

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00546 vom 21. April 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00546

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00546 du 21 avril 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00546 del 21 aprile 2016

Regeste

Grenzmutation | [Die streitbetroffenen Fahrzeugabstellplätze sollen auf einem Fremdgrundstück erstellt werden, welches über eine Privatstrasse erschlossen wird. Zu Gunsten des Fremdgrundstücks, nicht aber zu jenen des Grundstücks, welchem die Parkplätze zur Nutzung zugewiesen werden, besteht eine Dienstbarkeit, die ein Fuss- und Fahrwegrecht an der Privatstrasse beinhaltet.] Verfahrensvereinigung (E. 1). Art. 730 ZGB und ähnlich lautende Bestimmungen sind nach herrschender Lehre und Rechtsprechung nicht im Sinn des Utilitätsprinzips, wonach eine Grunddienstbarkeit nur Vorteile einräumen dürfe, welche dem berechtigten Grundstück als solches dienen, auszulegen. Vielmehr erstreckt sich das Interesse für das berechnigte Grundstück auch auf das persönliche Interesse des berechtigten Grundeigentümers an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang. Dass die umstrittenen Parkplätze vorliegend nicht im Interesse des herrschenden Grundstücks erstellt werden sollen, beeinflusst daher - und weil auch keine übermässige Beanspruchung des Dienstbarkeitsrechts anzunehmen ist - deren Zugänglichkeit nicht (E. 3, insb. E. 3.6). Vorliegend gilt es nicht, die Zweckbestimmung von auf einem Fremdgrundstück erstellten Pflichtabstellplätzen zu erhalten, sondern besteht ein Interesse daran, dass einem Grundstück auch in Zukunft auf einem Fremdgrundstück erstellte Abstellplätze angerechnet werden, nachdem eine allfällige spätere Bewilligung bzw. Erstellung weiterer Parkplätze auf diesem Grundstück oder einem anderen Fremdgrundstück bei Ausserachtlassung der bereits erstellten Abstellplätze zu einer Überschreitung der in der kommunalen Bauordnung statuierten Maximalzahl zulässiger Fahrzeugabstellplätze führen könnte (E. 4.2). Die damit einhergehende dauerhafte Einschränkung der Befugnisse des Grundeigentümers ist im Grundbuch anzumerken. Weitere Massnahmen, wie namentlich die Begründung dinglicher Rechte an den streitbetroffenen Fahrzeugabstellplätzen bzw. die Eintragung solcher Rechte im Grundbuch sind nicht erforderlich, um dem aus der vorliegenden Nutzungszuweisung resultierenden Bedürfnis nach Transparenz gerecht zu werden (E. 4.3). Abweisung der Beschwerde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren VB.2015.00546. Gutheissung der Beschwerde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren VB.2015.00548.

Erwägungen

E. 1

X,

E. 2

Y, beide vertreten durch RA Z, Mitbeteiligte, betreffend Grenzmutation, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 12. Februar 2013 erteilte der Stadtrat Uster der D AG die baurechtliche

