

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00574 vom 19. Mai 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00574

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00574 du 19 mai 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00574 del 19 maggio 2021

Regeste

Baubewilligung | Erschliessung; Zugänglichkeit. Zulässigkeit neuer Tatsachenbehauptungen (E. 1.3). Anwendbarkeit der Zugangsnormen (E. 3). Zugänge sind so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Die nicht befahrbare Distanz vom Zugang zum Gebäudeeingang darf vorliegend höchstens 80 m betragen. Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen an die rechtliche und tatsächliche Sicherung auch für die Notzufahrt für die öffentlichen Dienste bis zur Haustüre gelten (E. 5.1). Die strittige Wegparzelle dient bloss der Erschliessung eines Grundstücks und ist ein privater Weg. Die rechtliche Sicherung der Erschliessung des Baugrundstücks ist nicht gegeben (E. 5.3). Vom Vorbehalt der Notzufahrt kann nicht nach § 11 ZN abgewichen werden, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste nicht anderweitig gewährleistet ist (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00574 Urteil der 1. Kammer vom 19. Mai 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, und Bausektion der Stadt Zürich, c/o Amt für Baubewilligungen, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich erteilte A mit Beschluss vom 4. Februar 2020 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von 2 Wohnhäusern (1 Mehrfamilien- und 1 Einfamilienhaus) anstelle eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der E-Strasse 03 und 04 in Zürich. II. Gegen diesen Entscheid rekurrierte C am 5. März 2020 beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der Bewilligung. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 19. Juni 2020 gut und hob die Baubewilligung vom 4. Februar 2020 der Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich auf. III. A erhob am 26. August 2020 gegen diesen Entscheid Beschwerde und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 4. September 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 23. September 2020 beantragte C die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich verzichtete am 30. September 2020 auf eine Mitbeantwortung der Beschwerde. A hielt mit Replik vom 22. Oktober 2020 an seinen Anträgen fest. Mit Duplik vom 30. Oktober 2020

hielt auch C an seinen Rechtsbegehren fest. A triplizierte am 30. November 2020. C liess sich am 9. Dezember 2020 erneut vernehmen. Eine weitere Vernehmlassung von A erfolgte am 22. Januar 2021. C hielt am 2. Februar 2021 an seinen bisherigen Ausführungen fest. Die Bausektion verzichtete auch im weiteren Verfahren auf eine Vernehmlassung. 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) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Der Beschwerdegegner wirft auf, der Beschwerdeführer habe den angefochtenen Entscheid am 25. Juni 2020 entgegengenommen, die Beschwerde trage aber den Poststempel vom 27. August 2020, weshalb die Rechtzeitigkeit der Beschwerde zu prüfen sei. Der Beschwerdeführer empfing den vorinstanzlichen Entscheid am 25. Juni 2020, weshalb die Beschwerdefrist unter Berücksichtigung der Gerichtsferien am 26. August 2020 ablief. Zwar ist das Couvert, in welchem sich die Beschwerde befand, mit einem Poststempel vom 27. August 2020 versehen, aus der Sendungsverfolgung des Einschreibens ergeht jedoch, dass die Beschwerde bereits am 26. August 2020 und damit noch rechtzeitig der Post übergeben wurde. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.3.1

Der Beschwerdegegner rügt, beim Argument des Beschwerdeführers, dass die Parzelle Kat.-Nr. 05 ein öffentlicher Weg sei, handle es sich um ein unzulässiges Novum, da diese Behauptung im Rekursverfahren nicht vorgebracht worden sei.

E. 1.3.2

Gemäss § 52 Abs. 2 VRG sind neue Tatsachenbehauptungen vor dem Verwaltungsgericht nur so weit zulässig, als sie durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden sind (VGr, 18. Mai 2011, VB.2010.00496, E. 1.3.1). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Vorinstanz einen Neuentscheid getroffen hat oder wenn sie die angefochtene Verfügung zwar bestätigte, aber neu begründete bzw. auf neue Gesichtspunkte abstützte. Auch berücksichtigt wird, in welcher Parteirolle der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 22 ff.). Neue rechtliche Begründungen sind im Beschwerdeverfahren dahingehend grundsätzlich erlaubt, da die rechtliche Begründung nicht Bestandteil des Streitgegenstands bildet. Abweichend von diesem Grundsatz können jedoch gemäss ständiger Praxis vor dem Verwaltungsgericht in baurechtlichen Verfahren keine neuen Bauhinderungsgründe geltend gemacht werden. Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, bleibt für neue rechtliche Begründungen grundsätzlich insoweit kein Raum, als sie sich auf neue tatsächliche Behauptungen stützen, es sei denn, das Vorbringen neuer Tatsachen sei durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden. Massgebend für die Berücksichtigung neuer rechtlicher Vorbringen muss in baurechtlichen Verfahren damit sein, ob sie sich auf das Tatsachenfundament des Rekursentscheids, das heisst auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt, beziehen (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 41 ff.).

