

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00763 vom 25. Juni 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00763

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00763 du 25 juin 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00763 del 25 giugno 2020

Regeste

Baubewilligung | Parkplatz. Verwirkung. Verjährung. Erstellungspflicht. Rechtsnachfolger. Anmerkung im Grundbuch. Die vorliegende Auflage zur Erstellung der unterirdischen Parkplätze ist nicht verwirkt und auch nicht verjährt, da eine öffentlich-rechtliche Dauerverpflichtung, wie es die Baubewilligung ist, grundsätzlich nicht verjährt (E. 3.7). Die Erstellungspflicht der Parkplätze haftet am Grundstück und gilt daher samt ihren Bedingungen und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks, also auch für den Rechtsnachfolger. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat dabei nur deklaratorische Wirkung (E. 4). Die Baubewilligung ist sinngemäss so zu verstehen, dass bei Auslösen eines Bauvorgangs die Bedingung eintritt, dass die unterirdischen Parkplätze erstellt werden müssen. Dabei ist es nicht entscheidend, dass nicht das ursprünglich geplante Schwesternhaus gebaut wird, sondern ein neues Bauprojekt (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2.1

Der vorliegenden Streitsache liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Beschwerdegegner erteilte am 7. Juli 1975 dem Spitalverband F die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Gebäudes, welches als Schwesternschule und Schülerinnenheim dienen sollte, auf den Grundstücken altKat.-Nrn. 03 und 04. In den Erwägungen zur Baubewilligung wurde festgehalten, dass beim – ebenfalls auf altKat.-Nr. 04 – geplanten Schwesternhaus eine Unterniveaugarage vorgesehen werde, die den gesamten Abstellplatzbedarf der beiden Gebäude, nämlich der Schwesternschule/des Schülerinnenheims sowie des Schwesternhauses decke. Diese Garage solle jedoch erst später im Zusammenhang mit dem Schwesternhaus ausgeführt werden. Grundsätzlich sei der Spitalverband F im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben zur Erstellung von mindestens zehn Abstellplätzen in einer Unterniveaugarage zu verpflichten. Die Ausführung dieser Plätze könne bis zur Erstellung des Schwesternhauses aufgeschoben werden, wenn in der Zwischenzeit zehn oberirdische Abstellplätze (Provisorium) bereitgestellt würden. Diese zehn oberirdischen Abstellplätze müssten aber noch ausgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wurde auch unter Dispositivziffer 4 beschlossen, es seien zehn Autoabstellplätze in einer Unterniveaugarage zu erstellen. Deren

Ausführung werde bis zur Errichtung des westlich geplanten Schwesternhauses mit Unterniveaugarage aufgeschoben.

E. 2.2

Im Frühsommer 1976 stellte der Spitalverband F ein Gesuch um Projektänderung, wonach auf den Bau von zehn unterirdischen Pflichtabstellplätzen für die seinerzeit bewilligte Schwesternschule des Spitalverbandes F vorerst zu verzichten sei, da der Bau des Schülerinnenheims auf dem heutigen Grundstück Kat.-Nr. 01 bis auf Weiteres aufgeschoben sei. Diesem Gesuch wurde mit Beschluss vom 14. Juni 1976 entsprochen und wurden die zehn Abstellplätze auf dem Trasse der künftigen G-Strasse als Provisorium bewilligt, allerdings unter den folgenden Bedingungen: Bevor mit dem Bau des Schülerinnenheims mit dem Schultrakt begonnen werden dürfe, sei ein Zeugnis des Grundbuchamtes darüber einzureichen, dass zu Lasten des Grundstücks altKat.-Nr. 04 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt worden sei: "Beseitigungsrevers Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 04 verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Urdorf, die mit Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 1976 bewilligten, im Trasse der projektierten G-Strasse liegenden Autoabstellplätze in eigenen Kosten zu beseitigen, sobald die G-Strasse ausgebaut oder das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 vorgesehene Personalhaus erstellt wird." In der Folge wurde dieser Revers unter dem Beleg-Nr. 07 im Grundbuch eingetragen.