Bewilligung für den Abbruch der Gebäude Assek. Nrn. 01/02 und den Teilabbruch der Liegenschaften Assek. Nrn. 03/04 sowie den Neubau von zwei Wohn- und Gewerbehäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Kat. Nrn. 05, 06 und 07 gemäss den eingereichten Unterlagen im Sinne der Erwägungen unter verschiedenen Nebenbestimmungen, namentlich der Auflage, dass vor Baubeginn die Mutation für die Grundstückszusammenlegung der Kat. Nrn. 05, 06 und 07 erfolgt sein müsse. Am 7. November 2014 ersuchte die D AG um baurechtliche Bewilligung der Aufлагenerfüllung der Dispositiv-Ziff. A.3.3 des Stadtratsbeschlusses vom 12. Februar 2013 und gleichzeitig um baurechtliche Bewilligung der Neuunterteilung der Baugrundstücke in die Grundstücke A (Kat. Nr. 05; bestehende Liegenschaft H-Strasse 08), B (Kat. Nr. 06; projektierte Neubauten I-Strasse 09 und J-Strasse 10) sowie C (Kat. Nr. 07; bestehende Liegenschaft J-Strasse 12). Die Abteilung Bau der Stadt Uster erteilte der D AG mit Verfügung vom 20. Januar 2015 die baurechtliche Bewilligung für die Grenzmutation und die Aufлагenerfüllung der Dispositiv-Ziff. A.3.3 des Stadtratsbeschlusses vom 12. Februar 2013 im Sinn der Erwägungen und unter verschiedenen Nebenbestimmungen, insbesondere folgender Auflage: "Es ist die Erstellung von max. 3 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge bei der Liegenschaft H-Strasse 08 auf dem Grundstück A zulässig. Der Stadt Uster ist mit dem detaillierten Umgebungsplan vor Rohbauvollendung der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Parkplatzzahl zu erbringen". II. Die D AG rekurrierte dagegen am 2. März 2013 beim Baurekursgericht und beantragte im Wesentlichen, unter Entschädigungsfolge sei Dispositiv-Ziff. A.3 der Verfügung vom 20. Januar 2015 aufzuheben. Mit Präsidialverfügung vom 4. März 2015 wurden X und Y, welche Eigentümer des an die Baugrundstücke 05 und 06 bzw. die Parzellen A und B angrenzenden Grundstücks Kat. Nr. 11 sind und um Zustellung des baurechtlichen Entscheids nach § 315 Abs. 1 PBG ersucht hatten, in das Rekursverfahren beigegeben. Diese beantragten am 7. April 2015 die Abweisung des Rechtsmittels unter Entschädigungsfolge. Mit Entscheid vom 5. August 2015 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut, hob Dispositiv-Ziff. A.3 der Verfügung vom 20. Januar 2015 auf und ersetze sie durch folgende Auflage: "Mit Vollzug der Mutation ist entweder mittels Begründung von Eigentumsrechten, einem Baurecht im Sinne von Art. 675 ZGB oder durch Errichtung einer Dienstbarkeit sicherzustellen, dass drei der sechs vorgesehenen Abstellplätze auf dem Grundstück A (H-Strasse 08) dem Grundstück B (I-Strasse 09 und J-Strasse 10) zugeordnet werden. Eine solche Sicherung ist im Grundbuch einzutragen" (Dispositiv-Ziff. I). Die Kosten des Rekursverfahrens in der Höhe von total Fr. 3'590.- auferlegte das Baurekursgericht zu einem Viertel der D AG, zu drei Achtel der Abteilung Bau der Stadt Uster sowie zu je drei Sechzehntel X und Y unter solidarischer Haftung der Letztgenannten für drei Achtel der Gesamtkosten (Dispositiv-Ziff. II). Sie verpflichtete sodann die Abteilung Bau der Stadt Uster sowie Y und X, der D AG eine reduzierte Umtriebsentschädigung von je Fr. 300.- (insgesamt Fr. 600.-) zu bezahlen (Dispositiv-Ziff. III). III. X und Y liessen am 14. September 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und beantragen, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 5. August 2015 sei unter Entschädigungsfolge "insoweit aufzuheben, als damit Dispositiv-Ziff. A.3 der Verfügung [...] vom 20. Januar 2015 betreffend die Zulässigkeit der Erstellung von max. 3 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auf dem Grundstück der H-Strasse 08 aufgehoben" werde. Am 30. September 2015 liess sich das Baurekursgericht mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Die Abteilung Bau der Stadt Uster verzichtete am 1. Oktober 2015 ausdrücklich auf Vernehmlassung. Die D AG liess mit Beschwerdeantwort vom 22. Oktober 2015

