

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00335 vom 20. März 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00335

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00335 du 20 mars 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00335 del 20 marzo 2025

Regeste

Personaldienstbarkeit | Personaldienstbarkeit; Legitimation. [Die Stadt Winterthur löschte eine zu ihren Gunsten lautende Personaldienstbarkeit auf einem ihrer Grundstücke. Dem Beschwerdeführer sprach sie die Legitimation in Bezug auf eine anfechtbare Verfügung, welche diesen Umstand zum Inhalt hat, ab.] Streitgegenstand (E. 1). Der Beschwerdeführer war durch die Personaldienstbarkeit weder belastet noch begünstigt, es fehlt ihm demgemäss an der spezifischen Beziehungsnähe zu der für das belastete Grundstück geltenden Personaldienstbarkeit. Sodann erfolgte die Löschung der Personaldienstbarkeit gestützt auf Privatrecht. Ein schützenswertes Interesse ist daher nicht gegeben (E. 3.3). Die Stadt Winterthur ist nicht zuständig für Streitigkeiten aus Verträgen (E. 3.4). Eine allfällige Beschwerde in Stimmrechtssachen wäre verspätet erfolgt (E. 3.5). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00335 Urteil der 1. Kammer vom 20. März 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Stadtrat Winterthur, vertreten durch das Departement Finanzen, Beschwerdegegner, betreffend Personaldienstbarkeit, hat sich ergeben: I. A. Am 31. Januar 2020 wurde die zugunsten der Stadt Winterthur bestehende Personaldienstbarkeit SP Art. 01 vom zuständigen Grundbuchamt C im Grundbuch gelöscht. Mit Kontaktanfrage vom 13. Oktober 2021 beantragte A, ihm sei der Beschluss der Stadt Winterthur betreffend "Aufhebung" des Servituts für das Baugrundstück 02 per E-Mail zukommen zu lassen. Mit E-Mail vom 3. November 2021 antwortete der Bereich Immobilien der Stadt Winterthur, dass für die Löschung der Dienstbarkeit zulasten der städtischen Parzelle Kat.-Nr. 02 kein Stadtratsbeschluss erforderlich gewesen sei. B. Mit als Einsprache betitelter Eingabe vom 4. November 2021 wandte sich A erneut an die Stadt Winterthur und beantragte, der Entscheid des Departements Finanzen vom 3. November 2021 sei aufzuheben und dieses dazu anzuhalten, eine diesbezügliche anfechtbare Verfügung (zu erlassen oder) zum Entscheid durch den Stadtrat vorzubereiten. Mit Beschluss vom 4. Mai 2022 trat der Stadtrat auf das Begehren um Neubeurteilung von A vom 4. November 2021 nicht ein. II. Gegen diesen Beschluss gelangte A mit Rekurs vom 15. Juni 2022 an den Bezirksrat Winterthur. Er beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Wiedereintragung der Personaldienstbarkeit. Der Stadtrat Winterthur sei anzuweisen, das Grundstück Kat.-Nr. 02 (im Eigentum der Stadt Winterthur) entsprechend dem Erschliessungs- und Überbauungsvertrag vom

27. September 2002 entweder weiterhin als unüberbaubar zu halten oder es in das Verwaltungsvermögen zu überführen. Der Bezirksrat wies den Rekurs mit Beschluss vom 28. April 2023 ab. III. Hierauf erhob A am 12. Juni 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Er beantragte, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und die Sache zur materiellen Beurteilung der Einsprache ("Neubeurteilungsbegehren") an den Stadtrat Winterthur zurückzuweisen. Eventualiter sei in Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids der Stadtrat Winterthur zu verpflichten, in Vollzug des Vertrags D vom 27. September 2002 die mit der Überbauungsordnung D statuierten Eigentumsbeschränkungen – zuallermindest für das Grundstück Kat.-Nr. 02 – anzumerken. Eventualiter sei der Stadtrat Winterthur zu verpflichten, über eine allfällige (Teil-)Aufhebung des verwaltungsrechtlichen Vertrags D vom 27. September 2002 mit Entlastung von einzelnen Teilbereichen (Grundstücken) von den Eigentumsbeschränkungen der Überbauungsordnung D – insbesondere von Kat.-Nr. 02 – Beschluss zu fassen. Subeventuell sei festzustellen, dass der verwaltungsrechtliche Vertrag D vom 27. September 2002 ungekündigt und ohne Aufhebungsbeschluss des Stadtrates nach wie vor in Kraft steht; die Stadt Winterthur daher verpflichtet sei, dessen Inhalt an allfällige Erwerber von stadteigenen Grundstücken des Perimeter D (wie Kat.-Nr. 02 zu überbinden (Ziff. V.1 i. V. m. Ziff. III.1.1 ff. Verwaltungsrechtlicher Vertrag 27. September 2002); eine (Teil-)Aufhebung der verwaltungsrechtlichen Grundlagen der Verpflichtungen der Stadt Winterthur gemäss diesem Vertrag vom 27. September 2002 nicht in der Kompetenz des Vorsteher-Beamten "Bereich Immobilien" läge; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Bezirksrat Winterthur beantragte am 22. Juni 2023 die Abweisung der Beschwerde, ebenso der Stadtrat Winterthur am 21. August 2023. A replizierte am 25. September 2023. Der Stadtrat Winterthur reichte am 9. Oktober 2023 seine Duplik ein. Mit Eingabe vom 2. November 2023 beantragte A die Sistierung des Verfahrens. A liess sich am 17. November 2023 erneut vernehmen. Mit Präsidialverfügung vom 8. Dezember 2023 wurde das Beschwerdeverfahren einstweilen bis 31. März 2024 sistiert. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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

