

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00726 vom 26. August 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-08-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00726

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00726 du 26 août 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00726 del 26 agosto 2021

Regeste

Bewilligung für vorübergehende Inanspruchnahme von Drittgrundstücken | Hammerschlagsrecht: besonderes Wegrecht zur vorübergehenden Benutzung von Baugrundstücken; Verzinsung einer Geldleistung nach dem PBG. § 229 PBG lässt – unter der restriktiven Voraussetzung der möglichst schonenden Inanspruchnahme, zeitlichen Beschränktheit, Notwendigkeit für bauliche Arbeiten sowie Zumutbarkeit – das Benutzen des Nachbargrundstücks für das Befahren im Sinn einer Baustellenzufahrt zu (E. 4.2). Die Beanspruchung des Nachbargrundstücks im Rahmen der vorinstanzlichen Erwägungen ist nicht zu beanstanden (E. 5-7). Gemäss § 229 Abs. 2 PBG ist das Hammerschlagsrecht gegen volle Entschädigung auszuüben. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich damit grundsätzlich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz (E. 8). Im Rahmen von § 4 PBG ist – zumal die Funktion des Zinssatzes für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank integral vom Referenzzinssatz des WBF übernommen wurde – generell auf den Referenzzinssatz des WBF abzustellen (E. 8.2). Die korrekten vorinstanzlichen Erwägungen sind zu bestätigen (E. 8.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00726 VB.2020.00731 Urteil der 1. Kammer vom 26. August 2021
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen
1. Stiftung A, vertreten durch RA B, 2. C AG, vertreten durch RA D,
Beschwerdeführende, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Stiftung A, vertreten durch RA B, 3. Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach,
Beschwerdegegnerschaft, und Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach,
Mitbeteiligter, betreffend Bewilligung für vorübergehende Inanspruchnahme von Drittgrundstücken, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. Januar 2020 erteilte der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach der Stiftung A die Bewilligung, im Zug der Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am E-Weg 02–03 in Bülach die benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 – für insgesamt maximal 24 Monate ab Baufreigabe (Disp.-Ziff. 4) – im Rahmen des sogenannten Hammerschlagsrechts folgendermassen zu beanspruchen (Disp.-Ziff. 1): - mit Kranausleger und Gegengewicht; - für die Erstellung einer Baupiste inklusive Einlenkradien und Wendepplatz bis Rohbauvollendung, sowie - für das Befahren der dienstbarkeitsbelasteten Fläche (Fuss- und Fahrwegrecht) mit Fahrzeugen für die Bautätigkeit, welche mehr als 7,5 Tonnen wiegen sowie weiterhin die Nutzung des Wendepplatzes (Grundstück

Kat.-Nr. 04) nach Rohbauvollendung bis zur letzten Bezugabnahme. Zudem wurden für die Beanspruchung der Grundstücke Entschädigungen festgesetzt (Disp.-Ziff. 5) und angeordnet, dass nach Abschluss der Inanspruchnahme der rechtmässige Zustand (inklusive neue Bepflanzung) unverzüglich wiederherzustellen ist (Disp.-Ziff. 6). II. Gegen diesen Entscheid erhob die C AG als Grundeigentümerin der beiden Drittgrundstücke mit Eingabe vom 6. März 2020 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, soweit damit das Hammerschlagsrecht gewährt wurde. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 10. September 2020 teilweise gut und wies die Sache zur weiteren Behandlung und zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an die Baubehörde zurück. III. A. Hiergegen erhob die Stiftung A mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (VB.2020.00726) und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (letzteres zuzüglich MWST) zulasten der C AG die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, soweit der Rekurs teilweise gutgeheissen wurde, und die vollständige Bestätigung des Beschlusses des Ausschusses Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach vom 22. Januar 2020. Eventualiter sei es der Beschwerdeführerin zu erlauben, die gesamte Baustellenerschliessung über die wegrechtsbelastete Fläche samt Wendeplatz zu führen. In Abänderung der Disp.-Ziff. III und IV des vorinstanzlichen Entscheids seien die vorinstanzlichen Verfahrenskosten der C AG aufzuerlegen und diese sei zu verpflichten, der Stiftung A für das vorinstanzliche Verfahren eine angemessene Umtriebsentschädigung zu bezahlen. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach beantragte mit Schreiben vom 5. November 2020 die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, soweit der Rekurs teilweise gutgeheissen wurde und die vollumfängliche Bestätigung seines Beschlusses vom 22. Januar 2020. Sämtliche Verfahrenskosten seien der Stiftung A bzw. der C AG aufzuerlegen. Am 10. November 2020 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 18. November 2020 beantragte die C AG unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Stiftung A die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In verfahrensmässiger Hinsicht beantragte sie den Beizug der Akten des Verfahrens VB.2020.00731, die Durchführung eines Augenscheins und – für den Fall, dass die Beschwerde gutgeheissen und zur Neubeurteilung zurückgewiesen werde – die Anweisung der verfügenden Behörde, die F AG wegen Befangenheit nicht mehr beizuziehen. Die Stiftung A stellte mit Schreiben vom 4. Dezember 2020 den neuen Verfahrensantrag, das Beschwerdeverfahren VB.2020.00726 sei mit dem Beschwerdeverfahren VB.2020.00731 zu vereinigen und hielt im Übrigen an ihren Anträgen fest. Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 verlangte auch die C AG neu, dass das Beschwerdeverfahren VB.2020.00726 mit dem Beschwerdeverfahren VB.2020.00731 zu vereinigen sei und hielt im Übrigen an ihren Anträgen fest. B. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2020 erhob die C AG ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht (VB.2020.00731) und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Beschwerdegegnerin, es sei Disp.-Ziff. II letzter Satz des vorinstanzlichen Entscheids, wonach der Rekurs im Übrigen abgewiesen werde, aufzuheben, und es sei der Beschluss des Stadtrates Bülach vom 22. Januar 2020 bezüglich Ziffer 1, zweiter (Beanspruchung für die Zeit nach Rohbauvollendung) und dritter Spiegelstrich (Beanspruchung mit Kranausleger und Gegengewicht) aufzuheben und anzupassen. Es sei das Gesuch um Hammerschlagsrecht abzuweisen und: - es sei der Beschwerdegegnerin für die Zeit nach Rohbauvollendung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Bülach eine Erschliessung für den Baustellenverkehr für

