

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00279 vom 30. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00279](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00279)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00279 du 30 novembre 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00279 del 30 novembre 2023

## Regeste

Wasserrechtliche Konzession | Wasserrechtliche Konzession. Das Baurekursgericht sah sich im angefochtenen Entscheid zu Recht durch seinen (Zwischen-)Entscheid im ersten Rechtsgang gebunden; das Verwaltungsgericht seinerseits ist dies nicht (E. 1.3). Die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das Betonpodest bedürfen einer wasserrechtlichen Konzession: Sie befinden sich im Bereich eines öffentlichen Gewässers, sind mit diesem fest verbunden und ermöglichen der Beschwerdeführerin die ausschliessliche Nutzung. Es handelt sich um eine konzessionspflichtige Sondernutzung durch die Beschwerdeführerin. Eine solche kann nicht unbefristet erteilt werden (zum Ganzen E. 3). Die Erhebung und die Berechnung der Nutzungsgebühren ist nicht zu beanstanden (E. 4). Die Konzession vom 13. März 1880 betrifft nur die Bauten auf dem Landanlagegebiet sowie das "Podest (unter Wasser)", also – entgegen der Beschwerdeführerin – mit Ausnahme des "Podests (unter Wasser)" gerade nicht das in der Verfügung der Baudirektion genannte "Objekt". Jene Objekte, d.h. die (übrigen) seeseitigen Bauten vor dem Landanlagegebiet im Bereich der öffentlichen Seeparzelle, werden von der Konzession vom 13. März 1880 nicht erfasst. Da die von der Beschwerdeführerin beanstandeten allgemeinen Nebenbestimmungen jedoch ausschliesslich für diese Bauten vor dem Landanlagegebiet mit Ausnahme des "Podests (unter Wasser)" gelten (müssen), lassen sie die Konzession vom 13. März 1880 unberührt (E. 5.2). Sämtliche speziellen Nebenbestimmungen verfügen über eine Rechtsgrundlage (E. 5.3). Grundsätzliche Zulässigkeit der Grundbuchanmerkung der wasserrechtlichen Konzession (E. 6). Die Gerichtsgebühr des zweiten Rekursverfahrens ist zu reduzieren (E. 7). Teilweise Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2021.00279 Urteil der 3. Kammer vom 30. November 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen A, Beschwerdeführerin, gegen Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, und Gemeinderat B, Mitbeteiligter, betreffend Wasserrechtliche Konzession, hat sich ergeben: I. A. Mit Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 bewilligte die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), A den Fortbestand verschiedener Bauten und Anlagen auf ihren an den Zürichsee grenzenden Kleingrundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03 und 04 in B (Dispositivziffer I.1). Weiter wurde A unter zahlreichen Nebenbestimmungen eine bis 31. Dezember 2032 befristete wasserrechtliche Konzession und eine fischereirechtliche Bewilligung erteilt, auf den

erwähnten Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02, 03 und 04 in B verschiedene Bauten und Anlagen, darunter ein "Podest (unter Wasser)", fortbestehen zu lassen bzw. für den Eigenbedarf zu nutzen (Dispositivziffer I.2). Für die Nutzung des Podests, des Podests (unter Wasser) sowie der Ufertreppe legte die Baudirektion eine jährliche Nutzungsgebühr von insgesamt Fr. 679.85 fest (Dispositivziffer I.3) und ordnete die Grundbucheintragung der Konzession an (Dispositivziffer I.4). Das Baurekursgericht hiess einen von A dagegen eingereichten Rekurs mit Entscheid vom 12. Juni 2018 teilweise gut, hob die Verfügung Nr. 17-0133 der Baudirektion vom 31. August 2017 bezüglich der Konzessions- und Gebührenpflicht des "Podests (unter Wasser)" auf und lud die Baudirektion ein, die jährliche Nutzungsgebühr neu festzulegen. Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab und auferlegte A die Kosten zu zwei Dritteln. Auf die gegen den Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts gerichtete Beschwerde trat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 24. März 2020 (VB.2018.00416) nicht ein. B. Mit Verfügung Nr. 19-0310 vom 18. November 2020 verfügte die Baudirektion, die mit Verfügung Nr. AWEL 17-0133 vom 31. August 2017 festgesetzte Nutzungsgebühr werde aufgehoben (Dispositivziffer I.1). Weiter setzte die Baudirektion die jährlichen Nutzungsgebühren für das Podest und die Ufertreppe fest (Dispositivziffer I.2), ordnete die Grundbucheintragung der Konzession an (Dispositivziffer I.2) und erhob die Nutzungsgebühren für die Jahre 2018, 2019 und 2020 (Dispositivziffer II). II. Das Baurekursgericht hiess einen dagegen eingereichten Rekurs von A mit Entscheid vom 23. März 2021 teilweise gut und hob Dispositivziffer I.2 der Verfügung der Baudirektion insoweit auf, als damit die Grundbucheintragung angeordnet worden war. Im Übrigen wies es den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat, und auferlegte die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'680.- zu 3/4 A. Ferner sprach es keine Umtriebsentschädigungen zu. III. Mit Beschwerde vom 21. April 2021 beantragte A dem Verwaltungsgericht, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. März 2021 sowie der vorherige, "Bindungswirkung entfaltende" Entscheid seien aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die Ufermauer auf ihrer ganzen Länge durch die vorgelagerten Betonpodeste (Wellenbrecher) geschützt werde und dieser Uferschutz keine Konzession des AWEL brauche. Es sei weiter festzustellen, dass Anmerkungen am Grundbuch und Nutzungsgebühren entfallen. Ferner beantragte sie die Zusprechung einer Entschädigung zulasten der Baudirektion. Das Baurekursgericht schloss am 14. Mai 2021 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion beantragte am 25. Mai 2021 unter Verweis auf den Mitbericht des AWEL vom 20. Mai 2021 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Hierzu nahm die Beschwerdeführerin am 8. Juni 2021 nochmals Stellung. Mit Verfügung vom 3. März 2022 zog das Verwaltungsgericht die Akten aus dem Beschwerdeverfahren VB.2018.00416 bei. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 1.2 Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Beschluss berührt und hat ein aktuelles schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, weshalb sie zur Beschwerde berechtigt ist (§ 78b Abs. 1 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 [WWG; LS 724.11] in Verbindung mit § 49 und § 21 Abs. 1 VRG). 1.3 Angefochten ist ein Endentscheid des Baurekursgerichts vom 23. März 2021. Mit Beschluss vom 24. März 2020 (VB.2018.00416, E. 1.4) hatte das Verwaltungsgericht den Entscheid des Baurekursgerichts vom 12. Juni 2018 als noch nicht anfechtbaren Zwischenentscheid qualifiziert und festgehalten, dass mit dem Nichteintreten des Verwaltungsgerichts der Rechtsweg der

