

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00346 vom 26. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00346

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00346 du 26 juin 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00346 del 26 giugno 2025

Regeste

vorübergehende Nutzung von Privateigentum | [Vorübergehende Inanspruchnahme eines privaten Vorplatzes durch das Gemeinwesen für das Aufstellen von Marktständen] Beschwerdelegitimation unter Berufung auf die Gemeindeautonomie gegeben (E. 1). Anspruch des Privateigentümers auf Feststellungsverfügung (E. 2). Keine Widmung des Vorplatzes durch konkludente Zustimmung; reine Duldung reicht nicht; das Gemeinwesen verhält sich widersprüchlich, wenn es für den Vorplatz keine Pflichten aus dem Eigentum (Unterhalt, Sanierung, Haftung) übernimmt und diesen als öffentliche Sache beansprucht (E. 5 und 7.1 ff.). Keine Verfügungsmacht gestützt auf Unvordenklichkeit, da eine Marktnutzung erst seit 1975 belegt ist (E. 7.8); offengelassen, ob das heutige Recht überhaupt noch Raum für die Figur der Unvordenklichkeit lässt (E. 5.4 am Ende). Das Marktreglement stellt keine unmittelbar wirkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt vorweg, dass der Bezirksrat die von ihr eingereichten umfangreichen Beweismittel weitgehend unbeachtet gelassen habe. Damit gehe eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung einher. Dies sei folglich eine Missachtung ihres Gehörsanspruchs. Geltend gemacht wird aber vielmehr eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung oder Beweiswürdigung nach § 50 Abs. 1 i. V. m. § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG, welche vom Verwaltungsgericht zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren sein wird. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

E. 4.1

Die streitbetroffene, in der Kernzone der Bülacher Altstadt gelegene Parzelle Kat.-Nr. 01 befindet sich unstreitig im Eigentum des Beschwerdegegners und ist mit einem als kommunales Denkmalschutzobjekt verzeichneten, historischen Wohn- und Geschäftshaus aus dem 19. Jahrhundert überbaut. Im Erdgeschoss wird das Gebäude gewerblich genutzt. Das Grundstück grenzt an seiner Ostseite an die Markt- und an der Südseite an die Rössligasse (Strassenparzellen Kat.-Nrn. 02 bzw. 03, beide im Eigentum der Beschwerdeführerin). Beide Gassen sind als Teil der Begegnungszone Altstadt verkehrsberuhigt. Östlich des Gebäudes führt entlang der Traufseite ein schmaler (Vor-)Landstreifen, welcher unmittelbar an die Strassenparzelle der Marktgasse angrenzt und vom Erscheinungsbild her Teil des Strassenkörpers bildet. Auf der Südseite der Parzelle zwischen Gebäude und Rössligasse befindet sich ein mit Kopfsteinpflaster belegter und zur Rössli- und Marktgasse hin mit Bordsteinen eingefasster Vorplatz. Der Vorplatz ist

von der Markt- wie auch der Rössligasse her entlang der gesamten Parzellengrenze niveaugleich frei zugänglich; es fehlen gegenüber den Strassenparzellen jegliche Einfriedungen oder anderweitige zugangsbegrenzende Möblierungen. An der Stirnseite des Gebäudes zum Vorplatz zur Rössligasse hin sind im Erdgeschoss zwei Schaufenster eingelassen; dazwischen befindet sich leicht erhöht ein Hauseingang, welcher über eine auf den Vorplatz auskragende – den Fotos im Dossier zufolge jedoch abgedeckte und durch eine Kette unzugänglich gemachte – Treppe erreichbar ist. Westlich der Treppe wird der dort etwas breitere Vorplatz auch als Autoabstellplatz genutzt.

E. 4.2

Vor Verwaltungsgericht streitig ist, ob der an die Rössligasse angrenzende Vorplatz während der vier Marktveranstaltungen von der Beschwerdeführerin für die Belegung mit Ständen durch Marktfahrende beansprucht werden darf. Gegen die von der Vorinstanz gebilligte Beanspruchung des Landstreifens auf der Ostseite entlang der Marktgasse hat sich der Beschwerdegegner seinerseits vor Verwaltungsgericht nicht (mehr) gewehrt. Die Verhältnisse zwischen diesen beiden Grundstücksteilen unterscheiden sich insofern nicht unerheblich, als der Beschwerdeführerin am Landstreifen an der Marktgasse im Jahr 2009 eine Personaldienstbarkeit in Form eines Fuss- und Fahrwegrechts für den öffentlichen Durchgang (unter Übernahme der Unterhaltslast sowie der Werk[eigentümer]haftung) eingeräumt wurde, wogegen am Vorplatz an der Rössligasse – wie auch die Beschwerdeführerin einräumt – gerade keine solche Gemeindedienstbarkeit besteht. Die Beschwerdeführerin macht indes geltend, der genannte Vorplatz habe seit jeher der Öffentlichkeit als Fussgängerfläche gedient, sodass er auch für den Markt benutzt werden dürfe. Sie stellt sich mithin auf den Standpunkt, es handle sich bei diesem Grundstücksteil um eine öffentliche Sache im Gemeingebrauch, für welche sie entsprechend auch Bewilligungen zum gesteigerten Gemeingebrauch für das Aufstellen von Marktständen erteilen dürfe.