E. 1.3.3

Der Beschwerdeführer war vor der Vorinstanz noch in der Rolle des Rekursgegners. Sodann wurde die Erschliessung von der Baubehörde noch als zulässig erachtet und erst von der Vorinstanz als mangelhaft beurteilt. Demgemäss wurden weitere Ausführungen zur geplanten Erschliessung erst durch den angefochtenen Rekursentscheid notwendig. Im Übrigen handelt es sich beim strittigen Vorbringen nicht um einen Bauhinderungsgrund. Die Tatsachenbehauptung, bei der Wegparzelle 05 handle es sich um einen öffentlichen Weg, ist daher noch zulässig.

E. 2

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W3 gemäss BZO der Stadt Zürich. Gemäss dem geplanten Projekt ist die Erstellung eines Einfamilienhauses (E-Strasse 03) im östlichen und eines Mehrfamilienhauses (E-Strasse 04) im westlichen Teil des Baugrundstücks geplant. An dieses grenzt südlich unter anderem die ebenfalls im Eigentum der Bauherrschaft stehenden Parzelle Kat.-Nr. 02 an. Von deren südwestlichen Grenze führt das Weggrundstück Kat.-Nr. 05 zur E-Strasse. Dieses Weggrundstück steht je im hälftigen Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 06 (Beschwerdegegner) und 02 (Beschwerdeführer). In der Verlaufsrichtung der E-Strasse weiter westlich zweigt von dieser auf der gleichen Strassenseite die Wegparzelle Kat.-Nr. 07 ab. Diese geht in die Wegparzelle 08 über, welche bis zur südwestlichen Ecke des Baugrundstücks führt. Der jeweilige Eigentümer des Baugrundstücks ist zu einem Viertel Miteigentümer der Wegparzelle Kat.-Nr. 07 und zur Hälfte Miteigentümer der Wegparzelle Kat.-Nr. 08. Die Zufahrt sollte über die Grundstücke Kat.-Nrn. 05 und 02 verlaufen.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe unzulässigerweise die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN) angewendet anstelle der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV), welche am 1. Juni 2020 in Kraft getreten sei.

E. 3.2

Ob während des Rekursverfahrens eingetretene Änderungen der Rechtslage zu berücksichtigen sind, ist in erster Linie eine Frage des anwendbaren materiellen Rechts (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20a N. 23). Die Verkehrserschliessungsverordnung, welche am 1. Juni 2020 und somit während des Rekursverfahrens in Kraft trat, hat bezüglich ihrer Anwendbarkeit eine Übergangsbestimmung. Gemäss dieser gilt die Verordnung für alle Bauvorhaben, die nach ihrem Inkrafttreten bei den örtlichen Baubehörden eingereicht werden (E. Übergangsbestimmung VErV). Da das Baugesuch für das strittige Projekt noch vor dem Inkrafttreten der Verkehrserschliessungsverordnung bei den Baubehörden eingereicht wurde, finden für seine Beurteilung noch die Zugangsnormalien Anwendung. Die Vorinstanz hat somit die richtigen Rechtsnormen angewendet. Im Übrigen enthält auch die neue Verkehrserschliessungsverordnung bezüglich des hier strittigen Problems im Ergebnis die gleiche Regelung. Denn gemäss §13 VErV in Verbindung mit der Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS-Richtlinie, Ausgabe 2015) Ziffer 8 darf die abgewinkelte Schlauchlänge vom Löschfahrzeug (für welches ein mindestens 6 m breiter Weg bestehen muss) bis zum Gebäudeeingang max. 80 m betragen (vgl. für die Zugangsnormalien E. 5.1 nachfolgend).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz hätte die Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nr. 07 sowie 02 nicht prüfen dürfen, da diese nicht gerügt worden sei. Sie habe sodann seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, da sie ihre Ansicht, dass die Erschliessung über die vorgenannten Grundstücke nicht möglich sei, dem Beschwerdeführer nicht zur Kenntnis gebracht und ihm nicht zur Stellungnahme zugestellt habe.