Beschwerdeführerin nicht beschränkt werde; es sei ihr möglich, die von der Beschwerdegegnerin vorgenommene Berechnung der Nutzungsgebühren erneut bei der Vorinstanz anzufechten, gegen deren Endentscheid sodann die Beschwerde an das Verwaltungsgericht auch in Bezug auf die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Konzession umfassend offenstehe (vgl. Art. 93 Abs. 3 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG], SR 173.110). Davon hat die Beschwerdeführerin Gebrauch gemacht. Das Baurekursgericht sah sich in seinem Entscheid vom 23. März 2021 zu Recht durch seinen (Zwischen-)Entscheid im ersten Rechtsgang gebunden, da es über die entsprechenden Fragen (Konzessionspflicht von Podest und Ufertreppe, Zulässigkeit der Nebenbestimmungen) bereits entschieden habe (vgl. BGE 133 V 477 E. 5.2.3; Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 64 N. 14 ff.). Das Verwaltungsgericht seinerseits ist dagegen an den Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts vom 12. Juni 2018 nicht gebunden und kann daher über die von der Beschwerdeführerin gestellten Anträge, auch wenn sie den ersten Entscheid des Baurekursgerichts betreffen, im vorliegenden Verfahren grundsätzlich befinden. Aus diesem Grund wurden die Akten des ersten Rechtsganges beigezogen. 1.4 Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens nur sein kann, was Gegenstand des angefochtenen Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesanwendung hätte sein sollen (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu § 19–29a N. 45 ff.). Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, aber grundsätzlich nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2). Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren bestimmt sich einerseits durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung und andererseits durch die Parteibegehren (BGE 136 II 165 E. 5; 133 II 181 E. 3.3). Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie auch nicht entscheiden musste, dürfen nachfolgende Instanzen grundsätzlich nicht beurteilen, ansonsten sie in die funktionelle Zuständigkeit der ersten Instanz eingreifen. Das Anfechtungsobjekt, die Verfügung der unteren Instanz, bildet den Rahmen, welcher den möglichen Umfang des Streitgegenstands begrenzt (Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., Zürich etc. 2013, N. 686 ff.). Das Baurekursgericht erachtete den Streitgegenstand in seinem Entscheid vom 12. Juni 2018 als auf die Bewilligungspflicht der seeseitigen Bauten vor dem Landanlagegebiet im Bereich der öffentlichen Seeparzelle und die dafür zu leistenden periodischen Nutzungsgebühren sowie die damit verbundenen Nebenbestimmungen begrenzt. Da mit der angefochtenen Verfügung die (befristete) Bewilligung für die Bauten auf dem Landanlagegebiet nunmehr unbefristet erteilt worden sei, liege es nicht im Interesse der Beschwerdeführerin, diese neue Bewilligung für ihre Bauten auf dem Anlagegebiet nicht zu erhalten. Dem ist grundsätzlich beizupflichten; nicht davon betroffen ist indes die umstrittene Frage des Umfangs der "Landanlage" (vgl. etwa E. 3.4 f.). 1.5 Soweit in der Bemerkung der Beschwerdeführerin, dass auch der Betonsockel vor dem östlichen Teil der Ufermauer als Wellenbrecher diene, was bei einem Augenschein sofort klar werde, ein sinngemässer Antrag auf die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht zu erblicken wäre, ist Folgendes festzuhalten: 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, 28. Juni 2017, 1C\_578/2016, E. 2.2; 21. September 2016,

