

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00415 vom 2. März 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-03-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00415](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00415)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00415 du 2 mars 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00415 del 2 marzo 2023

## Regeste

Baubewilligung | Erstellung eines Carports im Baulinienbereich; Näherbaurecht. Ob überhaupt ein gültiges Näherbaurecht eingeräumt wurde, ist baupolizeilich von Bedeutung und somit als Vorfrage zu überprüfen (E. 3.1). Beschlüsse werden grundsätzlich in der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst. Diese (mündlich gefällten) Beschlüsse müssen in einem Protokoll festgehalten und Letzteres aufbewahrt werden; andernfalls sind die Beschlüsse als nichtig zu qualifizieren. Daneben kommt auch ein Zirkulationsbeschluss, also eine einstimmige und schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer, in Betracht (E. 3.4). Da nicht alle Stockwerkeigentümer die Baupläne unterzeichnet haben und aus den Akten keine Hinweise darauf hervorgehen, dass das hier strittige Näherbaurecht an einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft besprochen und darüber Beschluss gefasst worden wäre, fehlt es derzeit an einem gültig eingeräumten Näherbaurecht (E. 3.5). Dieser Mangel kann vorliegend nebenbestimmungsweise geheilt werden (E. 3.6 f.). Die Beanspruchung des Baulinienbereichs erweist sich vorliegend als zulässig (E. 4). Die bewilligte Abweichung von der Vorgartenpraxis bzw. der sogenannten "Drittelsregelung" liegt im Rahmen des Ermessens, das der Baubehörde bei der Beurteilung der Einordnung zukommt (E. 5). Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet (E. 6). Teilweise Gutheissung. Ergänzung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2022.00415 Urteil der 1. Kammer vom 2. März 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiber David Henseler. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen

### E. 1.1

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

### E. 1.2

Als Stockwerkeigentümer der Überbauung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03, F-Strasse 04, welches im Süden und Osten direkt an das Baugrundstück anstösst, ist der Beschwerdeführer zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

### **E. 1.3**

Weil auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Die Bauparzelle liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (BZO) in der Wohnzone W2/2,0. Sie weist eine rechteckige Form auf und grenzt mit ihrer östlichen Schmalseite an die F-Strasse. Das Baugrundstück ist mit einem Einfamilienhaus überstellt, welches an der südlichen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 zusammengebaut ist. Entlang der gesamten nördlichen Grenze der Bauparzelle verläuft die Zufahrt (Stichstrasse) zum Grundstück Kat.-Nr. 03, F-Strasse 04. Geplant ist die Erstellung eines Carports im Bereich der nordöstlichen Baugrundstücksgrenze; dieser soll bis an die östliche Grundstücksgrenze reichen. Unbestritten ist, dass dieses Bauvorhaben den minimalen Grenzabstand zur Nachbarsparzelle Kat.-Nr. 03 unterschreitet (vgl. Art. 54 Abs. 1 BZO) und teilweise in den Baulinienbereich der F-Strasse hineinragt.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, es liege keine rechtsgenügende Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu einem Näherbaurecht vor; das Baurekursgericht habe zu Unrecht genügen lassen, dass eine Mehrzahl der Stockwerkeigentümer die Baueingabepläne unterzeichnet habe. Es stellt sich somit eine privatrechtliche Vorfrage. Prinzipiell wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nur geprüft, ob ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zulässig ist. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis sind privatrechtliche Institute, die baupolizeilich von Bedeutung sind, im Baubewilligungsverfahren aber zu beachten (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 1 N. 39). Baupolizeilich relevant ist etwa die Vorfrage, ob sich ein Bauprojekt nach dem Inhalt eines als Grunddienstbarkeit ausgestalteten Näherbaurechts als zulässig erweist (VGr, 27. Januar 2010, VB.2009.00181, E. 2.2; Plüss, § 1 N. 39 mit Hinweis). Vorliegend ist zu beurteilen, ob überhaupt ein gültiges Näherbaurecht eingeräumt wurde; diese Frage ist baupolizeilich von Bedeutung und somit als Vorfrage zu überprüfen (vgl. zum Ganzen VGr, 29. August 2019, VB.2018.00609, E. 3.2 Abs. 3; 10. Dezember 2015, VB.2015.00392, E. 2.2 Abs. 3 [je mit Hinweisen]).

