort, weshalb ihr angesichts des Verfahrensausgangs keine Kosten aufzuerlegen sind.

#### **E. 5.2**

Der unterliegenden Beschwerdegegnerin 2 steht keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie gestützt auf § 17 Abs. 3 VRG zu verpflichten, die obsiegenden Beschwerdeführenden zu entschädigen, wobei Fr. 1'500.- als angemessen erscheinen.

#### **E. 5.3**

Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

#### **E. 6**

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass Rückweisungsentscheide grundsätzlich als Zwischenentscheide qualifiziert werden und nur unter den in Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) genannten Voraussetzungen selbständig anfechtbar sind. Als Endentscheid im Sinn von Art. 90 BGG ist ein Rückweisungsentscheid dann zu qualifizieren, wenn der unteren Instanz kein Entscheidungsspielraum mehr belassen wird (BGE 138 I 143 E. 1.2).

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