1C\_556/2013, E. 2.2). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und der im Entscheid des Baurekursgerichts vom 12. Juni 2018 enthaltenen Fotografie möglich. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten. 1.6 Bezüglich der Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin ist festzuhalten, dass der Entscheid über deren Hauptantrag – die vollumfängliche Aufhebung der angefochtenen Entscheide – bereits eine Auseinandersetzung mit jenen Fragen bedingt. Da somit das mit den Feststellungsbegehren bezweckte Ziel auch mit dem Leistungs- bzw. Gestaltungsbegehren erreicht werden kann und Feststellungsbegehren subsidiär sind (VGr, 25. August 2022, VB.2022.00157, E. 1.2; 23. August 2019, VB.2019.00014, E. 1.3; 18. Dezember 2013, VB.2013.00731, E. 1.2 mit Hinweisen), ist auf die Feststellungsbegehren der Beschwerdeführerin mangels schutzwürdigen Feststellungsinteresses nicht einzutreten. 1.7 Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde – vorbehältlich des soeben (E. 1.6) Gesagten – einzutreten. 2. 2.1 Am 13. März 1880 erteilte der "Director der öffentl. Arbeiten" (heute: kantonaler Baudirektor) C unter verschiedenen Auflagen die Konzession für die Erstellung einer 349 m 2 grossen Landanlage im Seegebiet vor seinem Haus. In der Folge wurde diese Landanlage erstellt, mit einer Ufermauer gesichert bzw. gegen den See abgegrenzt und in mehrere Kleinparzellen aufgeteilt. Zudem wurde konzessionsgemäss die Steinvorlage, welche sich im Bereich der Seeparzelle auf öffentlichem Grund befindet, als Wellenbrecher zum Schutz der Ufermauer errichtet. Für die Bauten auf der Landanlage wurden die entsprechenden Bewilligungen eingeholt. Jahrzehnte später wurde im Rahmen von Sanierungsarbeiten anstatt einer Steinvorlage ein seeseitiger Betonsockel ("Podest unter Wasser") entlang der Ufermauer als Wellenbrecher realisiert, der wie eine Steinvorlage die Erosion und Abnützung der Ufermauer verhindern soll. Für den Fortbestand dieses Uferschutzes erteilte die Baudirektion der Beschwerdeführerin mit Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 eine bis 31. Dezember 2032 befristete wasserrechtliche Konzession. Ferner konzedierte die Baudirektion eine Ufertreppe samt Geländer, das darunterliegende Podest bzw. Fundament dieser Treppe und die entsprechend privat genutzte Seefläche (Dispositiv-Ziff. I.2.). Für all diese Nutzungen wurde die Beschwerdeführerin zu einer jährlichen Nutzungsgebühr von insgesamt Fr. 679.85 verpflichtet (Dispositiv-Ziff. I.3.). Ausserdem ordnete sie die Grundbuchanmerkung der Konzession an (Dispositiv-Ziff. I.4.). Schliesslich bewilligte die Baudirektion der Beschwerdeführerin den Fortbestand ihrer Bauten auf dem Landanlagegebiet für den Eigenbedarf ohne zeitliches Limit (Dispositiv-Ziff. I.1.). 2.2 Das Baurekursgericht stellte mit Entscheid vom 12. Juni 2018 fest, dass für das "Podest (unter Wasser)" keine Konzessionspflicht bestehe, da der fragliche Betonsockel von seiner Funktion her lediglich eine im 19. Jahrhundert zum Schutz der Ufermauer erstellte Steinvorlage ersetze und der Beschwerdeführerin keinen Sondervorteil im Rahmen eines Sondernutzungsrechts verschaffe (E. 4.2). Bezüglich der weiteren konzedierten Bauten und Anlagen auf Seegebiet – d.h. für die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das dafür beanspruchte Seegebiet – wurde jedoch festgehalten, dass für diese eine Konzessionspflicht bestehe und die Erhebung jährlicher Nutzungsgebühren zulässig sei (E. 4.3). Die Bewilligung der Bauten auf dem Landanlagegebiet erachtete das Baurekursgericht als nicht vom Streitgegenstand erfasst. Als rechtskonform beurteilte das Baurekursgericht ferner die Nebenbestimmungen zur Konzession sowie die angeordnete Grundbuchanmerkung (E. 4.4). Entsprechend hob es die

Verfügung Nr. 17-0133 im Sinn einer teilweisen Gutheissung nur bezüglich der Konzessions- und Gebührenpflicht des "Podests (unter Wasser)" auf und lud die Baudirektion ein, die jährliche Nutzungsgebühr neu festzulegen. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. In Umsetzung des Entscheids des Baurekursgerichts setzte die Baudirektion mit Verfügung Nr. 19-0310 vom 18. November 2020 die Nutzungsgebühren für das Podest und die Ufertreppe auf jährlich Fr. 274.90 fest (Dispositiv-Ziff. I.2.). Dabei ging sie davon aus, dass die durch das Podest abgegrenzte Seefläche 7 m<sup>2</sup>, die durch die Ufertreppe abgegrenzte Seefläche 5 m<sup>2</sup> beträgt. Des Weiteren ordnete sie die Grundbucheintragung der Konzession an (Dispositiv-Ziff. I.2.). In seinem Entscheid vom 23. März 2021 überprüfte und bestätigte das Baurekursgericht die Festsetzung der Nutzungsgebühren (E. 5.2). Dagegen hob es die (erneut) angeordnete Grundbucheintragung der Konzession auf (E. 5.3) und hiess den Rekurs in diesem Punkt teilweise gut. 2.3 Die Beschwerdeführerin vertritt in ihrer Beschwerde die Ansicht, die Bewilligung zur Erstellung von Bauten auf Landanlagen werde einmal erteilt. Periodisch zu erneuernde "Baukonzessionen" wären rechtswidrig und verletzen das Legalitätsprinzip. Sie macht geltend, nicht nur der Betonsockel vor dem westlichen Teil der Ufermauer, sondern auch derjenige vor dem östlichen Teil diene als Wellenbrecher. Dass der Fuss der Treppe auf dem Wellenbrecher abgestützt sei, ändere an seiner Funktion nichts. Die Einrichtungen, die als Wellenbrecher die Ufermauer schützen, seien in der Verfügung von 1880 zwingend vorgeschrieben. Der Uferschutz brauche über die ganze Länge der Landanlage seit 1880 weder periodische Baukonzessionen noch Bewilligungen und sei keine Gebührenquelle. Ferner sollen keine Anmerkungen im Grundbuch gestattet werden. Der Vertrag von 1880 genüge. Die Nebenbestimmung, wonach sie ihr Eigentum, die Landanlage, ohne Entschädigung entfernen müsste, wenn ein Weg oder eine Strasse erstellt würde, sei ein willkürlicher Eingriff in ihr Privateigentum und verletze Art. 26 und Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101). Sodann führt die Beschwerdeführerin aus, die Ufertreppe sei historisch als Teil der Landanlage wahrgenommen worden. Die Umdeutung des AWEL zur Sondernutzung im Umfang von 5 m<sup>2</sup> Seegebiet sei schleierhaft. 2.4 Die Beschwerdegegnerin entgegnet, die (landseitige) Landanlage stehe vorliegend nicht zur Diskussion. Das Podest und die Ufertreppe seien indes nicht Teil der Landanlage, sondern Seegebiet und damit öffentlicher Grund. Die private Nutzung dieser im Bereich eines öffentlichen Gewässers liegenden Bauten und Anlagen gehe klar über den schlichten Gemeingebrauch hinaus und sei daher konzessionspflichtig. Konzessionspflichtige Nutzungen öffentlicher Gewässer seien in der Regel zu befristen. Die Beschwerdegegnerin habe die Nutzungsgebühren für das Podest und die Ufertreppe auf der Grundlage der einschlägigen Rechtsnormen und der Flächenausmessung vorgenommen. Im Grundsatz sei die Grundbucheintragung rechtskonform, sobald das Verwaltungsgericht rechtskräftig über Konzessionspflicht und Nebenbestimmungen entschieden habe.

