

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00402 vom 20. Dezember 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-12-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00402](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00402)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00402 du 20 décembre 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00402 del 20 dicembre 2017

## Regeste

Baubewilligung | Pflichtabstellplätze; Erschliessung. Ein rekurrierender Nachbar hat Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation – wie vorliegend – eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (E. 3.5 f.). Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ist in erster Linie real zu erfüllen. Die Schaffung von bzw. die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen ist nur als Ersatzlösung vorgesehen. Die Leistung einer Ersatzabgabe kann sodann nur angeordnet werden, wenn die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich ist und der Grundeigentümer kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf (E. 4.1). Vorliegend sind die Voraussetzungen zur Festsetzung einer Ersatzabgabe nicht gegeben (E. 4.3 ff.). Die Beschwerdeführerin ist nicht verpflichtet, die Pflichtabstellplätze auf ihren Baugrundstücken zu erstellen. Vielmehr steht es ihr offen, die Pflichtabstellplätze auf einem in nützlicher Entfernung der Bauparzellen liegenden Drittgrundstück nachzuweisen. Diese Möglichkeit wurde bislang weder vom Mitbeteiligten noch vom Baurekursgericht geprüft. Die Baubewilligung erweist sich in diesem Punkt damit als mangelhaft (E. 5.8). In Ergänzung des vorinstanzlichen Entscheids ist die Sache an die Baubehörde zurückzuweisen (E. 6). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2017.00402 Urteil der 1. Kammer vom 20. Dezember 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Isabella Maag. In Sachen Stiftung A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C, 2. D, 3.1 E, 3.2 F, Beschwerdegegnerschaft, und Bauausschuss Hinwil, Mitbeteiligter, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 26. September 2016 erteilte der Bauausschuss Hinwil der Stiftung A unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Abbruch eines Schopfgebäudes (Vers.-Nr. 01) sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03 an der G-Strasse in Hinwil. Gleichzeitig wurden die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 22. September 2016, mit der das Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen bewilligt wurde, sowie die Feststellungsverfügung des Amts für Wirtschaft und Arbeit vom 2. August 2016 eröffnet. B. Mit Zirkularbeschluss vom 18. Oktober 2016 "berichtigte und änderte" der Bauausschuss Hinwil Disp.-Ziff. I.5.1 und I.5.2 (betreffend Pflichtparkplätze) der Baubewilligung vom 26. September 2016. II. A. Gegen den Beschluss vom

26. September 2016 erhob C am 2. Oktober 2016 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit gemeinsamer Eingabe vom 4. Oktober 2016 erhoben D, E und F ebenfalls Rekurs gegen die Baubewilligung vom 26. September 2016. B. Am 12. November 2016 rekurrierte C beim Baurekursgericht gegen den Zirkularbeschluss des Bauausschusses Hinwil vom 18. Oktober 2016. Das Baurekursgericht vereinigte sämtliche Rekurse gegen das Bauprojekt und hiess die Rekurse mit Entscheid vom 24. Mai 2017 gut. Demgemäss hob es die Beschlüsse des Bauausschusses Hinwil vom 26. September 2016 und vom 18. Oktober 2016 auf. III. Hiergegen führte die Stiftung A am 26. Juni 2017 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, den Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und damit den Beschluss des Bauausschusses Hinwil vom 26. September 2016 mit teilweiser Änderung vom 18. Oktober 2016 zu bestätigen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8 % MwSt.) für die Rekurs- und Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegner. Eventualiter sei die Angelegenheit zum neuen Entscheid an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Das Baurekursgericht liess sich am 6. Juli 2017 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Am 3. August 2017 beantragten D, E und F den Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen. Am 25. August 2017 beantragte C die Bestätigung des Entscheids des Baurekursgerichts sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung. Am 24. August 2017 – hier eingegangen am 1. September 2017 – liess sich der Bauausschuss Hinwil auf Gutheissung der Beschwerde vernehmen, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdegegner. Hierzu nahm die Stiftung A am 15. September 2017 Stellung. C verzichtete am 27. September 2017 auf eine weitere Vernehmlassung. D, E und F reichten am 27. September 2017 ihre Duplik ein. Am 4. Oktober 2017 verzichtete der Bauausschuss Hinwil auf eine Stellungnahme. Die Stiftung A hielt am 11. Oktober 2017 an ihren Anträgen fest. Hierzu liessen sich C, D, E und F nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Die Beschwerdeführerin beantragt an verschiedenen Stellen die Befragung ihres Geschäftsführers H sowie des Architekten I als Zeugen.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht kann die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Die Verwaltungsbehörde hat den Sachverhalt nach § 7 Abs. 1 VRG von Amtes wegen unter anderem durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen zu untersuchen. Der Untersuchungsgrundsatz wird jedoch durch die Mitwirkungspflicht der am Verfahren Beteiligten eingeschränkt (vgl. § 7 Abs. 2 VRG). Im Rechtsmittelverfahren wird das Untersuchungsprinzip zusätzlich dadurch relativiert, dass die rekurs- oder beschwerdeführende Partei die ihre Rügen stützenden Tatsachen darzulegen (Begründungs- bzw. Substanziierungspflicht) und allenfalls Beweismittel einzureichen hat (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 33; Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 44 f.).

