

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00344 vom 16. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00344](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00344)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00344 du 16 novembre 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00344 del 16 novembre 2023

## Regeste

Baubewilligung | Rekurslegitimation eines Nachbarn. Die Vorinstanz war auf den Rekurs des Beschwerdeführers mangels Legitimation nicht eingetreten. Dies zu Recht: Die Distanz zwischen dem Bau- und dem Nachbargrundstück (Grundstücksgrenze) beträgt 90 m Luftlinie. Die übrigen Umstände sprechen nicht für eine besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers: Mehrere Verkehrsträger und überbaute Parzellen trennen die sich zudem an einer Hanglage befindenden Grundstücke; es besteht keine Sichtverbindung (E. 3.3.1). Sodann macht(e) der Beschwerdeführer keine konkreten Beeinträchtigungen seiner Liegenschaften durch das Bauvorhaben geltend. Vielmehr erhob/erhebt er Vorbringen allgemeiner bzw. grundsätzlicher Natur gegen das Bauprojekt und allgemein "Grossprojekte" in einem ländlich(er) geprägten Umfeld. Der Beschwerdeführer hat kein schutzwürdiges Interesse an der Rechtsmittelerhebung (E. 3.3.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2023.00344 Urteil der 1. Kammer vom 16. November 2023 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen 1. B AG, vertreten durch RA C, 2. Baubehörde Zollikon, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. März 2023 erteilte die Baubehörde der Gemeinde Zollikon der B AG unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung dreier Mehrfamilienhäuser (Ersatzbauten sowie Neubaute) auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02,

### E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

### E. 1.2

Die Vorinstanz trat auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht ein, da sie diesen für nicht rechtsmittellegitimiert erachtete. Der Beschwerdeführer ist befugt, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen diesen Nichteintretensentscheid zu wehren (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 58).

### E. 1.3

Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Gegenstand des streitigen Baumentscheids bildet die Erstellung dreier Mehrfamilienhäuser auf dem an der D-Strasse (Strassenparzelle Kat.-Nr. 05) gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01. Dieses befindet sich in der Kernzone (D) gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon vom 26. Juni 1996 (BZO; Ordnungsnummer 05.02). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer zweier an die E-Strasse (Strassenparzelle Kat.-Nr. 06) – einer von der D-Strasse abzweigenden Strasse – angrenzender Parzellen, nämlich Kat.-Nrn. 07 und 08.

### **E. 03**

und 04 in Zollikoberberg. II. Hiergegen rekurrierte A mit Eingabe vom 19. April 2023 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Präsidialverfügung vom 20. April 2023 wurde A zur Einreichung einer verbesserten Rekurschrift aufgefordert. Hierauf reichte A am 30. April 2023 eine weitere Eingabe ein. Mit Entscheid vom 23. Mai 2023 trat das Baurekursgericht auf das Rechtsmittel nicht ein. III. Hiergegen wandte sich A mit Beschwerde vom 19. Juni 2023 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Er beantragte sinngemäss, den Entscheid des Baurekursgerichts vom 23. Mai 2023 aufzuheben und die Angelegenheit zur materiellen Behandlung an dieses zurückzuweisen. Das Baurekursgericht schloss am 27. Juni 2023 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die B AG beantragte mit Beschwerdeantwort vom 29. August 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Entschädigungsfolge zulasten von A. Die Baubehörde Zollikon verzichtete stillschweigend auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 3**

Zu prüfen ist vorliegend die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht mangels Legitimation des Beschwerdeführers auf dessen Rekurs nicht eingetreten ist.

#### **E. 3.1**

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch eine Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis eines Nachbarn gegeben, wenn einerseits eine hinreichend enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1 – 24. November 2015, VB.2015.0401, E. 3.3 – 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt damit nicht schon vor, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind, sondern nur, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiverer Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz (vgl. zum Ganzen VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00421, E. 2.1, und 27. Juli 2017, VB.2017.00352, E. 3.1; RB 1995 Nr. 9; Bertschi, § 21 N. 55 f., 59, 68, sowie Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 560 ff.; sowie etwa BGr, 1C\_236/2010, 16. Juli 2010, E. 1.3 f., auch zum Folgenden). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis

des Bundesgerichts auch die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m zum Baugrundstück befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings ergibt sich die materielle Beschwer nicht allein aus der in Metern gemessenen Distanz zum Baugrundstück und darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden; vielmehr ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (BGE 140 II 214 E. 2.3 und 136 II 281 E. 2.3.2; Bertschi, § 21 N. 56).

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz erwog im Rekursentscheid vom 23. Mai 2023, der Beschwerdeführer mache zu Recht nicht geltend, dass von seinen beiden Grundstücken aus eine Sicht auf das Baugrundstück möglich sei. Eine Sichtverbindung könne aufgrund der zwischen dem Bau- und dem beschwerdeführerischen Grundstück liegenden überbauten Parzellen – fünf an der Zahl – sowie der topographischen Verhältnisse nicht bestehen. Vorliegend sei bei objektiver Betrachtungsweise kein rechtserheblicher bzw. baurechtlich relevanter oder persönlicher Nachteil durch das Bauvorhaben auszumachen. Die Distanz von ungefähr 90 m (Luftlinie) zwischen den beschwerdeführerischen Grundstücken und dem Baugrundstück alleine genüge hierfür nicht. Hinzu komme, dass der Beschwerdeführer auch keine konkreten Einwirkungen auf sein Grundstück geltend mache, sondern allgemeine Nachteile durch die von ihm gerügte unrichtige Rechtsanwendung (der Bau- und Zonenordnung) sowie die Verdichtungsmaximierung. Eine persönliche Betroffenheit des Beschwerdeführers bestehe damit nicht. Dieser sei deshalb zur Rekurerhebung nicht legitimiert.