Fahrzeuge über 7,5 t über den E-Weg und die Erstellung eines Wendeplatzes auf ihrer eigenen Parzelle zu bewilligen, und das Gesuch um eine Zufahrt über den G-Weg für Fahrzeuge über 7,5 t sowie die Errichtung eines Wendeplatzes auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin abzuweisen; sowie - es sei die Beschwerdegegnerin für die gesamte Bauzeit zu verpflichten, entlang der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 zu errichtenden Baustellenzufahrt und entlang dem Wendeplatz Baustellenwände zu erstellen, damit eine Beanspruchung der Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 der Beschwerdeführerin verunmöglicht wird. Sollte das Hammerschlagsrecht gewährt werden: - sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, entlang der auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 der Beschwerdeführerin genutzten Zufahrten und entlang des Wendeplatzes Baustellenwände zu erstellen, damit eine Beanspruchung über die vom Hammerschlagsrecht betroffene Fläche hinaus verunmöglicht wird; und - sei die Gewährung des Hammerschlagsrechts zeitlich bis zum Zeitpunkt eines Baubeginns auf einem oder beiden Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 der Beschwerdeführerin zu beschränken. Eventualiter sei Disp.-Ziff. II letzter Satz des Entscheids des Baurekursgerichts vom 10. September 2020, wonach der Rekurs im Übrigen abgewiesen werde, aufzuheben und die Sache zur Neu beurteilung gemäss Rechtsbegehren 1 an den Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadt Bülach zurückzuweisen. Zudem sei Disp.-Ziff. III des vorinstanzlichen Entscheids aufzuheben, und es seien die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung zuzüglich MWST) des vorinstanzlichen Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach beantragte mit Schreiben vom 5. November 2020 die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, soweit der Rekurs teilweise gutgeheissen wurde und die vollumfängliche Bestätigung seines Beschlusses vom 22. Januar 2020. Sämtliche Verfahrenskosten seien der Stiftung A bzw. der C AG aufzuerlegen. Am 10. November 2020 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 23. November 2020 beantragte die Stiftung A – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin – die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde und stellte den Verfahrensantrag, die Beschwerdeverfahren VB.2020.00726 und VB.2020.00731 seien zu vereinigen. Mit Schreiben vom 8. Januar 2021 hielt die C AG an ihren Anträgen fest und beantragte ebenfalls die Vereinigung der Beschwerdeverfahren VB.2020.00726 und VB.2020.00731. C. Mit Präsidialverfügung vom 13. Januar 2021 vereinigte die Abteilungspräsidentin die Beschwerdeverfahren VB.2020.00726 und VB.2020.00731. Mit Schreiben vom 2. Februar 2021 hielt die Stiftung A an ihren Anträgen fest. Nach der Stellungnahme der C AG vom 22. Februar 2021 liess sich die Stiftung A in der Sache nicht mehr vernehmen. Indes ersuchte die C AG mit Schreiben vom 26. März 2021 um Sistierung des Verfahrens. Nachdem sich die Stiftung A in ihrer Stellungnahme vom 3. Mai 2021 dazu geäussert hatte, wies die Abteilungspräsidentin das Sistierungsbegehren mit Präsidialverfügung vom 5. Mai 2021 ab. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Rückweisungsentscheide, welche der Vorinstanz einen Beurteilungsspielraum belassen, sind nur dann selbständig anfechtbar, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht oder die Gutheissung einer dagegen erhobenen Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen würde (§ 19a Abs. 2 VRG i. V. m. Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [BGG]; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 45). Die Gutheissung einer der Beschwerden würde bewirken, dass die erneute Behandlung durch die erstinstanzliche Baubehörde hinfällig wäre und ein Endentscheid vorläge.

E. 1.3

Entgegen der Beschwerdeführerin 2 (in der Folge: Nachbarin) erscheint es nicht als rechtsmissbräuchlich, dass die Beschwerdeführerin 1 (in der Folge: Bauherrin) für die Phase des Aushubs eine alternative Baustellenerschliessung von der Baubewilligungsbehörde beurteilen liess und dennoch daran festhält, die Gewährung des Hammerschlagsrechts für die gesamte Bauphase zu beantragen. Die Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks gestützt auf das Hammerschlagsrecht nach §§ 229 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist nicht allein bei technischer Unmöglichkeit, sondern bereits bei Bestehen einer erheblichen Interessensdiskrepanz zulässig (vgl. E. 4.2 mit Hinweisen), sodass die mögliche rechtliche Zulässigkeit einer Alternativvariante nicht per se gegen die Zulässigkeit der Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks spricht. Es besteht demnach kein Grund, die Beschwerde der Nachbarin als rechtsmissbräuchlich zurückzuweisen bzw. darauf (teilweise) nicht einzutreten.