beantragen, unter Entschädigungsfolge auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter diese abzuweisen. X und Y hielten mit Eingabe vom 6. November 2015 an ihrem Antrag fest. Die D AG verzichtete am 17. November 2015 auf weitere Stellungnahme. Am 14. September 2015 hatte die D AG ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht führen und beantragen lassen, unter Entschädigungsfolge sei "Dispositiv-Ziffer 3 der Verfügung [...] vom 20. Januar 2015 [...] vollständig aufzuheben, ohne Ersatz durch die Neuformulierung gemäss Dispositiv-Ziffer I des [Entscheid vom 5. August 2015]. Eventuell stattdessen mit der Auflage, dass die Zuordnung von drei Parkfeldern auf den Baufeld A zum Baufeld B im Grundbuchblatt des Baufeldes B im Sinne einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung anzumerken sei". Das Baurekursgericht liess sich am 30. September 2015 mit dem Schluss auf Abweisung des Rechtsmittels vernehmen. Die Abteilung Bau der Stadt Uster verzichtete am 1. Oktober 2015 ausdrücklich auf Vernehmlassung. X und Y liessen am 19. Oktober 2015 die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge beantragen. Die D AG äusserte sich am 22. Oktober 2015 zur Eingabe von X und Y. Die Kammer erwägt: 1. Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (§ 71 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG; LS 175.2] in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [SR 272]). Eine Vereinigung ist insbesondere dann angezeigt, wenn sich zwei oder mehrere Rechtsmittelbegehren eines Privaten oder eines Gemeinwesens gegen dieselbe Verfügung richten (Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbem. zu §§ 4–31 N. 50–60). Vorliegend richten sich die beiden Beschwerden gegen denselben Rekursentscheid vom 5. August 2015 mit demselben zugrunde liegenden Sachverhalt. Entsprechend rechtfertigt es sich, die Verfahren VB.2015.00546 sowie VB.2015.00548 zu vereinigen.

E. 2.1

Die D AG stellt die Beschwerdelegitimation von X und Y im Verfahren VB.2015.00546 in Abrede. Deren Grundstück (Kat.-Nr. 11) grenzt an die hier interessierenden Grundstücke A und B an. Auch verläuft die H-Strasse, über welche die streitbetroffenen Parkplätze erschlossen werden sollen, unter anderem über das Grundstück von X und Y. Damit besteht eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung, welche die Legitimation im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) zu begründen vermag (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 53 ff.). Da die Vorinstanz den Anträgen von X und Y nicht stattgegeben hat, sind sie durch den angefochtenen Entscheid grundsätzlich beschwert.

E. 2.2

Weiter macht die D AG geltend, der Beschwerdeführung von X und Y lägen unzulässige Rügen zugrunde. Sie bringt diesbezüglich zunächst vor, X und Y beanstandeten einzig die – aus ihrer Sicht fehlende – zivilrechtliche Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit zu den im Streit liegenden drei Parkfeldern auf dem Grundstück A. Es handle sich bei diesen Parkfeldern indes nicht um Pflichtparkfelder, sodass es sich auf die Bewilligungsfähigkeit "der Überbauung" nicht negativ auswirkte, "wenn die Wegrechtsdienstbarkeit zugunsten des Baufeldes A über die H-Strasse [...] nicht für alle 6 auf dem Baufeld A geplanten Parkfelder ausreich[t]e"; X und Y rügten deshalb die Verletzung ziviler Rechte, ohne dass dadurch gleichzeitig eine Verletzung öffentlichrechtlicher Vorschriften zur Debatte stünde.

