

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00540 vom 22. Januar 2020**

ZH Verwaltungsgericht, 2020-01-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00540](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00540)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00540 du 22 janvier 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00540 del 22 gennaio 2020

## **Regeste**

Baubewilligung | Garagenanbau, Erweiterung der Zufahrt und Erstellung eines Vorplatzes: Wegabstand; genügende Erschliessung. Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude laut § 265 Abs. 1 PBG einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Sofern ein Weg nicht nur eine grundstücksinterne Erschliessung darstellt, sondern als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offensteht, ist er als öffentlich zu qualifizieren (E. 6.2.2). Angesichts dessen, dass eine – nicht bloss grundstücksinterne – Erschliessungsfunktion des Wegs für drei Grundstücke besteht, er im Miteigentum von insgesamt sieben Grundstücken steht und zusätzlich noch dem Durchgangsverkehr weiterer acht Grundstücke dient, kommt es im Lichte der in E. 6.2.2 dargelegten Rechtsprechung nicht darauf an, ob ein richterliches Verbot für seine Benutzung durch die Allgemeinheit erwirkt wurde (E. 6.2.4). Bauten und Anlagen dürfen nach § 233 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist (Abs. 1). Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird (Abs. 2). Gemäss § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Abweichungen nach § 233 Abs. 2 PBG gelten dann als wesentlich, wenn sie bezüglich der Anforderungen an die Baureife ins Gewicht fallen (E. 7.3). Abweisung, soweit Eintreten.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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

### **E. 2**

Die Beschwerdeführerin beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins; insbesondere in Hinblick auf das Gesuch um Erteilung einer Ausnahmbewilligung sei es von entscheidender Bedeutung, die örtlichen Verhältnisse selbst gesehen zu haben und sich ein Bild der Lage und der Topografie des Grundstücks zu machen. Fotos allein genügen dafür nicht. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich

jedoch aufgrund der Akten und der Erkenntnisse des – mit einem ausführlichen Protokoll, einschliesslich Fotos gehaltvoll dokumentierten – vorinstanzlichen Augenscheins mit ausreichender Deutlichkeit. Das Verwaltungsgericht ist in der Lage, die Rüge in tatsächlicher Hinsicht zu beurteilen. Auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein kann daher verzichtet werden (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C\_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

### **E. 3**

Streitbetroffen ist der Anbau einer Garage, die Erweiterung der Zufahrt und die Erstellung eines Vorplatzes mit einem Wendebereich auf dem – mit einem Einfamilienhaus überstellten – Grundstück Kat.■Nr. 02 am F-Weg 01 in Zürich, auf dem keine Abstellplätze vorhanden sind. Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der Wohnzone W3 und teilweise dem Waldareal zugeordnet. Es grenzt nördlich bzw. nordwestlich an den F-Weg (Kat.-Nr. 03) und südlich bzw. südwestlich an den Fussweg Kat.-Nr. 04. Südöstlich bzw. östlich befinden sich Grundstücke, die ebenfalls der Wohnzone W3 angehören. Unterhalb des F-Wegs und der Waldparzelle Kat.■Nr. 05 – die ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin steht – verläuft der G-Bach. Die notwendigen Bewilligungen durch die kantonalen Stellen (Waldabstand und Gewässerraum) wurden erteilt. Die Bausektion Zürich verweigerte die Bewilligung für das Bauvorhaben jedoch.

### **E. 4**

Die Rodungsbewilligung bzw. ihre Gültigkeitsdauer war vor der Vorinstanz nicht Prozessgegenstand. Neue Sachbegehren sind vor Verwaltungsgericht jedoch grundsätzlich unzulässig (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 52 N. 11). Auf die diesbezüglichen Anträge der Beschwerdeführerin ist nicht einzutreten.