### **E. 3.2**

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) kann durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Die Zustimmung zum Näherbaurecht kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Von einem generellen Näherbaurecht wird dann gesprochen, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Demgegenüber liegt ein projektbezogenes Näherbaurecht vor, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft (VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.3 Abs. 1; Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 58 ff.). Zustimmungsberechtigter

Nachbar ist primär der Eigentümer. Bei Eigentumsgemeinschaften, wie etwa Miteigentums- oder Stockwerkeigentümergeinschaften, beantwortet sich die Frage nach dem erforderlichen Quorum gemäss den (zivilrechtlichen) Vorschriften zur jeweiligen Gemeinschaft ( Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019 , S. 1097). Sieht das Reglement nichts anderes vor, gelten die Regeln zum Miteigentum (Art. 646 ff. des Zivilgesetzbuchs [ZGB]) auch für Stockwerkeigentümergeinschaften (Art. 712g ZGB; René Bösch, Basler Kommentar, 6. A., Basel 2019, Art. 712g ZGB N. 2). Gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB können "wichtigere Verwaltungshandlungen" mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, durchgeführt werden. Dagegen ist für die Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Änderung ihrer Zweckbestimmung Einstimmigkeit erforderlich, sofern nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart wurde (Art. 648 Abs. 2 ZGB; vgl. Fritzsche et al., S. 1097 f.).

### **E. 3.3**

Vorliegend soll ein projektbezogenes Näherbaurecht erteilt werden bzw. erteilt worden sein. Da es nicht mit einer Dienstbarkeit dinglich gesichert werden soll, kann es als "wichtigere Verwaltungshandlung" mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden (Fritzsche et al., S. 1098; vgl. Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, Basler Kommentar, Art. 648 ZGB N. 32). Mit Ausnahme des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau sowie einem weiteren Ehepaar haben alle Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 03, welche gleichzeitig mehr als 80 % der Eigentumsanteile vertreten, auf den Bauplänen durch Unterschrift ihre Zustimmung zum Näherbaurecht erklärt. Es stellt sich somit die Frage, ob – wie das Baurekursgericht annahm – dieses Vorgehen ausreicht.

### **E. 3.4**

Beschlüsse werden grundsätzlich in der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst. Diese (mündlich gefällten) Beschlüsse müssen in einem Protokoll festgehalten und Letzteres aufbewahrt werden (Art. 712n Abs. 2 ZGB); andernfalls sind die Beschlüsse als nichtig zu qualifizieren (BGr, 24. September 2012, 5A\_913/2012, E. 5.2.2 mit Hinweis auf BGE 127 III 506 E. 3c und 3d [S. 511 f.]). Allerdings kommt auch ein Zirkulationsbeschluss, also eine einstimmige und schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer, in Betracht (Art. 712m Abs. 2 in Verbindung mit Art. 66 Abs. 2 ZGB; vgl. BGr, 24. September 2012, 5A\_913/2012, E. 5.2.2; Bösch, Art. 712m ZGB N. 7). Die Möglichkeit, formlos (das heisst, mündlich und ohne Protokollierung) Beschlüsse zu fassen, würde dagegen grundlegende Publizitätsinteressen verletzen und besteht daher nicht (BGE 127 III 506 E. 3c [S. 511]; Bösch, Art. 712m ZGB N. 9).

### **E. 3.5**

Aus den Akten gehen keine Hinweise darauf hervor, dass das hier strittige Näherbaurecht an einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft besprochen und darüber Beschluss gefasst worden wäre. Vielmehr lässt sich daraus, insbesondere aus dem Baugesuch, schliessen, dass die Stockwerkeigentümer einzeln kontaktiert wurden, damit diese "direkt auf den Planunterlagen" ihre Zustimmung zum Näherbaurecht erklären. Wie es sich damit im Einzelnen verhält, braucht jedoch nicht abschliessend erörtert zu werden. Denn ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft müsste protokolliert werden.

