

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00397 vom 13. Juli 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00397

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00397 du 13 juillet 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00397 del 13 luglio 2023

Regeste

Löschungsgesuch Grundbuchanmerkung | Gesuch um Löschung von im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Anpassungs- und Beseitigungsreversen) Die den hier streitgegenständlichen Anmerkungen zugrunde liegenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen haben ihre Grundlage im Gesetz und ihre Anordnung erfolgte mit der (1943 erteilten) Baubewilligung. Die Anmerkung einer solchen Eigentumsbeschränkung hat grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung (E. 4.2). Reverse haben nur insoweit Bestand, als sie sich auf das jeweils gültige Recht stützen lassen. Ändert sich dieses und fällt damit die ursprüngliche Rechtsgrundlage des Reverses ersatzlos dahin, hat die Bauherrschaft einen Anspruch auf Aufhebung der entsprechenden Nebenbestimmung. Ist der rechtmässige Zustand nach dem aktuell geltenden Recht auch ohne die Nebenbestimmung gewährleistet, besteht für den Revers ebenfalls keine Rechtsgrundlage mehr (E. 4.3.1). Die hier in Frage stehenden Nebenbestimmungen bzw. öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stützten sich zum Zeitpunkt ihrer Anordnung (mithin der Erteilung der Baubewilligung) auf § 53 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893; im geltenden Recht stellt § 100 Abs. 3 PBG die gesetzliche Grundlage für solche sichernden Nebenbestimmungen dar. Die Baulinie, welche die Reverse vorliegend sichern, wurde nicht geändert oder aufgehoben, vielmehr besteht sie auch aktuell. Sodann ragen nach wie vor Gebäudeteile in den Baulinienbereich hinein, während andere Gebäudeteile im Fall einer Inanspruchnahme des Baulinienbereichs gegebenenfalls verlegt werden müssten. Es sind damit keine Veränderungen eingetreten, aufgrund derer die (Rechts-)Grundlage der betreffenden Nebenbestimmungen weggefallen oder davon auszugehen wäre, dass der rechtmässige Zustand auch ohne diese gewährleistet wäre. Die den strittigen Anmerkungen zugrunde liegenden Reverse haben damit auch aktuell Bestand. Dass aktuell kein Ausbau der betreffenden Strasse oder eine anderweitige Inanspruchnahme des Baulinienbereichs geplant ist, ändert am Dargelegten nichts (E. 4.3.3). Frage der akzessorischen Überprüfung von Baulinien nach § 110a PBG (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des mit einem Mehrfamilienhaus überstellten Grundstücks Kat.-Nr. 01 an der B-Strasse 02 in Zürich. Dieses wird von einer Baulinie angeschnitten. Einzelne Bauteile des Mehrfamilienhauses – nämlich zwei (Dachwasser-)Abfallrohre und das Vordach des Hauseingangs bzw. der Haustürvorbau – ragen in den Baulinienbereich hinein. Die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung des Mehrfamilienhauses wurde im Jahr 1943 unter diversen Nebenbestimmungen erteilt, darunter namentlich zwei Reversen, bezüglich derer folgende Anmerkungen im Grundbuch eingetragen sind: Anmerkung ...: " Bei einer allfälligen Verbreiterung der B-Strasse bis an die westliche Baulinie ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, in eigenen Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung von Seiten der Stadt, den Hauseingang des Hauses B-Strasse 02 zu verlegen und die Fassade den veränderten Verhältnissen anzupassen." Anmerkung ...: " Bei einer allfälligen späteren westlichen Verbreiterung der B-Strasse bis an die Baulinie hat der jeweilige Eigentümer von Kat.-Nr. 01 in eigenen Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung von Seiten der Stadt die vor der Baulinie befindlichen Abfallrohre bis auf eine Höhe von 3 m über der Niveaulinie in das Mauerwerk des Hauses Pol.-Nr. 03 zurückzusetzen, die Waschküche zu verlegen und den Haustürvorbau zu beseitigen." Im Rahmen eines Baugesuchs vom 5. August 2021 ersuchte die Beschwerdeführerin, die eine energetische Sanierung des Hauses plant, um Löschung dieser Anmerkungen. Dies wurde mit Bauentscheid 2307/21 vom 11. Oktober 2021 verweigert. Die Beschwerdeführerin wehrt sich hiergegen, insbesondere soweit es um den Hauseingang (bzw. gegebenenfalls dessen Verlegung) und die Waschküche geht, hingegen nicht, soweit die beiden abfallenden Abflussrohre ("Abfallrohre") und das Vordach bzw. der Vorbau des Hauseingangs betroffen sind. Sie strebt die Löschung der entsprechenden Anmerkungen (bzw. letztlich die Aufhebung der Baulinie an [vgl. hierzu insbesondere unten E. 5]) an, weil sie befürchte, dass im Fall einer dereinstigen Verbreiterung der B-Strasse "in dem teuer sanierten Haus ein neuer Zugang und Eingang zum Haus [...] gefunden werden" müsste.