E. 2.3

Der Spitalverband F liess in der Folge die Schwesternschule erstellen, verzichtete jedoch auf die Erstellung des Schwesternhauses, parzellierte das ehemalige Grundstück und verkaufte den hierfür vorgesehenen Grundstücksteil (heute Kat.-Nr. 01) im Jahr 2018 an die Beschwerdeführerin, welche hierauf nun fünf Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage plant. Mit dem anschliessend im Rekursverfahren angefochtenen Beschluss vom 11. März 2019 erteilte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, unter anderem mit folgender Disp.-Ziff. 1.7.2: "Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 01 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung (§ 321 PBG) im Grundbuch anmerken zu lassen und der Baubehörde über die erfolgte Eintragung ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen. Parkplatzrevers (Pflichtparkplätze auf Drittgrundstück) Die jeweilige Eigentümerschaft verpflichtet sich, von den 79 Tiefgaragenplätzen auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 01 deren 10 für Kat.-Nr. 02 zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten." Gegen – unter anderem – diese Disp.-Ziff. 1.7.2 erhob die Beschwerdeführerin Rekurs, und in der Folge blieb diese Disp.-Ziff. 1.7.2 auch im hier vorliegenden Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht strittig.

E. 2.4

Allgemein ist festzustellen, dass die ehemals bestehenden Grundstücke altKat.-Nr. 04,

E. 05

und 03 mehrfach umparzelliert wurden, unter anderem in das Grundstück altKat.-Nr. 06. Dieses wiederum wurde auf Kat.-Nr. 01 (heutiges Baugrundstück) und Kat.-Nr. 02 (Schwesternschule) aufgeteilt. Die Anmerkungen im Grundbuch zum ehemaligen Grundstück altKat.-Nr. 06 wurden entsprechend auf die beiden genannten Grundstücke übertragen. Während das mit der Schwesternschule überstellte Grundstück Kat.-Nr. 02 im

Eigentum des Spitalverbandes F verblieb, wurde das Grundstück Kat.-Nr. 01 im Jahr 2018 an die Beschwerdeführerin veräussert. 3. 3.1 Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, eine allfällige Erstellungspflicht der streitbetroffenen unterirdischen Parkplätze zu Lasten der Beschwerdeführerin sei ohnehin sowohl verwirkt als auch verjährt. Eine Verwirkung liege vor, weil der Beschwerdegegner die heutige Situation seit mehr als 44 Jahren dulde und in dieser Zeit weder die Erstellung von unterirdischen Abstellplätzen noch die Beseitigung der oberirdischen Parkplätze verlangt habe. Eine Verjährung liege vor, da die Verjährungsfrist sachgerecht mit dem Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheids zur Erstellung der zehn unterirdischen Parkplätze, also im August 1975 laufe und die Sache somit zum Zeitpunkt des vorliegend zu beurteilenden Bauprojekts im Jahr 2019 längst verjährt sei. 3.2 Gemäss § 242 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) legt die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze, insbesondere für Motorfahrzeuge fest, die nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erforderlich sind. Nach der gesetzlichen Regelung ist die Erstellungspflicht in erster Linie real zu erfüllen, und zwar durch die Schaffung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung (§ 244 Abs. 1 PBG). Steht ein öffentliches Interesse (Verkehrssicherheit, Schutz von Wohngebieten, von Natur- und Heimatschutzobjekten usw.) der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegen oder ist die Realerfüllung dem Baupflichtigen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zumutbar, so kann die Gemeinde die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen sowie die Beteiligung daran anordnen (§ 245 Abs. 2 PBG). Falls innert nützlicher Frist auch die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich ist, tritt an die Stelle der Realerfüllungs- bzw. Beteiligungspflicht die Verpflichtung zur Leistung einer Ersatzabgabe (§ 246 Abs. 1 PBG). 3.3 Zum Themenkomplex der Verwirkung und Verjährung ist zunächst die Frage nach der Verwirkung zu klären: Es ist dem Beschwerdegegner beizupflichten, dass die Verwirkung im konkreten Fall von der Beschwerdeführerin und der Vorinstanz in unrichtigem Zusammenhang thematisiert wurde, indem beide auf die Rechtsprechung der Verwirkungsfrist von 30 Jahren bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei baurechtswidrigen Situationen Bezug nahmen. Es ist zwar richtig, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts die behördliche Befugnis, vom Grundeigentümer die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt ist, sofern der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung keine gewichtigen Interessen entgegenstehen (eingehend hierzu VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00804 E. 5.1; 10. Juni 2015, VB.2014.00319, E. 4 mit zahlreichen Literatur- und Rechtsprechungshinweisen). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kommt diese Frist nur zur Anwendung, wenn der rechtswidrige Zustand den Behörden nicht bekannt war und auch bei gehöriger Sorgfalt nicht hätte bekannt sein müssen. War der rechtswidrige Zustand den Behörden demgegenüber bekannt und wurde er jahrelang geduldet, ist von einer kürzeren Verwirkungsfrist auszugehen (VGr, 29. September 2000, VB.2000.00208, E. 4c [nicht unter www.vgrzh.ch]). 3.4 Indes ist diese Rechtsprechung vorliegend nicht einschlägig, da sich keine Frage der Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustands bei einer baurechtswidrigen Situation stellt. Im Gegenteil liegt konkret eben gerade keine formell oder materiell baurechtswidrige Situation vor, die über längere Zeit geduldet worden wäre, sondern eine baurechtliche Nebenbestimmung zur Erstellung von zehn unterirdischen Parkplätzen und ein damit verknüpfter grundbuchlich