E. 5.1

Öffentliche Sachen im Gemeingebrauch müssen nicht zwingend im Eigentum des Gemeinwesens stehen. Damit eine im Eigentum Privater befindliche Sache durch Widmung einer öffentlichen Zweckbestimmung zugeführt bzw. der Allgemeinheit zur Benützung offenstehend erklärt werden kann, bedarf das zuständige Gemeinwesen der Verfügungsmacht daran. Diese kann bei fehlendem Eigentum des Gemeinwesens auch auf einem beschränkten dinglichen Recht (wie in casu beim Landstreifen an der Marktgasse), auf einem obligatorischen Recht oder einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung beruhen (vgl. zum Ganzen Pierre Tschannen/Markus Müller/Markus Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Bern 2022, Rz. 1354 f.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich 2020, Rz. 2230; Pierre Moor/François Bellanger/Thierry Tanquerel, Droit administratif, Vol. III, 2. A., Bern 2018, S. 670 ff.; André Werner Moser, Der öffentliche Grund und seine Benützung, Bern 2011, S. 29 f. und 39 ff.). Es gilt der Grundsatz, dass das Gemeinwesen privates Areal nur dann dem Gemeingebrauch widmen bzw. als öffentliche Verkehrsfläche behandeln darf, wenn es die dafür erforderliche Verfügungsmacht erlangt hat (grundlegend: BGr, 3. November 2006, 2A.194/2006, in: ZBGR 89/2008 S. 107, E. 5.2; vgl. in der jüngeren Praxis etwa BGr, 10. April 2025, 9C_410/2023, E. 4.2.4; 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4.1.2 sowie BGr, 14. August 2019, 1C_647/2018, E. 2.4, je mit weiteren Hinweisen). Das Erfordernis der genügenden Verfügungsmacht dient dabei dem Schutz der Eigentumsgarantie (Art. 26

der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und spielt vorab dann eine Rolle, wenn ein im Eigentum eines Privaten stehendes Grundstück entgegen dessen Willen der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll (BGr, 14. August 2019, 1C_647/2018, E. 2.4). Die erwähnte Rechtsprechung wurde anhand von Fällen von funktionellen Verkehrsanordnungen (Art. 3 Abs. 4 des Strassenverkehrsgesetzes vom 19. Dezember 1958 [SVG; SR 741.01]) auf Strassen im Privateigentum entwickelt (vgl. BGr, 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4.1.2: "Das Gemeinwesen soll nicht indirekt auf dem Wege funktioneller Verkehrsanordnungen die Öffnung einer im Privateigentum stehenden Strasse in einem Umfang erzwingen können, wie es ihm nach Massgabe der erlangten Verfügungsmacht gar nicht gestattet wäre."). Dieselben Schranken gelten indes auch, wenn die zuständige Behörde gestützt auf kantonales Recht eine entsprechende Privatfläche durch Widmung öffentlich erklären will (vgl. etwa BGr, 15. August 2012, 5A_348/2012, E. 4.3.2: "Grundvoraussetzung für die Widmung einer Sache zum Gemeingebrauch ist die Verfügungsmacht des Gemeinwesens"; ebenso BGr, 14. August 2019, 1C_647/2018, E. 2.4). Die Befugnis zur Erteilung von Bewilligungen zum gesteigerten Gemeingebrauch an einer solchen Fläche setzt entsprechend zunächst voraus, dass sich deren Widmung zum Gemeingebrauch auf eine hinreichende Verfügungsmacht des Gemeinwesens stützen kann. Darüber hinaus darf das Gemeinwesen die betreffende Fläche auch im Rahmen des gesteigerten Gemeingebrauchs Dritten nur insoweit zur Verfügung stellen, als es die vom Eigentümer erlangte Verfügungsmacht des Gemeinwesens erlaubt (vgl. Moser, S. 377–379). Besitzt das Gemeinwesen an einer Privatfläche beispielsweise nur ein Fusswegrecht für den öffentlichen Durchgang, kommt ihm zwar hinreichende Verfügungsmacht zu, um diese Fläche widmungsweise einer Zweckbestimmung als Fussgängerfläche für die Allgemeinheit zuzuführen, befugt es aber noch nicht ohne Weiteres, durch Erteilung von Bewilligungen zum gesteigerten Gemeingebrauch (oder gar Sondernutzungskonzessionen) jegliche intensivere Nutzungsformen ohne Zutun des Eigentümers zu erlauben. Gegebenenfalls ist dafür neben der Bewilligung des gesteigerten Gemeingebrauchs vielmehr zusätzlich auch eine Ermächtigung durch den privaten Grundeigentümer erforderlich (Moser, S. 378 f.).

E. 5.2

Eine Strassenparzelle im Privateigentum ist grundsätzlich für den privaten und nicht für den öffentlichen Gebrauch bestimmt (BGr, 14. Mai 2019, 1C_620/2018, E. 1.2.2; 15. August 2012, 5A_348/2012, E. 4.3.2). Selbiges gilt für Vorplätze auf Privatgrundstücken. Daran ändert nichts, wenn die jeweilige Fläche rein tatsächlich auch Dritten bzw. einem unbestimmten Personenkreis zur Benützung offensteht und damit die Regeln des Strassenverkehrsrechts zur Anwendung kommen (vgl. betreffend einen privaten Vorplatz etwa BGE 104 IV 105 E. 3; ferner René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, Bern 2014, Rz. 136). Der Begriff der öffentlichen Strasse im Sinn des Strassenverkehrsrechts ist weiter als jener der öffentlichen Sache im Gemeingebrauch (BGE 148 IV 30 E. 1.5; BGr, 10. April 2025, 9C_410/2023, E. 4.2.1 f.; vgl. auch OGer ZH, 23. Mai 2023, LF220090, E. 5, in: ZR 122/2023 Nr. 61 S. 244 ff.). Für die Widmung einer Sache zum Gemeingebrauch ist über die rein tatsächliche Benutzbarkeit der Fläche hinaus vielmehr – wie dargelegt (oben E. 5.1) – auch die Verfügungsmacht des Gemeinwesens daran vorausgesetzt. Liegt hierfür kein dingliches Recht oder keine unmittelbar wirkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung vor (vgl. zu Letzterer etwa die entsprechend gelagerten "restrictions générales" gemäss waadtländischem Recht bei Moor/Bellanger/Tanquerel, S. 672), bedarf es der Zustimmung der privaten

Eigentümerin bzw. des privaten Eigentümers.