E. 1.4

Auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

Die Bauherrin plant auf ihrem Grundstück (Kat.-Nr. Nr. 01), das sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) in der Wohn- und Gewerbezone 3.0A befindet, eine Wohnüberbauung, bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage. Dafür erhielt sie mit Beschluss des Ausschusses Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach vom 13. September 2017 sowie Gesamtverfügung der Baudirektion vom 31. August 2017 unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung, die unangefochten in Rechtskraft erwuchs. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit 33 Abstellplätzen ist über den G-Weg und das Grundstück Kat.-Nr. 04 der Nachbarin vorgesehen, auf dem ein Fuss- und Fahrwegrecht lastet. Im Dienstbarkeitsvertrag wurde das zulässige Fahrzeuggewicht auf 7,5 t (Ausweiskategorie C1) beschränkt. Vier Besucherabstellplätze sind über den E-Weg erreichbar. Nachdem sich die Bauherrin mit der Nachbarin über die Inanspruchnahme der – sich in der Wohn- und Industriezone WI 6.0 befindlichen – Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 nicht einigen konnte, gelangte sie am 30. Januar 2019 mit einem Begehren nach §§ 229 ff. PBG an die Baubewilligungsbehörde. Mit E-Mail des Amtes für Verkehr vom 20. August 2019 stellte der Kanton gemäss der Baubewilligungsbehörde – unter Einhaltung diverser Auflagen – die Genehmigung einer Erschliessung der Baustelle über die H-Strasse, die eine Staatsstrasse darstellt (in der Folge: Staatsstrasse), in Aussicht. Vorausgesetzt werden ein Wendepplatz, da nicht rückwärts in die Staatsstrasse eingefahren werden darf, sowie die zeitliche Fixierung der Erschliessung über die Staatsstrasse bis zur Vollendung

der Rohbauarbeiten. Aufgrund dieser neuen Tatsachen führten die Bauherrin und die Nachbarin neue Verhandlungen auf Grundlage des noch nicht genehmigten Baustelleninstallationsplans vom 30. August 2019, die aber wiederum zu keinem Ergebnis führten. In der Folge gewährte die Baubewilligungsbehörde das Hammerschlagsrecht für insgesamt 24 Monate ab Baufreigabe (Disp.-Ziff. 4). Sie erlaubte die Beanspruchung der Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 für eine 6 m breite Baupiste zur Erschliessung der Baustelle via Staatsstrasse bis zur Rohbauvollendung sowie für die Erstellung eines Wendeplatzes. Ab Rohbauvollendung genehmigte sie die Beanspruchung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche des Grundstücks Nr. 04 zur Erschliessung sowie die Weiterbenutzung des Wendeplatzes (Disp.-Ziff. 1). Ebenfalls befand sie das Überstreichen der Nachbargrundstücke mittels Kran als zulässig. Hingegen verweigerte sie die Gewährung des Hammerschlagsrechts für eine Aushubdeponie sowie für Handwerkerparkplätze. Für die Beanspruchung der Grundstücke setzte die Baubewilligungsbehörde Entschädigungen fest (Disp.-Ziff. 5) und ordnete in Disp.-Ziff. 6 an, dass nach Abschluss der Inanspruchnahme der rechtmässige Zustand (inklusive neue Bepflanzung) unverzüglich wiederherzustellen ist. In Disp.-Ziff. 7 setzte sie die Gebühren fest und auferlegte sie den Parteien je hälftig (a. a. O.). Die Vorinstanz bestätigte den Entscheid, soweit er die Erschliessung über die dienstbarkeitsbelastete Fläche, das Einrichten und Nutzen des Wendeplatzes und das Überstreichen mittels Kran betraf. Hingegen war sie der Auffassung, dass die Baupiste zu einem wesentlichen Teil auf dem Baugrundstück liegen müsse. Zudem äusserte sich die Vorinstanz bereits verbindlich zur Berechnung der Entschädigung. Sie hob die Disp.-Ziff. 1 1. Spiegelstrich, Disp.-Ziff. 4, Disp.-Ziff. 5 1. und 2. Spiegelstrich, Disp.-Ziff. 6 sowie Disp.-Ziff. 7 des angefochtenen Beschlusses auf und wies die Sache zur weiteren Behandlung und zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde zurück.

E. 3

Die Bauherrin und die Nachbarin fordern die Vornahme eines Augenscheins. Der entscheidrelevante Sachverhalt ergibt sich jedoch aufgrund der Akten und der Erkenntnisse des vorinstanzlichen Augenscheins mit ausreichender Deutlichkeit. Die Vorinstanz hat ihren Augenschein mit einem ausführlichen und aussagekräftigen Protokoll, einschliesslich mehrerer aussagekräftiger Fotos des E-Wegs, des Bereichs der geplanten Baupiste, des Bereichs des geplanten Servitutswegs sowie des Zufahrtswegs auf das Grundstück Kat.-Nr. 04, dokumentiert. Das Verwaltungsgericht ist in der Lage, die Rügen in tatsächlicher Hinsicht zu beurteilen. Auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein kann daher verzichtet werden (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 4.1

Nach § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Gemäss § 230 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren

des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2). Grundlage für §§ 229 f. PBG bildet Art. 695 des Zivilgesetzbuches (ZGB), der unter der Marginalie "b. Andere Wegrechte" auf den Notweg nach Art. 694 ZGB folgt. Danach bleibt es den Kantonen vorbehalten, über die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zweck der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, sowie über das Streck- oder Tretrecht, den Tränkweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg und dergleichen nähere Vorschriften aufzustellen. Dabei sind sie nicht berechtigt, auf Grund dieses Vorbehalts Bauvorschriften privatrechtlicher Natur aufzustellen, die über diese gesetzliche Ermächtigung hinausgehen (BGE 104 II 166 E. 3c). Mit Art. 695 ZGB nicht vereinbar ist für das Bundesgericht der Einbezug eines Teils der für die Ausführung von Bauarbeiten in Anspruch genommenen Fläche in die Abgrabungsarbeiten (a. a. O.). Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken, und die Interessen der Beteiligten sind gegeneinander abzuwägen. Bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfang die Beanspruchung eines Drittgrundstücks notwendig ist, kommt der Baubehörde ein Ermessensspielraum zu. Mit der Regelung von §§ 229 f. PBG wird den Verwaltungsbehörden eine Richterrolle in einem nachbarrechtlichen Streit zugewiesen. Die Baubehörde hat nicht etwa eine Bewilligung zur Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zu erteilen oder zu verweigern, sondern einen Entscheid über die Zulässigkeit des Begehrens und über eine allfällige Entschädigung zu fällen. Dies zeigt sich auch daran, dass es im Fall einer Einigung zwischen den Beteiligten keines Entscheids der Verwaltungsbehörde bedarf. Somit muss die Verwaltungsbehörde – anders als im Baubewilligungsverfahren – vor ihrem Entscheid den Eigentümer des Drittgrundstücks anhören (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]). Ferner sind allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten zu berücksichtigen (BEZ 2016 Nr. 40; vgl. BEZ 2004 Nr. 18). Für das Bundesgericht ist die Annahme nicht willkürlich, dass nach § 229 PBG Notwendigkeit nicht technische Unmöglichkeit bedeutet, sondern die Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks bereits bei einer erheblichen Interessendiskrepanz zulässig ist; mithin ist im Rahmen der Beurteilung, ob die Inanspruchnahme notwendig ist, bereits eine Interessenabwägung vorzunehmen (BGr, 27. Juni 2000, 1P.217/2000, E. 3d). In der Beanspruchung eines Nachbargrundstücks in einer Breite von 5,5 m über zwei Monate wurde vom Bundesgericht – selbst in Kombination mit einer Behinderung des Zugangs des Grundstücks – keine willkürliche Anwendung von § 229 Abs. 1 PBG erblickt (BGr, 2. Oktober 2006, 1P.224/2006, E. 3).