### **E. 3.1**

Umstritten ist erstens, ob die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das Betonpodest einer wasserrechtlichen Konzession bedürfen und ob diese Konzession befristet werden darf.

### **E. 3.2**

Nach Art. 105 Abs. 1 der Zürcher Kantonsverfassung (KV; LS 101) übt der Kanton die Hoheit über die Gewässer aus. Die öffentlichen Gewässer stehen der Allgemeinheit im Rahmen des schlichten Gemeingebrauchs zur Nutzung offen (vgl. Tobias Jaag/Markus

Rüssli, Staats- und Verwaltungsrecht des Kantons Zürich, 5. A., Zürich etc. 2019, Rz. 3415 ff.; Markus Rüssli in: Isabelle Häner/Markus Rüssli/Evi Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich etc. 2007, Art. 105 N. 3 ff.). Als Inanspruchnahme eines Sees und des darunter liegenden Erdreichs gilt namentlich dessen räumliche Nutzung. Dazu gehören gemäss § 75 lit. a WWG insbesondere Bauten und Anlagen wie Gebäude, Bootsstationierungen und zugehörige Anlagen, Stege, Flösse, Brücken oder Leitungen. Nach § 36 Abs. 1 WWG bedürfen die den Gemeingebrauch beschränkenden oder übersteigenden Nutzungen der öffentlichen Gewässer, die dazu erforderlichen Bauten und Anlagen sowie deren Änderungen je nach Art der Nutzung einer Konzession oder einer Bewilligung. Konzessions- und bewilligungspflichtige Nutzungen öffentlicher Gewässer sind gebührenpflichtig (§ 47 Abs. 1 WWG); sie werden mit den gebotenen Nebenbestimmungen verknüpft und in der Regel befristet (§ 44 WWG).

### **E. 3.3**

Gemäss der ursprünglichen Konzessionserteilung im Jahr 1880 soll die Landanlage "in ihrem ganzen Umfange ihrer Begrenzung an den See mit einer soliden Mauer oder Steinböschung gesichert, und vor dem Fusse derselben eine tüchtige, bis über die Hälfte der Umfassungsmauer oder, Böschung hinausreichende Steinvorlage zum Brechen der Wellen angelegt werden". Die Vorinstanzen gingen davon aus, dass diese Steinvorlage im Rahmen einer Sanierung durch das "Podest (unter Wasser)" ersetzt wurde, welches sich im See vor den Parzellen Kat.-Nrn. 05, 03 und 04 befindet, nicht jedoch durch das Betonpodest, auf welches die Ufertreppe von Parzelle Kat.-Nrn. 01 bzw. 02 mündet. Als Folge davon liegt nach Auffassung des Baurekursgerichts nur bezüglich des ausschliesslich dem Uferschutz dienenden "Podests (unter Wasser)" kein (neuer) konzessionsrechtlicher Tatbestand vor. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, die Steinvorlage sei zusätzlich und gleichzeitig durch das Betonpodest, auf welches die Ufertreppe von Parzelle Kat.-Nrn. 01 bzw. 02 mündet, ersetzt worden. Dies ergibt sich auch nicht aus den Akten und kann nicht allein aus dem Umstand, dass das Betonpodest ebenfalls als Wellenbrecher dienen kann, hergeleitet werden, zumal die Konzession von 1880 keine Berechtigung vermittelt, die vorgeschriebene Steinvorlage durch eine beliebige andere, als Wellenbrecher dienende Vorrichtung ersetzen zu dürfen. Demnach erachtete die Vorinstanz dieses Betonpodest zu Recht nicht als von der ursprünglichen Konzession von 1880 erfasst bzw. nicht als Ersatz der darin vorgeschriebenen Steinvorlage. Im Übrigen weist dieses Betonpodest andere Masse als das "Podest (unter Wasser)" auf, was bereits optisch ins Auge sticht, und es fehlte eine Erklärung dafür, weshalb nicht ein zusammenhängendes Podest als Wellenbrecher als Ersatz für die Steinvorlage errichtet worden ist. Ob die Auffassung des Baurekursgerichts, wonach das angeblich als Wellenbrecher konzipierte und wiederum (wie die vorbestehende Steinvorlage) rein dem Uferschutz dienende "Podest (unter Wasser)" mangels eines daraus resultierenden Sondervorteils nicht der Konzessionspflicht unterliege, überhaupt zutrifft, erscheint fraglich, bedarf aber keiner näheren Ausleuchtung, wäre doch dem Verwaltungsgericht prozessual verwehrt, den angefochtenen Entscheid diesbezüglich zum Nachteil der Beschwerdeführerin abzuändern (§ 63 Abs. 2 VRG).