Dem kann nicht gefolgt werden: Fahrzeugabstellplätze wie die hier umstrittenen sind (bewilligungspflichtige) Ausstattungen (vgl. § 309 Abs. 1 lit. d PGB in Verbindung mit § 3 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [LS 700.2]) und setzen als solche – unabhängig von einer allfälligen Erstellungspflicht – eine genügende Zugänglichkeit voraus (vgl. §§ 233 f. in Verbindung mit § 236 Abs. 1 PBG). Daran ändert nichts, dass ein möglicherweise der Erstellung der umstrittenen Fahrzeugabstellplätze entgegenstehendes baurechtliches Hindernis sich allenfalls nicht (auch) auf die Bewilligungsfähigkeit bzw. Baurechtskonformität des übrigen Bauprojektes, namentlich der Wohn- und Gewerbebauten, auswirken würde. Sodann macht die D AG sinngemäss geltend, die Erstellung der umstrittenen Parkfelder sei bereits mit Beschluss der Abteilung Bau der Stadt Uster vom 12. Februar 2013 rechtskräftig bewilligt worden. X und Y hätten es unterlassen, die Parkfelder im Rahmen der Anfechtung dieses Beschlusses zum Streitthema zu erheben, weshalb "die vorfrageweise Überprüfung der zivilrechtlichen Zufahrtsverhältnisse zu diesen sechs Parkfeldern nicht mehr neu aufgerollt werden kann". Dabei verkennt sie, dass die Baubewilligung unter der Auflage erteilt wurde, die Baugrundstücke Kat. Nrn. 05, 06 und 07 würden vor Baubeginn vereinigt. Da mit der Ausgangsverfügung vom 20. Januar 2015 eine Grenzmutation bewilligt wurde und die Baugrundstücke somit nicht wie im Beschluss vom 12. Februar 2013 vorgesehen zusammengelegt wurden, hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid geprüft, ob die dem Grundstück B zugeordneten streitgegenständlichen Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück A genügend erschlossen seien, und in diesem Zusammenhang vorfrageweise überprüft, ob sich aus der privatrechtlichen Regelung mit genügender Deutlichkeit ein Recht zur dauernden und jederzeitigen Benutzung des Zugangs ergebe. Damit hat das Baurekursgericht seine Prüfungsbefugnis entgegen dem sinngemässen Vorbringen der D AG nicht überschritten. Die Beschwerde von X und Y ist schliesslich entgegen der D AG nicht als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren, weil diese – soweit ersichtlich – bis anhin darauf verzichtet haben, "den von ihnen monierten Verstoss gegen die Dienstbarkeit" vor Zivilgericht einzuklagen; vielmehr wird damit in vertretbarer Weise geltend gemacht, die im Streit liegenden Parkplätze seien zufolge mangelnder privatrechtlicher Zugangsberechtigung nicht erschlossen; solche Rügen vorzutragen, ist X und Y nicht verwehrt (vgl. VGr, 19. November 2015, VB.2015.00476, E. 2.3).

E. 2.3

Nach dem Gesagten ist – da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind – auf die Beschwerde im Verfahren VB.2015.00546 einzutreten. Solches gilt auch für die Beschwerde der D AG im Verfahren VB.2015.00548.

E. 3.1

X und Y verlangen (im Verfahren VB.2015.00546) im Ergebnis, auf dem Grundstück A seien nur drei Fahrzeugabstellplätze zu bewilligen. Sie machen in diesem Zusammenhang im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass für die drei streitbetroffenen, nutzungsmässig dem Grundstück B zugewiesenen Fahrzeugabstellplätze eine Zufahrtsberechtigung bestehe bzw. sich mit genügender Klarheit aus der zu Gunsten des Grundstücks A bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts ergebe; die Parkplätze seien nicht erschlossen.

E. 3.2

Bei der genügenden Erschliessung einer Parzelle handelt es sich um eine Grundanforderung, welcher alle Bauvorhaben zu genügen haben. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 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 Benutzer (§ 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 (Allein-)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). 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 öffentlichrechtlichen 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 wird das Baugrundstück 05 (Grundstück A) über die H-Strasse erschlossen. Diese liegt auf den Grundstücken Kat. Nrn. 05 (Grundstück A), 13, 14 und 11 und steht daher im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer. Zugunsten und zulasten dieser Grundeigentümer ist im Grundbuch eine ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht beinhaltende Dienstbarkeit eingetragen. Der Inhalt der Dienstbarkeit lautet wie folgt: "Die jeweiligen Eigentümer [...] gestatten sich gegenseitig, den zwischen ihren Gebäuden ausgelegten Weg [...] als beständigen Fuss- und Fahrweg zu benützen. [...] Der Fahrweg ist dem freien Verkehre offen zu halten. Gilt nur für die beteiligten Eigentümer." Die H-Strasse verläuft nicht über das Grundstück B (Kat.-Nr. 06). An der vorliegenden interessierenden Dienstbarkeit ist somit lediglich der Eigentümer des Baugrundstücks Kat.-Nr. 05 (Grundstück A), nicht aber jener des Grundstücks B (Kat.-Nr. 06) berechtigt. Auf Letzteres kommt es freilich – wie im Folgenden zu zeigen ist – vorliegend nicht an:

E. 3.4

Unstreitig besteht zu Gunsten des (Bau-)Grundstücks A ein Fuss- und Fahrwegrecht. Die D AG machte bereits im Rekursverfahren sinngemäss geltend, die bestehende – im Übrigen vor Begründung der Servitut erbaute – Liegenschaft lasse eine Nutzung zu, welche zur Erstellung von mindestens sechs Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück A berechtige. Die lokale Baubehörde führte im vorinstanzlichen Verfahren aus, die Liegenschaft H-Strasse 08 sei heute ein Wohnheim, indes früher über Jahre als Wohn- und Geschäftshaus genutzt worden. Es sei denkbar, im bestehenden Gebäude drei Wohnungen mit jeweils mehr als vier Zimmern einzubauen, welche Nutzung bereits zur Erstellung von bis zu sechs

Parkfeldern berechtigen würde (vgl. hierzu und zum Folgenden Art. 3 ff. der Parkplatzverordnung der Stadt Uster vom 1. August 1992 [fortan: PPV Uster; www.uster.ch > Verwaltung > Reglemente, besucht am 17. März 2016]). Auch wäre denkbar, den eingeschossigen Anbau weiterhin gewerblich zu nutzen, womit ein weiterer Parkplatz bzw. auf dem streitbetroffenen Grundstück A unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudes ohne Weiteres bis zu sieben Parkplätze bewilligt werden könnten. X und Y machen nicht geltend, dass die Dienstbarkeit die Erstellung von sechs Parkplätzen auf dem berechtigten Grundstück grundsätzlich nicht zulasse. Von einer Überschreitung des Inhalts oder Umfangs der Dienstbarkeit ist daher vorliegend nicht auszugehen. Erst recht ist keine erhebliche und daher im Sinn des Art. 739 ZGB unzumutbare Mehrbelastung anzunehmen (vgl. zu hinzunehmenden Schwankungen in der Ausübung des Dienstbarkeitsrechts Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 4. A., Zürich etc. 2012, Nr. 1283 f. mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 3.5

X und Y bringen lediglich vor, die Einräumung eines gegenseitigen Wegrechts an der H-Strasse diene der Erschliessung der daran anstossenden Grundstücke. Daraus sowie aus der Beschränkung des freien Verkehrs auf die beteiligten Eigentümer ergebe sich, dass andere Grundeigentümer über kein Wegrecht verfügen sollten. Auch machen sie geltend, das Fahrwegrecht erlaube nicht die Zufahrt zu Parkplätzen, welche nicht im Interesse des berechtigten Grundstücks selbst genutzt würden. Sie monieren mit anderen Worten, die Dienstbarkeit könne nicht auf den Eigentümer des Grundstücks B ausgedehnt und nur im Interesse des Grundstücks A ausgeübt werden.

E. 3.6

Zwar trifft es zu, dass aus der vorliegend interessierenden Dienstbarkeit nur den beteiligten Grundeigentümern – und damit nicht jenem des Grundstücks B – ein Wegrecht erwächst (oben 3.3); dienstbarkeitsberechtigt ist eine durch ihr Eigentum am herrschenden Grundstück definierte Person (Etienne Petitpierre, Basler Kommentar, Art. 730 ZGB N. 4). Auch folgt aus der unselbständigen Rechtsnatur der Grunddienstbarkeit, dass der Eigentümer des berechtigten Grundstücks sein dingliches Recht gegen das belastete Grundstück ohne gleichzeitige des Eigentums am berechtigten Grundstück nicht an Drittpersonen abtreten kann (Petitpierre, Art. 730 N. 5). Der Dienstbarkeitsberechtigte kann indes mittels Einräumung eines Nutzungsrechts am herrschenden Grundstück Drittpersonen die Ausübung des Dienstbarkeitsrechts überlassen (vgl. BGE 131 III 345 E. 3.1; ferner Petitpierre, Art. 730 N. 6, Letzterer auch zum Folgenden). Ein solches Ausübungsrecht ergibt sich mit anderen Worten aus einer Rechtsbeziehung zwischen dem dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer und dem Dritten; es ist mithin – und dies scheinen X und Y zu verkennen – bloss obligatorischer Natur und führt nicht zu einer Ausweitung des Kreises der Dienstbarkeitsberechtigten. Nach Art. 730 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses anderen Grundstücks gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Die herrschende Lehre und Rechtsprechung verstehen diese und ähnlich lautende Bestimmungen entgegen dem sinngemässen Einwand von X und Y nicht im Sinn des Utilitätsprinzips, wonach eine Grunddienstbarkeit dem Berechtigten nur Vorteile einräumen dürfe, welche dem berechtigten Grundstück als solches dienen (Petitpierre, Art. 730 N. 11 f.). Vielmehr erstreckt sich das Interesse für das berechnigte Grundstück (vgl.