E. 4.2

Unter dem Hammerschlagsrecht wird das Recht verstanden, das Nachbargrundstück im Zusammenhang mit Bauarbeiten zu betreten bzw. vorübergehend zu benutzen (Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1975, Art. 695 ZGB N. 22; Werner Scherrer, Zürcher Kommentar, 1977, Art. 694, 695, 696 ZGB N. 35; Bernhard Schnyder, Das Hammerschlags- oder Leiterrecht – Bundesrecht oder kantonales Recht?, in: Mensch und Umwelt, Festgabe der Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Universität Freiburg zum Schweizerischen Juristentag, Freiburg 1980, S. 265–279, S. 266 ff.; Dominik Bachmann, Das Hammerschlagsrecht, PBG aktuell 4/2014, S. 5–27,

S. 8; BGE 104 II 166 E. 3c). Unter Letzteres wird namentlich die Inanspruchnahme eines (bloss) schmalen Bereichs an der Grundstücksgrenze subsumiert (Meier-Hayoz, a. a. O.; Scherrer, a. a. O.; Schnyder, a. a. O.; Bachmann, a. a. O.; BGE 104 II 166 E. 3c). Entgegen diesem traditionellen Verständnis des Hammerschlagsrechts lässt § 229 PBG – unter der restriktiven Voraussetzung der möglichst schonenden Inanspruchnahme, zeitlichen Beschränktheit, Notwendigkeit für bauliche Arbeiten sowie Zumutbarkeit – auch das Benutzen des Nachbargrundstücks für das Befahren im Sinn einer Baustellenzufahrt zu (vgl. die im Verfahren VB.2014.00555 – wo die Frage in E. 5.4 noch offengelassen wurde – wiedergegebene Auffassung des Baurekursgerichts [VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00555, E. 5.2]; vgl. auch Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 697 f., die es als unter Umständen denkbar bezeichnen, dass ein Flurweggrundstück als Baustellenzufahrt im Rahmen von §§ 229 f. PBG zugänglich gemacht werden könnte). Art. 695 ZGB lässt – zumal er ausdrücklich auch weitere kantonale Wegrechte zulässt als die Benannten ("und dergleichen") – neben dem traditionellen Verständnis des Hammerschlagsrechts auch für ein derartiges besonderes (Not-)Wegrecht im Zusammenhang mit Bauarbeiten am Nachbargrundstück Raum (vgl. zur Zulässigkeit besonderer kantonaler Wegrechte: Meier-Hayoz, Art. 695 ZGB N. 21; Scherrer, Art. 694, 695, 696 ZGB N. 33; Heinz Rey/Lorenz Strebler, BSK ZGB II, Art. 695 N. 5 f.; Ulrich Zelger in: Andrea Büchler/Dominique Jakob, Kurzkommentar ZGB, 2. A., Basel 2018, Art. 695 N. 3). Der Wortlaut von § 229 PBG stützt dieses Verständnis. Die Benützung des Bodens wird abweichend von der ursprünglichen Fassung in §§ 115 des Baugesetzes vom 23. April 1893 (BauG) und 162 ff. des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB) ausdrücklich auch für Vorbereitungshandlungen erlaubt, wozu sich auch das Transportieren von Maschinen und Baumaterialien auf das Grundstück bzw. der Abtransport von Maschinen und Bauabfall zählen lassen. Dieses Verständnis ergibt auch aus systematischen Gründen Sinn, bestünde ansonsten eine Lücke im PBG. Zwar hat dieses (Not-)Wegrecht grundsätzlich nur wenige Anwendungsfälle, da die Baubewilligungsbehörde für eine genügende Erschliessung bei der Beurteilung der Stammbaubewilligung auch den Nachweis für eine genügende Baustellenerschliessung zu verlangen hat (vgl. VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00319, E. 7; Fritzsche et al., S. 722). Indes sind Fälle denkbar, bei denen eine genügende Erschliessung der zu erstellenden Baute oder Anlage nicht bis aufs Baugrundstück selbst führt, ohne Einwilligung eines Nachbarn eine Baustellenerschliessung aber gar nicht möglich wäre. Mit Blick auf die historische Auslegung sei schliesslich darauf hingewiesen, dass das Hammerschlagsrecht nach § 229 PBG im Gesetzgebungsverfahren nicht eng verstanden wurde, ohne dass die Frage der Baustellenzufahrt ausdrücklich angesprochen worden wäre (vgl. Antrag des Regierungsrats vom 5. Dezember 1973 betreffend Gesetz über die Neuordnung des Planungs- und Baurechtes, ABl 1973, 1855; Protokoll der vorberatenden kantonsrätlichen Kommission, S. 401).

E. 5

In der Phase bis Rohbauvollendung kann die Baustelle gemäss der Baubewilligungsbehörde über die Staatsstrasse erschlossen werden.