E. 3

Die Beschwerdeführerin beantragte vor Verwaltungsgericht die Durchführung eines Augenscheins. Geboten ist ein Augenschein insbesondere, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind. Eine Pflicht zur Durchführung besteht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können. Hingegen ist ein Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79 mit Hinweisen). Dies ist vorliegend der Fall. Der Sachverhalt ist mit Blick auf die Aktenlage erstellt.

E. 4

Wie unten (vgl. E. 5) eingehender zu erläutern sein wird, zielt die Argumentation der Beschwerdeführerin – die auch vor Verwaltungsgericht vornehmlich geltend macht, ein Ausbau der B-Strasse sei äusserst unwahrscheinlich bzw. erscheine faktisch ausgeschlossen – praktisch ausschliesslich auf die angebliche Unwahrscheinlichkeit einer inskünftigen Inanspruchnahme des Baulinienbereichs und damit die Entbehrlichkeit der Baulinie. An dieser Stelle ist zunächst zu prüfen, ob eine Konstellation vorliegt, in welcher die streitgegenständlichen Anmerkungen als solche, dem von der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren und auch vor Verwaltungsgericht beantragten entsprechend, gegebenenfalls ohne Weiteres im Grundbuch zu löschen wären.

E. 4.1

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, namentlich keine solchen aus dem Planungs- und Baurecht. Sie bezieht sich auf das im Zeitpunkt der Bewilligung geltende Recht. Eine insoweit grössere Tragweite erhält die Bewilligung, wenn sie zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen und Befristungen) verknüpft wird, die die Bauherrschaft zu einem bestimmten Tun, Unterlassen oder Dulden verpflichten (vgl. § 321 [Abs. 1] des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG, LS 700.1]). In diesem Fall wirkt die Baubewilligung über die Errichtung der entsprechenden Baute hinaus in die Zukunft, sodass sich notwendigerweise die Frage nach dem Bestand und der Tragweite der Nebenbestimmung im Fall einer Rechtsänderung stellt (RB 1989 Nr. 71; RB 1992 Nr. 67 [Leitsatz] = BEZ 1993 Nr. 2; VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1 Abs. 1). Nebenbestimmungen bedürfen – wie jeder Verwaltungsakt – einer gesetzlichen Grundlage. Es braucht allerdings nicht in jedem Fall ein Rechtssatz vorhanden zu sein, der die Nebenbestimmung als solche ausdrücklich rechtfertigt; es reicht, dass sich die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem Sinn des Rechtssatzes ergibt, auf den sich die Hauptverfügung stützt, und öffentliche Interessen einen hinreichenden Sachzusammenhang zwischen der Nebenbestimmung und der Hauptanordnung herstellen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 438). Die gesetzliche Grundlage bildet bei Nebenbestimmungen, die der Erhaltung oder Schaffung des rechtmässigen Zustands dienen, auch nach der Anordnung unerlässliche Voraussetzung für deren Rechtmässigkeit. Nebenbestimmungen mit Dauerwirkung verlieren ihre rechtliche Grundlage, wenn aufgrund einer Änderung der rechtlichen oder der tatsächlichen Verhältnisse der rechtmässige Zustand auch ohne die Nebenbestimmung gewährleistet ist (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1 Abs. 2 mit Verweis auf RB 1989 Nr. 71 und RB 1992 Nr. 67 [Leitsatz] = BEZ 1993 Nr. 2; VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380 [= BEZ 2008 Nr. 1], E. 4.1 Abs. 2 und 4.3).

