

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00039 vom 25. Juni 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-06-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00039

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00039 du 25 juin 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00039 del 25 giugno 2020

Regeste

Baubewilligung | Änderung eines privatrechtlich geordneten Zugangs. Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken (E. 4.2). Auch wenn die Baubehörde davon ausging, dass eine Wegverlegung ohne ihre Zustimmung erfolgen könne, hat sie insbesondere mit der Genehmigung der Pläne "Situation (Katasterplan)" und "Erdgeschoss" eine solche erteilt (E. 4.3). Gemäss § 1 VRG werden öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Betrifft ein Bauprojekt die Zufahrt zum Nachbargrundstück, so ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob der öffentlich-rechtliche Zugang gewahrt bleibt. Hingegen ist die Einwendung, das Baugesuch verletze die privatrechtliche Dienstbarkeit (Wegrecht), vor dem Zivilrichter einzubringen (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C AG, vertreten durch RA D

E. 2

Baukommission Wetzikon,

E. 3

Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 18. Juli 2018 erteilte die Baukommission der Gemeinde Wetzikon der C AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch von Gebäuden sowie den Neubau eines Wohn- und Gewerbehäuses. II. Dagegen erhob die A AG am 24. August 2018 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung des Beschlusses. Dieses wies den Rekurs mit Entscheid vom 4. Dezember 2019 ab. III. Hierauf erhob die A AG am 21. Januar 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, den angefochtenen Beschluss aufzuheben. Das Baurekursgericht beantragte am 30. Januar 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baukommission Wetzikon verzichtete am 12. Februar 2020 auf eine Beschwerdeantwort. Am 18. Februar 2020 reichte die C AG ihre Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Replik der Beschwerdeführerin erfolgte am 4. März 2020. Die C AG duplizierte am 9. März 2020. Die Kammer erwägt: 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt. 2. Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.3 und soll nach dem Abbruch der alten Gebäude mit einem Wohn- und Gewerbehaus überstellt werden. Das Baugrundstück ist mit einem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des angrenzenden Grundstücks der Beschwerdeführerin Kat.-Nr. 01 belastet. Der Zufahrtsweg zu Kat.-Nr. 01 soll mit dem strittigen Bauprojekt geändert werden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, indem die Vorinstanz auf ihre Argumente, die Erschliessung durch Lastwagen sei nicht mehr gewährleistet und sie habe nie die Zustimmung zur Wegverlegung erteilt, nicht eingegangen sei. Sodann habe die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt.

E. 3.2

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verpflichtet die Behörde, dass sie die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 143 III 65 E. 5.2). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich des Weiteren zwar ein Anspruch auf Abnahme der von den Beteiligten beantragten oder angebotenen Beweismittel über erhebliche Tatsachen (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 8 N. 34). Der Anspruch auf Beweisabnahme gilt jedoch nicht absolut: Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Behörde von der Abnahme beantragter Beweismittel insbesondere dann absehen, wenn der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist (Unerheblichkeit des Beweismittels), wenn durch den angebotenen Beweis bereits Feststehendes bewiesen werden soll (Überflüssigkeit des Beweismittels) oder wenn von vornherein gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine Klärung herbeizuführen vermag (mangelnde Tauglichkeit des Beweismittels, was mittels antizipierter Beweiswürdigung festgestellt werden kann; vgl. BGr, 21. August 2014, 5A_282/2014, E. 3.2; BGE 117 Ia 262 E. 4b; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 18; zum Ganzen siehe VGr, 9. April 2015, VB.2014.00510, E. 4.1).

E. 3.3

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 10. August 2010, 5C_512/2009, E. 2.3; VGr, 19. April 2012,

VB.2011.00612, E. 1.3). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf die Durchführung eines eigenen Augenscheins verzichtet, vorausgesetzt, dass sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Plüss, § 7 N. 81). Da sich der massgebliche Sachverhalt aus den Akten ergibt, durfte die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten und kann auch vorliegend auf einen Augenschein verzichtet werden.

E. 3.4

Die Vorinstanz hielt fest, dass die Beschwerdeführerin gerügt habe, durch die mit dem Bauvorhaben vorgesehene Veränderung des Zugangswegs sei die Zugänglichkeit ihres Grundstücks nicht mehr genügend gewährleistet, namentlich mit Lastwagen. Dem hielt die Vorinstanz entgegen, es werde bereits aus den Plänen ohne Weiteres ersichtlich, dass durch die neue Linienführung der vier Meter breiten Strasse auch grössere Fahrzeuge problemlos auf das Grundstück der Beschwerdeführerin zufahren und insbesondere auch einbiegen könnten. Der Zugang in diesen Teil des Grundstücks sei daher in mindestens gleichem Masse gewährleistet wie bei der aktuellen Situation. Demgemäss hat sich das Baurekursgericht mit der Rüge betreffend eine ungenügende Erschliessung, namentlich für Lastwagen, durchaus auseinandergesetzt und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt.

