

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00343 vom 27. Oktober 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00343

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00343 du 27 octobre 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00343 del 27 ottobre 2016

Regeste

Baubewilligung | Rekurslegitimation als Mieterin. Die Beschwerdeführerin ist vor dem Verwaltungsgericht zur Beschwerde legitimiert. Die Vorinstanz hat die Rekurslegitimation der Beschwerdeführerin zu Recht verneint. Die Beschwerdeführerin war als Mieterin weder Bauherrin noch Adressatin des strittigen Räumungsbefehls und somit nicht unmittelbar betroffen. Auch eine Drittbetroffenheit fällt gemäss ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts weg; zum Zeitpunkt des Rekurses war das Mietverhältnis nicht mehr unbefristet und auf Dauer angelegt (E. 2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00343 Urteil der 1. Kammer vom 27. Oktober 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Daniela Kühne. In Sachen A GmbH, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Bau- und Planungskommission Niederhasli, vertreten durch RA Z, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 17. August 2015 verweigerte die Bau- und Planungskommission Niederhasli der C AG die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse bei 02 in Niederhasli mit 500 Parkplätzen für den Flughafen Zürich (Valet-Parking-Anlage; Dispositiv-Ziffer 1). Zugleich ordnete die Behörde unter Androhung der Ersatzvornahme und Ausschluss jeder Fristverlängerung an, das Grundstück bis zum 10. Oktober 2015 zu räumen (Dispositiv-Ziffer 3). II. Hiergegen gelangte die C AG mit Rekurschrift vom 24. September 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Beschlusses sowie sinngemäss die Einladung der Vorinstanz, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen sowie eine Parteientschädigung. Mit Rekurschrift vom 28. September 2015 gelangte auch die A GmbH an das Baurekursgericht und stellte im Wesentlichen denselben Antrag wie die C AG. Mit Entscheid vom 12. Mai 2016 wurde der Rekurs der C AG abgewiesen und auf den Rekurs der A GmbH nicht eingetreten. III. Mit Eingabe vom 13. Juni 2016 erhob die C AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den Rekursentscheid aufzuheben und ihr die Baubewilligung für die Nutzungsänderung ihres Grundstückes zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8 % MWST, zulasten der Bau- und Planungskommission Niederhasli, auch für das Rekursverfahren. Das Baurekursgericht beantragte am 20. Juni 2016, die Beschwerde abzuweisen. Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 zog die C AG ihre Beschwerde zurück (VB.2016.00336). Ebenfalls Beschwerde am Verwaltungsgericht erhob die A GmbH am 13. Juni 2016 und beantragte, den Entscheid des

Baurekursgerichts vom 12. Mai 2015 aufzuheben; der A GmbH die Baubewilligung für eine Parkplatzbewirtschaftung von 500 Parkplätzen mit Park-and-ride-Service für den Flughafen Zürich zu erteilen; eventualiter der A GmbH vorsorglich zu gestatten, ein Valet-Parking bis Vorliegen einer rechtskräftigen Anordnung zu betreiben respektive der C AG das Grundstück mit Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in Niederhasli an die A GmbH zu diesem Zweck zu vermieten; subeventualiter der Bau- und Planungskommission Niederhasli vorsorglich zu verbieten, bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens Ziffer 3 ihres Beschlusses vom 17. August 2015 zu vollstrecken, sowie eine Parteientschädigung. Mit Präsidialverfügung vom 17. Juni 2016 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch um vorsorgliche Massnahmen ab. Das Baurekursgericht beantragte am 1. Juli 2016 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 21. Juli 2016 beantragte die Bau- und Planungskommission Niederhasli, auf die Beschwerde nicht einzutreten, sie eventualiter abzuweisen, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen sowie eine Parteientschädigung. Mit Stellungnahme vom 25. August 2016 hielt die A GmbH an ihren Anträgen fest. Die Bau- und Planungskommission Niederhasli zog in ihrer Duplik vom 26. September 2016 den Antrag auf Entzug der aufschiebenden Wirkung zurück und beantragte stattdessen neu, der Beschwerdeführerin eine Frist von einem Monat für Räumung des Grundstücks und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen. Die A GmbH hielt in ihrer Stellungnahme zur Duplik vom 6. Oktober 2016 an ihren Ausführungen fest. 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.