### **E. 1.3**

Von einer Befragung von Beschwerdeführenden bzw. der Befragung von Auskunftspersonen kann aufgrund der Mitwirkungspflicht und der Begründungs- bzw.

Substanziierungspflicht im Verfahren vor Verwaltungsgericht grundsätzlich abgesehen werden. Die relevanten Aussagen der Beschwerdeführenden und allfälliger Auskunftspersonen sind in der Beschwerdeschrift vorzutragen. Sodann ist vorliegend nicht ersichtlich, inwiefern eine persönliche Aussage des Geschäftsführers der Beschwerdeführerin bzw. ihres Architekten geeignet wäre, den Verfahrensausgang zu beeinflussen. Es kann daher auf die Befragung der genannten Personen verzichtet werden.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin zweier Grundstücke (Kat.-Nrn. 02 und 03), die in der Kernzone K3 liegen. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 befindet sich ein im Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung aufgeführtes Wohnhaus sowie ein nicht inventarisiertes Schopf-Gebäude. Im Rahmen des Bauprojekts soll das Schopf-Gebäude abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen für sozial benachteiligte Personen sowie Büroräumlichkeiten im Untergeschoss ersetzt werden. Das Grundstück Kat.-Nr. 03, welches durch die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 von der Parzelle Kat.-Nr. 02 getrennt wird, soll umgelegt werden und neu parallel zur Wegparzelle verlaufen. Die entsprechende Grenzmutation wurde baurechtlich bewilligt, jedoch im Grundbuch noch nicht vollzogen. Nach dem Vollzug wird die Parzelle neu die Kat.-Nr. 05 tragen. Der Beschwerdegegner 1 ist Eigentümer der nordöstlich an das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 06, auf der sich Wohngebäude sowie Parkplätze befinden. Die Beschwerdegegner 2 und 3 sind Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 07, welches sich südöstlich der Baugrundstücke befindet und ebenfalls an der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 gelegen ist.

### **E. 3.1**

Umstritten ist zum einen die Rechtmässigkeit des Zirkularbeschlusses vom 18. Oktober 2016 betreffend Änderung Pflichtparkplätze/Ersatzabgabepflicht.