E. 5.3

Die Zustimmung der privaten Eigentümerschaft kann grundsätzlich auch formlos erteilt werden. Ein blosses Dulden der allgemeinen Benützung genügt jedoch noch nicht (BGr, 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4.1.3; 15. August 2012, 5A_348/2012, E. 4.3.2, je mit weiteren Hinweisen). Nach der Rechtsprechung kann aber – vorbehaltlich abweichender kantonaler Vorschriften – ein jahrelanger, widerspruchsloser Gebrauch durch die Öffentlichkeit eine entsprechende (formlose) Widmung bewirken (vgl. BGr, 10. April 2025, 9C_410/2023, E. 4.2.4; 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4.1.3 mit weiteren Hinweisen; VGr, 18. März 2021, VB.2020.00612, E. 4.1; 6. März 2014, VB.2013.00391, E. 4.1 ff.; 9. Mai 2012, VB.2011.00730, E. 5.3.1; 10. Mai 2000, VB.2000.00025, E. 4b/cc; kritisch: Moor/Bellanger/Tanquerel, S. 671 Fn. 146). In der Regel wird es zur Erlangung der erforderlichen Verfügungsmacht (in Ermangelung eines zivilrechtlichen Titels oder einer unmittelbar wirkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung) über ein blosses Schweigen bzw. das Nichtergreifen rechtlicher Schritte gegen die tatsächliche Benützung der Fläche durch die Allgemeinheit hinaus zusätzlicher (konkludenter) Handlungen des Eigentümers bedürfen (vgl. Wiederkehr/Richli, Rz. 149 und 151; Moser, S. 40 Fn. 202, je mit Hinweisen). Von einer konkludenten Zustimmung ist etwa dann auszugehen, wenn der private Grundeigentümer nicht nur eine entsprechende Nutzung durch die Allgemeinheit duldet – mithin seine aus dem Eigentum fliessenden (Abwehr-)Rechte nicht wahrnimmt –, sondern auch aus dem Grundeigentum fliessende Pflichten durch das Gemeinwesen tragen lässt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn er es unwidersprochen hinnimmt, dass das Gemeinwesen erhebliche Investitionen auf dem privaten Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe tätigt, wie die Sanierung des Belags einer Strasse, weitere Installationen vornimmt oder das entsprechende private Grundeigentum regelmässig unterhält und für dieses haftet. In derartigen Konstellationen wäre es widersprüchlich bzw. treuwidrig, wenn der private Grundeigentümer seine Pflichten aus dem Grundeigentum auf das Gemeinwesen überwälzt, aber entgegen seiner langjährigen Duldung nachträglich gegen die Benutzung durch die Allgemeinheit opponiert.

E. 5.4

Auf die Widmung – und den Nachweis eines Erwerbstitels für die Erlangung der Verfügungsmacht als Voraussetzung dafür – kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn eine Strasse seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gebrauch steht (vgl. dazu BGE 74 I 41 E. 3; 94 I 569 E. 2a; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2232; Moor/Bellanger/Tanquerel, S. 670 f. und 676; Moser, S. 42 ff.). Das gewohnheitsrechtliche Institut der Unvordenklichkeit kommt demzufolge dann zur Anwendung, wenn keine gültige (förmliche oder formlose) Widmung vorliegt (BGr, 10. April 2025, 9C_410/2023, E. 4.2.4 am Ende; 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4.1.3). Sie durchbricht mithin für weit zurückliegende Sachverhalte den Grundsatz, wonach blosses Dulden der allgemeinen Benützung durch den privaten Eigentümer die Verfügungsmacht des Gemeinwesens (noch) nicht zu begründen vermag. Unvordenklichkeit bezeichnet einen Zustand, der nach Art eines Rechtszustandes so lange besteht, dass sein Anfang sich im "Dunkel der Vorzeit" verliert, also über Menschengedenken hinaus liegt, und entsprechend zur Annahme berechtigt, er sei dereinst rechtmässig entstanden. Nach Art des Rechtszustandes besteht ein Wegrecht dann seit unvordenklicher Zeit, wenn es in gutem Glauben seit

Menschengedenken ungefragt und "ungewehrt", einem Bedürfnis entsprechend, ununterbrochen ausgeübt worden ist. Diese Vermutung gilt so lange, als dass der Gegenbeweis nicht erbracht werden kann (BGE 74 I 41 E. 3). Als Beispiel dieser Beweisregel werden die Berner Lauben angeführt. Unter unvordenklicher Zeit wurden zwei Menschenalter, also 80 Jahre verstanden (vgl. Moser, S. 42 ff., mit weiteren Hinweisen). Inwieweit diese Beweisregel heute noch Geltung beanspruchen kann und welche zeitlichen Voraussetzungen im Einzelnen erfüllt sein müssten, um als Gemeinwesen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch Rechte daraus ableiten zu können, erscheint unklar (vgl. unlängst auch BGr, 19. Dezember 2023, 1C_587/2022, E. 4, wo die Frage angesichts der bereits zu bejahenden konkludenten Zustimmung der Strasseneigentümerschaft offengelassen werden konnte). Das Institut der Unvordenklichkeit entstammt dem kantonalen Gewohnheitsrecht und wurde in Fällen für einschlägig erkannt, in welchen die zu diskutierenden, weit zurückreichenden Nutzungen ihren Ursprung vor Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) im Jahr 1912 hatten (so etwa in BGE 74 I 41 E. 3 oder 23 I 1242 E. 7). Mit dem Zivilgesetzbuch wurde die – ähnliche Züge aufweisende – Figur der (Extratabular-)Ersitzung von Dienstbarkeiten geschaffen (vgl. Art. 731 Abs. 3 ZGB und dazu BGE 105 II 329), weshalb fraglich erscheint, ob eine erst nach Inkrafttreten des ZGB einsetzende Nutzung – selbst wenn sie mittlerweile 80 oder mehr Jahre andauert – noch als unvordenklich anerkannt werden könnte; erst recht stellt sich diese Frage, wenn im Hinblick auf die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs bereits ein die Rechtsverhältnisse an Grundstücken klärendes Bereinigungsverfahren nach Art. 43–45 SchlT ZGB durchgeführt worden ist. Es spricht Einiges dafür, dass sich heutzutage auf Unvordenklichkeit nur noch in jenen (intertemporalrechtlichen) Konstellationen schliessen lässt, in denen die langjährig gelebte "ungewehrte" Nutzung nachweislich bereits vor Inkrafttreten des ZGB einsetzte. Die Frage bedarf indes keiner abschliessenden Beurteilung.