Art. 736 ZGB) auch auf das persönliche Interesse des berechtigten Grundeigentümers an der Ausübung der Dienstbarkeit gemäss deren Inhalt und Umfang (BGE 131 III 345 E. 3.2.1; Schmid/Hürlimann-Kaup, Nr. 1258, je mit weiteren Hinweisen). Dass die umstrittenen Parkplätze vorliegend nicht im Interesse des herrschenden Grundstücks erstellt werden sollen, beeinflusst daher – und weil auch keine übermässige Beanspruchung des Dienstbarkeitsrechts anzunehmen ist – deren Zugänglichkeit nicht; das Baugrundstück A bzw. die darauf projektierten und vorliegend umstrittenen Fahrzeugabstellplätze sind hinreichend erschlossen.

E. 3.7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren VB.2015.00546 abzuweisen.

E. 4.1

Die Vorinstanz führt mit Bezug auf die im Verfahren VB.2015.00548 umstrittene Auflage aus, wenn Abstellplätze auf einem fremden Grundstück erstellt würden, bestehe die Gefahr, dass sie ganz oder teilweise aufgehoben, zweckentfremdet oder einem anderen Grundstück zur Verfügung gestellt würden. Um dies zu verhindern, seien solche Abstellplätze dinglich zu sichern. Als Sicherungsmittel kämen etwa die Begründung von Eigentumsrechten an Abstellplätzen oder eines Baurechts und vor allem die Errichtung einer Grund- oder Personaldienstbarkeit in Betracht. Damit könne auch der von der Abteilung Bau der Stadt Uster geäusserten Befürchtung begegnet werden, wonach die Erstellung von Abstellplätzen auf Drittgrundstücken, welche die Maximalzahl an Abstellplätzen bereits erreicht hätten, zu einem nicht mehr handhabbaren Kontrollaufwand führen würde.

E. 4.2

Die D AG wendet dagegen bzw. gegen die von der Vorinstanz angeordnete Auflage zu Recht ein, vorliegend gehe es nicht darum, eine Unterschreitung der sich aus der Nutzung des Grundstücks B ergebenden Mindestanzahl an Fahrzeugabstellplätzen zu verhindern: Dies wird schon daraus deutlich, dass in der Ausgangsverfügung die vorgesehenen Parkplätze auf dem Grundstück 05 bzw. A um drei reduziert wurden, ohne dass sich hieraus ein Anpassungsbedarf bezüglich der Anzahl der auf den Grundstücken 06 und 07 (bzw. den Grundstücken B und C) vorgesehenen Parkplätze ergab. Auch sind gemäss dem Beschluss vom 12. Februar 2013 zufolge der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser und unter Einbezug der bestehenden Liegenschaften H-Strasse 08 und J-Strasse 12 (Letztere auf Kat. Nr. 07; neu Grundstück C) mindestens 19 und maximal 44 Fahrzeugabstellplätze zu erstellen, davon entfallen mindestens 2 bzw. maximal 3 auf das Grundstück 05 bzw. A; bewilligt wurde die Erstellung von insgesamt 40 Abstellplätzen. Diese Situation wurde mit dem vorinstanzlichen Entscheid wiederhergestellt. Anhand der vorliegenden Akten ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück C zwei Parkplätze der bestehenden Liegenschaft (an der J-Strasse 19) und auf dem Grundstück A zwei weitere jener an der H-Strasse 08 sowie vier den geplanten Neubauten zugewiesen sind. Somit sind für die Neubauten auf dem Grundstück B insgesamt 36 Parkplätze vorgesehen (davon vier auf einem fremden Grundstück). Selbst eine Aufhebung sämtlicher auf dem (fremden) Grundstück A zu erstellenden Abstellplätze liesse daher keine Unterschreitung der Mindestparkplätze des Grundstücks B befürchten. Es ergibt sich aber aus den gesetzlichen Bestimmungen des § 242 PBG in Verbindung mit den Art. 3 ff. PPV Uster, dass die auf dem Grundstück A projektierten, dem Grundstück B zuzuweisenden Fahrzeugabstellplätze auch inskünftig im Rahmen der (für das Grundstück B) einzuhaltenden Mindest- und Maximalanzahl