### **E. 5**

Entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerin ergibt sich aus dem Bauentscheid der Bausektion der Stadt Zürich vom 4. Mai 2016 keine Verpflichtung zur Erstellung eines Abstellplatzes; dort wird bloss festgehalten, dass die anrechenbaren Geschossflächen des Bauareals nach § 242 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und Art. 3 ff. der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze vom 11. Dezember 1996 (Parkplatzverordnung) der Stadt Zürich insgesamt einen Abstellplatz für ein Auto erlauben würden. Doch selbst wenn es sich um einen Pflichtabstellplatz handeln würde, bestünde noch kein Anspruch darauf, ihn auf dem Baugrundstück zu erstellen. Nach § 244 PBG müssen Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. Wenn ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs sowie des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten und Gewässern, der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht oder wenn dem Baupflichtigen die Realerfüllung wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist, kann die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung hieran können vom Gemeindevorstand gebietsweise oder von der örtlichen Baubehörde im baurechtlichen Bewilligungsverfahren verfügt und näher geordnet werden (§ 245 Abs. 2 PBG). Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage innert nützlicher Frist nicht möglich, hat der Grundeigentümer, der kraft behördlicher Feststellung keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen muss oder darf, der Gemeinde

eine angemessene Abgabe zu leisten (§ 246 Abs. 1 PBG).

### **E. 6.1**

Die Vorinstanz stellte fest, dass es sich beim Fussweg auf der Wegparzelle 04 um einen öffentlichen Weg handle, weswegen ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten sei. Das streitbetroffene Bauvorhaben unterschreite diesen Abstand massiv – um mehr als 2 m – und sei daher nicht bewilligungsfähig.

### **E. 6.2.1**

Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, dass dieser Weg als privat zu qualifizieren sei und die geplante Garage deshalb keinen Wegabstand einzuhalten habe.

### **E. 6.2.2**

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude laut § 265 Abs. 1 PBG einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Art. 12 Abs. 1 BZO erweitert die genannte Abstandspflicht auf unterirdische Gebäude; die Bestimmung sieht keine anderen Abstände vor. Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber "öffentlichen" Wegen (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, auch zum Folgenden; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1055 f.). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion an (VGr, 29. November 2018, VB.2018.00275, E. 3.3 mit Hinweisen). Im Entscheid RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) hat das Verwaltungsgericht hierzu ausgeführt, wenn ein Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG habe, so werde er – jedenfalls wenn er mehreren Grundstücken diene – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und handle es sich um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeindegebrauch gewidmet worden sei. Diese Rechtsprechung wurde wiederholt bestätigt (VGr, 29. November 2018, VB.2018.00275, E. 3.3; 4. April 2012, VB.2011.00687, E. 3.2.1 f., je mit Hinweisen). Sofern ein Weg nicht nur eine grundstücksinterne Erschliessung darstellt, sondern als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offensteht, ist er somit als öffentlich zu qualifizieren (VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00382, E. 2.4; vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00687, E. 3.2.2).

### **E. 6.2.3**

Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234–236 PBG liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlegen genügend "zugänglich" sind. Von Bundesrechts wegen muss die befahrbare Strasse nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; es genügt, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (BGE 136 III 130 E. 3.3.2; vgl. Eloi Jeannerat in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre

Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [Praxiskommentar RPG], Art. 19 Rz. 23). Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN), in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. Je nachdem, ob ein Gebiet dicht überbaut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist oder nicht, gelten dabei unterschiedliche Anforderungen an die Zufahrten. Die Normalien sind richtungsgebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00323, E. 3.3; 12. Juni 2013, VB.2013.00050 und VB.2013.00067, E. 6.4 mit Hinweisen). Gemäss § 4 Abs. 1 ZN sind Zugänge so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Im Anhang der Zugangsnormalien mit dem Titel "Technische Anforderungen" wird unter dem Stichwort "Erreichbarkeit" festgehalten, die erlaubte (nicht befahrbare) Distanz vom Zugang zum Gebäudeeingang belaufe sich bei Gebäuden ohne starke Personenbelegung und einer Höhe unter 13 m auf höchstens 80 m. Die Zufahrt zu einem Grundstück muss nur für die konkret infrage stehende Nutzung des fraglichen Grundstücks oder des geplanten Gebäudes hinreichend sein (vgl. Jeannerat, Praxiskommentar RPG, Art. 19 Rz. 23): Wenn auf dem Baugrundstück keine Abstellplätze geplant sind, setzt eine gemäss § 237 Abs. 1 PBG hinreichende Zugänglichkeit somit nicht voraus, dass eine für Fahrzeuge ausgebaute Zufahrt bis zu der infrage stehenden Baute führen muss (RB 1995 Nr. 80; VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00323, E. 3.3.2).