### **E. 3.2**

In der Baubewilligung vom 26. September 2016 legte die lokale Baubehörde die Zahl der zu erstellenden Pflichtabstellplätze auf insgesamt sieben fest (Disp.-Ziff. I.5.1). Davon sei auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ein Parkplatz für Beschäftigte/Besucher zu erstellen; vier weitere Autoabstellplätze könnten auf dem Grundstück neu Kat.-Nr. 05 erstellt werden. Für die zwei fehlenden Pflichtabstellplätze setzte die Baubehörde eine Ersatzabgabe von Fr. 10'000.- fest (Disp.-Ziff. I.5.2). In der Folge teilte die Beschwerdeführerin der lokalen Baubehörde mit Telefonat vom 30. September 2016 und E-Mail vom 5. Oktober 2016 mit, dass sie auf die Realisierung aller sieben Pflichtabstellplätze verzichte. Gemäss Baugesuch sei ohnehin nur die Realisierung eines projektierten Parkplatzes für Beschäftigte/Besucher vorgesehen gewesen. In der Folge änderte die lokale Baubehörde Disp.-Ziff. I.5.1 und I.5.2 der ursprünglichen Baubewilligung mit Zirkularbeschluss vom 18. Oktober 2016 insofern ab, als neu für die fehlenden sieben Pflichtabstellplätze eine Ersatzabgabe von entsprechend Fr. 35'000.- zu bezahlen sei.

### **E. 3.3**

Hierzu ist vorab anzumerken, dass die Vorinstanz den Zirkularbeschluss der lokalen Baubehörde zu Recht als Wiedererwägungsbeschluss qualifiziert hat. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, es handle sich mit Blick auf die sechs Bewohnerparkplätze um eine Berichtigung, kann nicht gefolgt werden. Als Berichtigung wird die Korrektur von Fehlern bezeichnet, welche nicht bei der Willensbildung der Behörde, sondern anlässlich der

Ausfertigung unterlaufen sind. Es handelt sich um sogenannte Kanzleifehler, welche sich im Wesentlichen auf blosser Schreib- und Rechenfehler beschränken (Bertschi, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 86a–86d N. 27). Im vorliegenden Fall, in dem die Beschwerdeführerin selber ausführt, die lokale Baubehörde habe bei der Baubewilligung einen Antrag auf Verzicht auf Realerfüllung betreffend Bewohnerparkplätze "übersehen", liegt klarerweise ein Mangel in der Willensbildung und kein blosser Kanzleifehler vor. In Bezug auf den im Baugesuch noch projektierten Abstellplatz für Beschäftigte/Besucher stellte die Beschwerdeführerin sodann selbst nach eigener Ansicht ein Wiedererwägungsgesuch.

#### **E. 3.4**

Zunächst ist zu prüfen, ob der Beschwerdegegner 1 zur Anfechtung des Zirkularbeschlusses vom 18. Oktober 2016 legitimiert war, macht doch die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz sei auf den Rekurs zu Unrecht eingetreten.

#### **E. 3.5**

Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, als Nachbarn regelmässig nicht legitimiert sind, die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze bzw. die Art der Erfüllung auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen zu lassen, kann doch ein entsprechender Projektmangel mit einer für den Nachbarn in der Regel bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1 mit Hinweisen). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, hat ein rekurrierender Nachbar allerdings Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (vgl. VGr, 22. Mai 1990, VB 90/0013 [nicht publiziert]). Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen. Ein Anfechtungsinteresse ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zulasten des Nachbarn auswirken (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1).

#### **E. 3.6**

Der Beschwerdegegner 1 machte vor der Vorinstanz geltend, der Stiftungszweck der Beschwerdeführerin, Auffangwohnraum für sozial benachteiligten Bewohner anzubieten, bringe es mit sich, dass häufiger als üblich Mieterwechsel stattfänden. Sein Grundstück werde daher immer wieder durch Zügel- und Lieferwagen als Zufahrt benützt. Ausserdem stelle die Betreuerin der Bewohner ihr Fahrzeug auf einem vom Beschwerdegegner 1 fremdvermieteten Parkplatz ab. Mit dem geplanten Neubau werde diese Situation noch erheblich verschlechtert. Die Vorinstanz hat insbesondere gestützt auf diese Ausführungen geschlossen, der Beschwerdegegner 1 habe glaubhaft dargelegt, dass durch die gewählte Lösung Übelstände nicht auszuschliessen seien. Dies ist nicht zu beanstanden und es kann auf die zutreffende Erwägung der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die unsubstanzierte beschwerdeführerische Bestreitung der "behaupteten bisherigen und zukünftigen unberechtigten Benützung" sowie die Tatsache, dass am Tag des Augenscheins sämtliche Parkplätze auf dem Grundstück des Beschwerdegegners 1 frei gewesen seien, ändert daran nichts, behauptet der

