

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00291 vom 29. November 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-11-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00291

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00291 du 29 novembre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00291 del 29 novembre 2018

Regeste

Baubewilligung | Eintritt der Nachmieterin ins Rekursverfahren: Frage der Legitimation. Es besteht keine Veranlassung, von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsauffassung abzuweichen, wonach eine Nachfolge in der Miete von Geschäftsräumen grundsätzlich keinen Eintritt in die Parteistellung der Vormieterin mit sich bringt. Anders als bei der Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft tritt ein neuer Mieter nicht in die Rechtsstellung des Vormieters ein; indem er einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter abschliesst, leitet er seine Rechte ausschliesslich von diesem, nicht vom Vormieter ab. Die Rechtsnachfolge fehlt daher auch hinsichtlich des in baurechtlichen Verfahren erforderlichen Zustellbegehrens (E. 1.4). Abweisung im Sinn der Erwägungen.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2018.00291 Urteil der 1. Kammer vom 29. November 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Gemeinderat Schwerzenbach, vertreten durch RA E, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Generalsekretariat, Abteilung Stab/Sektion Recht, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 12. Oktober 2015 erteilte der Gemeinderat Schwerzenbach der I AG die Baubewilligung für die Erstellung der Wohnüberbauung "G-Areal" auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08 an der H-Strasse in Schwerzenbach. Gleichzeitig mit der Baubewilligung wurde die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 25. August 2015 eröffnet. II. Den gegen die Baubewilligung und die Verfügung der Baudirektion von der I AG erhobenen Rekurs vom 27. November 2015 wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 4. April 2018 ab, soweit es darauf eintrat. III. A. Mit Beschwerde vom 9. Mai 2018 gelangte die A AG an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 4. April 2018, der Verfügung der Baudirektion vom 25. August 2015 sowie der Baubewilligung vom 12. Oktober 2015 sowie "die Abweisung des im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. 09 publizierten Baugesuchs für die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 und 08". Ausserdem stellte sie den Eventualantrag, es sei die Sache zur Durchführung des gesetzmässigen Verfahrens an das Baurekursgericht zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Beschwerdegegnerschaft. B. Am 29. Mai 2018 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 8. Juni 2018 beantragte die Bauherrschaft die vollumfängliche Abweisung der

Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Baudirektion des Kantons Zürich stellte am 11. Juni 2018 den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen. Zur Begründung verwies sie auf die Mitberichte des Amts für Strassen vom 4. Juni 2018 bzw. des Tiefbauamts vom 7. Juni 2018. Schliesslich beantragte auch der Gemeinderat Schwerzenbach am 18. Juni 2018 die Abweisung der Beschwerde soweit darauf eingetreten wird, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Am 12. Juli 2018 erstattete die Beschwerdeführerin ihre Replik. Dazu nahm die kantonale Baudirektion am 16. August 2018 Stellung und hielt an ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde fest. Die Baubewilligungsbehörde stellte am 27. August 2018 den Antrag um Abnahme der Vernehmlassungsfrist und Zustellung der Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamts, Fachstelle Lärmschutz, unter Ansetzung einer neuen Frist zur Beantwortung. Mit Präsidialverfügung vom 29. August 2018 wurde dem Gemeinderat Schwerzenbach die Frist zur freigestellten Vernehmlassung letztmals erstreckt bis 11. September 2018. Die entsprechende Stellungnahme des Gemeinderats Schwerzenbach ging am 30. August 2018 ein. Die Bauherrschaft liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. 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. Das Gericht prüft von Amtes wegen, ob die Prozessvoraussetzungen gegeben sind; es gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen. Gleichermassen von Amtes wegen prüft die obere Rechtsmittelinstanz, ob die Prozessvoraussetzungen bei der unteren Rechtsmittelinstanz gegeben waren (vgl. Martin Bertschi in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 53 und 57).

E. 1.2

Vorliegend war der Rekurs am 27. November 2015 von der I AG erhoben worden. Diese erstattete am 1. März 2016 die Replik und nahm mit Eingabe vom 4. Mai 2016 Stellung zu den Dupliken der Rekursgegnerschaft. Dazu wiederum liess sich die Rekursgegnerschaft vernehmen. Anschliessend wurde das Rekursverfahren mit Präsidialverfügung vom 31. August 2016 sistiert. Mit Eingabe vom 3. April 2017 teilte der Rechtsvertreter der I AG dem Baurekursgericht mit, dass das Mietverhältnis von der I AG auf die A AG übergegangen sei, welche in das Rekursverfahren eintreten wolle. Er stellte daher den Antrag, den Parteiwechsel zu bewilligen und das Rekursverfahren mit der A AG weiterzuführen. Mit Präsidialverfügung vom 6. September 2017 setzte das Baurekursgericht das Verfahren fort und nahm die A AG als Rekurrentin ins Verfahren auf. Die I AG wurde aus dem Verfahren entlassen.

E. 1.3

Mit Kündigung des Mietvertrags hat die ursprüngliche Rekurrentin ihr aktuelles schutzwürdiges Interesse an der Rekurerhebung unbestrittenermassen verloren. Zu prüfen ist, ob das Baurekursgericht die neue Mieterin der Räumlichkeiten zu Recht als Partei in das hängige Rekursverfahren aufgenommen hat. Das Baurekursgericht begründet den Parteiwechsel wie folgt: Die Rekurrentin sei Mieterin der Gewerberäumlichkeiten an der H-Strasse 10, einer vom Baugrundstück nur durch die H-Strasse getrennt, direkt gegenüberliegenden Liegenschaft. Es handle sich bei der Rekurrentin um die Nachmieterin

der ursprünglich rekurrierenden I AG. Ein Parteiwechsel sei entgegen der vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 16. Januar 2008 (VB.2007.00202) geäusserten Auffassung nicht nur aufgrund des Übergangs eines Rechts zulässig. Einem Parteiwechsel sei auf Gesuch hin vielmehr auch dann stattzugeben, wenn das schutzwürdige Interesse aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auf einen Dritten übergegangen sei. Dies sei namentlich bei einem Nachmieter der Fall. Da die Rekurrentin zudem über einen ungekündigten Mietvertrag verfüge, sei sie zur Rekurerhebung legitimiert.