Ein entsprechendes Protokoll liegt nicht vor, weshalb sich ein allfälliger (mündlich gefasster) Mehrheitsbeschluss als nichtig erweisen würde (vorn, E. 3.4). Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten; sie kann auch im Rechtsmittelverfahren festgestellt werden (statt vieler BGE 137 III 217 E. 2.4.3, 136 II 415 E. 1.2). Vor diesem Hintergrund ist auch nicht von Belang, ob die Einräumung eines Näherbaurechts an einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft traktandiert worden war oder nicht.

### **E. 3.6**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Wie dargelegt, haben alle – mit Ausnahme von zwei Stockwerkeigentümern (das heisst, der Beschwerdeführer und seine Ehefrau sowie ein weiteres Ehepaar) – ihre Zustimmung zur Einräumung des Näherbaurechts unterschriftlich auf den Bauplänen zum Ausdruck gebracht. Hinweise darauf, dass sie diese Zustimmung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr erteilen würden, gehen nicht aus den Akten hervor. Ebenso stehen dem Näherbaurecht keine wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Bedenken entgegen. Es fehlt mithin lediglich an der formellen (protokollierten) Beschlussfassung der Versammlung der Stockwerkeigentümer. Dieser Mangel lässt sich nebenbestimmungsweise heilen, indem vor Baubeginn ein Protokoll einer Stockwerkeigentümerversammlung beigebracht wird, anlässlich welcher die Versammlung mit qualifizierter Mehrheit der Einräumung eines Näherbaurechts zustimmt.

### **E. 3.7**

Nach dem Gesagten ist die Baubewilligung in teilweiser Gutheissung der Beschwerde durch eine entsprechende Nebenbestimmung zu ergänzen. Es rechtfertigt sich, diese Nebenbestimmung bei Dispositiv-Ziffer I. der Baubewilligung vom 2. November 2021 anzufügen; dort sind bereits Bedingungen und Auflagen aufgeführt, die vor Baubeginn zu erfüllen sind.

### **E. 4.1**

Der Beschwerdeführer bringt im Weiteren vor, der Baubewilligung lasse sich keine Auseinandersetzung mit den Interessen der Bauherrschaft am zu erstellenden Carport bzw. den privaten und öffentlichen Interessen an einer Freihaltung des Baulinienbereichs entnehmen.

#### **E. 4.2.1**

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 Raums entlang von Strassen, Wegen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen, gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur Anwendung (vgl. § 96 Abs. 2 lit. a PBG, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2] ). 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

den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung. Weiter vermindern sie auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind und sorgen für Schaffung oder Erhalt von Grünflächen in den Siedlungsgebieten, womit ihnen auch ästhetische Funktionen beizumessen sind (VGr, 26. Januar 2023, VB.2022.00218 und VB.2022.00234, E. 5.1 Abs. 1; 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 1; vgl. auch BGr, 1. Juni 2011, 1C\_120/2011, E. 3.3.2).

#### **E. 4.2.2**

Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig: So dürfen etwa gemäss § 100 Abs. 1 PBG ( in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2] ) einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden (§ 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] ). Ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie betrifft § 100 Abs. 3 PBG keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stellt als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der zuständigen Baubehörde (VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.1 mit Hinweis, auch zum Folgenden). Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener (VGr, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 4).

#### **E. 4.2.3**

Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG ist ausserdem, dass diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können. Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzulässig erstellt werden können. Insgesamt werden als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG etwa Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert. Daneben kommen auch Pergolas, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen in Betracht (VGr, 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 4.3 mit Hinweis). Von der Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG ausgenommen sind dagegen Bauten und Anlagen, die nicht notwendigerweise auf den Standort im Baulinienbereich angewiesen sind und nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre (zum Ganzen VGr, 26. Januar 2023, VB.2022.00218 und VB.2022.00234, E. 5.1 Abs. 2; 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 5.4 mit weiteren Hinweisen; Fritzsche et al., S. 1040–1042).