#### **E. 6.2.4**

Die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 steht im Miteigentum von sieben Grundstücken. Weitere acht Grundstücke verfügen über ein Fusswegrecht. Der Weg stellt für die überbauten Parzellen Kat.-Nr. 10 und 11 die einzige Möglichkeit dar, ihr Grundstück zu erreichen. Er dient damit – entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerin – der gesetzlichen Erschliessung. Er erleichtert den Anwohnern der genannten Parzellen nicht nur "die Erreichbarkeit ihrer Hauszugänge" und ist nicht bloss Bestandteil eines grundstücksinternen Fusswegnetzes. Ob über die nicht ausgebaute Parzelle Kat.■Nr. 07 allenfalls eine andere Erschliessung realisierbar wäre, ist nicht relevant. Der Weg stellt aber gemäss der Stammbewilligung (Bauentscheid der Bausektion II der Stadt Zürich vom 16. März 1951) auch für die streitbetroffene Parzelle Teil der gesetzlichen Erschliessung dar. Dort heisst es, dass als gesetzliche Zufahrt der als Quartierstrasse auszubauende und zu verlängernde H-Weg infrage komme. Alternativ wurde dieser Ausbau bzw. die Kautionsleistung für die "rechtzeitige und vorschriftengemässe Erstellung dieser Quartierstrasse" als durch den Bauherrn vor Baubeginn zu erfüllende Bedingung statuiert. Zudem wurde festgelegt, dass der vom projektierten Kehrplatz des H-Wegs zum Baugrundstück führende Zugangsweg, Kat.-Nr.-09 (inzwischen: Kat.-Nr. 04), mit dem Grundstück Kat.■Nr. 02 subjektiv-dinglich zu verbinden sei. Angesichts dessen, dass eine – nicht bloss grundstücksinterne – Erschliessungsfunktion des Wegs für drei Grundstücke besteht, er im Miteigentum von insgesamt sieben Grundstücken steht und zusätzlich noch dem Durchgangsverkehr weiterer acht Grundstücke dient, kommt es im Licht der in E. 6.2.2 dargelegten Rechtsprechung nicht darauf an, ob ein richterliches Verbot für seine Benutzung durch die Allgemeinheit erwirkt wurde. Der Weg ist als öffentlich im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG zu betrachten.

Selbst aus der von der Beschwerdeführerin dargetanen Literaturstelle ergibt sich nichts anderes (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1055 f.). Auch ihr Verweis auf VB.2010.00089 und VB.2010.00090 ist unbehelflich. In jenem Fall diene der streitbetroffene Weg nicht der Erschliessung (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00089, VB.2010.00090, E. 4). Somit ist gegenüber der Wegparzelle Kat.-Nr. 04 nach § 265 Abs. 1 PBG und Art. 12 Abs. 1 BZO ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten.

### **E. 6.3.1**

Die Beschwerdeführerin macht eventualiter geltend, sie habe einen Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG. Die Vorinstanz legte hingegen dar, besondere Verhältnisse seien offensichtlich nicht gegeben. Das Grundstück weise weder eine spezielle Form noch eine aussergewöhnliche Topographie auf. Der Umstand, dass ein Teil des Grundstücks im Wald liege, bilde ebenfalls keinen Grund für eine Ausnahme. Es bestehe weder ein Recht noch eine Pflicht, einen witterungsgeschützten Abstellplatz zu erstellen.