E. 1.4

Dieser Auffassung ist nicht beizupflichten. Vielmehr besteht keine Veranlassung, von der im zitierten Entscheid geäusserten Rechtsauffassung abzuweichen. Danach bringt eine Nachfolge in der Miete von Geschäftsräumen grundsätzlich keinen Eintritt in die Parteistellung der Vormieterin mit sich. Anders als bei der Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft tritt ein neuer Mieter nicht in die Rechtsstellung des Vormieters ein; indem er einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter abschliesst, leitet er seine Rechte ausschliesslich von diesem, nicht vom Vormieter ab (vgl. VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00202, E. 1.2 mit weiteren Hinweisen). Das langfristige Mietverhältnis, welches nach der Rechtsprechung für die Rekurslegitimation vorausgesetzt wird, fällt mit der Kündigung endgültig dahin (vgl. BGr, 15. November 2012, 1C_307/2012, E. 3.3; VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2.1; RB 1981 Nr. 13, 1986 Nr. 10 und 1988 Nr. 6). Diese Rechtsauffassung leitet sich daraus ab, dass eine Nachfolge in die Parteistellung die Rechtsmittellegitimation der neuen Partei voraussetzt. Gemäss § 21 Abs. 1 VRG ist zur Rekurerhebung berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Das geltend gemachte schutzwürdige Interesse muss sowohl im Zeitpunkt der Rekurerhebung als auch im Entscheidzeitpunkt vorliegen (vgl. Martin Bertschi in: Kommentar VRG, § 21 N. 24). Wie bereits ausgeführt, ist mit der Kündigung des Mietvertrags das aktuelle schutzwürdige Interesse der ursprünglichen Rekurrentin weggefallen. Auch wenn die neue Mieterin im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags über eigene schutzwürdige Interessen verfügen mag und diese auch geltend macht, fehlt ihr das für die Legitimation erforderliche Rechtsschutzinteresse im Zeitpunkt der Rechtsmittelerhebung. Da sie nicht in die Rechtsstellung der Vormieterin eintritt, kann ihr deren schutzwürdiges Interesse im Zeitpunkt der Rekurerhebung nicht angerechnet werden. Im Weiteren reichen im baurechtlichen Verfahren eigene schutzwürdige Interessen für die Bejahung der Rekursberechtigung nicht aus. Gemäss § 315 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) setzt die Legitimation des Nachbarn – wozu auch ein Mieter von Räumlichkeiten einer benachbarten Liegenschaft gehört – zusätzlich ein rechtzeitiges Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides voraus. Dieses hat die ursprüngliche Rekurrentin unbestrittenermassen gestellt, die Beschwerdeführerin jedoch nicht. Diese formelle Voraussetzung der Legitimation fehlt ihr daher. Da sie nicht in die Rechtsstellung der Vormieterin eingetreten ist, fehlt ihr die Rechtsnachfolge auch hinsichtlich des Zustellbegehrens.

E. 1.5

Die Auffassung des Baurekursgerichts würde zum stossenden Ergebnis führen, dass ein Mieter, der während laufendem Rechtsmittelverfahren einen Mietvertrag über Räumlichkeiten abschliesst, deren Vormieter Parteistellung hatte, bessergestellt wäre als ein Mieter, der während laufendem Rechtsmittelverfahren Räumlichkeiten mietet, deren

Vormieter nicht Verfahrenspartei war. Dass letzterer keinen Zugang zu einem hängigen Verfahren hat, ist unbestritten und ergibt sich ohne Weiteres aus dem Umstand, dass es einer Bauherrschaft nicht zumutbar ist, mit einer unbekanntem Anzahl neuer Nachbarrekurrenten während laufendem Rechtsmittelverfahren rechnen zu müssen. Für die Privilegierung eines Mieters, dessen Vormieter Parteistellung hatte, besteht allerdings kein sachlicher Grund, ist doch die Rechtsstellung beider Mieter vergleichbar. Beide können im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vergleichbare eigene schutzwürdige Interessen im Sinn von § 21 VRG haben und über einen unbefristeten Mietvertrag verfügen. Ausserdem fehlt beiden die formelle Eintrittshürde eines rechtzeitigen Zustellbegehrens im Sinn von § 315 f. PBG.

E. 1.6

Zusammenfassend hätte das Baurekursgericht die Beschwerdeführerin mangels Legitimation nicht als Partei ins Rekursverfahren aufnehmen dürfen. Vielmehr hätte die Rekursinstanz das Verfahren als gegenstandslos geworden abschreiben müssen (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19–28a, N. 55). Ob im Fall besonderer Verhältnisse, wie beispielsweise einer wirtschaftlichen Identität des Nachmieters mit dem Vormieter, im Einzelfall eine andere Auffassung geboten sein könnte, braucht im vorliegenden Fall nicht geprüft zu werden. Derartige besondere Verhältnisse werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich.

E. 2.1

Die Beschwerde ist daher im Sinn der Erwägungen abzuweisen. Aufgrund der Komplexität der sich in materieller Hinsicht stellenden Rechtsfragen rechtfertigen sich diesbezügliche Erwägungen im Sinn sogenannter obiter dicta nicht.

E. 2.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§§ 65a und 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Verfahrensausgang nicht zu. Hingegen ist sie zu einer angemessenen Entschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten.

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