#### **E. 4.3.1**

In der baurechtlichen Bewilligung wird in Ziff. 9 erwogen, der Carport käme in den Baulinienbereich der F-Strasse zu liegen. Er könne nur unter Auflage eines Beseitigungsrevers bewilligt werden. Letzteres wird in Dispositiv-Ziff. I. A. 1. ausdrücklich als Nebenbestimmung festgehalten. Die Vorinstanz erwog, der Carport könne im Fall der Realisierung der Baulinie mit verhältnismässigem Aufwand beseitigt werden. Demnach überwiege das Interesse der privaten Beschwerdegegnerschaft an einer überdachten Parkmöglichkeit und einem weitläufigen, rückwärtigen Garten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs. In seiner Rekursantwort hatte der Bauausschuss ausgeführt, auf dem Baugrundstück dürften maximal zwei Parkplätze erstellt werden. Das Bauvorhaben umfasse einen Parkplatz, der vor der Liegenschaft ausgeführt werden solle. Aufgrund der Unmöglichkeit, den Parkplatz rückwärtig zu erstellen, sei der Grundeigentümer auf einen Standort der Parkierung im Baulinienbereich angewiesen. Diese belege seinen vollständigen Vorgartenbereich und lasse zwischen Baulinie und Gebäude nicht hinreichend Platz für eine anderweitige Lösung. Insofern sei die Standortgebundenheit klar gegeben. Ebenso wies der Bauausschuss darauf hin, dass eine Realisierung der Baulinien aktuell nicht vorgesehen sei. Im Übrigen würden Carports nach ständiger Praxis der Stadt Winterthur im Baulinienbereich zugelassen.

#### **E. 4.3.2**

Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, als die (lediglich "im Hintergrund" vorgenommene) Interessenabwägung gemäss § 100 Abs. 3 PBG in der baurechtlichen Bewilligung keinen Niederschlag fand. Ebenso fielen die vorinstanzlichen Erwägungen diesbezüglich relativ kurz aus. Daraus kann der Beschwerdeführer jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten. Denn das vorinstanzliche Ergebnis, das sich auf die erwähnte Interessenabwägung durch die Baubehörde stützte, ist nicht zu beanstanden. Entgegen den Ausführungen in der Beschwerde kommt dem Interesse der Bauherrschaft, "das rückwärtige Grundstück für andere Zwecke freizuhalten", durchaus Gewicht zu. Gleichzeitig ist das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs zu relativieren. Denn einerseits führt der Bauausschuss selbst aus, eine Realisierung der Baulinie sei derzeit nicht vorgesehen; andererseits ist aufgrund des Ausbaus der Strasse sowie des Quartiers insgesamt nicht ersichtlich, dass etwa eine Verbreiterung des Fahrwegs notwendig wäre (vgl. zu diesem Aspekt ausführlich VGr, 26. Januar 2023, VB.2022.00218, E. 5.3 f.). Nach dem Gesagten ist die Ermessensausübung des Bauausschusses im Rahmen von § 100 Abs. 3 PBG nicht zu beanstanden. Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers gehen fehl.

#### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Vorgartenpraxis der Stadt Winterthur. Gemäss dieser bzw. der sogenannten "Drittelsregelung" darf maximal ein Drittel der Vorgartenbreite als Verkehrsfläche, also für Zufahrten und Parkplätze, genutzt werden (vgl. dazu das "Merkblatt zur Vorgartenpraxis und deren Anwendung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens"; verfügbar unter <https://stadt.winterthur.ch/> > Verwaltung > Bau > Baupolizeiamt > Formulare & Downloads > Allgemeine Vorschriften, Weisungen, Merkblätter und Formulare). Der Beschwerdeführer bringt vor, mit Carport und Hauszugang werde deutlich mehr als ein Drittel des Vorgartens für Bauten und Anlagen beansprucht.