Beschwerdegegner 1 doch nicht, dass seine Parkplätze täglich durch Zügel- oder Lieferwägen überstellt bzw. befahren werden. Entgegen der Beschwerdeführerin ist für die Frage des schutzwürdigen Interesses des Beschwerdegegners 1 sodann nicht entscheidend, ob den behaupteten Übelständen mit privatrechtlichen Mitteln wie etwa einem Parkverbot allenfalls begegnet werden könnte, ist es doch gerade Ziel des Baurechts, allfällige Missstände bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu verhindern. Ebenso wenig ist der Beschwerdegegner 1 verpflichtet, einen Zaun zwischen seinem Grundstück und dem Baugrundstück zu errichten, wie dies die Beschwerdeführerin vorschlägt. Zusammengefasst sind die gänzlich fehlenden Parkierungsmöglichkeiten unter den gegebenen Umständen durchaus geeignet, die vom Beschwerdegegner 1 befürchteten Missstände zu bewirken. Zudem könnte die glaubhaft gemachte Gefahr mit einer Erhöhung der real zu erfüllenden Abstellplätze ohne Weiteres verringert werden. Damit verfügte der Beschwerdegegner 1 über ein schutzwürdiges Interesse an der Rekursführung gegen den Zirkularbeschluss vom 18. Oktober 2016 und die Vorinstanz ist zu Recht auf das Rechtsmittel eingetreten. Somit ist nachfolgend die Rechtmässigkeit des Wiedererwägungsbeschlusses zu überprüfen.

#### **E. 4.1**

§ 243 Abs. 1 PBG bestimmt, dass bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen, bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich andere Nutzung als bisher ermöglicht wird, sowie bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen, Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen sind (sogenannte Pflichtabstellplätze). Gemäss Rechtsprechung und Lehre ergibt sich aus § 241 ff. PBG, dass die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen in erster Linie real zu erfüllen ist. Die Abstellplätze müssen daher grundsätzlich auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen (§ 244 Abs. 1 PBG). Nur als Ersatzlösung sieht das Gesetz die Schaffung von bzw. die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen vor. Die Leistung einer Ersatzabgabe kann gemäss § 246 Abs. 1 PBG sodann nur angeordnet werden, wenn die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich ist und der Grundeigentümer kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf (VGr, 24. März 2010, VB.2009.00609, E. 4.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 716 f.; vgl. Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, 1987, S. 77).

#### **E. 4.2**

In der ursprünglichen Baubewilligung führte die lokale Baubehörde aus, dass "unter Berücksichtigung der Reduktion des Normbedarfs infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr" sieben Pflichtabstellplätze erforderlich seien, wovon vier Parkplätze für Bewohner auf alt Kat.-Nr. 03 bzw. neu Kat.-Nr. 05 und ein Parkplatz für Beschäftigte/Besucher auf Kat.-Nr. 02 auszuweisen seien. Im Wiedererwägungsbeschluss zählte die lokale Baubehörde unter Nennung der entsprechenden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil vom 19. September 2013 (BZO) Gründe auf, welche zu einer Reduktion der vorgeschriebenen Zahl der Pflichtabstellplätze führen können. Weiter führte sie aus, dass die Festlegung von sieben Pflichtabstellplätzen und deren vollständiger Verzicht auf bauliche Realisierung durch die Ersatzabgabe vollumfänglich im öffentlichen Interesse liege.