E. 4.2.1

Sind mit Nebenbestimmungen zukunftsorientierte bzw. in die Zukunft wirkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen verbunden, wird insoweit von Reversen gesprochen. Gemäss § 321 Abs. 2 PBG sind Nebenbestimmungen mit solcher längerer zeitlicher Wirkung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. (Nach Art. 962 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs [ZGB, SR 210] besteht nunmehr gar eine Rechtspflicht des Gemeinwesens zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen [hierzu Fritzsche et al., S. 439 f.; vgl. auch Art. 129 Abs. 1 – einschlägig wäre vorliegend lit. g – der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 {GBV, SR 211.432.1}]; diese Pflicht zur Anmerkung gilt indes nach Art. 164 GBV nicht für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche vor dem Inkrafttreten der Grundbuchverordnung am 1. Januar 2012 rechtskräftig angeordnet wurden.) Die Anmerkung ist eine "Eintragung" im Grundbuch, die bezüglich eines Grundstücks privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse zum Ausdruck bringt und kundtut. Mit der Anmerkung im Sinn von Art. 962 Abs. 1 ZGB erfährt die Nebenbestimmung mithin eine Verstärkung dergestalt, dass sie wegen der Publizitätswirkung des Grundbuchs gegenüber jedem Dritten (insbesondere auch einem allfälligen Rechtsnachfolger) als kundgetan gilt. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat allerdings

grundsätzlich nur deklaratorische, mithin keine konstitutive Wirkung (vgl. Art. 680 Abs. 1 ZGB; Jürg Schmid/Ruth Arnet, Basler Kommentar, 2023, Art. 962 ZGB N. 12 f.; im Gegensatz dazu wirkt der Eintrag einer Dienstbarkeit im Grundbuch konstitutiv und die Verbindlichkeit endet erst mit der Löschung des Eintrags [hierzu vgl. auch unten E. 4.4]). Die Gültigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hängt damit von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung als Dauerverfügung und nicht von der Anmerkung im Grundbuch ab (vgl. RB 1989 Nr. 71; RB 1995 Nr. 70 [Leitsatz] = BEZ 1995 Nr. 12; BGE 111 Ia 183, 184; VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1 Abs. 3, sowie bereits VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00394, E. 2.3; Fritzsche et al., S. 439 f. [auch zum Folgenden] und S. 442 f.; David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Zürich 1990, S. 31). Rechtstitel für die Durchsetzung der Eigentumsbeschränkung ist der Baubewilligungsentscheid, in welchem sie statuiert wurde. Verliert eine solche grundbuchliche Anmerkung (respektive die zugrundeliegende Nebenbestimmung) aufgrund etwa einer späteren Rechtsänderung ihre gesetzliche Grundlage, kann sie wieder gelöscht werden (Fritzsche et al., S. 440 [mit Hinweis auf BEZ 2008 Nr. 1], auch zum Folgenden); hierzu unten E. 4.3). Zudem sieht Art. 976a ZGB vor, dass jede durch einen Eintrag belastete Person die Löschung einer Eintragung verlangen kann, wenn ein Eintrag höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung mehr hat. Nach Art. 962 Abs. 2 ZGB besteht zudem eine Löschungspflicht des Gemeinwesens im Fall obsoleter Anmerkungen. Dass vorliegend die Voraussetzungen einer Löschung einer Anmerkung nach Dahin- bzw. Wegfallen der Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 962 Abs. 2 (Satz 2 [von Amtes wegen]) ZGB oder einer erleichterten Löschung von Amtes wegen bei rechtlicher Bedeutungslosigkeit im Sinn von Art. 976a ZGB erfüllt wären, wird nicht geltend gemacht und ist nicht ersichtlich (vgl. Schmid/Arnet, Art. 962 ZGB N. 20 ff. sowie Art. 976a ZGB N. 3 ff. und insbesondere N. 7 [mit Verweis auf Art. 976 ZGB N. 1 ff.]; vgl. Urs Fasel, Grundbuchverordnung [GBV], Kommentar, 2. A., Basel 2013, Art. 138 N. 2 ff.).