#### **E. 5.2**

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (§ 238 Abs. 1 PBG). Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden (§ 238 Abs. 3 PBG). Die erwähnte Vorgartenpraxis dient der Stadt Winterthur bei der Beurteilung der "befriedigenden Gesamtwirkung" im Sinn von § 238 Abs. 1 und 3 PBG als Leitlinie für die Ermessensausübung (vgl. BGr, 26. Oktober 2020, 1C\_655/2019, E. 3.1; zum Beurteilungsspielraum der Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG eingehend BGr, 5. September 2018, 1C\_358/2017, E. 3.6).

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer habe nicht aufgezeigt, inwiefern durch die – unbestrittene, geringfügige – Überschreitung der Drittelsregel eine ungenügende Einordnung resultieren soll. Die zuständige Baubehörde dürfe sich nicht einzig auf eine Richtlinie berufen, sondern habe hinsichtlich der ästhetischen Beurteilung vielmehr eine einzelfallbezogene Beurteilung vorzunehmen. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer beschränkt sich auch vor Verwaltungsgericht darauf, die (seiner Ansicht nach) unzulässige Überschreitung der Drittelsregel hervorzuheben. Wie bereits die Vorinstanz zu Recht erwog, ergibt sich allein daraus jedoch keine ungenügende Einordnung. Der Bauausschuss orientiert sich zwar gemäss eigenen Angaben am Vorgartendrittel. Gleichzeitig führte er aber bereits vor Vorinstanz aus, dass "die vorliegende Gestaltung nach dem Ermessen des Bauausschusses durchaus noch im tolerablen Bereich" liege. Des Weiteren wies er darauf hin, dass die definitive Ausgestaltung des Vorgartenbereichs mit dem noch einzureichenden, bewilligungspflichtigen Umgebungsplan festgelegt werde. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern durch das hier interessierende Bauvorhaben eine ungenügende Einordnung resultieren sollte. Die Vorinstanzen bewegten sich mithin im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens. Nach dem Gesagten erübrigt es sich, auf die weiteren in diesem Kontext vorgetragenen Rügen des Beschwerdeführers (etwa zur "Öffentlichkeitswirksamkeit" der Zufahrt zur F-Strasse 04) einzugehen.

### **E. 6.1**

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer unter dem Titel der Verkehrssicherheit, für ausfahrende Fahrzeuge werde die Sicherheit durch den Carport deutlich verschlechtert. Werde ein Auto im Carport "etwas weiter von der Hausfassade entfernt abgestellt oder handle es sich um ein längeres Fahrzeug, das gar nicht anders platziert werden könne, so sei selbst die Sichtweite von 20 m nicht gewahrt".

### **E. 6.2**

Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Die genauen Anforderungen an Zufahrten regelte der Regierungsrat in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VERV, LS 700.4; vgl. § 237 Abs. 2 Satz 2 und § 359 Abs. 1 lit. i PBG). Die Zu- bzw. Ausfahrt von und zum Grundstück Kat.-Nr. 03, F-Strasse 04, auf die F-Strasse ist dem

Typ A gemäss Anhang 2 VerV zuzuordnen. Auf der F-Strasse beträgt die signalisierte Höchstgeschwindigkeit 30 km/h; der erforderliche Sichtbereich beträgt somit mindestens 20 m (Anhang 3 VerV).

### **E. 6.3**

Bauausschuss und Vorinstanz erachteten die Mindestsichtweite als eingehalten. Sie verwiesen dabei insbesondere auf die auflagenweise Verpflichtung der Bauherrschaft, "nur solche Autos auf dem Parkplatz zu parkieren, mit denen der Strassenraum nicht überstellt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist".