### **E. 4.3**

Wie das Baurekursgericht zutreffend ausführte, ist diese Kehrtwende inhaltlich nicht nachvollziehbar. Die Baubehörde hat denn auch gar nicht ausgeführt, ob und weshalb die Pflichtabstellplätze ihrer Ansicht nach nicht real erfüllt werden können; die von der lokalen Baubehörde genannten BZO-Bestimmungen, hätten es ihr – wenn überhaupt – erlaubt, die Zahl der Pflichtabstellplätze zu reduzieren. Eine solche Reduktion nahm die Baubehörde dann aber gerade nicht vor, vielmehr belies sie die Anzahl unverändert bei sieben und änderte nur die Art der Erfüllung. Im Beschwerdeverfahren führt die Baubehörde als Begründung für ihre Kehrtwende nun an, sie habe die Baubewilligung deshalb in Wiedererwägung gezogen, weil "aus Sicht der Gemeinde dann die für die direkt angrenzenden Nachbarn störenden Punkte am Bauvorhaben bereinigt gewesen wären". Insgesamt ist damit nicht ersichtlich, dass die lokale Baubehörde die Kaskadenordnung gemäss § 241 ff. PBG geprüft hätte.

### **E. 4.4**

Sodann ist dem Baurekursgericht zuzustimmen, dass die bauliche Realisierung zumindest eines Teils der Pflichtabstellplätze auf den Baugrundstücken sowohl möglich als auch zumutbar erscheint. Auch die Realerfüllung einzelner Pflichtabstellplätze durch Miete von Parkplätzen auf Drittgrundstücken im Ortszentrum Hinwil erscheint möglich bzw. kann zum jetzigen Zeitpunkt zumindest nicht ausgeschlossen werden. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Was die Beschwerdeführerin hiergegen vorbringt, überzeugt nicht.

#### **E. 4.4.1**

Zunächst führt die Beschwerdeführerin selber – in Übereinstimmung mit der ursprünglichen Baubewilligung – aus, dass die bauliche Realisierung von fünf Pflichtabstellplätzen möglich wäre, davon einer auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 und vier auf Kat.-Nr. 03. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist eine Realerfüllung jedoch unzumutbar, da es für eine Bauherrschaft nicht zumutbar sei, Pflichtabstellplätze zu erstellen, zu denen sie (noch) keinen rechtlichen gesicherten Zugang habe. Dies überzeugt nicht. Gemäss dem Baugesuch der Beschwerdeführerin umfasst das Bauvorhaben vier projektierte Abstellplätze sowie einen vorhandenen Abstellplatz und entsprechend verpflichtete die Baubehörde die Beschwerdeführerin dazu, auf den Baugrundstücken fünf Abstellplätze zu erstellen. Unter diesen Umständen kann die Beschwerdeführerin aus dem Fehlen einer rechtlich gesicherten Zufahrt zu den von ihr projektierten Abstellplätzen nichts Entscheidendes zu ihren Gunsten ableiten.

#### **E. 4.4.2**

Nicht ausschlaggebend ist sodann, dass gemäss der Beschwerdeführerin die sozial benachteiligten Bewohner der Bauliegenschaft keine eigenen Fahrzeuge besitzen. Die Zahl der Pflichtabstellplätze muss so festgelegt werden, dass damit die Verkehrsbedürfnisse eines Objektes befriedigt werden können (Art. 2.6.1 BZO), weshalb bei der Berechnung insbesondere auch die Anzahl Bewohner und Beschäftigte zu berücksichtigen ist (Art. 2.6.2 f. BZO). Würde man der Ansicht der Beschwerdeführerin folgen, müsste der Parkplatzbedarf bei jedem Mieterwechsel bzw. jedem Autokauf oder -verkauf neu festgelegt werden. Dies geht nicht an. Die Tatsache, dass die gegenwärtigen Bewohner der streitgegenständlichen Liegenschaft keine eigenen Fahrzeuge besitzen, begründet damit – entgegen der Beschwerdeführerin – auch keine besonderen Verhältnisse im Sinn von § 220

PBG, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Im Übrigen ist anzumerken, dass der beschwerdeführerische Einwand im Grundsatz ohnehin die Zahl der festzulegenden Pflichtabstellplätze und nicht die Art ihrer Erfüllung betrifft (vgl. den Wortlaut von Art. 2.6.5 BZO und Art. 2.6.7 BZO). Diese Frage bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, wurde doch die in der ursprünglichen Baubewilligung festgelegte und im Wiedererwägungsbeschluss nicht veränderte Zahl der Pflichtabstellplätze weder von der Beschwerdeführerin noch von der Beschwerdegegnerschaft angefochten.

