ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00245 vom 4. Dezember 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00245

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00245 du 4 décembre 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00245 del 4 dicembre 2024

Regeste

Baubewilligung | Rekurslegitimation der Mieterin. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (E. 2.2.1). Die Rekurslegitimation kann nicht nur dem Grundeigentümer, sondern auch anderweitig Berechtigten, insbesondere Mietern, zukommen. Wird der Wohnwert der Liegenschaft beeinträchtigt, ist der Mieter dann legitimiert, wenn das Mietverhältnis unbefristet, auf genügend lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist und er eine Beeinträchtigung des Wohnwertes geltend macht. Der Mieter darf den öffentlich-rechtlichen Rechtsweg jedoch nicht dazu nutzen, seine privatrechtlichen Interessen gegenüber dem Grundeigentümer durchzusetzen. Mit der Kündigung eines (langfristigen) Mietverhältnisses fällt die Legitimation dahin (E. 2.2.2). Mit der Rechtskraft der ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses während des Rekursverfahrens ist die Legitimation der Beschwerdeführerin dahingefallen und die Vorinstanz hat das Verfahren zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben (E. 2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

B, vertreten durch RA C,

E. 2

Bausektion des Stadtrates Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 3. November 2021 erteilte die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich B die Baubewilligung für den Umbau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in Zürich. II. Dagegen erhob A am 15. Dezember 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Das Baurekursgericht schrieb den Rekurs am 19. März 2024 ab. III. Hiergegen gelangte A mit Beschwerde vom 6. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In prozessualer Hinsicht beantragte sie sodann die unentgeltliche Prozessführung und Rechtsverbeiständung. Mit Beschwerdeantwort vom 18. Mai 2024 beantragte B, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 16. Mai 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Bausektion des Stadtrates der Stadt Zürich verzichtete am 12. Juni 2024 auf eine Beschwerdeantwort. Mit Eingabe vom 8. August 2024 ersuchte A um Wiederherstellung der Frist für die Replik. Mit Präsidialverfügung vom 12. August

2024 wurde das Fristwiederherstellungsgesuch gutgeheissen und der Beschwerdeführerin erneut Frist zur Replik angesetzt. Am 28. August 2024 replizierte A. Sodann liess sie sich am 27. September 2024 erneut vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin bewohnte zum Zeitpunkt der Rekurserhebung die vom strittigen Umbauvorhaben betroffene Liegenschaft an der D-Strasse 02 in Zürich. Das Mietverhältnis wurde am 29. Januar 2021 per 31. März 2022 durch den Vermieter und vorliegenden Beschwerdegegner 1 gekündigt. Mit Entscheid des Bundesgerichts 4A_452/2023 vom 31. Oktober 2023 wurde die Kündigung rechtskräftig. Die Vorinstanz schrieb das Verfahren in der Folge wegen nachträglichen Wegfalls der Legitimation als gegenstandslos geworden ab. Hiergegen wendet sich die Beschwerdeführerin.

E. 2.2.1

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer die Rekurrentin stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse der Rekurrentin besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Nutzens im Falle des erfolgreichen Rekurrierens bzw. Beschwerdeführens. Das Interesse der Rekurrentin kann rechtlicher, tatsächlicher, wirtschaftlicher, ideeller oder anderer Natur sein (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00343, E. 2.2).

E. 2.2.2

Nach der Rechtsprechung, die im Zusammenhang mit der Anfechtung von Bauvorhaben durch Nachbarn entwickelt worden ist, kann die Rekurslegitimation nicht nur dem Grundeigentümer, sondern auch anderweitig Berechtigten, insbesondere Mietern, zukommen. Dabei gelten allerdings zusätzliche Voraussetzungen. Wird der Wohnwert der Liegenschaft beeinträchtigt, ist der Mieter (als Nachbar) dann legitimiert, wenn das Mietverhältnis unbefristet, auf genügend lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist und er eine Beeinträchtigung des Wohnwertes geltend macht. Der Mieter darf den öffentlich-rechtlichen Rechtsweg jedoch nicht dazu nutzen, seine privatrechtlichen Interessen gegenüber dem Grundeigentümer durchzusetzen (beispielsweise zur Wahrung eines Mietverhältnisses; VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00343, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen). So haben Mieter oder Pächter kein Rekursrecht, wenn das fragliche Projekt das von ihnen gemietete oder gepachtete Gebäude betrifft und das Rechtsmittel nur der rechtsmissbräuchlichen Verlängerung des Miet- oder Pachtverhältnisses dient. Mit der Kündigung eines (langfristigen) Mietverhältnisses fällt die Legitimation dahin (Laura Diener /Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht , 7. A., Wädenswil 2024, S. 752 f.).

E. 2.2.3

Die Prozessvoraussetzungen müssen sowohl im Zeitpunkt der Rekurs- oder Beschwerdeerhebung als auch im Zeitpunkt der Entscheidfällung gegeben sein. Fällt eine

Prozessvoraussetzung während der Rechtshängigkeit weg, so ist das Verfahren grundsätzlich als gegenstandslos abzuschreiben (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 55).

E. 2.3

Mit der Rechtskraft der per 31. März 2022 ausgesprochenen Kündigung des Mietverhältnisses am 31. Oktober 2023 fehlt es der Beschwerdeführerin an der für Mieter zwingenden Legitimationsvoraussetzung eines ungekündigten bzw. auf Dauer angelegten Mietverhältnisses. Demgemäss ist ihre Legitimation dahingefallen. Daran ändert der Umstand, dass die Kündigung des Mietverhältnisses angeblich wegen falscher Pläne erfolgte, nichts, hat die Überprüfung der Rechtmässigkeit der Kündigung doch auf dem Zivilweg zu erfolgen und ist dies vorliegend auch geschehen. Sodann liegt auch kein Fall vor, bei dem auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses verzichtet werden kann. Auf die vorinstanzlichen Ausführungen hierzu kann verwiesen werden. Demgemäss hat die Vorinstanz das Verfahren zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ihr Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung ist zufolge der offensichtlichen Aussichtslosigkeit ihrer Begehren abzuweisen (§ 16 Abs. 1 VRG). Mangels Vertretung kommt die Gewährung der unentgeltlichen Rechtsverbeiständung (§ 16 Abs. 2 VRG) zudem von vornherein nicht in Betracht. Mangels Obsiegens steht ihr keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG), hingegen ist sie zu einer angemessenen Parteientschädigung an den Beschwerdegegner 1 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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