E. 1.2

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, da das aktuelle Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin dahingefallen sei. Die C AG habe sich mit der Beschwerdeführerin auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. Juni 2016 geeinigt. Das Mietverhältnis sei zu diesem Zeitpunkt geendet und die C AG wolle keine weitere Erstreckung. Sie habe gegen die Beschwerdeführerin bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen Dielsdorf am 7. September 2016 ein Ausweisungsbegehren gestellt. Somit könne die Beschwerdeführerin gar nicht mehr am Ausgang des die C AG betreffenden Baubewilligungsverfahrens interessiert sein, da sie ohnehin nicht mehr zur Nutzung des streitbetroffenen Grundstücks berechtigt sei.

E. 1.3

Die C AG ist Eigentümerin des streitbetroffenen Baugrundstücks. Die Beschwerdeführerin ist Mieterin des Grundstücks und betreibt darauf die streitbetroffene Valet-Parking-Anlage. Am 26. Mai 2014 kündigte die C AG der Beschwerdeführerin auf 30. November 2014. Am 3. Oktober 2014 einigten sich die damaligen Parteien vor der Schlichtungsstelle des Bezirkes Dielsdorf darauf, das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2016 zu verlängern. Nach Ablauf dieses Datums stellte die C AG am 7. September 2016 ein Ausweisungsbegehren gegen die Beschwerdeführerin.

E. 1.4

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein aktuelles, schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Das geltend gemachte Interesse muss dabei grundsätzlich aktuell sein bzw. darf bei Beschwerdeerhebung nicht bereits hinfällig sein (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 24 f.) .

E. 1.5

Aus den vorliegenden Akten ergibt sich, dass die C AG sich mit der Beschwerdeführerin vor der Schlichtungsstelle des Bezirks Dielsdorf am 3. Oktober 2014 darauf geeinigt hatte, das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2016 zu verlängern. Ebenso ergibt sich, dass die C AG am 7. September 2016 ein Ausweisungsbegehren gegen die Beschwerdeführerin gestellt hat. Jedoch ist dem Verwaltungsgericht darüber hinaus kein endgültiger Entscheid bezüglich des Mietverhältnisses bekannt. Es ist nicht am Verwaltungsgericht, die zivilrechtlichen mietrechtlichen Verhältnisse im baurechtlichen Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen, sofern diese sich nicht eindeutig aus den Akten ergeben (vgl. § 1 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 1 N. 4 ff.) . Da die Mietverhältnisse angesichts der vorliegenden Akten nicht abschliessend geklärt sind, ist ein aktuelles Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin an der Beurteilung des Rekursentscheids der Vorinstanz hinsichtlich ihrer Rekurslegitimation als Mieterin nicht ausgeschlossen und auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf ihren Rekurs nicht eingetreten. Als Mieterin habe sie ein Interesse an der Erteilung der Baubewilligung. Die Begründung der Vorinstanz, dass die Mieterin lediglich aufgrund einer reflexweise wirkenden Nähe zum Streitgegenstand nicht als unmittelbar betroffen gelten könne, halte den Kriterien der im Bauverfahren zuerkannten Rechtmittelbefugnis von Mietern nicht stand.

E. 2.2

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a PBG). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer die Rekurrentin stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse der Rekurrentin besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Nutzens im Falle des erfolgreichen Rekurrerens bzw. Beschwerdeführens. Das Interesse der Rekurrentin kann rechtlicher, tatsächlicher, wirtschaftlicher, ideeller oder anderer Natur sein. Des Weiteren ist erforderlich, dass die Rekurrentin in erster Linie eigene und nicht öffentliche oder Drittinteressen wahrnimmt. Die Rekurrentin bzw. Beschwerdeführerin muss ferner vom angefochtenen Beschluss in ihren Interessen unmittelbar betroffen sein. Dieses Erfordernis darf nicht so verstanden werden, als ob eine "Reflexwirkung" in keinem Fall genügen könnte; vielmehr stellt sich die Frage, ob eine Gutheissung des Rechtmittels für sich allein überhaupt ausreicht, um den von der rekurrierenden Person gewünschten Erfolg zu zeitigen. Laut Lehre und Praxis muss sich der geltend gemachte Nachteil unmittelbar für die anfechtende Drittperson ergeben, darf also nicht bloss Folge des dem Adressaten durch die