E. 6

Im Verwaltungsverfahren trägt grundsätzlich derjenige die Beweislast, welcher aus einer Tatsache Rechte ableiten will (Art. 8 ZGB analog; BGr, 10. Mai 2006, 2A.669/2005, 2A.677/2005, E. 3.5.2). So hat insbesondere die Gemeinde zu belegen, dass ihr die erforderliche Verfügungsmacht über eine im Eigentum einer privaten Person stehende Sache zukommt, damit sie diese der Allgemeinheit widmen und Bewilligungen zum gesteigerten Gemeingebrauch erteilen kann. Dies gilt insbesondere auch für den Nachweis einer konkludenten Zustimmung durch den privaten Grundeigentümer, welche nach dem Gesagten dem Gemeinwesen eine entsprechende Verfügungsbefugnis über die betreffenden Flächen einräumen würde. Der Nachweis einer seit unvordenklicher Zeit andauernden, ununterbrochenen und unbestrittenen Nutzung obliegt – als Vermutungsbasis für die Annahme von Unvordenklichkeit – ebenfalls dem Gemeinwesen; dem privaten Eigentümer steht alsdann der Gegenbeweis zu. Als Vermutungsfolge ersetzt die Unvordenklichkeit die Widmung und entbindet vom (anderweitigen) Nachweis des Rechtstitels der Erlangung der Verfügungsmacht durch das Gemeinwesen.

E. 7.1

Der streitgegenständliche, an die öffentliche Strassenparzelle der Rössligasse angrenzende Vorplatz liegt auf der im Privateigentum des Beschwerdegegners stehenden Parzelle und es kommt der Beschwerdeführerin daran keine (Gemeinde■)Dienstbarkeit im Hinblick auf eine Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit zu (oben E. 4). Ebenso wenig beruft sich

die Beschwerdeführerin auf eine ihr anderweitig erteilte ausdrückliche Zustimmung. Damit stellt sich die Frage nach einer konkludenten Zustimmung der privaten Eigentümerschaft (des Beschwerdegegners oder seiner Rechtsvorgänger), welche die Beschwerdeführerin als an dieser Fläche Verfügungsberechtigt im beschriebenen Sinn erscheinen liesse.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich geltend, dass der streitige Vorplatz an der Rössligasse seit ca. 1862 als Trottoir genutzt werde und die Laufkundschaft aufgrund des Schaufensters eines Ladenlokals angezogen werde. Dabei sei der erhöhte Randsteinabschluss gegenüber dem Strassenniveau nicht als Linienentwässerung zu qualifizieren, sondern als Fussgängerfläche zu verstehen. Auch werde nach einem Raumnutzungsplan von 1975 der Vorplatz als Fussgängerfläche ausgewiesen, was die öffentliche Nutzung als Fussweg belege. Ferner führe die vom Beschwerdegegner 1993 vorgenommene Niveauabsenkung auf das Strassenniveau nicht dazu, dass der Vorplatz nicht mehr als Fussgängerfläche genutzt würde. Diese Niveauabsenkung ordne sich denn auch gut in die neue Mischverkehrsfläche der Beschwerdeführerin und deren Gestaltungskonzept ein. Ebenfalls finde der Markt mit den entsprechenden Ständen auf dem Vorplatz seit 1975 statt. Dabei legt die Beschwerdeführerin Fotografien des streitbetroffenen Vorplatzes ins Recht, welche bis ca. 1890 zurückdatieren, worauf allerdings der betroffene Vorplatz gerade nicht zu erkennen ist. Auch die eingereichten Marktpläne sollen die Nutzung des betroffenen Vorplatzes seit 2004 dokumentieren. Die von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten Dokumente belegen allerdings allesamt bloss die Duldung der Nutzung des Vorplatzes an der Rössligasse durch die Allgemeinheit seitens der Eigentümerschaft. Auch der Raumnutzungsplan von 1975 ist nicht geeignet, Gegenteiliges zu beweisen: Zwar figuriert der Vorplatz dort unbestrittenermassen unter den Fussgängerflächen, unterscheidet der Plan indessen bei den nicht mit Hochbauten belegten Flächen nur ganz grob zwischen Fussgängerflächen, verstanden als Wege, Plätze, Höfe, einerseits und Garten- und Hofflächen andererseits. Entsprechend lassen sich daraus keine belastbaren Rückschlüsse darauf ziehen, ob die betreffenden Flächen effektiv als öffentlich betrachtet oder bloss rein tatsächlich von Fussgängern begangen werden können (und beispielsweise etwa als private Hauszugänge dienen). Unbehelflich ist sodann der Einwand, dass der Vorplatz vom Beschwerdegegner bewusst einem breiten potenziellen Kundenkreis des in seiner Liegenschaft domizilierten Geschäfts offengehalten werde. Es ist einem privaten Grundeigentümer unbenommen, sein Grundstück zwecks Kundenwerbung allgemein begehbar zu halten, ohne dass er dadurch verpflichtet wäre, jegliche anderweitige Nutzung durch die Allgemeinheit zu tolerieren. Aus einer fehlenden Einfriedung eines privaten Grundstücks oder anderweitig zugangsbegrenzender Massnahmen darf nicht auf ein Einverständnis des Eigentümers geschlossen werden, dass das Gemeinwesen die Fläche einer öffentlichen Zweckbestimmung zuführen dürfe. Ein Verzicht auf die Abwehrrechte aus dem Privateigentum reicht – wie erwähnt (oben E. 5.3) – nicht aus, um auf eine konkludente Einwilligung zu schliessen. Dazu bedarf es weiterer Umstände, wie beispielsweise der Übernahme von Pflichten aus dem Eigentum durch die Beschwerdeführerin, um dem Beschwerdegegner ein treuwidriges Verhalten vorwerfen zu können, wenn sich dieser nachträglich auf seine Abwehrrechte beruft.