E. 4.2

Wie sich aus den eingereichten Bauplänen zeigt, war die Erschliessung des Bauprojekts über die Grundstücke Kat.-Nrn. 05 und 02 geplant. Demgemäss rügte der Beschwerdegegner vor der Vorinstanz auch diese Erschliessung, hielt jedoch fest, dass eine Erschliessung über 07 und 08 eine wesentliche Projektänderung zur Folge hätte, welche nicht mittels Nebenbestimmung geregelt werden könnte. Die Mitbeteiligte führte an, dass die Erschliessung über die Parzellen Kat.-Nrn. 07 und 08 gegeben sei, weshalb die Baubewilligung zu Recht erteilt worden sei. Der Beschwerdegegner bestritt sodann eine mögliche Erschliessung über die Parzellen Kat.-Nrn. 07 und 08 und wies nochmals daraufhin, dass die baurechtliche Bewilligung eine Erschliessung über die Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 02 vorsehe.

E. 4.3

Aus den eingereichten Baugesuchunterlagen sowie der erteilten Baubewilligung geht klar hervor, dass die Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nrn. 05 und 02 hätte erfolgen sollen. Da die Vorinstanz eine solche Erschliessung verneinte, durfte sie aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips prüfen, ob die Erschliessung auch anderweitig gewährleistet wäre und der Erschliessungsmangel ohne besondere Schwierigkeiten mittels Nebenbestimmungen hätte geheilt werden können (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437). Demgemäss durfte die Vorinstanz auch eine alternative Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 08 prüfen. Im Übrigen hätte sie auch ohne diese Prüfung die Baubewilligung verweigern müssen, da die gemäss Baugesuchsunterlagen geplante Erschliessung nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach. Die Parteien haben – als Ausfluss ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör – ausnahmsweise Anspruch auf vorgängige Anhörung, wenn eine Behörde ihren Entscheid mit einem Rechtssatz oder einem Rechtstitel zu begründen beabsichtigt, der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen wurde, auf den sich die Parteien nicht berufen haben und mit dessen Erheblichkeit im konkreten Fall sie nicht rechnen konnten (BGr, 25. März 2019, 2C_933/2018, E. 4.2; BGr, 5. März 2018, 2C_497/2017, E. 3.4; Martin Bertschi, Kommentar VRG, 3. A., Zürich 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 29; Donatsch, § 20a N. 21, § 52 N. 37; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 26b N. 29). Dass das Grundstück nicht genügend erschlossen war, wurde vom Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren gerügt, sodann auch mit dem Hinweis auf eine mögliche Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 08. Sowohl die Mitbeteiligte als auch der Beschwerdeführer äusserten sich sodann zu einer Erschliessung über diese Grundstücke. Schliesslich äusserte sich auch der Beschwerdegegner nochmals dazu, dass auch diese Erschliessung nicht genüge. Demgemäss konnte sich der Beschwerdeführer zu einer Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 08 äussern und wurde sein rechtliches Gehör nicht verletzt.

E. 5.1

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 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. 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 Benutzer. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormen, in deren Anhang er die technischen Anforderungen umschrieb, denen ein Zugang zu genügen hat. 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 Zugangsnormen 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. Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Baute oder Anlage ausreichenden Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtspartzele zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (vgl. VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00402, E. 5.7, sowie 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2 [mit Hinweisen]). Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss dadurch somit die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs vorfrageweise zu prüfen. Zivilrechtliche Vorfragen werden vom Verwaltungsgericht im Interesse der klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen nur mit Zurückhaltung geprüft. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilgerichts – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00402, E. 5.7.3, und 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 2.3). Dabei ist aber auch zu beachten, dass die Anforderungen an die rechtliche und tatsächliche Sicherung auch für die Notzufahrt für die öffentlichen Dienste bis zur Haustüre gelten (vgl. VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00232, E. 3.3).

E. 5.2

Der Beschwerdeführer führt an, er sei Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 05 und das Baugrundstück könne daher über diese Parzelle erschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der (Miteigentums-)Rechte des Beschwerdegegners als zweitem Miteigentümer seien nicht zu sehen. Sodann sei das Grundstück 05 auch ein öffentlicher Weg.

E. 5.3

Gemäss bisheriger Praxis des Verwaltungsgerichts kam es bei der Frage, ob ein Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG als öffentlich oder privat gilt, einzig darauf an, ob der Weg mehreren Grundstücken als gesetzliche Zufahrt dient. Diesfalls wurde von einem