Verfügung gebotenen Handelns sein. Könnte der Dritte einen für ihn günstigen Entscheid gegenüber dem Adressaten überhaupt nicht durchsetzen, ist seine Legitimation zu verneinen (Bertschi, § 21 N. 17). Nach der Rechtsprechung, die im Zusammenhang mit der Anfechtung von Bauvorhaben durch Nachbarn entwickelt worden ist, kann die Rekurslegitimation nicht nur dem Grundeigentümer, sondern auch am Nachbargrundstück anderweitig Berechtigten, insbesondere Mietern, zukommen. Dabei gelten allerdings zusätzliche Voraussetzungen. Wird der Wohnwert der Liegenschaft beeinträchtigt, ist der Mieter (als Nachbar) dann legitimiert, wenn das Mietverhältnis unbefristet, auf genügend lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist und er eine Beeinträchtigung des Wohnwertes geltend macht (BGr, 15. November 2012, 1C_307/2012, E. 3.3; VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2.1; 15. Juni 2006, VB.2006.00096, E. 3.1.1; RB 1981 Nr. 13, 1986 Nr. 10 und 1988 Nr. 6). Der Mieter darf den öffentlich-rechtlichen Rechtsweg jedoch nicht dazu nutzen, um seine privatrechtlichen Interessen gegenüber dem Grundeigentümer durchzusetzen (beispielsweise zur Wahrung eines Mietverhältnisses; vgl. zum Beispiel VGr, 10. März 2004, VB.2003.00320, E. 1.1; 10. Mai 2000, VB.2000.00040, E. 2b–c). Im Baubewilligungsverfahren können Dritte mangels eines aktuellen, praktischen Interesses grundsätzlich nicht gegen die Verweigerung einer Baubewilligung vorgehen, mit welcher der Adressat sich abgefunden hat, und an seiner Stelle (also nicht parallel, sondern anstatt diesem) den Prozess führen. Unter Vorbehalt einer direkten Betroffenheit gilt dies beispielsweise für Grundeigentümer, die nicht Baugesuchsteller sind oder für Mieter, welche sich gegen eine Landabtretung für ein Strassenprojekt zur Wehr setzen wollen, wenn die Eigentümerin der Abtretung zugestimmt hat (VB.2006.00096, geschützt durch BGr, 4. Dezember 2006, 1P.579/2006; Bertschi, § 21 N. 78, 84).

E. 2.3

Nach voran Gesagtem ist der Vorinstanz beizupflichten, dass die Beschwerdeführerin nicht rekurslegitimiert war. Zunächst war die Beschwerdeführerin nicht direkte Adressatin der Bauverweigerung bzw. des Räumungsbefehls vom 17. August 2015. Im Baugesuch vom April 2015 ist sie eindeutig nicht als Baugesuchstellerin aufgeführt, sondern nur die C AG. Auch hat die Beschwerdeführerin entgegen ihren Ausführungen das Baugesuch nicht mitunterzeichnet. Zum Ende des Baugesuchs finden sich unter der Sparte "Bauherrschaft" und "Grundeigentümer" jeweils dieselben Unterschriften. Hätte die Beschwerdeführerin das Gesuch mitunterzeichnet, wären diese Unterschriften nicht identisch, da sie eben nicht Grundeigentümerin des streitbetroffenen Grundstückes ist. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Unterschrift auf dem Zusatzformular unter der Rubrik "Betrieb/Nutzer" reicht nicht aus, um als Bauherrin zu gelten. Auch ist § 10 Abs. 3 lit. a VRG in vorliegendem Fall nicht anwendbar, da die Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt des Baugesuchs eben gerade nicht Verfahrensbeteiligte war (vgl. Plüss, § 10 N. 65). Anwendbar wäre vielmehr § 10 Abs. 3 lit. b VRG, wonach die Beschwerdeführerin selbst ein Gesuch hätte stellen müssen, um ihr schutzwürdiges Interesse geltend zu machen und allenfalls (bei Bejahung dieses Interesses durch die Beschwerdegegnerin) eine Mitteilung des strittigen Entscheids zu erhalten. Genauso wenig war die Beschwerdeführerin Adressatin des Räumungsbefehls. Somit bleibt insgesamt nur eine Drittbetroffenheit zu prüfen.