### **E. 3.4**

Die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das Betonpodest befinden sich räumlich betrachtet nicht auf dem Land, sondern im Bereich des Zürichsees, also eines öffentlichen Gewässers. Die Beschwerdeführerin macht unter Berufung auf Art. 11 der Vorschriften und Bedingungen

für Landanlagen und Seebauten in den zürcherischen Seen vom 2. März 1921 geltend, Ufertreppen seien im Kanton Zürich bereits vor 100 Jahren den Landanlagen zugerechnet worden. Art. 11 regelt, dass "an den Inhaber der Bewilligung zu Eigentum abgetreten [werden]: Das Gebiet von Landanlagen, steinerne Ufertreppen und kleine Wasserbecken, die auf mindestens drei Seiten von Land umgeben sind (vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen der Fischerei)". Wie aus den Plänen hervorgeht, ist die vorliegende umstrittene Ufertreppe jedoch nicht auf drei Seiten von Land umgeben. Ferner unterscheidet auch Art. 11 selbst zwischen dem Gebiet von Landanlagen und Ufertreppen und zählt somit Ufertreppen nicht zu den Landanlagen.

### **E. 3.5**

Nachdem die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das Betonpodest nicht zu den Bauten auf dem Landanlagegebiet gehören, führen die diesbezüglichen Argumente der Beschwerdeführerin ins Leere. So kann sie beispielsweise nichts zu ihren Gunsten aus BGE 139 II 470, der die Erstellung eines Einfamilienhauses auf Landanlagegebiet betrifft, ableiten.

### **E. 3.6**

Da sich die strittigen Vorrichtungen – selbst wenn sie den Bauten auf der Landanlage zugerechnet würden – im Bereich des Zürichsees, eines öffentlichen Gewässers, befinden und diesen räumlich beanspruchen, stellt sich die Frage nach der Qualifikation der vorliegenden Nutzung des Zürichsees (vgl. E. 3.2).

#### **E. 3.6.1**

Als Gemeingebrauch von öffentlichen Gewässern werden etwa das Baden, soweit die polizeiliche Ordnung es zulässt, das Schöpfen von Wasser mit einfachen Einrichtungen oder das Tränken von Haustieren eingestuft (§ 2 Abs. 1 der Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz vom 21. Oktober 1992 [KonzV WWG]; LS 724.211). Ist die gleichzeitige und gleichartige Mitbenutzung durch andere Personen beeinträchtigt, liegt dagegen regelmässig gesteigerter Gemeingebrauch vor (z.B. nautische Veranstaltungen, Wakeboarden, Aufstellen von Bojen, Entnahme von nicht unerheblichen Wassermengen; vgl. BGr, 10. August 2005, 2P.191/2004, E. 2.4.1 f.). Werden andere Personen gänzlich von einer Nutzung ausgeschlossen, indem berechnete Personen eine ausschliessliche Verfügung über einen Teil der Sache erhalten, handelt es sich um eine Sondernutzung. Ein Indiz für eine Sondernutzung bildet die dauernde und feste Verbindung mit der öffentlichen Sache (BGr, 2. Juni 2012, 2C\_900/2011, E. 2.2; André W. Moser, *Der öffentliche Grund und seine Benützung*, Bern 2011, S. 269 ff.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2312).

#### **E. 3.6.2**

Die vom Landanlagegebiet auf eine Betonplatte (Betonpodest) führende Treppe, die beiden Treppengeländer sowie das Betonpodest sind dauernd und fest mit dem Zürichsee verbunden und ermöglichen der Beschwerdeführerin die ausschliessliche Nutzung, während andere Personen von der Nutzung dieses Bereichs des Zürichsees ausgeschlossen sind. Demzufolge gingen die Vorinstanzen zutreffend von einer konzessionspflichtigen Sondernutzung durch die Beschwerdeführerin aus.

#### **E. 3.6.3**

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Sie scheint der Ansicht zu sein, eine Sondernutzung liege nur dann vor, wenn sie den ganzen Zürichsee vollständig dem Gemeingebrauch entzöge. Sie leitet dies aus der Weisung des Regierungsrats vom 28. Januar 2015 zur in der Folge an der Urne verworfenen ersten Vorlage zu einem neuen Wassergesetz (ABl 2015-02-20, Meldungs-Nr. 00102089, S. 84) ab, wo steht: "Wird durch eine bestimmte Nutzung das Gewässer vollständig dem Gemeingebrauch entzogen und werden damit andere Personen längerdauernd gänzlich von der Gewässernutzung ausgeschlossen, liegt eine sog. Sondernutzung vor". Dabei verkennt die Beschwerdeführerin, dass sie den Zürichsee sehr wohl im Bereich der Ufertreppe und des Betonpodests vollständig dem Gemeingebrauch entzieht, da andere Personen von der Nutzung des Seegebietes im Bereich der Treppe dauerhaft ausgeschlossen sind. Die Sondernutzung kann und muss sich auf einen Teil eines Gewässers beziehen können, ansonsten würden die Ausführungen in der Weisung keinen Sinn ergeben, läge doch grundsätzlich nie eine Sondernutzung vor, weil es schon faktisch kaum möglich wäre, den ganzen Zürichsee oder die ganze Limmat im vollen Ausmass überall dem Gemeingebrauch zu entziehen. Im Übrigen zählt denn auch besagte Weisung die Errichtung von Bauten und Anlagen in oberirdischen Gewässern wie etwa von Stegen zu den konzessionspflichtigen Unterfangen (ebenso die Weisung vom 29. Januar 2020 zum verabschiedeten neuen Wassergesetz vom 12. Dezember 2022, ABl 2020-02-28, Meldungs-Nr. RS-ZH01-0000000228, S. 101).