E. 7.3

Was die Übernahme von Pflichten durch die Beschwerdeführerin betrifft, so erfolgte die Niveauabsenkung auf das Strassenniveau und der Unterhalt des Vorplatzes durch den

Beschwerdegegner und damit auf seine Kosten. Dass die Beschwerdeführerin bei der Umgestaltung in eine Begegnungszone ab 2003 keinen Anlass hatte, den Vorplatz selbst umzubauen, ändert nichts daran, dass sie bis anhin keine Unterhaltungspflichten am Vorplatz übernommen oder Investitionen getätigt hat, welche in treuwidriger Weise durch den Beschwerdegegner geduldet worden wären. Im Gegenteil muss sich die Beschwerdeführerin ihrerseits widersprüchliches Verhalten vorwerfen lassen, wenn sie den Beschwerdegegner anlässlich des Umbaus seines Hauses im Jahr 1993 anstandslos den Vorplatz auf eigene Kosten und scheinbar nach eigenem Belieben neugestalten liess und diesen nun als öffentliche Fläche beansprucht. Hätte sie diese Fläche – wie sie behauptet – schon von alters her als öffentliche Sache betrachtet, hätte sie allen Grund gehabt, private Interventionen, welche sich auf die Ausgestaltung des Platzes auswirken, zu unterbinden oder lediglich unter entsprechenden, die (behauptete) Zweckbestimmung sichernden Auflagen zu bewilligen. Dass solches erfolgt sei, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Dass der Begegnungszone das Konzept einer Zugänglichkeit von Hausfassade bis Hausfassade zugrunde liegt und der Vorplatz nach Meinung der Beschwerdeführerin "sich perfekt in die neue Begegnungszone ein[passt]", vermag daran ebenso wenig etwas zu ändern, lässt sich doch eine Freigabe von Privatgrund für Fussgänger nicht einfach auf diesem Weg erzwingen, soweit dem Gemeinwesen die Verfügungsmacht an der betreffenden Fläche nicht schon anderweitig zukommt. Das Bauprojekt Begegnungszone Altstadt mag zwar auch den streitigen Vorplatz abgebildet haben; an der Rössligasse wurde aber offenkundig lediglich die Fahrbahn auf der Strassenparzelle erneuert, wogegen vom beschwerdegegnerischen Vorplatz selbst die "Bord-/Wassers[teine]" geblieben sind. Lediglich auf eine blosser Duldung schliessen lässt sodann auch der Umstand, dass der streitige Vorplatz während der Bauarbeiten als Umleitung für die Fussgänger diente, welche die Rössligasse infolge der Belagsarbeiten nicht mehr passieren konnten, und die Inanspruchnahme der Fläche nicht (förmlich) auf der Grundlage von § 229 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) verfügt worden sein soll. Schliesslich bringt der Beschwerdegegner in einem E-Mail an die Beschwerdeführerin vor, im Nachgang zu den Märkten seinen Vorplatz selbst von Öl reinigen und auch für allfällige Schäden selbst aufkommen zu müssen. Die Beschwerdeführerin bestreitet dies in unsubstanziierter Weise, ohne schlüssige gegenteilige Belege beizubringen.

E. 7.4

Weiter wurde für die Benutzung auf der Seite der Marktgasse das beschwerdegegnerische Grundstück 2009 explizit mit einer Personaldienstbarkeit im Grundbuch belastet, wonach ein Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhalts- und Werkhaftung durch die Beschwerdeführerin vorgesehen ist. Der streitige Vorplatz wurde davon nicht erfasst (dazu bereits oben E. 4.2). Es stellt daher ein treuwidriges Verhalten der Beschwerdeführerin dar, wenn sie es 2009 nicht für notwendig hielt, eine entsprechende Dienstbarkeit auch für den Vorplatz zu beanspruchen, und sich nunmehr auf den Standpunkt stellt, es liege eine konkludente Zustimmung des Beschwerdeführers zur öffentlichen Nutzung vor. Wenn von einer solchen Zustimmung auszugehen gewesen wäre, dann allenfalls aufseiten der Marktgasse, wo die Hauptverkehrsachse durchgeht und sich das Grundstück des Beschwerdegegners auch nicht optisch zur Strassenparzelle hin abgrenzt, sondern Teil des Strassenkörpers bildet (Fussverkehrspotenzial und Relevanz von Netzabschnitten im GIS Browser, <https://maps.zh.ch>). Dort hielt es die Beschwerdeführerin jedoch für angezeigt, die erwähnte Personaldienstbarkeit dennoch zu errichten. Auch war sie offenbar nur diesbezüglich bereit, die mit dem Eigentum einhergehenden Pflichten (Unterhalt und

Haftung) zu übernehmen. Für den deutlich stärker nach einer Klärung der Rechtsverhältnisse rufenden Vorplatz an der Rössligasse zog die Beschwerdeführerin die Errichtung einer Gemeindeservitut offensichtlich nicht in Betracht.

E. 7.5

Aus den Fotografien der Beschwerdeführerin geht hervor, dass bei der Unterschutzstellung von 1985 der streitige Vorplatz noch baulich anders ausgestaltet war. So führte die Treppe aus dem Haus gegen diesen Vorplatz und nahm auch einen beträchtlichen Teil desselben ein. Inwiefern dort noch Fussgänger durchgehen konnten, scheint fraglich. Zumindest konnten damals aufgrund der Ausrichtung der Treppe gegen den Vorplatz noch nicht im heutigen Umfang Marktstände aufgestellt werden. Auch scheint der Vorplatz damals dem Zugang zum Haus gedient zu haben. Neu ist die Treppe gegen die Rössligasse ausgerichtet, womit das Aufstellen von Marktständen im heutigen Umfang überhaupt erst möglich wurde.