### **E. 6.4**

Aus dem Situationsplan "Sichtbermen" geht hervor, dass der erforderliche Sichtbereich von 20 m – gemessen 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand – beidseitig eingehalten werden kann (vgl. zu dieser "Beobachtungsdistanz ab Fahrbahnrand" Anhang 2 VerV; ferner VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 5.3.3). Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, die Sichtberme sei auf dem Plan nicht korrekt eingezeichnet; die Beobachtungsdistanz von 2,5 m sei "rechtsseitig, d.h. bei der Ausfahrt ab dem Rand des hier noch breiteren Strassenstücks zu bemessen". Weshalb so vorzugehen sei, begründet der Beschwerdeführer jedoch nicht. Auch aufgrund der Pläne sowie insbesondere der von ihm im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Skizze erhellt nicht, inwiefern die Sichtberme in den Baueingabeplänen nicht korrekt eingezeichnet sein soll. Die Mindestsichtweite von 20 m und damit die Verkehrssicherheit ist damit grundsätzlich gewährleistet. Was sodann die vorgenannte Auflage (E. 6.3) und das von der Vorinstanz angenommene "optimierte" bzw. rechtskonforme Verhalten der Nutzer angeht, ist Folgendes anzumerken: Selbst wenn die Mindestsichtweise gemäss Verkehrserschliessungsverordnung – aufgrund etwa eines möglicherweise nicht korrekt abgestellten Fahrzeugs – im Einzelfall nicht eingehalten wird, bedeutet dies nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung nicht ohne Weiteres, dass die Ausfahrt zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit führt (vgl. VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00314, E. 5.2; 10. April 2013, VB.2012.00768, E. 3.1; 8. Juli 1998, VB.1998.00091, E. 4 [nicht publiziert]). In diesem Sinn sind nach § 6 Abs. 2 VerV Abweichungen von den gemäss § 5 Abs. 1 VerV im Anhang derselben geregelten technischen Anforderungen für Zufahrten und Ausfahrten möglich, etwa bei stark verminderten Geschwindigkeiten, insbesondere in Fussgängerzonen, Begegnungszonen und Tempo-30-Zonen (§ 6 Abs. 2 lit. b VerV). Aufgrund der Ausgestaltung der F-Strasse als Tempo-30-Zone käme somit auch eine Unterschreitung der grundsätzlich anwendbaren Mindestsichtweite in Betracht.

### **E. 6.5**

Schliesslich ist festzuhalten, dass die vom Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Verkehrssicherheit erhobenen Gehörsrügen nicht durchdringen. Die Vorinstanz ist auch mit Blick auf Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) nicht gehalten, sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr kann und darf sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vgl. statt vieler BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen; VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00153, E. 5). Der vorinstanzliche Entscheid genügt diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen ohne Weiteres.

### **E. 7**

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Baubewilligung vom 2. November 2021 ist durch eine Nebenbestimmung zur Einreichung eines Protokolls der Stockwerkeigentümersversammlung, mit welchem diese mit qualifizierter Mehrheit der Einräumung eines Näherbaurechts zustimmt, zu ergänzen (vgl. E. 3.6). Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 8.1**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu drei Vierteln dem Beschwerdeführer und zu je einem Achtel der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdegegnerschaft 1.2 und 1.2 haften dabei aufgrund ihres gemeinsamen Vorgehens solidarisch (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 14 N. 11). Da der Beschwerdeführer nunmehr auch im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr als vollständig unterliegend zu qualifizieren ist, rechtfertigt sich eine Anpassung bei der Verlegung der Kosten des Rekursverfahrens. Diese sind in Abänderung von Dispositiv-Ziff. II des vorinstanzlichen Entscheids zu drei Vierteln dem Beschwerdeführer und zu einem Viertel der privaten Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen. Entsprechend ist die Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens anzupassen.

#### **E. 8.2**

Mangels überwiegenden Obsiegens steht dem Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zu. Die private Beschwerdegegnerschaft beantragte ebenfalls eine Parteientschädigung. Ausgangsgemäss ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, ihr eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 9**

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der Baubewilligung verbundenen Nebenbestimmungen einen Zwischenentscheid darstellen sollte, kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 8. September 2021, 1C\_644/2020, E. 1.3; VGr, 12. Januar 2023, VB.2022.00247, E. 9).

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