E. 4.2.2

Anders als die Beschwerdeführerin zu meinen scheint, bestehen somit die infrage stehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nach dem Ausgeführten nicht zufolge bzw. wegen der streitgegenständlichen Anmerkungen im Grundbuch; vielmehr haben sie ihre Grundlage im Gesetz, und ihre Anordnung erfolgte mit bzw. in der (im Jahr 1943 erteilten) Baubewilligung. Letzteres räumte auch die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren ein (Die Baubewilligung selbst ist gemäss beschwerdegegnerischen Angaben in den Archivakten nicht auffindbar). Die hier streitgegenständlichen Anmerkungen können demnach von vornherein nicht schlichterdinge gelöscht werden. Die Löschung der Anmerkungen als solche bzw. alleine würde der Beschwerdeführerin nach dem Ausgeführten sodann auch nichts nützen. In diesem Zusammenhang ist sodann Folgendes anzumerken: Die Beschwerdeführerin brachte wie erwähnt vor, sie befürchte, im Fall einer dereinstigen Verbreiterung der B-Strasse müsste "in dem teuer sanierten Haus ein neuer Zugang und Eingang zum Haus [...] gefunden werden". Just im Hinblick auf diese Eventualität wurden in der Baubewilligung jedoch die entsprechenden Reverse statuiert. Der durch diese bedingten, von der Beschwerdeführerin nun beanstandeten "Unsicherheit" konnte und musste jene sich bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft im Jahr 2014 bewusst sein. Genau zu diesem Zweck – bestehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch einem/einer potenziellen Rechtsnachfolger/in gegenüber publik zu machen – erfolgen, wie gesehen, solche Anmerkungen im Grundbuch.

E. 4.3.1

Reverse sollen stets gesetzliche Erfordernisse aufnehmen, welche gemäss dem im Zeitpunkt ihrer Anordnung geltenden Recht im Fall der Verwirklichung des Bauvorhabens zu beachten sind. Ändert sich dieses Recht und fällt damit die ursprüngliche Rechtsgrundlage des Reverses ersatzlos dahin, so kann auch dieser nicht unverändert weitergelten. Vielmehr hat die Bauherrschaft diesfalls grundsätzlich einen unverjähren Anspruch darauf, dass solche Nebenbestimmungen aufgehoben werden. Reverse haben nur insoweit Bestand, als sie sich auf das jeweils gültige Recht stützen lassen (Fries, S. 390 ff. [mit Fallgruppen]; vgl. auch VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.5 Abs. 2). Die ersatzlose Aufhebung von Baulinien etwa hat zur Folge, dass sich die gestützt auf diese erlassenen Reverse nur noch insoweit aufrechterhalten lassen, als sie sich neu auf § 265 PBG stützen (Fries, S. 391). Ist der rechtmässige Zustand nach dem aktuell geltenden Recht auch ohne die Nebenbestimmung gewährleistet, so besteht für den Revers ebenfalls keine Rechtsgrundlage mehr (vgl. VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.1 Abs. 2 und E. 2.5 Abs. 2, sowie VGr, 5. Dezember 2007, VB.2006.00380, E. 4.1 Abs. 2).

E. 4.3.2

Baulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Für die Sicherstellung baufreien Raumes entlang von Wegen, Strassen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen, gelangen die Verkehrsbaulinien zur Anwendung (vgl. § 96 Abs. 2 lit. a PBG). Sie stellen in erster Linie die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit. Darüber hinaus gewährleisten sie mit der Ausscheidung von Vorgärten den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung und vermindern sie die mit dem Strassenverkehr verbundenen Einwirkungen. Sodann kommt ihnen eine ästhetische und ortsbauliche Funktion zu (Grüngestaltung, einheitliche Häuserfluchten). Schliesslich soll damit Raum frei und zugänglich bleiben, um Werkleitungen ohne übermässigen Aufwand erstellen und verlegen zu können (vgl. § 105 PBG; zum Ganzen: Fritzsche et al., S. 1032, sowie ausführlich auch VGr, 29. August 2019, VB.2017.00693 [= BEZ 2019 Nr. 30], E. 3.3–6) Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Diese bewirken mithin ein grundsätzliches Verbot von ihrem Zweck widersprechenden Bauten und Anlagen. Allerdings sind Ausnahmen möglich. So können nach § 100 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) "weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs" (als die gemäss § 100 Abs. 1 PBG erlaubten) mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Nebst dem grundsätzlichen Bauverbot für neue (zweckwidrige) Bauten und Anlagen sowie einem Änderungsverbot für bestehende Objekte räumen die Baulinien ein Leitungsbaurecht ein (vgl. § 105 PBG) und sie erleichtern bzw. ermöglichen die Enteignung (vgl. § 110 PBG; in diesem Zusammenhang auch § 102 PBG).