E. 7.6

Dabei ist auf den eingereichten Fotografien ebenfalls ersichtlich, dass der Beschwerdegegner den Vorplatz als privaten Parkplatz nutzt. Auch sei dieser mit einem Hinweisschild versehen, dass es sich um einen Privatparkplatz handle. Weiter wurde ein Sperrpfosten installiert, welcher das Fremdparkieren verhindern soll. Insofern kann der Vorplatz auch nicht mehr als Fussweg für die Allgemeinheit dienen, wenn ein Fahrzeug darauf parkiert wird. Würde es sich beim Vorplatz aber effektiv um eine öffentliche Sache im Gemeingebrauch handeln, so müsste für das Parkieren von Fahrzeugen eine Bewilligung zum gesteigerten Gemeingebrauch eingeholt werden. Auch müssten die entsprechenden Parkplätze durch die Beschwerdeführerin im Verkehrskonzept ausgeschieden und im Prinzip auch vor Ort markiert werden, was aber nicht der Fall ist. Die Beschwerdeführerin duldet sogar das private Hinweisschild und bestreitet dies auch nicht. Zudem bedürfte die Installation eines Senkpfostens einer Sondernutzungskonzession. Dies beträfe auch einen privaten Eigentümer einer öffentlichen Sache im Gemeingebrauch, da dieser keine über den schlichten Gemeingebrauch hinausgehende Rechte hat (Moser, S. 379). Eine solche Bewilligung für den gesteigerten Gemeingebrauch oder eine Sondernutzungskonzession wurde von der Beschwerdeführerin aber nie verlangt und solches wird auch nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin verhält sich denn auch hier widersprüchlich, wenn sie den Vorplatz für die Marktstände als öffentliche Sache im Gemeingebrauch bezeichnet, aber ansonsten nicht konsequent von einer solchen auszugehen scheint.

E. 7.7

Insgesamt nimmt die Beschwerdeführerin für sich in Anspruch, dass der streitige Vorplatz bei der Rössligasse eine öffentliche Sache im Gemeingebrauch sei, soweit es die Marktstände und das Fusswegrecht betrifft. Allerdings scheint sie in der restlichen Zeit davon auszugehen, dass es sich um Privateigentum handelt. So will die Beschwerdeführerin nur die Eigentumsrechte wahrnehmen für die Zeit der Märkte, aber keine der Verpflichtungen, die mit dem Eigentum am Vorplatz verbunden sind. Damit liegt beim Vorplatz im Zusammenhang mit dem Marktgeschehen lediglich eine entsprechende Duldung durch den Beschwerdegegner vor. Auf eine konkludente Zustimmung zur Widmung des Vorplatzes zugunsten der Allgemeinheit lässt sich unter diesen Umständen nicht schliessen, jedenfalls nicht auf eine solche im Hinblick auf die Durchführung der Märkte. Damit kann die Beschwerdeführerin auch keine Bewilligung für einen gesteigerten

Gemeingebrauch erteilen, weil ihr die entsprechende Verfügungsmacht über den Vorplatz fehlt.

E. 7.8

Nichts abzuleiten vermag die Beschwerdeführerin in Bezug auf die geltend gemachte Unvordenklichkeit der Nutzung. Wie sie selber einräumt, fand der Markt erstmals im November 1975 statt (vgl. auch den Raumnutzungsplan 1975, wo der Vorplatz ausserhalb der [schraffierten] Marktflächen liegt), womit die zeitlichen Voraussetzungen für eine entsprechende unvordenkliche Nutzung per se nicht erfüllt wären, unabhängig davon, ob sich ein solcher Rechtszustand nach 1912 überhaupt noch einstellen konnte (oben E. 5.4 am Ende). Hinzu kommt, dass selbst der Nachweis einer unvordenklichen Nutzung als Fussgängerfläche nicht zweifelsfrei belegt erscheint, zumal der Vorplatz in den vergangenen Epochen auch verschiedene Änderungen erfahren hat. Selbst wenn aber in Bezug auf eine Nutzung als Gehfläche auf Unvordenklichkeit zu schliessen wäre, würde die dadurch erlangte Verfügungsmacht des Gemeinwesens nicht ohne Weiteres auch eine intensivere Nutzung, wie sie die gesteigert gemeingebrauchliche Inanspruchnahme durch Belegung mit Marktständen darstellen würde, legitimieren. Vielmehr setzte diesfalls die Erteilung entsprechender Bewilligungen im Einzelfall eine zusätzliche (privatrechtliche) Ermächtigung durch den Beschwerdegegner voraus (oben E. 5.1 am Ende) und könnte die Erlaubnis mithin nicht einseitig bzw. vorbehaltlos von der Beschwerdeführerin erteilt werden. Die Beschwerde vermag in diesem Punkt nicht durchzudringen.

E. 8.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass sich ihre Verfügungsmacht über den strittigen Vorplatz auch direkt aus Art. 3 Abs. 2 ihres Marktreglements ergebe; es handle sich dabei um eine hinreichende gesetzliche Grundlage für eine (unmittelbar wirkende) öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, welche (aus sich selber) eine entsprechende Widmung dieser Fläche bewirke. Die betreffende Bestimmung lautet wie folgt: "Privatgrundbesitzer an den Marktplätzen und ■strassen sind verpflichtet, den öffentlich zugänglichen Platz vor ihren Liegenschaften für den Markt unentgeltlich zur Verfügung zu stellen."