E. 5.1

Die Vorinstanz hielt dafür, dass die 6 m bzw. 5,6 m breit projektierte Baupiste für den Rohbau soweit als möglich auf dem eigenen Grundstück – entlang der Flucht der geplanten Unterniveaugarage auf dem rund 5,3 m breiten Grundstückstreifen – angelegt wird, sodass

nur ein schmaler Streifen des Nachbargrundstücks beansprucht wird. Die Baustellenerschliessung für den Bauaushub ist für die Vorinstanz hingegen ganz ohne Benützung des Nachbargrundstücks realisierbar.

E. 5.1.1

Die Bauherrin moniert diesbezüglich eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung und rechtsfehlerhafte Würdigung der Umstände. Sie macht namentlich geltend, die Verlegung der Baupiste sei von der Vorinstanz nur mit der nicht näher thematisierten Bepflanzung entlang der Staatsstrasse und einem Baum begründet worden. Es treffe entgegen der Vorinstanz indes nicht zu, dass dieser Baum gefällt werden müsse. Bereits im Rahmen der Rekursantwort sei dargelegt worden, dass lediglich ein in keiner Weise schützenswerter anderer Baum in der Südwestecke des Nachbargrundstücks betroffen sei. Die Abwägung der involvierten Interessen sei durch die Vorinstanz in willkürlicher Weise erfolgt.

E. 5.1.2

Hinsichtlich der Aushubarbeiten bestreitet die Bauherrin nicht substantiiert, dass eine Beanspruchung der Nachbargrundstücke nicht notwendig ist. Dass damit eine erhebliche zeitliche Verzögerung der Bauarbeiten verbunden wäre, macht sie nicht geltend. Die Bauherrin ist im Übrigen nicht daran gehindert, bereits in dieser Phase mögliche Rohbauarbeiten vorzunehmen. Das Interesse der Bauherrin an der Beanspruchung der Nachbargrundstücke in der Aushubphase erscheint damit von vornherein nicht genügend gross, um die Inanspruchnahme des Hammerschlagsrechts zu rechtfertigen.

E. 5.1.3

Mit Blick auf die Rohbauphase ist die Frage, ob tatsächlich ein Baum der von der Bauherrin vorgesehenen Baupiste weichen müsste, gar nicht entscheidend. Die vorinstanzliche Vorgabe, dass die Baupiste zum überwiegenden Teil auf dem Baugrundstück entlang der Flucht der geplanten Unterniveaugarage liegen zu kommen hat, ist nämlich unabhängig davon nicht zu beanstanden. Es ist nicht ersichtlich, dass die Bauarbeiten stark eingeschränkt würden, wenn die Baupiste zu einem wesentlichen Teil auf dem Grundstück der Bauherrin eingerichtet würde. Zumal das Nachbargrundstück noch immer minimal beansprucht werden kann, sind keine Verzögerungen wegen einer zu klein bemessenen Baupiste zu erwarten. Dadurch, dass für den Rohbau ein Wendepplatz auf dem Nachbargelände zulässig ist, ist – entgegen der Behauptung der Bauherrin – nicht mit einer erheblichen Verlängerung der Bauarbeiten zu rechnen: nur gerade drei Lüftungsschächte und der Einfahrtsbereich der Tiefgarage müssen auf eine spätere Etappe verschoben werden. Die mögliche geringfügige Verlängerung der Bauzeit und die damit verbundenen Zusatzkosten sind hinzunehmen, ohne dass dies die Interessen der Nachbarin, ihr Grundeigentum möglichst ungestört zu geniessen, überwiegen würde. Insofern fällt auch die von der Bauherrin eventualiter angebehrte Erschliessung über den G-Weg bzw. die dienstbarkeitsbelastete Fläche für die erste Bauphase ausser Betracht.

E. 5.2

Die vorinstanzliche Feststellung, dass nicht ganz auf die Beanspruchung des Nachbargrundstücks verzichtet werden kann, erscheint demgegenüber ebenfalls überzeugend. Die Nachbarin stellt das vorinstanzliche Urteil in dieser Hinsicht im Übrigen auch nicht infrage. Die Beschwerde richtet sich ausdrücklich nicht gegen die mit der Aufhebung von Disp.-Ziff. 1 1. Spiegelstrich des Beschlusses des Ausschusses Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach vom 22. Januar 2020 verbundene Rückweisung an die

Baubehörde zum Neuentscheid im Sinn der Erwägungen. Angefochten ist der vorinstanzliche Entscheid ausdrücklich nur, soweit der Rekurs bezüglich die Aufhebung von Disp.-Ziff. 1 2. und 3. Spiegelstrich des Beschlusses des Ausschusses Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach vom 22. Januar 2020 abgewiesen wurde.

E. 6

In der zweiten Bauphase – ab Rohbauvollendung – soll die Baustelle über die dienstbarkeitsbelastete Fläche erschlossen werden. Die Nachbarin erachtet dies für unzulässig.

E. 6.1

Einerseits moniert sie in diesem Zusammenhang, dass andere Erschliessungen möglich wären, namentlich über den E-Weg oder wiederum über die Staatsstrasse.

E. 6.1.1

Das Erfordernis der genügenden Zugänglichkeit im Sinn von § 237 Abs. 1 PBG gilt gemäss § 233 Abs. 1 PBG, wonach die Baureife bereits auf den Baubeginn hin gesichert sein muss, auch für den Baustellenverkehr. Beim Erschliessungsbedarf für eine Baustelle ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich dabei nur um eine vorübergehende Grundstücksnutzung handelt. An den Ausbaustandard eines Baustellenzugangs sind daher unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit geringere Anforderungen zu stellen (VGr, 25. Januar 2001, VB.2000.00319, E. 7). Indes muss dies stets mit dem Erfordernis nach § 237 Abs. 2 PBG vereinbar sein, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein sollen. Es ist nicht zu beanstanden, dass sich Rechtsmittelinstanzen in baurechtlichen Angelegenheiten eine gewisse Zurückhaltung auferlegen, soweit örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind (vgl. VGr, 30. August 2018, VB.2018.00277, E. 3.7; 9. Juli 2015, VB.2015.00019, E. 6.2; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 80; vgl. auch BGE 136 I 395 E. 3.2.3; BGr, 29. August 2019, 1C_555/2018, E. 5.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hat sich die Rekursbehörde demnach bei der Anwendung von § 237 Abs. 1 f. PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt Zurückhaltung aufzuerlegen bzw. die relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit bei der Anwendung kantonalen Rechts zu respektieren (VGr, 28. März 2007, VB.2016.00431, E. 2.2; Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 72).