E. 1.2

Streitgegenstand kann nur sein, was bereits Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens war oder allenfalls hätte sein sollen und was gemäss der Dispositionsmaxime zwischen den Parteien noch strittig ist, was sich wiederum aus den Parteibegehren, insbesondere den Beschwerdeanträgen, ergibt. Im Laufe des Rechtsmittelverfahrens kann sich der Streitgegenstand verengen bzw. um nicht mehr strittige Punkte reduzieren, grundsätzlich jedoch nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2). Eine Änderung des Streitgegenstands liegt nicht nur dann vor, wenn ein neues oder erweitertes Rechtsbegehren gestellt wird, sondern auch dann, wenn der Rechtsgrund ausgewechselt, d. h. die gleiche Rechtsfolge aus wesentlich anderen Sachverhaltselementen, verbunden mit einem anderen Rechtssatz, abgeleitet wird (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 47). Vorliegend war im Neubeurteilungsverfahren lediglich eine anfechtbare Verfügung in Bezug auf die Löschung

der Personaldienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 Streitgegenstand. Auf die darüberhinausgehenden Anträge des Beschwerdeführers ist daher nicht einzutreten.

E. 2

Mit Vertrag vom 9. September 2002 zwischen der Stadtgemeinde Winterthur sowie Frau E und der F AG begründeten die Parteien zugunsten der Stadt Winterthur eine Personaldienstbarkeit. Diese Personaldienstbarkeit hatte unter anderen zum Gegenstand, dass oberirdische Hauptgebäude und oberirdische Garagen auf den ehemaligen Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 nur innerhalb der im Vertragsplan "Baubereiche, Anhang 1" bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Im Anhang befand sich das vorliegend strittige Baugrundstück nicht innerhalb eines Baubereichs. Des Weiteren wurden auch Gestaltungsvorschriften für allfällige Bauten definiert. Diese Baubeschränkungen wurden einzig zugunsten der Stadt Winterthur statuiert. Nachdem die Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Winterthur gelöscht worden war, sprach der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die Legitimation in Bezug auf eine anfechtbare Verfügung, welche diesen Umstand zum Inhalt hat, ab.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, er sei als direkter Nachbargrundeigentümer, als Eigentümer von im Perimeter des verwaltungsrechtlichen Vertrags D liegenden Grundeigentums und schliesslich auch als Einwohner der Stadtgemeinde Winterthur – die Berechtigte und Verpflichtete – im Neubeurteilungsverfahren legitimiert.

E. 3.2

Nach § 4 VRG gelten die Bestimmungen über das Verwaltungsverfahren (§ 4–31 VRG) für das Verwaltungsverfahren vor den Verwaltungsbehörden der Gemeinden, der Bezirke und des Kantons, soweit nicht abweichende Vorschriften bestehen. Für die Legitimationsvoraussetzungen im Neubeurteilungsverfahren gilt aufgrund der fehlenden abweichenden Bestimmungen im Gemeindegesetz daher die allgemeinen Legitimationsvoraussetzungen nach § 21 VRG. Die Legitimation bedingt daher ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung einer Anordnung (§ 21 Abs. 1 VRG). Die Elemente des Berührtseins und der Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen sind der sogenannten materiellen Beschwer zuzuordnen. Diese setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (Bertschi, § 21 N. 10, 15).

E. 3.3

Die Personaldienstbarkeit war zugunsten der Stadt Winterthur begründet. Sodann war die Eigentümerin der belasteten Parzelle Kat.-Nr. 02 ebenfalls die Stadt Winterthur. Der Beschwerdeführer war durch die Personaldienstbarkeit weder belastet noch begünstigt, es fehlt ihm demgemäss an der spezifischen Beziehungsnähe zu der für das belastete Grundstück geltenden Personaldienstbarkeit. Sodann erfolgte die Löschung der Personaldienstbarkeit gestützt auf Privatrecht. Ein schützenswertes Interesse ist daher nicht gegeben.

E. 3.4

Soweit der Beschwerdeführer seine Legitimation gestützt auf den Vertrag D vom 27. September 2002 ableiten will, erweist sich der Nichteintretensentscheid des

Beschwerdegegners ebenfalls als rechtmässig, da Streitigkeiten aus verwaltungsrechtlichem Vertrag durch das Verwaltungsgericht als einziger Instanz zu beurteilen sind oder, sofern es sich beim Vertrag D um einen privatrechtlichen Vertrag handelt, die Zivilgerichte zuständig wären (§ 1 und § 81 lit. b VRG).

E. 3.5

Insofern der Beschwerdeführer seine Legitimation als Einwohner der Stadt Winterthur als Begünstigte der Personaldienstbarkeit sieht, wäre bloss eine Beschwerde in Stimmrechtssachen möglich. Da jedoch Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen, innert fünf Tagen bei der jeweiligen Rekursinstanz anzufechten sind (§ 19 Abs. 1 lit. c i. V. m. § 22 Abs. 1 VRG), und der Beschwerdeführer bereits am 13. Oktober 2021 um die Löschung der Personaldienstbarkeit wusste, erwiese sich diesbezüglich der erhobene Rekurs als verspätet. Auch hätte der Stadtrat die Einsprache vom 4. November 2021 aufgrund der offensichtlichen Verspätung nicht an die zuständige Rekursinstanz weiterleiten müssen. Zusammenfassend erweist sich daher der Nichteintretensentscheid des Beschwerdegegners als rechtmässig und ist die Beschwerde demgemäss abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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