#### **E. 4.4.3**

Dass gemäss der Beschwerdeführerin zum Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung keine geeigneten Parkplätze auf Drittgrundstücken zur Miete ausgeschrieben sind, hilft der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht weiter. Es ist nicht ausgeschlossen, der Bauherrschaft mit der Erteilung der Baubewilligung eine angemessene Frist anzusetzen, während der sie beispielsweise die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage oder die Miete eines Drittparkplatzes nachzuweisen hat.

#### **E. 4.5**

Somit erweist sich der Wiedererwägungsbeschluss vom 18. Oktober 2016 als rechtswidrig, womit die vorinstanzliche Aufhebung desselben nicht zu beanstanden ist.

#### **E. 5.1**

In Disp.-Ziff. I.5.1 der ursprünglichen Baubewilligung, welche durch die Aufhebung des Wiedererwägungsbeschlusses wieder Gültigkeit erlangt, wurde die Beschwerdeführerin verpflichtet, auf den Baugrundstücken insgesamt fünf Abstellplätze zu erstellen. Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die lokale Baubehörde diese Parkplätze zu Recht als genügend erschlossen beurteilt hat. Das Baurekursgericht hat die genügende Erschliessung verneint.

#### **E. 5.2**

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken führt über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04, welche östlich in die J-Strasse und von dort in die G-Strasse mündet. Gemäss der lokalen Baubehörde ist die Wegparzelle zwischen 1,47 m und 2,47 m breit. Dies deckt sich mit den Angaben im Katasterplan, wonach die Wegparzelle maximal eine Breite von rund 2,5 m aufweist (Werkzeug "Distanz messen" des GIS-Browsers des Kantons Zürich, <http://maps.zh.ch/>). Von der J-Strasse her betrachtet, führt die geplante Zufahrt zunächst am südwestlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 07 und am nordöstlich anstossenden Grundstück Kat.-Nr. 09 vorbei. Danach verläuft die Wegparzelle zwischen den südwestlich gelegenen Grundstücken Kat.-Nr. 08 sowie 03 und dem nordöstlich gelegenen Baugrundstück Kat.-Nr. 02 hindurch.

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin macht hierzu vorab geltend, das Baurekursgericht hätte auf die Rüge des Beschwerdegegners 1 betreffend Zufahrt bzw. ungenügende Verkehrserschliessung nicht eintreten dürfen, da dieser kein Anfechtungsinteresse im Einzelnen bezüglich der Zufahrt zu den Fahrzeugabstellplätzen geltend gemacht habe.

#### **E. 5.3.1**

In Bausachen ist ein Nachbar zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert, wenn er über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügt, er 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 (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 55 ff.; VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00559, E. 2). Die besondere Betroffenheit muss erst näher erörtert werden, wenn die Distanz zum Baugrundstück mehr als 100 m beträgt (BGr, 1. Februar 2012, 1C\_346/2011, E. 2.5; Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 56). Ist ein Nachbar durch die angefochtene Anordnung berührt und hat er ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung, kann er grundsätzlich alle Rügen vorbringen, welche die angestrebte Entlastung herbeiführen können (RB 1980 Nr. 7; BGE 137 II 30 E. 2.3).

### **E. 5.3.2**

Das Grundstück des Beschwerdegegners 1 grenzt unmittelbar an die Bauparzelle Kat.-Nr. 02 an, womit die räumliche Nähe zweifellos gegeben ist. Weiter brachte der Beschwerdegegner 1 vor dem Baurekursgericht verschiedene Rügen vor und machte unter anderem geltend, bauliche Gestaltung des Neubaus sei ungenügend. Bereits durch dieses Vorbringen und aufgrund der engen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt ist die besondere Betroffenheit hinreichend dargetan. Folglich war der Beschwerdegegner 1 im Rekursverfahren grundsätzlich berechtigt, alle Rügen vorzubringen, die ihm bei einer Gutheissung einen praktischen Nutzen bringen konnten. Die Vorinstanz ist damit auf die Rüge betreffend Baureife/Verkehrerschliessung zu Recht eingetreten.