angemerker Beseitigungsrevers für die provisorisch oberirdischen erstellten Parkplätze. Wie der Beschwerdegegner richtig folgert, stellt sich deshalb nur die Frage einer allfälligen Verjährung dieser beiden miteinander verknüpften Rechtsinstitute. 3.5 Zur Frage der Verjährung im Baurecht lassen sich folgende grundsätzlichen Überlegungen anführen: Es ist im Grundsatz richtig, wie die Beschwerdeführerin anführt, dass die Vollstreckung eines bereits erlassenen Baubefehls durch die Baubehörde gemäss Ansicht des Verwaltungsgerichts verjähren kann (vgl. z.B. VGr, 16. August 2006, VB.2006.00016 E. 5.3). Die Vollstreckbarkeit eines solchen Befehls ist demnach grundsätzlich zu befristen (ebenso Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 187). Zum gleichen Ergebnis führen auch Vertrauensschutzüberlegungen: Nach gefestigter Rechtsprechung hat die langjährige Duldung eines rechtswidrigen Bauwerks zur Folge, dass die Behörde nicht mehr einschreiten darf (VGr, 18. August 2004, VB.2004.00160; 11. Februar 2004, VB.2003.00371; 5. Februar 2003, VB.2002.00393 [alle unter www.vgrzh.ch]; BGr, 19. September 2001, ZBl 03/2002, S. 188). Gleiches muss gelten, wenn ein baupolizeilicher Beseitigungsbefehl ergeht und dieser in der Folge nicht durchgesetzt wird. Auch unter diesen Umständen darf der Bürger mit fortschreitender Zeit davon ausgehen, dass die Behörde stillschweigend von der Vollstreckung absieht (VGr, 16. August 2006, VB.2006.00016 E. 5.3). 3.6 Im konkreten Fall handelt es sich jedoch nicht um formelle oder materielle Baurechtswidrigkeiten, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder einen polizeilichen Beseitigungsbefehl und die damit nicht vollzogene Vollstreckung, sondern um die Frage der Verjährung einer baurechtlichen Nebenbestimmung und des damit verknüpften im Grundbuch angebrachten Beseitigungsrevers. Die baurechtliche Nebenbestimmung zur Erstellung der zehn unterirdischen Parkplätze und der Beseitigungsrevers der oberirdischen Parkplätze verweisen ausdrücklich auf eine in unbestimmter Zukunft vorgesehene Situation, nämlich "die Autoabstellplätze in eigenen Kosten zu beseitigen, sobald die G-Strasse ausgebaut oder das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 vorgesehene Personalhaus erstellt wird.". Es ist dem Beschwerdegegner beizupflichten, dass die Verjährbarkeit einer solchen Konstellation anders zu beurteilen ist als die Verjährbarkeit eines verfügten Beseitigungsbefehls bei formeller oder materieller Baurechtswidrigkeit, wie er das Thema in den von der Beschwerdeführerin angeführten Urteilen des Verwaltungsgerichts oder der zitierten Literatur war. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführerin sind deshalb, obwohl grundsätzlich richtig, vorliegend nicht einschlägig. 3.7 Hingegen ist dem Beschwerdegegner beizupflichten, dass Nebenstimmungen und damit verknüpfte Beseitigungsrevers bzw. ähnliche Rechtsinstitute jeweils auf den Rechtsnachfolger übergehen und in diesem Sinn als öffentlich-rechtliche Dauerverpflichtungen gelten, welche keiner Verjährung unterliegt (vgl. etwa Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich u.a. 2016 S. 172 ff.). Zu Recht weist der Beschwerdegegner hier auf ähnliche Institute wie den Verlegungsrevers gemäss § 244 Abs. 2 PBG (Verlegung von Parkplätzen im Strassenabstandsbereich) oder den Beseitigungs- bzw. Anpassungsrevers gemäss § 100 Abs. 2 PBG (Beseitigung von vorspringenden Gebäudeteilen) hin, welche an zeitlich unbestimmte Ereignisse in der Zukunft, wie z.B. einen Strassenausbau oder die Erforderlichkeit der Ausführung eines Werkes im Bereich der Baulinie, geknüpft sind und deshalb auch nicht im klassischen Sinn verjähren können. 3.8 Die Baubewilligung gilt als Dauerrechtsverhältnis bzw. Dauerverfügung, die Pflichten begründet, die fortbestehen, solange die Baute benutzbar bleibt, z. B. in Bezug auf Erschliessung, Baureife und Abstellplätze. Somit haben auch die

