

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00111 vom 14. November 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-11-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00111)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00111 du 14 novembre 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00111 del 14 novembre 2024

## Regeste

Baubewilligung Hammerschlagsrecht | Hammerschlagsrecht für Abschlussarbeiten am Dach. Zur Beanspruchung des Nachbargrundstücks im Rahmen des Hammerschlagsrechts sind die jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berechtigt (E. 3.3). Die Beschwerdegegnerin 1 trat anfänglich in eigenem Namen auf und wies auf kein Vertretungsverhältnis hin. Ob die Grundeigentümer die Handlungen zur Inanspruchnahme des Hammerschlagsrechts nachträglich genehmigen konnten, durfte an dieser Stelle offen bleiben (E. 3.4). Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid dergestalt zu begründen, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Eine nicht besonders schwerwiegende Gehörsverletzung kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die über die gleiche Kognition wie ihre Vorinstanz verfügt (E. 4.1). Der Entscheid der kommunalen Vorinstanz erfüllt die Anforderungen an die Begründungspflicht in keiner Weise. Mit dem Entscheid des Baurekursgerichts ist der Begründungsmangel indes geheilt worden (E. 4.3). Das Hammerschlagsrecht wird dem Zivilrecht zugeordnet. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Beteiligten sind zu berücksichtigen (E. 5.2). Die beteiligten Parteien schlossen eine Vereinbarung über die Bautätigkeit im Grenzbereich der Liegenschaften. Diese Vereinbarung ist beim Entscheid über die Gewährung des Hammerschlagsrechts zu berücksichtigen. Der Sinngehalt und die Tragweite der Vereinbarung ist durch die Vorinstanzen mittels Auslegung zu ermitteln (E. 5.4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung zum Neuentcheid an die kommunale Baubehörde.

## Erwägungen

### E. 6.1

Nach dem Gesagten ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde sowie in Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids vom 25. Januar 2024 der Beschluss des Beschwerdegegners 2 vom 30. Januar 2023 aufzuheben und die Sache zur Prüfung und Neu beurteilung an den Beschwerdegegner 2 zurückzuweisen.

### E. 6.2

Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen). Die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens sind somit der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG, teilweise

in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht der privaten Beschwerdegegnerin 1 bei diesem Ergebnis nicht zu; sie ist vielmehr zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 3'000.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. Plüss, § 17 N. 94).

#### **E. 7**

Dieser Rückweisungsentscheid stellt einen Zwischenentscheid dar, der nur unter den einschränkenden Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden kann. Soweit es sich beim Hammerschlagsrecht um ergänzendes kantonales Privatrecht handelt (vgl. BGr, 11. Juli 2023, 1C\_645/2021, E. 1), ist gegen den vorliegenden Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen (beziehungsweise, falls die Streitwertgrenze nicht erreicht wird, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde) zulässig (Art. 72, 74 und 113 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG]). Andernfalls wäre die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig (Art. 82 ff. BGG).

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