E. 6.1.2

Die Vorinstanz hatte zum E-Weg ausgeführt, dass dieser als Stichstrasse ausgebildet sei, eine Fahrbreite von 5 m aufweise und auf dem ersten Abschnitt einseitig über ein Trottoir verfüge. Auf dem letzten Teilstück von rund 90 m fehle ein Fussgängerschutz. Damit stehe fest, dass der E-Weg die technischen Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse im oberen Anwendungsbereich, welcher auf die Erschliessung von bis zu 150 Wohneinheiten und den Begegnungsfall Lastwagen mit Personenwagen ausgerichtet sei, nicht vollständig erfülle. Wie der Augenschein gezeigt habe, liessen die Dimensionen der Strasse bereits ein Kreuzen zwischen einem Lastwagen und einem Personenwagen nur erschwert zu. Für den Begegnungsfall zwischen zwei Lastwagen sei der E-Weg offensichtlich ungenügend dimensioniert. Hinzu komme, dass der E-Weg über zwei unübersichtliche Kurvenbereiche verfüge. Damit erscheine es ohne Weiteres plausibel, dass es – so der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach – in jüngerer Vergangenheit bei der Bauausführung der auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 06 und 07–08 entstandenen Neubauten zu verkehrsfährdenden Situationen gekommen sei und die Polizei habe intervenieren

müssen. Hinzu komme, dass die im kommunalen Verkehrsplan eingetragene Fusswegverbindung I-Weg/J-Weg über den Kehrplatz führe und durch den Baustellenverkehr ebenfalls beeinträchtigt würde. Damit sei die Verkehrssicherheit der Bautransporte, namentlich für Fussgänger auf dem letzten Streckenabschnitt, nicht hinreichend gewährleistet. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach habe das ihm in Erschliessungsfragen zustehende Ermessen in sachgerechter Weise gehandhabt. Die Nachbarin beanstandet, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt und gewürdigt; insbesondere habe sie ausser Acht gelassen, dass bei mehreren anderen Bauprojekten die Zufahrt über den E-Weg bewilligt worden sei. Dabei könne die Verkehrssicherheit ohne Weiteres – etwa mittels der Steuerung mit einer Lichtsignalanlage oder der Abgrenzung des Gehwegs mit Bauwänden – sichergestellt werden. Indes hat die Vorinstanz auf die erwähnten anderen Bauprojekte ausdrücklich Bezug genommen. Wie die Bauherrin zu Recht vorbringt, wurden diese Baustellen weiter vorn abgewickelt und sind die von der Vorinstanz genannten Probleme aufgetreten, obwohl der E-Weg bis zu diesen Baugrundstücken über ein Trottoir verfügt, was für die übrige Erschliessung des Baugrundstücks über diesen Weg nicht mehr der Fall ist. Mit Blick auf die Fotografien des vorinstanzlichen Augenscheins und das öffentlich zugängliche Kartenmaterial (www.gis.zh.ch) bringt die Bauherrin sodann nachvollziehbar vor, dass dort kein Platz für eine Absperrung des Gehwegs mit Bauwänden bestehe. Es ist zudem nicht erkennbar, dass bzw. wie sich die Verkehrssicherheit mittels einer Lichtsignalanlage sicherstellen liesse. Die Nachbarin legt dar, die Vorinstanz habe eine Ermessensunterschreitung begangen, indem sie erwog, es erscheine ihr ohne Weiteres plausibel, dass es – wie die Baubewilligungsbehörde darlege – in jüngerer Zeit bei anderen Bauausführungen am E-Weg zu verkehrsgefährdenden Situationen gekommen sei und die Polizei habe intervenieren müssen. Diese Rüge stösst ins Leere. Inhalt dieser vorinstanzlichen Erwägung ist nämlich die Sachverhaltsermittlung und nicht die Ermessensausübung. Die Vorinstanz war einerseits – im Sinn des Regelbeweismasses der vollen Überzeugung (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 25) – von der Richtigkeit der entsprechenden Feststellung der Baubewilligungsbehörde überzeugt. Andererseits beurteilte sie die Tatsache, dass es aufgrund der örtlichen Situation zu solchen Situationen kommt bzw. kommen kann, aufgrund ihrer eigenen eingehenden Prüfung des Sachverhalts, unter anderem mittels eines Augenscheins, als plausibel. Insgesamt war damit die Einschätzung verbunden, dass es sich bei den von der Baubewilligungsbehörde genannten verkehrsgefährdenden Situationen nicht um von der örtlichen Situation unabhängige Zufälle handelt. Es erscheint nach dem Gesagten nicht als rechtsfehlerhaft, dass die Vorinstanz – wie bereits der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrats Bülach – die Zulässigkeit der Baustellenerschliessung über den E-Weg verneinte.