E. 3.5

Bezüglich der Zustimmung der Beschwerdeführerin zur Zugangsänderung hielt die Vorinstanz in ihrem Entscheid fest, dass der privatrechtlich geordnete Zugang nicht ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde geändert werden dürfe. Damit hat sie implizit zum Ausdruck gebracht, dass nur eine öffentlich-rechtliche nicht auch eine private Zustimmung erforderlich ist. Die Beschwerdeführerin konnte die Tragweite des angefochtenen Entscheids auch in diesem Punkt durchaus erkennen und ihn in voller Kenntnis der Sache an das Verwaltungsgericht weiterziehen kann. Eine Gehörsverweigerung liegt nicht vor.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Beschwerdegegnerin habe keine Änderung des Zugangs nach § 237 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bewilligt.

E. 4.2

Genügende Zugänglichkeit zu einem Grundstück bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken.

E. 4.3

Wie die Vorinstanz in E. 3.2 Absatz 2 zu Recht ausführt, ist die Beschwerdeführerin auf den Zugang über das Grundstück der privaten Beschwerdegegnerin angewiesen. Dass dabei eine Beschränkung der Abänderbarkeit dieses Zugangs ohne Zustimmung der Baubehörde nicht im Grundbuch angemerkt ist, vermag nichts daran zu ändern, dass es sich bei der strittigen Zufahrt um eine solche nach § 237 Abs. 4 PBG handelt. Auch wenn die Baubehörde davon ausging, dass eine Wegverlegung ohne ihre Zustimmung erfolgen

könne, hat sie insbesondere mit der Genehmigung der Pläne "Situation (Katasterplan)" und "Erdgeschoss" eine solche erteilt. Der noch nachzureichende Umgebungsplan steht dieser Genehmigung nicht entgegen. So sind im Umgebungsplan doch insbesondere bloss die Gefälle und Oberflächenbeschaffenheiten der Wege und Plätze und nicht der genaue Wegverlauf darzulegen. Ein allfälliger Prüfungsmangel der genügenden Zugänglichkeit des beschwerdeführerischen Grundstücks, wurde durch die Vorinstanz geheilt. So gelangte das Baurekursgericht auch zum Ergebnis, dass der Zugang zum Nachbargrundstück mit der Wegverlegung mindestens in gleichem Masse gewährleistet sei wie in der aktuellen Situation. Diese Auffassung deckt sich mit den Plänen und ist nicht zu beanstanden.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter, die privatrechtliche Zustimmung zur Wegverlegung sei eine zivilrechtliche Vorfrage, welche geprüft werden müsse. Sie habe jedoch nie ihre Zustimmung zur Wegverlegung erteilt.

E. 5.2

Gemäss § 320 Satz 1 PBG ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des PBG und der ausführenden Verordnungen entspricht. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist somit grundsätzlich bloss – aber immerhin – zu prüfen, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen namentlich des Planungs-, Bau- und Umweltrechts entgegenstehen. Gemäss § 1 VRG werden öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Verletzt ein Grundeigentümer ohne Einwilligung des Nachbarn eine privatrechtliche Bauvorschrift, so kann ihm der betroffene Nachbar das Bauen gerichtlich verbieten lassen. Er hat hierzu indes den privatrechtlichen Prozessweg und nicht den verwaltungsrechtlichen Weg zu beschreiten. Solche (bauhindernden) Dienstbarkeiten sind im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, es sei denn, der Inhalt der Dienstbarkeit decke sich mit einer Beschränkung, welche auch aufgrund des öffentlichen Baurechts ohnehin besteht (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1530).

E. 5.3

Dienstbarkeiten können allerdings unter anderem insoweit von Belang sein, als die genügende Erschliessung des Baugrundstücks eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]; vgl. auch §§ 233 und 234 PBG). Darum geht es in der vorliegenden Sache jedoch nicht. § 237 Abs. 4 PBG garantiert, dass bei der Überbauung eines Nachbargrundstücks die Erschliessung gewahrt bleibt. Deshalb hatte die Baubehörde vorliegend nur, aber immerhin unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, ob der öffentlich-rechtliche Zugang für das Nachbargrundstück gewahrt bleibt. Dies hat das Baurekursgericht getan und die Zugänglichkeit zu Recht bejaht (vgl. vorn E. 4.3). Ob die geplante Wegverlegung mit der Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Nachbargrundstücks) vereinbar ist, fällt demgegenüber in die Zuständigkeit der Zivilgerichte und ist im Baubewilligungsverfahren nicht relevant. Vor dem Zivilgericht wäre auch zu verhandeln, ob eine Verlegung nach Art. 742 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 zulässig ist. Demgemäss ist die Beschwerde

abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2). Der Beschwerdeführerin steht keine Parteienschädigung zu, sie ist vielmehr zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine solche zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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