E. 8.2

Wie bereits dargelegt wurde (oben E. 5.1 und E. 5.2 am Ende), kann die für eine Beanspruchung einer im Eigentum einer Privatperson stehenden Parzelle als öffentliche Sache im Gemeingebrauch erforderliche Verfügungsmacht des Gemeinwesens sich entweder aus einem beschränkten dinglichen oder obligatorischen Recht ergeben oder – d. h. alternativ – auf einer unmittelbar wirkenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung beruhen (vgl. zu diesen allgemein Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 2453 ff.; zu möglichen Formen im letztgenannten Kontext Moser, S. 40 bei Fn. 201 mit Hinweisen). Entgegen der Vorinstanz lassen sich aus der Abgrenzung zwischen formeller und materieller Enteignung des durch eine Standbelegung allenfalls bewirkten Eingriffs in das Eigentum des Privaten keine Rückschlüsse darauf ziehen, ob es sich bei der Regelung von Art. 3 Abs. 2 des Marktreglements um eine – wie die Beschwerdeführerin behauptet – unmittelbar wirkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung handeln könnte. Sollte diese Bestimmung effektiv als solche verstanden werden und damit der Beschwerdeführerin die notwendige Verfügungsmacht für die Beanspruchung als Marktfläche verschaffen, wäre vielmehr als mögliche pekuniäre Folge davon in einem nachgelagerten, separaten Verfahren

zu prüfen, ob die Einschränkung (im Sinn einer materiellen Enteignung) enteignungsgleich wirkt. Von einer formellen Enteignung liesse sich in einer solchen Konstellation von vornherein nicht ausgehen. Eine solche stünde vielmehr dann zur Diskussion, wenn das Gemeinwesen – was hier gerade nicht der Fall ist – ein beschränktes dingliches Recht zwangsweise (auf dem Weg der Enteignung) beanspruchen würde.

E. 8.3

Art. 3 Abs. 2 des Marktreglements lässt mehrere Auslegungen zu. Einerseits kann die Bestimmung so verstanden werden, dass die privaten Grundeigentümer im Marktgebiet entsprechende Marktstände "vor ihren Liegenschaften" – also auf der an ihr Grundstück angrenzenden öffentlichen Strassenparzelle – zu dulden und die daraus entstehenden temporären Zugangsbeschränkungen entschädigungslos hinzunehmen haben. Andererseits kann die Bestimmung aber auch dahingehend begriffen werden, dass ein vom öffentlichen Grund aus frei zugänglicher (Vor■)Platz auf einer privaten Parzelle vom betreffenden Eigentümer "für den Markt" unentgeltlich zur Verfügung zu stellen sei. Darin könnte in der Tat eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung erblickt werden. Als Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) setzt eine solche Eigentumsbeschränkung nach Art. 36 Abs. 1 BV eine genügende gesetzliche Grundlage voraus. Das Legalitätsprinzip gemäss Art. 36 Abs. 1 BV verlangt im Interesse der Rechtssicherheit und der rechtsgleichen Rechtsanwendung namentlich eine hinreichende und angemessene Bestimmtheit der anzuwendenden Rechtssätze. Diese müssen so präzise formuliert sein, dass die Rechtsunterworfenen ihr Verhalten danach ausrichten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen können (BGE 143 I 310 E. 3.3.1; 139 I 280 E. 5.1; 138 I 378 E. 7.2). Im Falle fehlender Bestimmtheit ist bereits die Existenz einer gesetzlichen Grundlage zu verneinen und das Legalitätsprinzip verletzt (BGr, 3. Juli 2018, 2C_109/2014, publ. in: ZBl 120/2019 S. 614 ff., E. 5.3 mit weiteren Hinweisen).

E. 8.4

Das infrage stehende Marktreglement wurde vom Gemeindeparlament (Gemeinderat Bülach, heute Stadtparlament Bülach) beschlossen, womit der Gemeindeerlass einem Gesetz im formellen Sinn gleichkommt. Wie bereits erwähnt, erscheint die Tragweite der Norm indessen nicht eindeutig.

E. 8.4.1

Nichts Weiteres lässt sich zunächst aus dem übergeordneten Recht ableiten: Das Marktreglement stützt sich auf § 2 Abs. 2 des (kantonalen) Marktgesetzes, wonach die Gemeinden unter anderem den Ort und Umfang von Märkten bestimmen, worunter – wie erwähnt (oben E. 1.2) – die Kompetenz zur Festlegung des Marktperimeters sowie von Ort und Lage der Standplätze fällt. Zur Frage einer möglichen Beanspruchung von Privatgrund als Marktfläche finden sich im Marktgesetz keine Hinweise. Ebenso wenig sind anderweitig einschlägige Festlegungen im kantonalen Recht auszumachen. Gemäss § 232 PBG ist das Gemeinwesen berechtigt, auf Grundstücken Dritter im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen von geringfügiger Einwirkung auf die Grundstücksnutzung unentgeltlich anzubringen, wobei die vorgesehene Beanspruchung den Betroffenen genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen ist. Darunter fallen indes lediglich bauliche Inanspruchnahmen, wie beispielsweise das Anbringen von Aufhängebolzen für Fahrleitungen von Trams und Bussen (vgl. Daniel Kunz/Markus Lanter, in: Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs-

und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 906 f.). Ebenso wenig greift § 229 f. PBG, wonach Nachbargrundstücke vorübergehend benutzt werden dürfen, steht dieses Recht doch im Zusammenhang mit der Erstellung, Veränderung oder dem Unterhalt von Bauten. Weitere Einschränkungen in der Nutzung von Privatgrundstücken ergeben sich im Anstösserbereich von öffentlichen Strassen typischerweise durch (Verkehrs■)Baulinien (§§ 96 ff. PBG) oder entsprechende (Abstands-)Vorgaben im Baurecht (§§ 264 ff. PBG; vgl. etwa auch §§ 19 ff. und 26 ff. der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 [VErV; LS 700.4]). Schliesslich sieht § 39 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 (StrG; LS 722.1) zwar vor, dass die Gemeinden, soweit ein Bedürfnis besteht und das PBG keine abschliessende Ordnung trifft, nebst Polizeivorschriften über das Strassengebiet und seine Benützung (worunter namentlich auch die Normierung des gesteigerten Gemeingebrauchs öffentlichen Grundes fällt [zuletzt VGr, 5. Dezember 2024, AN.2023.00016, E. 5.2]), auch Polizeivorschriften "über das an die öffentlichen und privaten Strassen im Gemeingebrauch angrenzende Gebiet" erlassen dürfen. Der letztgenannte Passus will den Gemeinden indes keine Ermächtigung einräumen, rechtssatzweise angrenzende private Flächen im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen für Drittnutzungen verfügbar zu machen, sondern dient im Licht von § 3 StrG primär dazu, erforderliche Polizeivorschriften zur Gewährleistung des bestimmungsgemässen und gefahrlosen Gebrauchs der Strassen für den öffentlichen und privaten Verkehr aufzustellen, wie sie heute etwa die Abstandsvorschriften von Mauern, Einfriedungen und Pflanzen gemäss §§ 26 ff. VErV auf kantonaler Ebene darstellen (vgl. Weisung zum Strassengesetz, in ABl 1979 I S. 321 ff., S. 336 f., wonach dieser Sachbereich im Wesentlichen durch das PBG und seine Ausführungserlasse geregelt werde). Nach dem Ausgeführten lässt sich Art. 3 Abs. 2 des Marktreglements demzufolge nicht unmittelbar auf eine spezifische, den Gemeinden vom kantonalen Recht (positiv) eingeräumte Rechtssetzungsbefugnis zurückführen.