### **E. 6.3.2**

Die Beschwerdeführerin moniert zunächst, die Vorinstanz habe sich in rechtsverletzender Weise nur ungenügend mit ihren Argumenten auseinandergesetzt. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Mit Blick auf die Ausführungen der Vorinstanz ist keine Verletzung der Begründungspflicht zu erkennen.

### **E. 6.3.3**

Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (§ 220 Abs. 1 PBG). Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien (Abs. 2). Gemäss gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3). Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine beträchtliche Abweichung von den gesetzlichen Anforderungen notwendig wäre, um einen Witterungsschutz für ein Fahrzeug zu ermöglichen. Grenz- und Wegabstandsvorschriften führen aufgrund von Platzverhältnissen in städtischen Gebieten oft dazu, dass kein Witterungsschutz – dem ohnehin primär eine Komfortfunktion zukommt – (oder überhaupt kein Abstellplatz) erstellt werden kann. § 244 Abs. 1 PBG sieht denn auch ausdrücklich vor, dass Abstellplätze auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen müssen (Hervorhebung hinzugefügt). Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um besondere Verhältnisse. Die Darlegungen der Beschwerdeführerin vermögen diesen Befund

nicht infrage zu stellen. So kommt es nicht darauf an, ob die strittige Garage vollumfänglich unter das gewachsene Terrain zu liegen kommt, was die Beschwerdeführerin behauptet, der Beschwerdegegner 1 aber bestreitet. Im vorliegenden Fall sind – angesichts des eben Aufgeführten – zudem weder die Form des Grundstücks noch seine Hanglage von Bedeutung. Im Gegensatz zur Behauptung der Beschwerdeführerin kommt dem Fussweg über die Wegparzelle Kat.■Nr. 04 durchaus eine Erschliessungsfunktion zu (vgl. E. 6.2.4). Dass das öffentliche Schutzinteresse am Wald für die Erstellung der strittigen Garage spricht, erscheint entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin sodann wenig plausibel.

#### **E. 6.4**

Das streitbetreffene Bauvorhaben ist aufgrund der Unterschreitung des gesetzlichen Wegabstands nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 7.1**

Zudem beanstandet die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Alternativbegründung, dass das Bauprojekt mangels genügender Erschliessung nicht bewilligungsfähig sei. Sie bringt vor, die Vorinstanz habe sie missverstanden. Sie habe dargelegt, dass der F-Weg als Zufahrtweg Bestandesschutz geniesse und nicht etwa dargetan, dass eine Bestandesgarantie für eine Parkplatznutzung auf dem streitbetreffenen Grundstück bestehe.

#### **E. 7.2**

Entgegen der Darlegung der Beschwerdeführerin sah die Stammbewilligung die Erschliessung nicht über den F-Weg, sondern über den H-Weg und die Wegparzelle Kat.■Nr. 04 vor (vgl. E. 6.2.4). Angesichts dessen, dass auf dem Grundstück bis anhin kein Parkplatz bestand, war seine Befahrbarkeit nicht erforderlich (vgl. E. 6.2.3). Daran ändert nichts, dass ein Besucher des vormaligen Eigentümers angeblich ab und an den F-Weg benutzte. Ebenso wenig ist im vorliegenden Verfahren die Frage relevant, wie oft – und mit welchem Recht – der F-Weg von anderen Anwohnenden genutzt wird. Davon, dass die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der Parzelle Kat.■Nr. 02 bezüglich des Befahrens des F-Wegs Bestandesschutz geniessen würde, kann nach dem Gesagten keine Rede sein.

#### **E. 7.3**

Bauten und Anlagen dürfen nach § 233 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist (Abs. 1). Diese Vorschrift gilt auch für Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die von den bisherigen Verhältnissen wesentlich abgewichen wird (Abs. 2). Gemäss § 234 PBG ist ein Grundstück baureif, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Abweichungen nach § 233 Abs. 2 PBG gelten dann als wesentlich, wenn sie bezüglich der Anforderungen an die Baureife ins Gewicht fallen (RB 1997 Nr. 8; VGr, 27. September 2006, VB.2006.00062, E. 3.2; vgl. auch Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich/Basel/Genf 2003, S. 145 Fn. 361). Das streitbetreffene Grundstück ist wie gesehen über den H-Weg und die Wegparzelle Kat.-Nr. 04 gesetzlich erschlossen. Die Erstellung eines Abstellplatzes fällt hinsichtlich der Anforderungen an die Erschliessung offenkundig ins Gewicht, zumal die bestehende Erschliessung dafür unzureichend ist. Die Vorinstanz ist betreffend die geplante Garage zu Recht von einer wesentlichen Abweichung von den