Nebenbestimmungen (und damit verknüpfte Revers), die den Baubewilligungsnehmer verpflichten, Fortbestand. Weil die Baubewilligung als Dauerverfügung Rechtsbestand hat, wäre es falsch, die darin begründeten Pflichten ohne Einzelfallbetrachtung einer im Sinn der von der Beschwerdeführerin diskutierten Verjährung zu unterstellen. Das würde nämlich bedeuten, dass nach Ablauf einer bestimmten, relativ kurzen Zeit eine rechtmässige behördliche Anordnung grundsätzlich nicht mehr durchgesetzt werden könnte (vgl. z. B. Entscheid des Regierungsrates des Kantons Obwalden vom 9. April 1991 [Nr. 1336], VVGE 1991/92 Nr. 5, S. 22). Für den vergleichbaren Fall der Durchsetzung einer angeordneten Wiederaufforstung äusserte das Bundesgericht mit ähnlichen Überlegungen Zweifel daran, ob diese Wiederaufforstungspflicht verjähren könne (BGE 105 Ib 265 E. 5b). Dies muss auch für den vorliegenden Fall gelten, da aus der Baubewilligung inklusive Nebenbestimmung und dem damit zusammenhängenden Beseitigungsrevers klar hervorgeht, dass an eine in unbestimmter Zukunft liegende Bedingung angeknüpft wird (Ausbau der G-Strasse oder Bau des Personalhauses) und somit grundsätzlich ohnehin von einer zeitlich unklaren bzw. unbeschränkten Geltung auszugehen war. 3.9 Abschliessend ist deshalb festzuhalten, dass die vorliegende Pflicht zur Erstellung der unterirdischen Parkplätze und der damit zusammenhängende grundbuchlich angemerkte Beseitigungsrevers weder verwirkt noch verjährt sind. Der Rüge der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang kann deshalb nicht gefolgt werden. 4. 4.1 Des Weiteren bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung hinsichtlich der zehn unterirdisch zu erstellenden Abstellplätze nicht für die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin gelten könne. Bei der konkret strittigen Erstellungspflicht gehe es um eine Fremderstellungspflicht für ein fremdes Grundstück und nicht um eine Erstellungspflicht für Parkplätze auf dem eigenen Grundstück, weshalb die zitierte Rechtsprechung nicht einschlägig sei. Die Beschwerdeführerin habe von dieser Erstellungspflicht keine Kenntnis gehabt. Es bestehe insbesondere kein Grundbucheintrag bezüglich einer Erstellungspflicht, sondern nur ein Beseitigungsrevers bezüglich der oberirdischen Parkplätze und das Grundstück sei bei Erwerb gänzlich unüberbaut gewesen. Sie habe absolut keinerlei Veranlassung gehabt, vor dem Abschluss des Kaufvertrages nach irgendwelchen alten Baubewilligungen in Bezug auf die heutigen beiden Grundstücke zu forschen. Aufgrund des fehlenden Grundbucheintrags und ihrer Gutgläubigkeit könne die Erstellungspflicht deshalb nicht auf sie übergehen. 4.2 Als Teil der Baubewilligung gehört die Erstellungspflicht von Abstellplätzen zu jenen baulichen Pflichten, die den jeweiligen Grundeigentümer binden. Denn die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und haftet am Grundstück, mit dem sie übertragbar ist; sie gilt daher samt ihren Bedingungen und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes, also auch für den Rechtsnachfolger (RB 1981 Nr. 16; RB 1987 Nr. 6 = BEZ 1988 Nr. 5). 4.3 Für den konkreten Fall ist der Vorinstanz zunächst beizupflichten, dass es keine Rolle spielt, dass bei der Parzellierung nur die Beseitigungspflicht der oberirdischen provisorischen Parkplätze und nicht die Erstellungspflicht der unterirdischen definitiven Parkplätze als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin im Grundbuch eingetragen worden war. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat nur deklaratorische Wirkung und nimmt somit nicht an der Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gemäss Art. 973 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) teil. Der Erwerber eines Grundstücks kann somit weder auf den wirklichen Bestand eines angemerkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmerkung auf den Nichtbestand