E. 8.4.2

Wenngleich dies die Statuierung von im kantonalen Recht nicht explizit vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht per se ausschliesst, ist umso mehr eine hinreichend bestimmte und klare Normierung entsprechender Pflichten im kommunalen Recht erforderlich. Dies muss erst recht gelten, wenn die Eigentumsbeschränkung – wie von der Beschwerdeführerin angedacht – unmittelbar gestützt auf den Rechtssatz selber Geltung beanspruchen soll, ohne dass die entsprechenden Pflichten im Einzelfall erst verfügungsweise konkretisiert werden oder eine grundeigentümergebundene planerische Festlegung bzw. parzellenbezogene Erfassung erfolgen müsste (wie dies etwa bei Baulinien oder den im ÖREB-Kataster nach Art. 16 ff. des Geoinformationsgesetzes vom 5. Oktober 2007 [GeoIG; SR 510.62] enthaltenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Fall wäre).

E. 8.4.3

Gemessen an diesen Anforderungen fehlt es Art. 3 Abs. 2 des Marktreglements an der erforderlichen Normdichte und Bestimmtheit. Wenn die Norm überhaupt im Sinn einer effektiv auf die privaten Vorplätze abzielenden Regulierung zu verstehen ist, stellt die Beschränkung der Pflicht auf "öffentlich zugängliche Plätze" in Bezug auf den sachlichen Geltungsbereich eine erhebliche Unklarheit dar, welche es zudem ins Belieben des Privateigentümers zu stellen scheint, die öffentliche Zugänglichkeit auch wieder zu unterbinden, sei es durch Einfriedung, sei es aber je nachdem auch nur situativ oder

veranstaltungsbezogen durch das Aufstellen von Blumentöpfen oder das Abstellen bzw. Stehenlassen eines Fahrzeugs. Eine Verpflichtung, entsprechende Fahrhabe vor Marktbeginn zu entfernen, lässt sich der Bestimmung nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Gleiches gilt für den örtlichen Geltungsbereich: Das Marktreglement schweigt sich zum Marktperimeter gänzlich aus und überlässt dessen Bestimmung dem Polizeivorsteher (Art. 3 Abs. 1), womit aus Sicht der Grundeigentümerschaft nicht zweifelsfrei erkennbar ist, welche Grundstücke bei welchen Märkten von der Regelung erfasst sind. So fand gemäss den im Recht befindlichen Standplänen für das Jahr 2019 (vgl. zu deren Problematik bereits oben E. 2) der Wochenmarkt bloss entlang der Marktgasse statt, wogegen sich der Weihnachtsmarkt auch auf gewisse Seitengassen erstreckte. Läge in der Norm schliesslich – wie die Beschwerdeführerin vorbringt – effektiv bereits eine Widmung, bedürfte es auch einer hoheitlichen Entwidmung, andernfalls der Einzelne nicht berechtigt wäre, die Fläche der Marktnutzung wieder zu entziehen, was die Eingriffsintensität noch erhöhen würde. Eine solche Fixierung lässt sich der Bestimmung indes erst recht nicht entnehmen. Die Norm scheint vielmehr dann zu greifen, wenn es sich beim "öffentlich zugänglichen Platz" nicht allein um eine rein tatsächlich zugängliche Fläche, sondern nach den oben genannten allgemeinen Kriterien bereits um eine öffentliche Sache im Gemeindegebrauch handelt, was aber – wie erwähnt – den objektbezogenen Nachweis einer Verfügungsmacht des Gemeinwesens erfordert, welcher hier (im Gegensatz zur nicht mehr streitigen Grundstücksseite an der Marktgasse) nicht erbracht wurde.

E. 8.5

Nach dem Gesagten fehlt es Art. 3 Abs. 2 des kommunalen Marktreglements an der erforderlichen Bestimmtheit für eine unmittelbar wirksame öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung der behaupteten Art. Entsprechend kann darin auch kein hinreichender Titel für die Verfügungsmacht erblickt werden, welche erforderlich wäre, damit die Beschwerdeführerin die streitige Fläche im Rahmen der Marktveranstaltung als öffentliche beanspruchen und daran Bewilligungen zum gesteigerten Gemeindegebrauch für das Aufstellen von Marktständen erteilen könnte.

E. 9

Demgemäss erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet. Dies führt zur Abweisung.

E. 10

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 VRG). Zur Bemessung der Gerichtsgebühr fällt Folgendes in Betracht: Das vorliegende Verfahren wies einen hohen Schwierigkeitsgrad auf und erforderte eine einlässliche Befassung mit diversen Rechts- und Sachverhaltsfragen mit entsprechend hohem Zeitaufwand. Demgegenüber ist mindernd die überlange Verfahrensdauer zu berücksichtigen. Antragsgemäss hat die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 17 Abs. 2 VRG).

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