E. 2.4

Zwar erscheint die Begründung der Vorinstanz, die reflexweise Betroffenheit der Beschwerdeführerin schliesse ihre Legitimation bereits aus, da diese somit nicht

unmittelbar sei, etwas verkürzt; wie oben dargetan lässt die Rechtsprechung eine Reflexwirkung je nach Einzelfall auch als Legitimationsgrundlage zu (Bertschi, § 21 N. 17). Jedoch ergibt sich vorliegend dennoch eine Verneinung der Rekurslegitimation. Das Mietverhältnis der Beschwerdeführerin war zum Zeitpunkt des Rekurses nicht mehr unbefristet und auf Dauer angelegt (vgl. VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2.1; 15. Juni 2006, VB.2006.00096, E. 3.1.1). Die C AG hatte das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Rekurseinreichung bereits gekündigt. Vor der Schlichtungsstelle des Bezirkes Dielsdorf einigten sich die damaligen Parteien am 3. Oktober 2014 darauf, dass das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 2016 verlängert wird. Dieser Umstand war bereits im Rekursverfahren bekannt. Inzwischen hat die C AG gegen die Beschwerdeführerin die Betreuung für Mietzinsausstände eingeleitet und bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen Dielsdorf ein Ausweisungsbegehren gestellt; sie gedenkt somit nicht, das Mietverhältnis fortzuführen. Des Weiteren hat die C AG als Grundeigentümerin ihre Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht mit Schreiben vom 5. Juli 2016 zurückgezogen und somit die von der Beschwerdegegnerin erfolgte Verweigerung der Baubewilligung akzeptiert. Gemäss Lehre und Rechtsprechung entfällt somit in der Regel auch die Legitimation eines allfälligen Drittbetroffenen, sofern er nicht selbst als Verfügungsadressat direkt betroffen ist (Bertschi, § 21 N. 78, 84), was vorliegend wie bereits erwähnt nicht der Fall ist.

E. 2.5

Abschliessend ist der Vorinstanz insofern beizupflichten, als dass der öffentlich-rechtliche Beschwerdeweg im Baubewilligungsverfahren in der Regel nicht dazu dienen soll, ein wirtschaftliches Interesse an Geschäftsbeziehungen bzw. an der Weiterführung eines zivilrechtlichen Vertragsverhältnisses durchzusetzen (vgl. auch Bertschi, § 21 N. 79, mit weiteren Hinweisen; siehe auch N. 20). Dieses möchte die Grundeigentümerin C AG ja gerade nicht weiterführen. Rechtsmittel des Mieters im Baubewilligungsverfahren dienen grundsätzlich zur Geltendmachung einer Beeinträchtigung des Wohnwerts durch eine erteilte bzw. nicht erteilte Baubewilligung und nicht zur Durchsetzung des Mietverhältnisses (vgl. auch Bertschi, § 21 N. 68).

E. 2.6

Insgesamt ergibt sich, dass die Vorinstanz die Rekurslegitimation der Beschwerdeführerin zu Recht verneint und richtigerweise auf den Rekurs nicht eingetreten ist. Damit ist die vorliegende Beschwerde abzuweisen. Was die von der Beschwerdegegnerin angesprochene Frist in Dispositiv-Ziffer III des Beschlusses vom 17. August 2015 betrifft, so spricht nichts gegen den Entscheid der Vorinstanz, diese Frist auf drei Monate ab Rechtskraft des vorinstanzlichen Entscheids festzusetzen (Dispositiv-Ziffer IV des Entscheids der Vorinstanz vom 12. Mai 2016). Für die mit der Duplik beantragte Festsetzung der Frist auf einen Monat besteht mangels einer besonderen Dringlichkeit kein Raum.

E. 3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihr keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist sie gemäss § 17 Abs. 2 VRG zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich Fr. 2'500.- als angemessen erweisen.

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