E. 6.1.3

Sodann bringt die Nachbarin vor, eine weitere Erschliessungsmöglichkeit bestehe über die Staatsstrasse. Entgegen der Vorinstanz sei die Baustellenerschliessung über die Staatsstrasse nicht nur in der ersten Bauphase bis Rohbauvollendung, sondern auch für die Bauphasen nach Rohbauvollendung möglich. Die Vorinstanz habe – ohne Verletzung ihrer Begründungs- und Überprüfungspflicht – nicht auf die Einschätzung des Kantons abstellen dürfen, der bereits einmal seine Meinung geändert habe. Indes bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Kanton von dieser Auffassung abweichen wird. Nach § 240 Abs. 3 PBG haben Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu

erfolgen. Der Kanton ist – aus guten Gründen (unter anderem mit Blick auf die Verkehrssicherheit bzw. den Verkehrsfluss) – gehalten, die direkte Erschliessung über die Staatsstrasse, die eine wichtige öffentliche Strasse im Sinn von § 240 Abs. 3 PBG darstellt, nur zurückhaltend zu bewilligen. Die Vorinstanz durfte demnach ohne Rechtsverletzung der erstinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung folgen, dass der Kanton die Baustellenerschliessung nur in der ersten Bauphase bis Rohbauvollendung zulasse.

E. 6.2

Andererseits bringt die Nachbarin vor, dass die Erschliessung über die dienstbarkeitsbelastete Fläche nicht angehe bzw. "geradezu treuwidrig" sei, weil sich die Dienstbarkeit ausschliesslich auf Fahrzeuge mit einem Gewicht von 7,5 t (Ausweiskategorie C) beziehe. Die genannte Dienstbarkeit bietet in der Tat keine Grundlage für das Befahren mit Baufahrzeugen, die schwerer als 7,5 t sind. Daraus kann indes kein Verzicht auf die Beanspruchung des Grundstücks mittels des Hammerschlagsrechts abgeleitet werden. Gerade für den Fall, dass keine Vereinbarung zwischen den Privaten zustande kommt, existiert das Hammerschlagsrecht. Auf den Inhalt bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen kommt es dabei gerade nicht an, sondern allein darauf, ob die Voraussetzungen von § 229 PBG erfüllt sind. Eine Aufhebung oder Abänderung der gesetzlichen Einschränkung durch die betroffenen Parteien gemäss Art. 680 ZGB liegt jedenfalls nicht vor. Die Beanspruchung des Hammerschlagsrechts durch die Bauherrin ist nach dem Gesagten weder vertraglich ausgeschlossen noch treuwidrig.

E. 6.3

Angesichts dessen, dass keine alternative Erschliessung infrage kommt (vgl. E. 6.1), erscheint für die zweite Bauphase die Erschliessung über die Dienstbarkeitsfläche als erforderlich. Für die Nachbarin – welche die Überfahrt mit Fahrzeugen bis 7,5 t bereits gestützt auf eine Grunddienstbarkeit dulden muss – ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden, während die Bauherrin ohne diese Erschliessung nicht (weiter-)bauen könnte. Es liegt ein deutliches Interessensgefälle zugunsten der Bauherrin vor. Auch gegen die Beibehaltung des Kehrplatzes für die zweite Bauphase ist aus analogen Gründen nichts einzuwenden.

E. 6.4

Bereits die Vorinstanz hatte in ihrer – aufgrund des Verweises in Disp.-Ziff. II ihres Urteils – an der Rechtskraft teilhabenden Erwägung 7.3 ausgeführt, dass sich die beantragten Baustellenwände, um eine Beanspruchung über die vom Hammerschlagsrecht betroffene Fläche zu vermeiden, sachlich als gerechtfertigt erwiesen. Zumal die Vorinstanz dies ohne Einschränkung formulierte und sich der Antrag der Nachbarin auf alle Bauphasen – und namentlich auch auf die Zufahrten – bezog, ist der gleichlautende Antrag der Nachbarin im Beschwerdeverfahren als gegenstandslos zu betrachten. Da von der Nachbarin das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts nicht geltend gemacht wird, besteht kein Grund, die Gewährung des Hammerschlagsrechts zeitlich bis zum Zeitpunkt eines Baubeginns auf einem der zwei Nachbargrundstücke zu beschränken. Der diesbezügliche Antrag der Nachbarin ist abzuweisen.

E. 7

Die Nachbarin fordert im Übrigen im Rahmen ihrer Rechtsbegehren, dass die Beanspruchung der Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 mit Kranausleger und Gegengewicht

unterlassen wird. Sie begründet diesen Antrag indes nicht weiter. Es besteht ein starkes Missverhältnis zwischen den Interessen der Bauherrin und jenen der Nachbarin: Für die Bauausführung erscheint die genannte Beanspruchung wesentlich, während in die Interessen der Nachbarin nur geringfügig eingegriffen wird. Die Voraussetzungen für die Gewährung des Hammerschlagsrechts sind damit offensichtlich gegeben, womit auch dieser Antrag der Nachbarin abzuweisen ist.

E. 8

Gemäss § 229 Abs. 2 PBG ist das Hammerschlagsrecht gegen volle Entschädigung auszuüben. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich damit grundsätzlich nach der Dauer der Beanspruchung, dem Verkehrswert des beanspruchten Landes und dem aktuellen Zinssatz (Fritzsche et al., S. 698). Die Vorinstanz ist "aus Gründen der Verfahrensökonomie" bereits auf die Entschädigungshöhe für das Gewähren des Hammerschlagsrechts eingegangen.

E. 8.1

Einerseits äusserte sich die Vorinstanz zur Festlegung des Verkehrswerts des beanspruchten Landes.

E. 8.1.1

Dabei hat sie zutreffend festgehalten, dass der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach zu Unrecht bloss auf den Verkehrswert gemäss Bundesamt für Statistik (Median der letzten sechs Jahre in Bülach) abgestellt hatte. Die Preise für erschlossenes Bauland mit hoher Ausnutzungsziffer lägen gemäss dem Parteigutachten der Firma K vom 20. Mai 2020 zwischen Fr. 1'720.- und Fr. 2'740.-. Das Gutachten, das den Landwert auf rund Fr. 2'200.-/m² schätze, erscheine plausibel. Zumal die Nachbarin vor der Vorinstanz beantragte, dass die Entschädigung basierend auf dem tatsächlichen Wert des beanspruchten Landes, mindestens auf einem Verkehrswert von Fr. 2'000.-/m² berechnet werde (Hervorhebung hinzugefügt), ist entgegen der Bauherrin nicht davon auszugehen, dass die Vorinstanz über ihren Antrag hinausging, indem sie den realen Wert aufgrund des Privatgutachtens auf Fr. 2'200.-/m² festlegte. Entsprechend der zutreffenden Feststellung der Vorinstanz bestehen keine Anhaltspunkte, um an der Richtigkeit des Gutachtens zu zweifeln.