eines anmerkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen (BGr, 9. Mai 2016, 1C_585/2015 E. 3.4.1). Des Weiteren besteht zwar mittlerweile eine Rechtspflicht des Gemeinwesens zur Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Art. 962 Abs. 1 ZGB), doch hält Art. 164 der Grundbuchverordnung (GBV) ausdrücklich fest, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vor dem 1. Januar 2012 rechtskräftig angeordnet wurden, im Grundbuch nicht angemerkt werden müssen (vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019 S. 439 f.). 4.4 Insofern spielt die von der Beschwerdeführerin angeführte Gutgläubigkeit insgesamt keine ausschlaggebende Rolle und gilt die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung hinsichtlich der Erstellung der zehn Abstellplätze somit auch für die Beschwerdeführerin als Rechtsnachfolgerin im Grundeigentum (vgl. auch VGr, 12. Juni 2013, VB.2013.00051 E. 3.2.2 ff.). In diesem Zusammenhang spielt es des Weiteren keine entscheidungswesentliche Rolle, ob die Erstellung der Parkplätze einem eigenen oder einem fremden Grundstück dient. Die Beschwerdeführerin muss sich als Rechtsnachfolgerin die Eigentumsbeschränkung anrechnen lassen. 4.5 Des Weiteren kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, sie habe von der baurechtlichen Situation keinerlei Kenntnis und insgesamt keine Veranlassung gehabt, nach Baubewilligungen in Hinblick auf die streitgegenständlichen Grundstücke zu forschen. So ist aus der aktenkundlichen Verkaufsdokumentation des Spitalverbands F ersichtlich, dass sämtliche Anmerkungen und Dienstbarkeiten, welche auf der (heutigen) Bauparzelle Kat.-Nr. 01 lasten, inkludiert waren, insbesondere auch der hier strittige Beseitigungsrevers betreffend die oberirdischen provisorischen Autoabstellplätze. Daraus ergibt sich zumindest, dass verschiedene baurechtliche Pflichten und Regelungen, auch hinsichtlich der Parkplätze, bestanden und kann von einer umfassenden Unkenntnis bzw. Gutgläubigkeit der Beschwerdeführerin ohnehin nicht ausgegangen werden. Insbesondere bestand genügend Anlass, entsprechend gängiger Praxis bei der zuständigen Baubehörde abzuklären, ob auf der zu erwerbenden Grundstücksparzelle planungs- und baurechtliche Verpflichtungen mit längerer zeitlicher Wirkung lasten. Der Rüge der Beschwerdeführerin kann deshalb insgesamt nicht gefolgt werden. 4.6 Abschliessend ist festzuhalten, dass sich die Baubewilligung zur Frage, ob die Beschwerdeführerin die zehn unterirdischen Abstellplätze dem Spitalverband F kostenlos zur Verfügung stellen muss, nicht äussert. Diese Frage ist, wie die Vorinstanz richtig festhält, allenfalls auf dem Zivilweg zu klären.