bisherigen Verhältnissen ausgegangen. Gemäss dem Anhang der Zugangsnormalien ist ein sogenannter Zufahrtsweg mit einer Breite von mindestens 3,60 m (3 m zuzüglich zwei Bankette à 0,3 m) erforderlich. Der F-Weg verfügt gemäss der unstrittigen Feststellung der Vorinstanz aber bloss über eine Breite von 2,4–2,5 m. Mit Blick auf die geplante Garage ist die Erschliessungssituation somit ungenügend.

#### **E. 7.4**

Von Normalien soll nur aus wichtigen Gründen abgewichen werden (§ 360 Abs. 3 PBG). Gemäss § 11 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). Es sind keine zwingenden Gründe für die Gewährung einer Erleichterung (vgl. § 360 Abs. 3 PBG und § 11 der Zugangsnormalien) ersichtlich; das Ausmass der Abweichung vom Erfordernis der Zugangsnormalien ist beträchtlich. Es ist demnach nicht zu beanstanden, dass die Bausektion Zürich darauf verzichtete, eine Erleichterung zu gewähren.

#### **E. 7.5**

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG können Nebenbestimmungen mit einer Baubewilligung verknüpft werden, wenn sie inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten beheben oder wenn sie zur (Schaffung oder) Erhaltung des rechtmässigen Zustands nötig sind. Nebenbestimmungen sind demnach nur zulässig, wenn entweder das zu bewilligende Bauvorhaben mit einem Mangel behaftet ist, der durch sie behoben werden kann, oder wenn sie eine wahrscheinliche künftige Störung des rechtmässigen Zustands vermeiden helfen, also künftig zu erwartenden Rechtsverletzungen vorbeugen (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00742, E. 3.1; 29. Mai 2013, VB.2012.00730, E. 7.4.2). Hinsichtlich des Eintritts einer Bedingung ist eine gewisse Realisierungswahrscheinlichkeit erforderlich, ansonsten handelt es sich um eine verpönte "Baubewilligung auf Vorrat" (Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich 2017, S. 217). Der genannte Mangel am F-Weg liesse sich durch seinen Ausbau beheben; dazu bedarf es aber der übereinstimmenden Entscheidung der Eigentümerschaft des F-Wegs bzw. der diesbezüglichen Parzelle Kat.-Nr. 03 sowie einer kantonalen Rodungsbewilligung. Zumal nicht einmal dargelegt wurde, dass bisher um eine Rodungsbewilligung ersucht wurde und keinerlei Willensbekundung der Eigentümerschaft zu einem Ausbau nachgewiesen ist, kommt eine Nebenbestimmung hier nicht infrage. Es bestehen keine konkreten Anzeichen dafür, dass ein Ausbau des F-Wegs voraussichtlich realisiert wird.

#### **E. 7.6**

Das streitbetroffene Bauvorhaben ist auch mangels genügender Erschliessung nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 8**

Auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu den von der Vorinstanz nicht behandelten Bauverweigerungsgründen der fehlenden Verkehrssicherheit und der unbefriedigenden Einordnung muss angesichts dessen, dass sich das streitbetroffene Vorhaben aufgrund der Verletzung des gesetzlichen Wegabstands (vgl. E. 6) und mangels

genügender Erschliessung (vgl. E. 7) ohnehin nicht verwirklichen lässt, nicht näher eingegangen werden.

#### **E. 9**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### **E. 10**

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zudem ist sie antragsgemäss zu einer angemessenen Parteientschädigung an den obsiegenden Beschwerdegegner 1 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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