#### **E. 3.3.1**

Im Eigentum des Beschwerdeführers steht, wie erwähnt, (auch) das (etwas näher am Baugrundstück gelegene) Grundstück Kat.-Nr. 07, dessen Grundstücksgrenze "knapp 90m zur streitgegenständlichen Parzelle" liege, wie der Beschwerdeführer im Rekursverfahren erklärte. Die Vorinstanz ihrerseits ging davon aus, die Distanz zwischen dem Bau- und jenem Grundstück des beschwerdeführenden Nachbars betrage "Luftlinie ca. 90 m, Strassenlinie ca. 180 m". Bei dieser Entfernung (90 m Luftlinie) liegt die Grundstücksgrenze; das Wohnhaus befindet sich zusätzliche rund 10 Meter weiter. Wie bereits die Vorinstanz erwog (a. a. O.), fallen vorliegend insbesondere auch die topographischen Verhältnisse – bzw. die Hanglage – sowie der Umstand in Betracht, dass mehrere überbaute Parzellen (mit Blick auf die Topografie insbesondere Kat.-Nrn. 09, 010 und 011) sowie Verkehrsträger die beschwerdeführerischen Grundstücke vom Baugrundstück trennen. Eine Sichtverbindung zum Baugrundstück besteht von dort aus nicht, was auch seitens des Beschwerdeführers nicht geltend gemacht wird. Die weiteren Umstände sprechen mithin nicht für eine besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers (anders – bei ähnlicher Entfernung – etwa in BGr, 19. August 2016, 1C\_204/2016, E. 2.5).

#### **E. 3.3.2**

Der Beschwerdeführer macht auch keine konkreten Beeinträchtigungen bzw. Aus- oder Einwirkungen des in Frage stehenden Bauvorhabens als solches auf seine Liegenschaften geltend. Inwiefern die Liegenschaft Kat.-Nr. 07 durch das Bauvorhaben "benachteiligt" sein soll, wie er etwa im Rekursverfahren angab, führte er nicht aus und ist mit Blick auf die

Akten auch nicht ersichtlich. Vielmehr erhebt der Beschwerdeführer lediglich Vorbringen allgemeiner bzw. grundsätzlicher Natur gegen das Bauprojekt und allgemein "Grossprojekte" in einem ländlich(er) geprägten Umfeld. Beschwerdeweise macht er namentlich Folgendes geltend: Zunächst rügt er, die bestehende Bauordnung würde vorliegend "durch juristische Klammzüge ausser Kraft gesetzt". Damit bezieht er sich wohl auf eine im Rekurs vorgebrachte Rüge, wonach mit der streitgegenständlichen Baubewilligung Art. 3 Abs. 2 BZO (betreffend Grösse einer Ersatzbaute) verletzt werde. In diesem Zusammenhang störte er sich jedoch lediglich in allgemeiner bzw. grundsätzlicher Weise daran, dass "[m]aximale Verdichtung und Rendite auf kleinster Fläche [...] im ländlichen Weiler Einzug halten", und sodann ein "beherrschender Monsterblock als Visitenkarte am Eingang von D" zu stehen kommen solle (a. a. O.). Sollte dereinst einmal, wie der Beschwerdeführer befürchtet (a. a. O.), "in unserer direkten Nachbarschaft dieselbe Praxis zu unserem Nachteil Anwendung finden", so könnten entsprechende Beanstandungen gegebenenfalls im Zusammenhang mit einem dannzumaligen Projekt vorgebracht werden. Der Beschwerdeführer führt weiter aus, seine persönliche Betroffenheit ergebe sich schon daraus, dass "schon einige wenige solcher auf max. Rendite ausgerichtete Grossprojekte in einem ländlichen 300 Seelen-Weiler" die Siedlungsstruktur und damit die Richtplan-Vorgaben "pulverisieren" würden. "Leidtragende" wären all jene (er eingeschlossen), welche die "Entwicklung ihrer Liegenschaften viel eher in den gewachsenen Strukturen sehen, ihre im Richtplan vorgesehenen moderaten Wachstumskontingente aber durch milliardenschwere Immobilienkonzerne bereits beansprucht sähen". Ausserdem hätten weitere "exzessive Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauordnung für die zurückhaltende Nachbarschaft entsprechendes Entwertungspotenzial ihrer Liegenschaften zur Folge". Wohl in ähnlichem Zusammenhang steht auch die Ausführung in der Eingabe vom 30. April 2023, wonach der "finanzielle Verdichtungs-vorteil" nicht allein durch "einige wenige Spekulations-Grossprojekte ausgebeutet werden" dürfe. Was der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen konkret rügen bzw. aus diesen für sich ableiten will, ist nicht vollends klar. Die geltend gemachten – potenziellen bzw. befürchteten – negativen "Auswirkungen" respektive Folgen (auch) des in Frage stehenden Bauvorhabens auf bzw. für allfällige künftige Projekte auf anderen Grundstücken (gegebenenfalls auch des Beschwerdeführers) scheinen a priori schwer nachvollziehbar. Nach dem Dargelegten sind jedenfalls keine Auswirkungen auf die bzw. Beeinträchtigungen der Liegenschaften des Beschwerdeführers dargetan bzw. ersichtlich, welche bei einer objektivierten Betrachtungsweise als Nachteil zu erachten wären. Durch den Ausgang des vorliegenden Verfahrens kann die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers nicht beeinflusst werden bzw. der Beschwerdeführer kann für sich keinen rechtsrelevanten Nachteil abwenden. Er hat damit kein schutzwürdiges Interesse an der Rechtsmittelerhebung.

#### **E. 3.4**

Die Vorinstanz ist folglich auf den Rekus des Beschwerdeführers zu Recht nicht eingetreten.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 5**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist er zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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