### **E. 5.4**

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). Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG erliess der Regierungsrat Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 [ZN]). Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 Abs. 1 ZN können im Einzelfall geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse unerlässlich erscheint. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3).

### **E. 5.5**

Geht man wie das Baurekursgericht davon aus, dass über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 fünf Parkplätze auf den Grundstücken der Beschwerdeführerin erschlossen werden sollen, ist die Wegparzelle unstrittig als Zufahrtsweg im Sinn der Zugangsnormalien zu qualifizieren. Für Zufahrtswege sind gemäss Anhang zu den Zugangsnormalien eine mindestens 3 m breite

Fahrbahn und beidseitige Bankette von je 0,3 m bzw. eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,6 m vorgeschrieben. Diese Anforderungen erfüllt die Wegparzelle mit ihrer Breite von maximal 2,5 m klarerweise nicht. Wie die Vorinstanz überzeugend ausgeführt hat, kann aufgrund der deutlichen Unterschreitung der notwendigen Fahrbahnbreite und des Fehlens von Banketten der massgebende Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Fussgängern nicht mehr verkehrssicher stattfinden. Mithin ist der Fussgängerschutz nicht ausreichend gewährleistet. Es sei hierzu auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen Verkehrsschilder, welche den Begegnungsfall zwischen Personenwagen und Personenwagen regeln sollen, erweisen sich schliesslich von vornherein als ungeeignet, um den mangelhaften Fussgängerschutz zu beheben.

#### **E. 5.6**

Die Beschwerdeführerin macht jedoch geltend, die Kombination aus der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 und der benötigten Wegfläche auf den angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. 09 und 07 entspreche den Zugangsnormen bzw. unterschreite diese nur geringfügig. Die Vorinstanz hat hierzu erwogen, der Inhalt des Fahrwegrechts zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 07 sei unklar und hinsichtlich der Benutzung der Parzelle Kat.-Nr. 09 sei noch gar keine Regelung getroffen worden. Es bestehe daher in rechtlicher Sicht kein gesicherter Zugang zu den Baugrundstücken.

#### **E. 5.7**

Zufahrten müssen 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 Benützungsberechtigungen an der Zufahrt verfügt. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtsparzelle zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 592).

##### **E. 5.7.1**

Zunächst ist anzumerken, dass zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 03 (zukünftig Kat.-Nr. 05), auf dem gemäss Baubewilligung die Mehrheit der Pflichtabstellplätze entstehen soll, unstreitig keinerlei Fuss- und Fahrwegrechte bestehen.

##### **E. 5.7.2**

Beim Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ist jedoch, wie die Beschwerdeführerin grundsätzlich zutreffend anmerkt, ein zulasten der im Miteigentum der Beschwerdegegner 2 und 3 stehenden Parzelle Kat.-Nr. 07 im Grundbuch eingetragenes Fahrwegrecht aus dem Jahr 1868 mit folgendem Wortlaut zu beachten: "Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat über den Schopfplatz der belasteten Grundstücke Fahrwegrecht bis in die Strasse 4. Klasse im bestehenden Strässchen". Über den Bestand und Umfang dieses Fahrwegrechts sind sich die Beschwerdeführerin einerseits und der Beschwerdegegnerschaft 2 und 3 andererseits uneinig. So bestreitet die Beschwerdegegnerschaft 2 und 3, dass genau parallel zur Wegparzelle Kat.-Nr. 04 ein Fuss- und Fahrwegrecht bestehe, wie dies die Beschwerdeführerin behauptet. Vielmehr sei das Fahrwegrecht SP Art. 3670 in der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 aufgegangen.