E. 8.1.2

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz der Ansicht der Bauherrin nicht folgte, dass der Landwert analog zur enteignungsrechtlichen Praxis mit Bezug auf sogenanntes Vorgartenland um einen Drittel zu kürzen sei. Ob diese analoge Anwendung überhaupt geboten wäre, kann offenbleiben, da es sich vorliegend nicht um Vorgartenland – das heisst um Land, das aufgrund seiner Lage innerhalb eines Baulinien- oder Abstandsbereichs nicht oder bloss beschränkt überbaut werden kann (VGr, 23. Januar 2020, VR.2019.00003, E. 3.3) – handelt: Anders als bezüglich der Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen im Sinn von § 261 ff. PBG, kann vom Grenzabstand von Nachbargrundstücken durch nachbarliche Vereinbarung regelmässig abgewichen werden (§ 270 Abs. 3 PBG), weswegen Land im Bereich der Grenzabstände von Nachbargrundstücken nicht als Vorgartenland zu betrachten ist. Hinzu kommt, dass sich der nachbarliche Grenzabstand im Rahmen einer geänderten Parzellierung verschieben kann. Entgegen der Bauherrin ist es somit unerheblich, dass die "zulässige Baumasse" des Nachbargrundstücks durch die Inanspruchnahme des

Hammerschlagsrechts "in keiner Weise eingeschränkt" wird.

E. 8.2

Zugleich befand die Vorinstanz aber, dass die Baubewilligungsbehörde nicht auf den Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften, sondern auf den Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) hätte abstellen sollen. § 4 PBG besagt zwar ausdrücklich, dass, wo dieses Gesetz die Verzinsung einer Geldleistung vorschreibe, der jeweilige Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für bestehende erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften gelte. Dieser Zinssatz war ursprünglich insbesondere (auch) im Mietrecht für Mietzinsanpassungen relevant. Am 28. November 2007 (in Kraft seit 1. Januar 2008; AS 2007 7021) wurde die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG) indes um Art. 12a ergänzt, der besagt, dass für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinssatzes ein Referenzzinssatz gilt (Abs. 1). Das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) gibt den Referenzzinssatz vierteljährlich bekannt (Abs. 2). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt (Abs. 3). Seit dem 25. November 2008 um 16.00 Uhr hat die Zürcher Kantonalbank den Zinssatz für variable Hypotheken nicht mehr angepasst und führt aus, dass dieser früher in den Kantonen massgebende Zinssatz am 10. September 2008 durch den für die ganze Schweiz einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz ersetzt worden sei (www.zkb.ch > Private > Finanzieren & Eigenheim > Variable Hypothek > Produktdetails). Zumal die Zürcher Kantonalbank keine aktuellen Zinssätze für variable Hypotheken mehr festlegt bzw. bekannt gibt, ist inzwischen von einer echten Lücke auszugehen. Insofern ist – zumal die Funktion des Zinssatzes für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank integral vom Referenzzinssatz des WBF übernommen wurde – im Rahmen von § 4 PBG generell auf den Referenzzinssatz des WBF abzustellen. Damit wird dem gesetzgeberischen Willen, auf ein reales Zinsniveau abzustellen (vgl. Protokoll der Kommission des Kantonsrates für das Planungs- und Baugesetz 1975, S. 338 f.), wesentlich besser entsprochen als mit der weiteren Anwendung eines seit über 12 Jahren nicht mehr angepassten (und damit nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden) Zinssatzes, wie dies in der Literatur teilweise – aber auch dort nicht konsequent (Fritzsche et al., S. 698) – vertreten wird (Fritzsche et al., S. 107 f.). Im Ergebnis hat die Vorinstanz zu Recht auf den Referenzzinssatz des WBF (bzw. des dem WBF unterstellten BWO) abgestellt.

E. 8.3

Alles in allem sind die vorinstanzlichen Ausführungen nicht zu beanstanden. Entgegen der Feststellung der Vorinstanz resultiert bei einem Neuentscheid der Baubewilligungsbehörde aufgrund des richtigerweise nicht ganz doppelt so hohen Verkehrswerts des beanspruchten Landes (Fr. 2'200.- pro m² statt Fr. 1'132.- pro m²) sowie des korrekten Zinssatzes, der inzwischen halb so hoch ist wie der ursprünglich berücksichtigte aus dem Jahr 2008 (1,25 % statt 2,5 %) indes insgesamt eine tiefere – und nicht eine höhere – Entschädigung für die Inanspruchnahme des Grundstücks pro Quadratmeter und Jahr (Fr. 27.50 pro m² /Jahr [Phase 1] bzw. Fr. 13.75 pro m² /Jahr [Phase 2]) als von der Baubewilligungsbehörde ursprünglich festgesetzt. Die Bauherrin verlangt – entgegen ihren eigenen monetären Interessen – zwar ausdrücklich, dass die Entschädigung "für die Baupiste samt Wendeplatz

(Phase 1)" bei Fr. 28.30 pro m²/Jahr bzw. jene "für die wegrechtsbelasteten Flächen samt Wendeplatz (Phase 2)" bei Fr. 14.15 pro m²/Jahr zu belassen ist. Da die Nachbarin zugleich aber ausdrücklich fordert, dass der vorinstanzliche Entscheid auch in diesem Punkt geschützt wird, ist das korrekte vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

E. 9.1

Insgesamt erweisen sich die Rügen der Bauherrin und der Nachbarin am vorinstanzlichen Entscheid als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerden.

E. 9.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Bauherrin und der Nachbarin je hälftig aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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