E. 5.1

Zuletzt führt die Beschwerdeführerin aus, dass die Voraussetzungen für die Erstellung der Abstellplätze ohnehin nicht erfüllt seien. Es sei explizit der Spitalverband F zum Bau von zehn unterirdischen Parkplätzen verpflichtet worden. Des Weiteren sollte diese Verpflichtung nur dann ausgelöst werden, wenn die Erstellung des Personalhauses (Schwesternhauses) an die Hand genommen würde. Aus dem Wortlaut ergebe sich somit ein unabdingbarer Zusammenhang zum Bau des Schwesternhauses. Dieser Bau sei aber nie ausgeführt worden. Des Weiteren betreffe die Erstellungspflicht ohnehin nicht die beschwerdeführerischen Grundstücke, da die Grundstücksgrenzen 1975 noch völlig anders verlaufen seien.

E. 5.2

Zunächst ist festzuhalten, dass der Beseitigungsrevers für die provisorischen oberirdischen Parkplätze und der Bau der unterirdischen definitiven Parkplätze nicht losgelöst voneinander betrachtet werden können, sondern unabdingbar zusammenhängen. In diesem

Zusammenhang kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, dass nur explizit der Spitalverband zum Bau der zehn unterirdischen Parkplätze verpflichtet worden war. In der Baubewilligung von 1975 ist die Rede davon, dass "zehn Autoabstellplätze in einer Unterniveaugarage zu erstellen" sind. Der Beseitigungsrevers bezüglich der oberirdischen provisorischen Parkplätze spricht explizit vom "jeweiligen Eigentümer", welcher sich zur Beseitigung verpflichtet, sobald das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 vorgesehene Personalhaus (Schwesternhaus) gebaut würde (und dann eben sinngemäss die unterirdischen Parkplätze auf dem Grundstück erstellt würden). Aus dem Gesamtzusammenhang und vor dem Hintergrund, dass die Baubewilligung samt ihren Bedingungen und Auflagen für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstückes, also auch für den Rechtsnachfolger (RB 1981 Nr. 16; RB 1987 Nr. 6 = BEZ 1988 Nr. 5) gilt, ergibt sich somit, dass nicht nur der Spitalverband F von der Eigentumsbeschränkung betroffen ist.