### **E. 3.7**

Durch die Konzession wurde der Beschwerdeführerin ein Sondernutzungsrecht am darin bezeichneten Seegebiet eingeräumt. Ein solches Sondernutzungsrecht kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht auf ewig, d.h. auf unbefristete Dauer erteilt werden, da sich das Gemeinwesen nicht seiner Hoheitsgewalt über eine öffentliche Sache entäussern kann. Sondernutzungskonzessionen ohne zeitliche Begrenzung gelten vielmehr gar als verfassungswidrig und altrechtliche Konzessionen sind nachträglich zu befristen und können unter Gewährung einer angemessenen Übergangsfrist entschädigungslos aufgelöst werden (BGE 145 II 140 E. 6.4, 127 II 69 E. 4 f.; ferner Peter Karlen, Schweizerisches Verwaltungsrecht, Zürich etc. 2018, S. 365; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2313; Moser, S. 274 f.). Die im Schrifttum vorgenommenen Differenzierungen in Bezug auf Landanlagekonzessionen (Markus Rüssli, Landanlagen und Bauten auf Landanlagen im Kanton Zürich, in: ZBl 108/2007 S. 666 ff., 677 f.; Stefan Vogel, Landanlagekonzessionen im Kanton Zürich, in: Staats- und Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für Tobias Jaag, Markus Rüssli und andere [Hrsg.], 2012, S. 369 ff., 371 ff.) betreffen das Landanlageland selbst und nicht das von der (altrechtlichen) Landanlagekonzession nicht erfasste, diesem vorgelagerte Seegebiet, in welchem sich die streitige Treppe befindet (oben E. 3.4). Auch wenn § 44 WWG (ebenso de lege ferenda § 69 Abs. 2 des Wassergesetzes vom 12. Dezember 2022) vorsieht, dass Konzessionen nur "in der Regel" befristet werden, bleibt den zuständigen Behörden diesbezüglich mit Blick auf die vorerwähnte höchstrichterliche Rechtsprechung kein eigentliches Ermessen mehr. Nach § 13 lit. d KonzV WWG sind Inanspruchnahmen von Gewässern auf die Dauer von 15–40 Jahren zu befristen. Die vorliegende Befristung (auf 15 Jahre) ist vor diesem Hintergrund zulässig bzw. sogar geboten und nicht zu beanstanden.

### **E. 4.1**

Für die Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einer öffentlichen Sache kann eine Konzessionsgebühr erhoben werden (Moser, S. 280; Adrian Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, ZBl 104/2003 S. 505 ff., 509). Für die Erhebung einer solchen Gebühr bedarf es nach den allgemeinen Grundsätzen des Abgaberechts einer gesetzlichen Grundlage. Die erforderliche Gesetzesgrundlage (Art. 38 Abs. 1 lit. d KV; vgl. auch Art. 664 Abs. 3 ZGB) findet sich in § 47 WWG. Nach Absatz 2 dieser Norm bemisst sich die Nutzungsgebühr nach Massgabe der eingeräumten Sondervorteile, namentlich des wirtschaftlichen Nutzens, der Art und Dauer der Konzession oder der Bewilligung, der für die Öffentlichkeit entstehenden Nachteile, des Verwendungszwecks, der Menge des beanspruchten Wassers sowie – bei der Inanspruchnahme der Gewässer – des Werts angrenzender Grundstücke. Die Bemessung der Konzessionsgebühr für die Inanspruchnahme von öffentlichen Oberflächengewässern wird in §§ 16 ff. der Gebührenverordnung des Kantons Zürich vom 21. Oktober 1992 zum Wasserwirtschaftsgesetz (GebV WWG; LS 724.21) konkretisiert. Gemäss § 17 Abs. 1 GebV WWG ist für bewilligungspflichtige lang dauernde und intensive Inanspruchnahmen, insbesondere zu baulichen Zwecken, eine jährlich festzusetzende Nutzungsgebühr zu entrichten. Die Gebühr ergibt sich aus dem Landwert multipliziert mit dem Zinssatz. Für Bootsunterstände, Bootsteganlagen, Pontons, Bootsliegeplätze und ähnliche Anlagen zu privater Nutzung wird eine jährliche Nutzungsgebühr von Fr. 17.60 je beanspruchten Quadratmeter erhoben (§ 19 GebV WWG).

#### **E. 4.2**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist der Kanton Zürich durchaus berechtigt, für die Sondernutzung eines kleinen Teils des Zürichsees eine Gebühr zu verlangen. Die Beschwerdegegnerin ist hierbei von der Sondernutzung von 7 m<sup>2</sup> (Podest) und 5 m<sup>2</sup> (Ufertreppe) ausgegangen. Die Beschwerdeführerin rügt in ihrer Replik, die Treppe überbrücke lediglich 2,2 m<sup>2</sup> Wasserfläche, was sie mit dem Doppelmeter 1:1 gemessen habe. Dabei verkennt die Beschwerdeführerin, dass nicht nur die überbrückte, sondern die gesamte abgegrenzte bzw. beanspruchte Fläche als Grundlage für die Ermittlung der Fläche gemäss § 19 GebV WWG herangezogen wird. Die Beschwerdegegnerin hat sich hierfür zu Recht auf den Seebautenkataster der amtlichen Vermessung gestützt. Weiter bringt die Beschwerdeführerin gegen die Berechnung der Gebühr nichts vor und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Festsetzung der Gebühr durch die Beschwerdegegnerin fehlerhaft sein sollte. Die Berechnung der Nutzungsgebühren ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin rügt unter Verweis auf ihre Beschwerde vom 7. Juli 2018, dass ihr zusätzlich zu den ursprünglichen Nebenbestimmungen gemäss Vertrag vom 13. März 1880 weitere allgemeine und spezielle Nebenbestimmungen auferlegt worden seien. Danach müsste beispielsweise "das Objekt" – d.h. die Landanlage, gemäss Ziff. 2 – bei der Erstellung eines Uferweges ohne Entschädigung entfernt werden (Ziff. 16 der allgemeinen Nebenbestimmungen). Dies stelle einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Mit den allgemeinen Nebenbestimmungen würde der Vertrag von 1880 ausgehebelt. Sodann mangle es den speziellen Nebenbestimmungen Ziff. 2 lit. b–e an einer rechtlichen Grundlage. Art. 41c Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) garantiere den Fortbestand rechtens bestehender Bauten im Gewässerraum.