### **E. 5.7.3**

Die Frage, ob und in welchem Umfang das Fahrwegrecht SP Art. 3670 besteht, ist eine zivilrechtliche Vorfrage, welche vom Verwaltungsgericht nur mit Zurückhaltung geprüft wird. 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 Zivilgerichts – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 2.3; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 593; BEZ 1981 Nr. 1). Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist "zur Zeit nur unklar, wo genau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 07 der im Fahrwegrecht SP Art. 3670 genannte Schopfplatz lag". Sollte die von der Beschwerdeführerin benötigte Fläche direkt neben der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 nicht mehr mit dem seinerzeitigen Schopfplatz identisch sein, sei die beanspruchte Fläche "durch Verlegung der allenfalls früher woanders gelegenen Fahrwegrechtsfläche im Sinne von bzw. analog Art. 742 ZGB als heute gültige Fahrwegrechtsfläche zu bestimmen". Unter diesen Umständen kann nicht gesagt werden, dass die Auslegung der Dienstbarkeit ein unzweifelhaftes Resultat ergibt, weshalb das Fahrwegrecht SP Art. 3670 vorliegend unbeachtlich ist. Damit erübrigen sich Ausführungen zu der allenfalls zukünftigen, noch nicht im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 09; die Zugangsnormalien wären nämlich mit einer Kombination aus der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 und einer Dienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 09 noch nicht erfüllt, reicht doch das auf der Parzelle Kat.-Nr. 09 bestehende Gebäude an gewissen Stellen bis an die Wegparzelle heran.

### **E. 5.7.4**

Zusammenfassend ist die von der Beschwerdeführerin angeführte Zufahrt zu den auf den Baugrundstücken über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 unter Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 09 damit rechtlich zumindest nicht vollständig gesichert. Die gemäss der ursprünglichen Baubewilligung auf den Baugrundstücken zu erstellenden Abstellplätze sind damit nicht genügend erschlossen.

### **E. 5.8**

Zu beachten ist jedoch, dass die Beschwerdeführerin nicht verpflichtet ist, die Pflichtabstellplätze auf ihren Baugrundstücken zu erstellen. Vielmehr steht es ihr offen, die Pflichtabstellplätze auf einem in nützlicher Entfernung der Bauparzellen liegenden Drittgrundstück nachzuweisen (vgl. § 244 Abs. 1 PBG). Diese Möglichkeit wurde bislang weder vom Mitbeteiligten noch vom Baurekursgericht geprüft. Die Baubewilligung erweist sich in diesem Punkt damit als mangelhaft. Es erscheint daher sachgerecht, die Sache zur Abklärung dieser Frage an den Mitbeteiligten zurückzuweisen. Dieser hat in einem ersten Schritt die Beschwerdeführerin dazu aufzufordern, die von ihr geplante Parkplatzsituation genau darzulegen. Im Anschluss daran hat die Mitbeteiligte die von der Beschwerdeführerin beantragte Lösung auf ihre Rechtmässigkeit zu überprüfen, wobei anzumerken ist, dass, sofern auf den Baugrundstücken keine Abstellplätze geplant sind, die Erschliessung über die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 als Fussgängerzugang und Notzufahrt grundsätzlich als genügend zu beurteilen ist.

### **E. 6**

Demnach ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. In Ergänzung des Rekursentscheids vom 24. Mai 2017 ist die Sache im Sinn der Erwägungen an den Mitbeteiligten

zurückzuweisen.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführerin beantragt sodann eine Anpassung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Eine solche ist jedoch nicht angezeigt, wird doch die vorinstanzliche Aufhebung der Baubewilligung vom 26. September 2016 und des Wiedererwägungsbeschlusses vom 18. Oktober 2016 im Beschwerdeverfahren bestätigt.

#### **E. 7.2**

Schliesslich sind die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorliegenden Verfahrens zu bestimmen. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Praxis gilt bei einer Rückweisung grundsätzlich die beschwerdeführende Partei als obsiegend. Damit sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft 1/3 je zu 1/3 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerschaft 1/3 ist im gleichen Verhältnis zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Es gilt Solidarhaftung.

#### **E. 8**

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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