E. 4.3.3.1

Die hier infrage stehenden Nebenbestimmungen bzw. öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stützten sich zum Zeitpunkt ihrer Anordnung bzw. der Erteilung

der Baubewilligung auf § 53 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 (vgl. allgemein die dortigen §§ 48 ff.). Gemäss dieser Bestimmung waren bei Neubauten an einer von der Strassengrenze zurückstehenden Baulinie (ausser den in § 50 dieses Gesetzes erwähnten Ausladungen) auch kleinere Vorsprünge zulässig, "welche den Luft- und Lichtzutritt nicht hindern, wie vorliegende Treppen, Veranden". Der Eigentümer hatte "aber ohne Anspruch auf Entschädigung solche Vorsprünge zu beseitigen und den Anschluss des Hauses an die Strasse zu bewerkstelligen, wenn letztere nachträglich bis auf die Baulinie erweitert wird". Im geltenden Recht stellt § 100 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]; vgl. nunmehr auch § 100 Abs. 4 PBG) die gesetzliche Grundlage für solche sichernden – die Erfüllung des Zwecks von Baulinien garantierenden – Nebenbestimmungen (üblicherweise – wie hier – Anpassungs- und Beseitigungsreverse) dar. Nicht bestritten ist vorliegend, dass einerseits die betreffende Baulinie auch aktuell besteht bzw. nicht geändert oder aufgehoben wurde und andererseits nach wie vor Gebäudeteile – die Abfallrohre und das Vordach des Hauseingangs – in den Baulinienbereich hineinragen, während andere Gebäudeteile (Hauseingang und Waschküche) im Fall einer Inanspruchnahme des Baulinienbereichs gegebenenfalls verlegt werden müssten. Ein Beseitigungsrevers betreffend ausschliesslich die Abfallrohre und das Vordach, wie von der Beschwerdeführerin vorgeschlagen, wäre in Bezug auf den letzteren Fall nicht sinnhaft bzw. offenkundig nicht ausreichend. Damit sind vorliegend keine Veränderungen eingetreten, aufgrund derer die (Rechts-)Grundlage für die infrage stehenden Nebenbestimmungen weggefallen oder davon auszugehen wäre, dass der rechtmässige Zustand auch ohne diese gewährleistet wäre. Die den strittigen Anmerkungen zugrundeliegenden Reverse haben damit unverändert eine Grundlage und damit auch aktuell Bestand.

E. 4.3.3.2

Dass, wie die Beschwerdeführerin vornehmlich vorbringt, aktuell jedenfalls keine Verbreiterung der B-Strasse vorgesehen sei (sodass die Reverse in absehbarer Zeit nicht – jedenfalls nicht deswegen – zum Tragen kommen dürften), ändert mit Blick auf das eben Dargelegte nichts (vgl. hierzu auch unten E. 5). Die Baulinie und damit die diese sichernden Reverse ist bzw. sind deswegen nicht als unbeachtlich zu betrachten. Dass sich vorliegend in der Formulierung der Reverse nur der Fall der Verbreiterung der B-Strasse explizit erwähnt findet – wie die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz vorbrachte –, entspricht schlicht der Formulierung des (oben zitierten) damals geltenden § 53 Satz 2 des Baugesetzes für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen und steht einer Beanspruchung des Baulinienbereichs für einen der (erwähnten) anderen im öffentlichen Interesse stehenden Zwecke nicht entgegen, denen die Baulinie dient.