## **E. 5.2**

Der Vertrag bzw. die Konzession vom 13. März 1880 betrifft die Erstellung einer Landanlage ("Landanlagekonzession") und regelt die Rechte und Pflichten des Konzessionärs/Bauherrn am aufgeschütteten Seegebiet. Diese Konzession vom 13. März 1880 betrifft somit nur die Bauten auf dem Landanlagegebiet sowie – nach hier nicht zu überprüfender Meinung des Baurekursgerichts – das "Podest (unter Wasser)" (vgl. E. 3.3), also – entgegen der Beschwerdeführerin – mit Ausnahme des "Podests (unter Wasser)" gerade nicht das in Dispositivziffer I.2 der Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 genannte "Objekt". Jene Objekte i.S.v. Dispositivziffer I.2, d.h. die (übrigen) seeseitigen Bauten vor dem Landanlagegebiet im Bereich der öffentlichen Seeparzelle, werden von der Konzession vom 13. März 1880 nicht erfasst. Da die von der Beschwerdeführerin beanstandeten allgemeinen Nebenbestimmungen jedoch ausschliesslich für diese Bauten vor dem Landanlagegebiet mit Ausnahme des "Podests (unter Wasser)" gelten (müssen), lassen sie die Konzession vom 13. März 1880 unberührt. Entsprechend kann auch offenbleiben, inwieweit sich diese nach Massgabe der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung (oben E. 3.7) gegebenenfalls nicht auch nachträglich befristeten bzw. bloss unter einschränkenden Nebenbestimmungen verlängern liesse.

## **E. 5.3**

In Bezug auf die gerügte fehlende gesetzliche Grundlage für die speziellen Nebenbestimmungen in Dispositivziffer 2 lit. b–e der Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 ist – soweit sich diese nicht ohnehin auf die generelle Ermächtigung von § 44 WWG, die Konzessionen mit den gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen, stützen lassen – Folgendes festzuhalten: Lit. b, wonach das dauernde Stationieren von Schiffen an und auf den Bauten und Anlagen im öffentlichen Gewässer nicht gestattet ist, stützt sich ausdrücklich auf die Verordnung über das Stationieren von Schiffen vom 14. Oktober 1992 (Stationierungsverordnung; LS 747.4). Gemäss deren § 4 Abs. 1 i.V.m. § 1 ist das Stationieren von Schiffen auf öffentlichem Gewässergebiet ausserhalb konzessionierter Anlagen untersagt. Die Pflicht gemäss lit. c der Nebenbestimmungen, die amtliche Vermessung nachführen zu lassen, beruht auf Art. 29 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (GeoIG; SR 510.62). Kraft Art. 34 Abs. 2 lit. a GeoIG sind die Kantone für die Durchführung der amtlichen Vermessung zuständig. Im Kanton Zürich legt der Regierungsrat die kantonalen Erweiterungen des bundesrechtlich vorgegebenen Inhalts der Vermessung fest und erlässt Ausführungsbestimmungen insbesondere für die Vermarkung und Vermessung der Grundstücksgrenzen und das Erheben der übrigen Bestandteile der amtlichen Vermessung (§ 17 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 lit. a des Kantonalen Geoinformationsgesetzes vom 24. Oktober 2011 [LS 704.1]). Sodann stützt sich lit. d der Nebenbestimmungen auf § 46 Abs. 2 WWG, wonach die Konzession samt den Nebenbestimmungen im Grundbuch angemerkelt werden kann, wenn sie mit dem Eigentum an einem Grundstück subjektiv-dinglich verbunden wird (dazu sogleich E. 6). Die Befristung der Konzession i.S.v. lit. e der Nebenbestimmung basiert auf § 44 WWG (vgl. E. 3.7). Sämtliche speziellen Nebenbestimmungen verfügen somit über eine Rechtsgrundlage. Hinsichtlich des angerufenen Bestandesschutzes i.S.v. Art. 41c Abs. 2 GSchV ist anzumerken, dass der Gewässerraum gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV "gemessen ab der Uferlinie, mindestens 15 m betragen" muss, gemeint ist ab Uferlinie landwärts. Demzufolge kann sich die Beschwerdeführerin für die Bauten auf der Gewässerparzelle nicht auf den Bestandesschutz i.S.v. Art. 41c Abs. 2 GSchV berufen. Im Übrigen gewährte

diese Norm ohnehin nur den Besitzstand gegenüber den (gewässerschutzrechtlichen) Vorgaben des Bundes an den Gewässerraum; soweit es – wie hier – um die Wahrung allfälliger aus früheren (kantonalen) Sondernutzungskonzessionen an Gewässern abgeleiteter Rechte geht, ist diese Bestimmung von vornherein nicht einschlägig.

### **E. 6.1**

Die Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 sieht vor, dass die wasserrechtliche Konzession samt Nebenbestimmungen "nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung" im Grundbuch angemerkt werden soll. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort zu Recht geltend macht, erachtete das Baurekursgericht die Grundbucheintragung sehr wohl grundsätzlich als zulässig. Da die Grundbucheintragung bereits in der Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 angeordnet und nicht aufgehoben worden sei, bestehe jedoch kein Raum für die erneute Anordnung einer identischen Grundbucheintragung mit Verfügung vom 18. November 2020. Somit hob das Baurekursgericht lediglich die Anordnung der zweiten identischen, nicht aber der ersten – gemäss Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017 – Grundbucheintragung auf. Die Beschwerdeführerin macht indessen geltend, es sollen überhaupt keine Eintragungen im Grundbuch gestattet werden, der Vertrag von 1880 genüge. Sie begründet jedoch ihren Antrag nicht weiter.