Parkplätze beachtlich sind. Daher führte allenfalls die Erstellung bzw. Bewilligung weiterer, dem Grundstück B zugeordneter Parkplätze ohne Berücksichtigung der auf dem fremden Grundstück geplanten und – jedenfalls bei gleichbleibender Nutzung der Liegenschaft H-Strasse 08 diesem nicht zurechenbaren – (drei) Abstellplätze zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl Fahrzeugabstellplätze und damit zu einer Verletzung der baurechtlichen Bestimmungen. Demnach gilt es vorliegend nicht, die Zweckbestimmung von auf einem Fremdgrundstück erstellten (Pflicht-)Abstellplätzen zu erhalten, sondern besteht ein Interesse daran, dass einem Grundstück auch in Zukunft auf einem anderen Grundstück erstellte Abstellplätze angerechnet werden, nachdem eine allfällige spätere Erstellung weiterer Fahrzeugabstellplätze auf diesem Grundstück oder einem anderen Fremdgrundstück bei Ausserachtlassung der bereits erstellten Parkplätze zu einer Überschreitung der in der kommunalen Bauordnung statuierten Maximalzahl zulässiger Abstellplätze führen könnte.

E. 4.3

Die damit einhergehende dauerhafte Einschränkung der Befugnisse des Grundeigentümers ist im Grundbuch (und zwar auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks B) anzumerken (vgl. Art. 962 Abs. 1 und 3 ZGB in Verbindung mit Art. 129 Abs. 1 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [SR 211.432.1]). Weitere Massnahmen, wie namentlich die Begründung dinglicher Rechte an den hier interessierenden Fahrzeugabstellplätzen bzw. die Eintragung solcher Rechte im Grundbuch sind – wie die D AG zu Recht geltend macht – nicht erforderlich, um dem aus der vorliegenden Nutzungszuweisung der streitbetroffenen Fahrzeugabstellplätze zu den verschiedenen Liegenschaften resultierenden Bedürfnis nach Transparenz gerecht zu werden. Die von der Vorinstanz statuierte Auflage erweist sich daher als unverhältnismässig.

E. 4.4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Verfahren VB.2015.00548 gutzuheissen. Die in Dispositiv-Ziff. I des Entscheids des Baurekursgerichts vom 5. August 2015 angeordnete Nebenbestimmung ist aufzuheben. Die Abteilung Bau der Stadt Uster ist einzuladen, die nötigen Vorkehrungen für die Anmerkung einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung betreffend die Nutzungsverhältnisse an den streitbetroffenen Fahrzeugabstellplätzen im Grundbuch (auf dem Grundbuchblatt des Grundstücks B) zu treffen.

E. 5

Bei diesem Ausgang erscheint die D AG sowohl im Verfahren VB.2015.00546 als auch im Verfahren VB.2015.00548 als obsiegend. Folglich sind die Kosten der Beschwerdeverfahren zur Hälfte der Abteilung Bau der Stadt Uster sowie je zu einem Viertel X und Y (Letzteren unter solidarischer Haftung füreinander für die Hälfte der Gesamtkosten) aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und teilweise § 14 VRG). Ebenso ist die D AG nunmehr als im Rekursverfahren vollständig obsiegend zu betrachten und sind die Rekurskosten dementsprechend neu zu verlegen. Weiter sind X und Y zu verpflichten, der D AG für die verwaltungsgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Abteilung Bau der Stadt Uster ist zu verpflichten, der D AG für das Beschwerdeverfahren VB.2015.00548 eine Parteientschädigung zu bezahlen, während sie im Streit zwischen zwei Privaten (hier dem Verfahren VB.2015.00546) praxisgemäss keine Entschädigung zu entrichten hat (Kaspar

Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.). Schliesslich ist der D AG für das Rekursverfahren nicht eine reduzierte, sondern eine volle Parteientschädigung zuzusprechen.

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