E. 4.3.4

Nach dem Dargelegten ist der Zweck der infrage stehenden Reverse, welcher in der Sicherstellung des Baulinienzwecks besteht, entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin gerade nicht dahingefallen. Sie finden auch im geltenden Recht eine gesetzliche Grundlage und können nicht gelöscht bzw. aufgehoben werden.

E. 4.4

Der von der Beschwerdeführerin angeführte BGE 130 III 393 betrifft eine rein privatrechtliche Streitigkeit: Der dort zur Anwendung gebrachte Art. 736 Abs. 1 ZGB, auf

den sich die Beschwerdeführerin hier beruft, betrifft Grunddienstbarkeiten, mithin beschränkte dingliche Rechte, die regelmässig durch Dienstbarkeitsvertrag begründet werden und für deren Errichtung es der Eintragung im Grundbuch bedarf (der Grundbucheintrag wirkt in diesem Fall mithin konstitutiv). Diese Konstellation unterscheidet sich grundlegend von der vorliegenden, in welcher im Rahmen eines Baubewilligungsentscheids gestützt auf eine Gesetzesbestimmung eine sichernde Nebenbestimmung angeordnet wurde, für welche auch im geltenden Recht eine Grundlage besteht. Mit einer solchen Nebenbestimmung werden regelmässig (ausschliesslich) öffentliche Interessen verfolgt. Dass die Rechtsprechung zur Löschung von Dienstbarkeiten aus diesem Grund ohnehin nur sehr beschränkt auf öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen übertragbar ist, hielt die Kammer bereits bei früherer Gelegenheit fest (VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.8 am Ende). Die Beschwerdeführerin hält dafür, es müsse eine "Güterabwägung zwischen dem groben Eingriff ins Eigentum und den nicht vorhandenen Interessen der Stadt an der Verlegung des Hauseingangs vorgenommen werden". Dieser Einwand zielt indes in der Sache vornehmlich auf die ursprüngliche (eigentumsbeschränkende) Festsetzung der Baulinie als solche (hierzu vgl. auch Fritzsche et al., S. 1032 f.). Die Erteilung einer Baubewilligung unter Nebenbestimmungen – wie hier – ist sodann ihrerseits Ausdruck des Verhältnismässigkeitsprinzips bzw. resultiert aus einer Abwägung der sich gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen, insofern die Statuierung einer solchen Nebenbestimmung ein "Minus" gegenüber einer Bauverweigerung darstellt, mit anderen Worten eine weniger einschneidende Massnahme (vgl. diesbezüglich Fritzsche et al., S. 437 [betreffend Nebenbestimmungen im Allgemeinen] bzw. S. 1043 [betreffend sichernde Nebenbestimmungen]). Wie erwähnt gilt im Baulinienbereich nämlich grundsätzlich ein Bauverbot für zweckwidrige Bauten (§ 99 Abs. 1 PBG, sowie § 100 Abs. 3 PBG; Fritzsche et al., S. 1037 f. und S. 1040 f.). Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang geltend macht, die Vorinstanz sei auf diese in der Rekurschrift vorgebrachten Argumente nicht eingegangen, ist Folgendes festzuhalten: Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) fliesst unter anderem die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidfindung zu berücksichtigen (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 45 mit Hinweisen; BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis), und damit die Verpflichtung, ihren Entscheid zu begründen. Nicht erforderlich ist allerdings, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. beispielsweise BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen; zum Ganzen auch Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 10 N. 15 ff., insbesondere N. 24 ff.; ferner Gerold Steinmann, St. Galler Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 2014, Art. 29 N. 49). Vorliegend ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht in der Sache in hinreichender Weise nachgekommen: Sie setzte sich in ihrem Entscheid mit den seitens der Beschwerdeführerin

vorgebrachten wesentlichen Argumenten auseinander und legte nachvollziehbar und mit hinreichender Klarheit dar, warum sie den Beschluss des Beschwerdegegners als rechtens erachtete. Die Anfechtung des vorinstanzlichen Rekursentscheids war der Beschwerdeführerin denn auch offenkundig ohne Weiteres möglich.

