

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00421 vom 25. Juli 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-07-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00421

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00421 du 25 juillet 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00421 del 25 luglio 2019

Regeste

Baubewilligung | Beschwerdelegitimation einer vormaligen Eigentümerin der Bauparzelle. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (E. 2.1). Die Beschwerdeführerin war Eigentümerin der Bauparzelle, bevor diese anlässlich einer Zwangsversteigerung an die private Beschwerdegegnerin überging (E. 3.2). Das Grundbuch weist die private Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Bauparzelle aus. Inwiefern der Eigentumsübergang an sie in rechtswidriger Weise erfolgt sein soll, ist nicht ersichtlich. Folglich kann die Beschwerdeführerin die Beschwerdelegitimation nicht aus einer Eigentümerstellung ableiten. Des Weiteren besteht keine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück (E. 3.3). Die Vorinstanz hat die Legitimation der Beschwerdeführerin zu Recht verneint (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. Die Vorinstanz trat auf den Rekurs nicht ein, weil sie die Rekurrierende nicht als legitimiert erachtete. Diese ist befugt, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19 - 28a N. 58). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits 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 (VGr, 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1; 24. November 2015, VB.2015.0401, E. 3.3; 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt damit nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind,

sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz (vgl. VGr, 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1; RB 1995 Nr. 9; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 20). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis des Bundesgerichts die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3).

E. 2.2

Die Legitimation ist grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen. Dies entbindet die Rechtsuchenden jedoch nicht davon, die Legitimation in ihrer Rechtschrift zu substantiieren. Dies muss jedenfalls dann gelten, wenn die Legitimation, wie hier, nicht offensichtlich ist. Es ist zumindest sinngemäss darzulegen, welcher persönliche Nachteil mit dem Rechtsmittel abgewendet werden soll. Diese Substanziierung hat bereits im Verfahren vor der ersten Rechtsmittelinstanz – hier also vor dem Baurekursgericht – zu erfolgen (Bertschi, § 21 N. 38, mit Hinweisen). Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, nach allfälligen Beeinträchtigungen des Rechtsuchenden zu forschen (vgl. VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00157, E. 2.4; 25. Oktober 2011, VB.2011.00483, E. 4.3). Zur Rechtsanwendung von Amtes wegen ist schliesslich festzuhalten, dass dieser Grundsatz insofern eine Relativierung erfährt, als sich die Rechtsmittelinstanz – hier also das Verwaltungsgericht – auf die Prüfung der vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen beschränken darf, soweit der angefochtene Entscheid nicht offensichtliche Mängel aufweist (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19 - 28a N. 31).

E. 3.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon in der Wohnzone mit mittlerer Dichte (W 2.20). Die private Beschwerdegegnerin plant darauf den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage und neuer Umgebungsgestaltung.

E. 3.2

Die Vorinstanz trat auf den Rekurs mangels Legitimation der Beschwerdeführerin nicht ein. Sie erwog, dass die Beschwerdeführerin weder Adressatin des angefochtenen Entscheids noch Eigentümerin des Baugrundstücks sei; eine Eigentümerinformationsabfrage im geografischen Informationssystem des Kantons Zürich (GIS) habe vielmehr die private Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Bauparzelle ausgewiesen. Schliesslich verfüge sie nicht über Eigentumsrechte an einer Parzelle, welche an das Baugrundstück angrenze und ihr Wohnsitz befinde sich nicht in dessen Nachbarschaft. Somit sei nicht erkennbar, inwiefern die Beschwerdeführerin von der angefochtenen Baubewilligung berührt sein soll. Dem hält die Beschwerdeführerin zusammenfassend entgegen, dass die im Jahr 2016 erfolgte Zwangsversteigerung des Baugrundstücks in unzulässiger Weise erfolgt sei und der daraus abgeleitete Eigentumsübergang von der Beschwerdeführerin an die private Beschwerdegegnerin gleichermaßen unrechtmässig sei. Daher fusse auch die angefochtene Abbruch- und Baubewilligung auf einer nicht tragfähigen Grundlage.

E. 3.3

Mit diesen Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Feststellung hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück nicht in Zweifel zu ziehen. Die abgefragten GIS-Eigentümerinformationen stützen sich auf das Grundbuch. Dieses erbringt gemäss Art. 9 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 (ZGB) für die bezeugten Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhalts nachgewiesen ist (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 145). Den angesichts dieser Richtigkeitsvermutung beizubringenden Beweis des Gegenteils, d. h. der Eigentümerstellung am Baugrundstück, gelingt der Beschwerdeführerin auch im vorliegenden Verfahren nicht. Inwiefern der Eigentumsübergang von der Beschwerdeführerin an die private Beschwerdegegnerin in rechtswidriger Weise erfolgt sein soll, ergibt sich weder aus der Beschwerdeschrift noch sind weitere Anhaltspunkte dafür ersichtlich. Folglich kann die Beschwerdeführerin die Beschwerdelegitimation nicht aus der Eigentümerstellung am Baugrundstück ableiten. Des Weiteren ist die private Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin Adressatin der angefochtenen Verfügung, weshalb die Beschwerdeführerin die Rechtsmittelbefugnis auch nicht aus der Stellung als Verfügungsadressatin herleiten kann. Denkbar bleibt (als Drittbetroffene) eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück: Indes beträgt die Distanz (Luftlinie gemäss GIS) zwischen Baugrundstück und Zustelladresse (respektive Wohnsitz) der Beschwerdeführerin ungefähr 1 km. Damit ist sie weit ausserhalb jenes Umkreises von bis zu rund 100 m, in dem die Legitimation von Nachbarn in der Regel bejaht wird (oben E. 2.1). Daher hat die Beschwerdeführerin ihre besondere Betroffenheit substantiiert darzulegen, was sie mit ihren Eingaben im vorliegenden Verfahren indes nicht schafft. Weitere legitimationsbegründende Umstände, etwa als Mieterin des (abzubrechenden) Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück oder einer anderen Liegenschaft in dessen Nachbarschaft, sind nicht ersichtlich. Über diese Vorbringen hinaus unterlässt es die Beschwerdeführerin, sich in ihrer Beschwerdeschrift mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Es ist wie gesehen (E. 2.2) nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, nach legitimationsbegründenden Umständen zu suchen, zumal im vorinstanzlichen Entscheid keine offensichtlichen Mängel erkennbar sind.

E. 3.4

Mangels Vorliegen der materiellen Beschwer (oben E. 3.3) kann offenbleiben, ob die Beschwerdeführerin die Zustellung des baurechtlichen Entscheids gemäss § 315 Abs. 1 PBG rechtzeitig verlangt hat. Die Prüfung der diesbezüglichen Rüge erübrigt sich somit.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Da die Vorinstanz die Legitimation der Beschwerdeführerin somit zu Recht verneint hat, ist auf eine materielle Beurteilung der Sache zu verzichten.

E. 5

Das Gesuch der privaten Beschwerdegegnerin um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird mit dem vorliegenden Urteil gegenstandslos.

E. 6

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. Da der privaten Beschwerdegegnerin vorliegend kein besonderer Aufwand entstanden ist, sind die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG nicht erfüllt und steht auch ihr keine Parteientschädigung zu.

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