### **E. 6.2**

§ 46 Abs. 2 WWG sieht vor, dass die Konzession samt Nebenbestimmungen im Grundbuch angemerkt werden kann, wenn sie mit dem Eigentum an einem bestimmten Grundstück subjektiv-dinglich verbunden ist. Letzteres ist im vorliegenden Fall unbestritten erfüllt, sodass eine Grundbucheintragung der wasserrechtlichen Konzession (Dispositivziffer I.2 der Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017) unter Ausnahme des "Podests (unter Wasser)" zulässig ist (vgl. E. 5.2). Entgegen der Beschwerdeführerin genügt die Landanlagekonzession von 1880 nicht, betrifft diese doch andere Bauten und Anlagen (vgl. E. 5.2 sowie Dispositivziffer I.1 der Verfügung Nr. 17-0133 vom 31. August 2017).

### **E. 7.1**

Schliesslich beanstandet die Beschwerdeführerin die Gerichtsgebühren der Vorinstanz. Der erste Rekurs sei notwendig gewesen, um die Reduktion der vom AWEL viel zu hoch angesetzten Nutzungsgebühren zu erreichen. Wegen der unzutreffenden Rechtsmittelbelehrung hätte sie anschliessend Beschwerde ans Verwaltungsgericht erhoben, was ihr unnötigen Aufwand beschert habe. Zum zweiten Rekurs sei sie gezwungen gewesen, um die Frage der Konzessionspflicht und der Nebenbestimmungen vom Verwaltungsgericht überprüfen lassen zu können. Dieses zweite Verfahren könne aber nicht ihr angelastet werden. Die hohen Gerichtsgebühren für die kleinen Streitwerte seien nach Art. 18 KV (wohlfeile Rechtspflege) nicht zulässig.

### **E. 7.2**

Vorab ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht dem Umstand, dass die Vorinstanz die Beschwerdeführerin nicht auf die (möglicherweise) eingeschränkte Anfechtbarkeit des ersten Rekursentscheids hingewiesen hatte, entsprechend Rechnung trug, indem es die Kosten des 1. Rechtsgangs vor Verwaltungsgericht (VB.2018.00416) der Vorinstanz auferlegte. Mangels besonderen Aufwands sprach es der Beschwerdeführerin keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigung zu. Sollte die Beschwerdeführerin hiermit nicht einverstanden sein, steht es ihr frei, dagegen Beschwerde beim Bundesgericht zu erheben.

### **E. 7.3**

Im vorliegenden Entscheid zu überprüfen sind jedoch die Gebührenhöhe sowie die Kostenverteilung in den beiden Entscheiden durch die Vorinstanz. Die Vorinstanz ging in beiden Entscheiden von einem nicht bestimmbareren Streitwert aus und setzte die Gerichtsgebühr gestützt auf die Kriterien von § 338 Abs. 1 PBG auf Fr. 3'600.- und Fr. 3'500.- fest. Im ersten Verfahren erachtete sie die Beschwerdeführerin als zu 2/3, im zweiten Verfahren als zu 3/4 unterliegend. In diesem Umfang auferlegte sie ihr die Kosten und verweigerte ihr eine Umtriebsentschädigung. Insgesamt belaufen sich die Kosten, welche die Vorinstanz der Beschwerdeführerin für das (bzw. die beiden) Rekursverfahren auferlegte, somit auf rund Fr. 5'000.-. Wie die Vorinstanz in ihren Begründungen zu Recht festgehalten hat, steht ihr zwar bei der Bemessung der Gebührenhöhe ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 25 ff.). Nichtsdestotrotz erscheint die Gebührenhöhe im zweiten Rekursverfahren, in welchem die Verfügung Nr. 19-0310 vom 18. November 2020 und damit lediglich noch die Neuberechnung der Nutzungsgebühr und die zum zweiten Mal angeordneten Grundbuchanmerkung beurteilt werden konnten, mit Fr. 3'500.- als zu hoch, zumal sich der Rekurs inhaltlich nicht gegen die Neuberechnung an sich, sondern nur gegen die wiederum angeordnete Grundbuchanmerkung wandte. Dass die Beschwerdeführerin im zweiten Rekursverfahren die Rügen des ersten Rekursverfahrens sehr kurz zusammengefasst auf nicht einmal einer A4-Seite wiederholte, um sie dann später vor Verwaltungsgericht vorbringen zu können, kann ihr nicht zum Nachteil gereichen, jedenfalls nicht in diesem Ausmass. Es kann von ihr als juristischer Laie nicht erwartet werden, die prozessrechtlichen Besonderheiten bei Rückweisungen bzw. wiederholter Anfechtung in einem zweiten Rechtsgang zu kennen. Die Gerichtsgebühr des zweiten Rekursverfahrens ist daher zu reduzieren und neu auf Fr. 2'000.- festzusetzen. Davon ist der Beschwerdeführerin dementsprechend zudem lediglich die Hälfte aufzuerlegen. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr mangels überwiegenden Obsiegens zu verweigern.

### **E. 8**

Zusammengefasst ist die Beschwerde somit teilweise gutzuheissen und sind die Kosten des Verfahrens gemäss Dispositivziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 23. März 2021 auf Fr. 2'000.- zuzüglich Fr. 180.- Zustellkosten, total Fr. 2'180.- festzusetzen, wobei die Kosten je zur Hälfte der Rekurrentin (Beschwerdeführerin) und der Baudirektion des Kantons Zürich auferlegt werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **E. 9**

Da sie lediglich in einem untergeordneten Punkt obsiegt, in der Sache jedoch vollständig unterliegt, sind die Kosten dieses Verfahrens vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Umtriebsentschädigung ist ihr nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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