E. 4.5

Der Schluss der Vorinstanz, der Beschwerdegegner habe das Gesuch um Bewilligung der Löschung der infrage stehenden Anmerkungen zu Recht abgewiesen, ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden.

E. 5

Die Vorinstanz nahm sodann eine akzessorische Überprüfung der betreffenden Baulinie vor. Der Anlass hierzu ergebe sich aus der Argumentation der Beschwerdeführerin in der Rekurschrift, wonach aufgrund des seit 40 Jahren bestehenden Desinteresses der Stadt an der Verbreiterung der B-Strasse von der Baulinie mit Bestimmtheit kein Gebrauch mehr gemacht (werden) werde.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin wehrt sich vor Verwaltungsgericht gegen die vorinstanzlich vorgenommene akzessorische Überprüfung der Baulinie. Sie habe sich nicht gegen die Baulinie als solche gewehrt bzw. keine Überprüfung der Baulinie gefordert. Vielmehr akzeptiere sie diese bzw. die Ausführungen der Vorinstanz, dass die Baulinie weiterhin gerechtfertigt sei, weil sie eine Rechtsgrundlage habe und der Baulinienbereich nicht nur für Strassenerweiterungen ausgeschieden worden sei. Die Beschwerdeführerin argumentiert auch in der Beschwerde, ein Ausbau der B-Strasse wie auch eine Inanspruchnahme des Baulinienbereichs für andere Zwecke (Erstellung von Leitungen oder Parkplätzen) sei nicht absehbar bzw. äusserst unwahrscheinlich. Damit macht sie sinngemäss geltend, es bedürfe an der betreffenden Stelle keiner Baulinie bzw. diese versehe keinen Zweck (mehr). Würde die Baulinie aufgehoben, würden damit auch die Reverse hinfällig, was das beschwerdeführerische Anliegen darstellt. Wenn die Beschwerdeführerin also einerseits argumentiert, die Baulinie werde in Zukunft (mit grosser Wahrscheinlichkeit) nicht mehr beansprucht und sei damit (sinngemäss) inhaltsleer und obsolet geworden, andererseits aber in Abrede stellt, eine Überprüfung der Baulinie anzustreben, so erweist sich dies als inkohärent bzw. in der Sache widersprüchlich. Vielmehr zielt ihre Argumentation just hierauf ab. Nach dem Gesagten ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Argumentation der Beschwerdeführerin als sinngemässes Begehren um akzessorische Überprüfung der Baulinie aufgefasst hat (vgl. ebenso etwa BEZ 2009 Nr. 30 E. 8.3).

E. 5.2.1

Gemäss § 110a PBG haben Eigentümer und Eigentümerinnen von Grundstücken, die von Bau- und Niveaulinien betroffen sind, Anspruch auf deren Überprüfung (nicht: Aufhebung), wenn die Richtplanung den durch solche Linien gesicherten Ausbau (etwa den Neu- oder Ausbau einer Strasse) nicht mehr vorsieht. Diese Bestimmung beschlägt den Fall, dass mit einer Revision eine zuvor noch vorgesehene Strasse aus dem Richtplan gestrichen wurde, weil diese nicht mehr erstellt werden soll (so etwa in VGr, 30. November 2005, VB.2005.00468, E. 3.3). In einem solchen Fall stellen die Baulinien nur noch ein nicht mehr zu rechtfertigendes Bauhindernis dar. Die Bestimmung zielt indes nicht darauf ab, eine unzweckmässige bzw. als unzweckmässig empfundene Baulinienziehung zu korrigieren (Fritzsche et al., S. 1035; BEZ 2009 Nr. 60 E. 8.3 Abs. 4). Eine akzessorische

Überprüfung von Baulinien direkt im Baubewilligungsverfahren kann sodann nur ausnahmsweise, in klaren Fällen, erfolgen (VGr, 4. Mai 2011, VB.2010.00108, E. 3.3 gegen Ende, mit Verweis auf RB 1997 Nr. 66; BEZ 2009 Nr. 60 E. 8.3 Abs. 2). Der Verweis in ein separates Verfahren wird – trotz der Streichung einer Strasse aus dem Richtplan – regelmässig dann angezeigt sein, wenn gute Gründe gegen den Wegfall jeglichen Baulinienzwecks sprechen (zum Ganzen: Fritzsche et al., S. 1035).