unbestimmten Benutzerkreis ausgegangen und der Weg als öffentlich qualifiziert (VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.1). Im genannten Entscheid wurde jedoch ausgeführt, ein "öffentlicher Weg" sei ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Konkretisierung im pflichtgemässen Ermessen der Behörden liege (E. 3.2). Der fragliche Zufahrtsweg war für die gesetzliche Erschliessung nicht notwendig, diene nur einem bestimmten Benutzerkreis bzw. führe – ohne Weiteres ersichtlich – bloss zu zwei Einfamilienhausgaragen und war folglich nicht für die Öffentlichkeit bestimmt; ebenso wenig vermittelte der Ausbaustandard den Eindruck eines öffentlichen Durchgangs (E. 3.3). Die vorinstanzliche Einstufung als privater Weg wurde daher in jenem Entscheid geschützt. Im Lichte dieser Rechtsprechung ist das Grundstück Kat.-Nr. 05, welches bloss der Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 dient (die Grundstücke Kat.-Nrn. 06 und 09 verfügen über eine eigene Erschliessung) und an der Grundstücksgrenze endet, als privater Weg zu qualifizieren. Der Beschwerdeführer ist zurzeit zwar berechtigt, den Weg zu benutzen, da er Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 02 ist, welche am Grundstück 05 eigentumsässig zur Hälfte berechtigt ist, und er ist auch Eigentümer des Baugrundstücks, allerdings kann sich dies ändern. Es besteht keine rechtliche Sicherung, dass der Eigentümer des Baugrundstücks auch immer Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 02 ist und damit Miteigentum an der Parzelle 05 hält. Demgemäss ist die Erschliessung für das Baugrundstück nicht rechtlich gesichert, könnten doch die Eigentumsverhältnisse durch Verkauf etc. geändert werden und dadurch der neue Eigentümer des Baugrundstücks nicht mehr benützungsberechtigt an der Parzelle Kat.-Nr. 05 sein. Fahr- und Wegrechte, welche den Zugang sichern könnten, bestehen keine. Demgemäss hat die Vorinstanz die rechtliche Sicherung der Erschliessung des Baugrundstücks über die Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 02 zu Recht verneint. Wie vorgängig ausgeführt, hat die rechtliche Sicherung auch für die Notzufahrt für öffentliche Dienste gewährleistet zu sein.

E. 5.4.1

Der Beschwerdeführer rügt, der Zugang über die Grundstücke Kat.-Nrn. 07 und 08 betrage weniger als 80 m bzw. liege nur knapp über 80 m. Durch eine Abänderung des Hauseingangs könnten die geforderten 80 m eingehalten werden. Sodann bestünden gewichtige Gründe, um vom Kriterium der 80 m abzuweichen.

E. 5.4.2

Von der E-Strasse über die Parzellen Kat.-Nrn. 07 und 08 bis zur Grundstücksgrenze des Baugrundstücks liegt eine Distanz von rund 62 m (gemessen mit maps.zh.ch). Von der Grundstücksgrenze bis zum Eingang des geplanten Gebäudes 04 sind nochmals ca. 11–12 m zurückzulegen, gesamthaft ca. 73–74 m. Von der Grundstücksgrenze bis zum Eingang des geplanten Gebäudes 03 liegen über 30 m und somit eine Gesamtdistanz von über 92 m. Auch bis zur äussersten Ecke des Hauses liegen noch 27 m und somit immer noch eine Distanz von ca. 89 m. Die geforderte Distanz von 80 m bis zum Hauseingang kann somit am Haus 03 nicht eingehalten werden und es erweist sich demgemäss nicht als genügend zugänglich. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung präzisiert § 4 ZN die nach § 3 ZN vorgeschriebene Notzufahrt, auf welche nur verzichtet werden kann, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist (VGr, 15. Juni 2011, VB.2011.00031, E. 5.1.3, § 4 Abs. 2 ZN). Demgemäss kann vom Vorbehalt der Notzufahrt nicht nach § 11 ZN abgewichen werden, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste nicht anderweitig gewährleistet ist. Dass dies der Fall wäre, ist vorliegend nicht ersichtlich. Eine Erschliessung des Gebäudes 03 kann somit auch nicht

über die Parzellen Kat.-Nrn. 07 und 08 erfolgen.

E. 5.5

Der Beschwerdeführer bringt schliesslich noch vor, eine Erschliessung wäre auch über die Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 11 möglich. Der Streitgegenstand wird im Rechtsmittelverfahren durch zwei Elemente bestimmt: einerseits durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung, andererseits durch die Parteibegehren. Zum einen kann nur Gegenstand des Rekursverfahrens sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rechtsmittelbehörden. Zum anderen bestimmt sich der Streitgegenstand nach der im Rekursantrag verlangten Rechtsfolge (BGE 136 II 457 E. 4.2; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 44 f.). Streitgegenstand der angefochtenen Baubewilligung war lediglich die geplante Erschliessung des Grundstücks über die Grundstücke Kat.-Nrn. 05 und 02. Eine allfällige Erschliessung über die Grundstücke Kat.-Nrn. 10 und 11 war nicht Streitgegenstand und ist daher vorliegend auch nicht zu prüfen. Es bleibt dem Beschwerdeführer jedoch unbenommen, der Baubehörde ein neues Baugesuch mit einer alternativen Erschliessungslösung einzureichen. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu. Vielmehr ist er zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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