E. 5.3

Des Weiteren ist es zwar richtig, wie die Beschwerdeführerin ausführt, dass die Erstellung des Personalhauses (Schwesternhaus) nicht realisiert worden ist, wie der Beseitigungsrevers im Wortlaut grundsätzlich als Bedingung für die Beseitigung der provisorischen Parkplätze erwähnt. Es ist jedoch auch hier der Sinn und Zweck hinter dem Wortlaut der Baubewilligung und des Beseitigungsrevers in die Entscheidung miteinzubeziehen. Dass nun anstatt des Schwesternhauses auf dem streitbetreffenen Grundstück fünf Mehrfamilienhäuser erstellt werden, kann, wie die Vorinstanz und der Beschwerdegegner richtig festhalten, nicht dazu führen, den ursprünglichen Wortlaut der Baubewilligung so zu verstehen, dass die zehn unterirdischen Abstellplätze nicht mehr zu erstellen sind. Der Beschwerdegegner führt hierzu zu Recht aus, dass einem solchen Verständnis des Sinnes der ursprünglichen Baubewilligung und Nebenbestimmung baurechtlich entgegen zu treten sei und es nicht angehen könne, sich mit einem Liegenschaftenverkauf seitens des Spitalverbandes F einer rechtsgültigen baubehördlichen Verpflichtung zu entschlagen. Sinn und Zweck der ursprünglichen Baubewilligung und dem Beseitigungsrevers war es, für die längst realisierte Schwesternschule zehn unterirdische Parkplätze zu erstellen, und in diesem Zusammenhang die bloss provisorisch geltenden oberirdischen Parkplätze zu beseitigen. Mit dem Verkauf der bislang unbebauten Parzelle Kat.-Nr. 01 durch den Spitalverband F an die Beschwerdeführerin und deren baurechtlichen Vorhaben auf dem streitgegenständlichen Grundstück tritt nun sinngemäss die rechtsgültig stipulierte Bedingung ein, dass auf der besagten Parzelle eine Tiefgarage realisiert wird, in welcher die Pflichtabstellplätze der inzwischen realisierten Schwesternschule des Spitalverbandes F unterzubringen sind.

E. 5.4

Was die Rüge der Beschwerdeführerin bezüglich der heute anders verlaufenden Grundstücksgrenzen betrifft, so gilt diese als verspätet. In der Rekurschrift finden sich keinerlei Tatsachenbehauptungen bezüglich der Umparzellierung, jedoch erfolgen solche in der Rekursreplik. Die Begründung darf nach Ablauf der Rekursfrist jedoch grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Kommentar VRG, § 23 N. 23). Vor Verwaltungsgericht gilt nach § 52 Abs. 2 VRG schliesslich das Verbot neuer tatsächlicher Behauptungen. Diese sind nur insoweit zulässig, als sie durch die angefochtene Anordnung, das heisst den Rekursentschied,

notwendig geworden sind (Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 22 ff.), was vorliegend nicht zutrifft. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass sich aus den beschwerdeführerischen Vorbringen nicht ergibt, wieso das streitgegenständliche Grundstück trotz Umparzellierung nicht von der Eigentumsbeschränkung resp. Erstellungspflicht für die Parkplätze betroffen sein soll, ist doch das ehemals damit belastete Grundstück altKat.-Nr. 04 in das beschwerdeführerische Grundstück Kat.-Nr. 01 umparzelliert worden und war die ursprüngliche Unterniveaugarage im Bereich des heutigen Grundstücks der Beschwerdeführerin geplant, nämlich westlich der Schwesternschule im Bereich des geplanten Schwesternhauses. Die beschwerdeführerischen Vorbringen erweisen sich damit ohnehin als nicht genügend substantiiert.

E. 5.5

Insgesamt ergibt sich somit, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Weiter ist sie zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen. Zwar werden Gemeinwesen nur in Ausnahmefällen entschädigt, jedoch werden kleinere Gemeinwesen häufiger als entschädigungsberechtigt eingestuft, wenn sich dies als notwendig erweist (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 53). Im konkreten Fall erscheint der Beizug eines externen Rechtsbeistands durch den Beschwerdegegner ohne eigenen Rechtsdienst angesichts der komplexen Rechtsfragen als gerechtfertigt (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche Parteientschädigung von Fr. 2'000.-.

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