E. 5.2.2

Ob vorliegend tatsächlich von einem Fall ausgegangen werden könnte, in welchem ausnahmsweise eine akzessorische Überprüfung der Baulinie im Rahmen des von der Beschwerdeführerin eingeleiteten Baubewilligungsverfahrens in Betracht fiele, erschiene zumindest sehr fraglich. Mit der Vorinstanz ist jedenfalls ohnehin nicht von einer funktionslos bzw. unbeachtlich gewordenen Baulinie auszugehen. Die Vorinstanz erwog, es sei mit dem Beschwerdegegner dafürzuhalten, dass ein umfassender und definitiver Bedarfsausschluss hinsichtlich eines Ausbaus der Verkehrs- und Versorgungsanlagen – in welchem Fall sich die mit Blick auf einen solchen Ausbau erlassenen Reverse nicht mehr aufrechterhalten liessen – nicht gegeben sei. Im mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 4144/2021 vom 2. Juli 2021 festgesetzten und in der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 angenommenen (von der Baudirektion am 13. Juni 2022 genehmigten) kommunalen Richtplan Verkehr seien für die B-Strasse keine Änderungen vorgesehen. Damit weise die Richtplanung zwar keinen Ausbaubedarf für die B-Strasse aus. Es liege umgekehrt aber auch kein Fall vor, in welchem die Baulinie lediglich noch ein nicht mehr zu rechtfertigendes Bauhindernis darstelle, auf welche Fälle § 110a PBG abziele. Wenn der Beschwerdegegner somit mangels Abklassierung oder vergleichbarer Änderungen im Richtplan keinen Anlass für eine Anpassung oder gar Aufhebung der bestehenden Baulinie sehe, sei dies nicht zu beanstanden. Die Baulinie habe – insbesondere auch mit Blick auf das durch die Baulinie eingeräumte Leitungsbaurecht nach § 105 PBG – nach wie vor einen Zweck und sei nicht funktionslos geworden. Es gehe daher nicht an, die Baulinie für unbeachtlich zu erklären. Diesen Ausführungen ist beizupflichten. Gemäss den Angaben des Beschwerdegegners werden die Baulinien der Stadt Zürich regelmässig auf ihre Aktualität und Richtplankonformität hin überprüft (vgl. ebenso unter www.stadt-zuerich.ch > Tiefbau- und Entsorgungsdepartement > Tiefbauamt > Verkehr > Richtplanung und Baulinien). Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, sind im kommunalen Richtplan Verkehr keine Veränderungen bei der B-Strasse vorgesehen (vgl. in diesem Zusammenhang etwa den auch von der Vorinstanz angeführten Entscheid BEZ 2009 Nr. 60 E. 8.3 Abs. 4, sowie ferner den umgekehrten Fall [klar] zwecklos bzw. inhaltsleer gewordener Baulinien in VGr, 30. November 2005, VB.2005.000468, E. 3.3). Dass aktuell gegebenenfalls kein Ausbaubedarf ersichtlich bzw. ein Ausbau der B-Strasse oder eine anderweitige Inanspruchnahme des Baulinienbereichs unwahrscheinlich wirke, ist somit nicht ausschlaggebend. Wie der Beschwerdegegner im Rekursverfahren und vor Verwaltungsgericht zutreffend ausführte, ist der Zweck einer Baulinie naturgemäss längerfristig angelegt. Er darf nicht aufgrund eines aktuell gegebenenfalls nicht ersichtlichen Bedarfs vereitelt werden. Dass seitens des Beschwerdegegners bzw. der Stadt Zürich aktuell "Hinweise" für eine Verbreiterung der B-Strasse oder "konkrete Ansatzpunkte" für eine künftige Inanspruchnahme des Baulinienbereichs etwa im Hinblick auf die Sicherung von Parkplätzen oder für Werkleitungen bestehen müssten, ist nicht erforderlich. Massgeblich ist, wie bereits die Vorinstanz erwog, dass ein künftiger Ausbau oder eine anderweitige Inanspruchnahme des betreffenden Baulinienbereichs nicht

auszuschliessen ist.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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