

BRGE III Nr. 0165/2011 vom 16. November 2011 in BEZ 2012 Nr. 44

(Bestätigt mit VB.2012.00032 vom 20. Januar 2012)

2.1 Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

2.2 Die Rekurrentin macht zur Begründung ihrer Rekurslegitimation geltend, sie sei mit einem bis 1. April 2014 unkündbar abgeschlossenen Mietvertrag Mieterin des Abstellplatzes Nr. 40 in der Tiefgarage der Liegenschaft an der W-Strasse 5, welche sich direkt gegenüber dem Bauprojekt befinde. «Zudem wird das Mietobjekt der Rekurrentin durch die im Anfechtungsobjekt bewilligte Erschliessung des Bauprojekt resp. dessen beider Untergeschosse durch die bestehende Tiefgarage P-Strasse 6/W-Strasse 5 auch direkt vom Bauprojekt resp. der so erteilten Bewilligung erheblichst tangiert. Die Rekurrentin ist somit im Sinne von § 338a Abs. 1 PBG offensichtlich durch das Anfechtungsobjekt berührt und hat als unmittelbare Nachbarin und auch direkt Betroffene ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Dies gilt sodann gemäss neulich erfolgter bundesgerichtlicher Klärung für alle nachfolgend von der Rekurrentin erhobenen Rügen».

In der Sache rügt die Rekurrentin zusammengefasst wiedergegeben, das Baubewilligungsverfahren sei mit dem geplanten Strassenneugestaltungsprojekt der Vorinstanz nicht koordiniert worden, die Inventarentlassung sei ungenügend und unzutreffend begründet bzw. es hätte das in Rede stehende Objekt nicht aus dem Inventar entlassen und zum Abbruch freigegeben werden dürfen, die Baubewilligung sei bezüglich Schutzraumerstellung bzw. Ersatzabgabe nicht begründet worden, die Baugesuchsunterlagen seien unvollständig, in der Baubewilligung statuierte Nebenbestimmungen verstiesse gegen § 321 PBG, dem Baugrundstück fehle die planungsrechtliche Baureife und die Erschliessung des Bauvorhabens sowie mit der angefochtenen Bewilligung erteilte Dispense u.a. von den Vorschriften über die Fassadengestaltung seien rechtswidrig.

2.3 Mit der Umschreibung der Rekurslegitimation von § 338a Abs. 1 PBG verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Rekurrent stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Dementsprechend ist beim Nachbarrekurs eine hinreichend enge Raumbeziehung zum streitbetroffenen Grundstück bzw. den dort vorgesehenen Bauten und Anlagen erforderlich. Diese Beziehung ergibt sich indes nicht etwa allein aus der Distanz zum Baugrundstück. Ob eine legitimationsbegründend enge Raumbeziehung zu bejahen ist, hängt vielmehr auch von der Art der

geltend gemachten Einwirkungen auf das rekurrentische Grundstück ab. So vermögen sich etwa Schattenwurf oder Lichtentzug nur bei verhältnismässig enger Nachbarschaft auszuwirken, während von Grossanlagen ausgehende Immissionen sehr weit reichen können.

Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse des Rekurrenten besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Vorteils im Falle des erfolgreichen Rekurrens. Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder rein tatsächlicher, wirtschaftlicher, ideeller oder anderer Natur sein. Allerdings muss es objektiv nachvollziehbar sein. Ein bloss affektives Interesse ist nicht legitimationsbegründend (vgl. zum Ganzen A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 21 Rz. 20 ff. und dort zitierte Lehre und Rechtsprechung). Für die Bejahung der Rekurslegitimation des Nachbarn ist es demnach entscheidend, ob dieser mit dem Rekurs einen Nachteil abwenden bzw. sich einen Vorteil verschaffen kann. Dies ist etwa der Fall, wenn ein unmittelbar anstossendes Grundstück so überbaut werden soll, dass die (Aus-)sicht vom rekurrentischen Grundstück aus in nicht unerheblichem Ausmasse verringert wird, und wenn zudem die erhobenen Rügen im Gutheissungsfall zur Aufhebung der angefochtenen Bewilligung oder aber zumindest zu einer für den Nachbarn günstigen Nebenbestimmung führen (vgl. BRKE II Nr. 0047/2010 = BEZ 2011 Nr. 17, www.baurekursgericht-zh.ch, bestätigt mit VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, dieser bestätigt mit BGr, 14. April 2011, 1C_37/2011).

Besagte Legitimationsvoraussetzungen können nicht nur bei einem dem Streitobjekt benachbarten Grundeigentümer, sondern auch beim Mieter einer benachbarten Liegenschaft erfüllt sein. Wie der Anfechtende am Grundstück berechtigt ist, spielt nur insofern eine Rolle, als dieses zivilrechtliche Verhältnis geeignet sein muss, den Zusammenhang zwischen der Beeinträchtigung des Grundstücks und dem besonderen Betroffensein des Anfechtenden herzustellen. Mithin kann die behauptete Beeinträchtigung eines Grundstücks auch einen anfechtenden Mieter mehr als die Allgemeinheit oder Dritte unmittelbar in seinen schutzwürdigen Interessen berühren. Zu verlangen ist allerdings stets, dass das Mietverhältnis unbefristet oder jedenfalls auf lange Dauer angelegt und nicht gekündigt ist, was der rekurrende Mieter nachweisen muss (BRKE II Nr. 0145/2010 vom 29. Juni 2010, bestätigt mit VGr, 22. September 2010, VB.2010.00395).

Das Vorliegen von Prozessvoraussetzungen und damit auch der Legitimation ist grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen. Dies entbindet den Rechtssuchenden jedoch nicht von einer genügend substantiierten Darlegung seiner Anfechtungsbefugnis. Sowohl die nahe räumliche Beziehung zum Rekursgrundstück wie auch die Nachteile, die für den Anfechtenden von der strittigen Verfügung ausgehen, müssen in der Rekurseingabe genügend dargelegt werden. Namentlich ist es nicht Aufgabe der Rekursinstanz, nach allfälligen schutzwürdigen Interessen des Anfechtenden zu suchen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 Rz. 41 am Ende). Je weniger offensichtlich die Anfechtungsbefugnis auf Grund der übrigen Akten ist, desto höher fallen die Anforderungen an den in der Rekurschrift zu erbringenden Nachweis aus.

2.4 Das Gebäude W-Strasse 5, in welchem die Rekurrentin nachgewiesenermassen einen Autoabstellplatz gemietet hat, liegt, wie schon die Hausnummern schliessen lassen, unmittelbar neben dem geplanten Gebäude. Damit ist das Vorliegen einer räumlichen Nähe zum Streitobjekt zu bejahen. Wie dargetan kann zwar auch ein Mieter rekurslegitimiert sein. In der Praxis wird indes in der Regel von einem Mieter ausgegangen, der im Mietobjekt wohnt und sich wegen des Bauvorhabens etwa dem Entzug von Aussicht oder verstärkten Immissionen ausgesetzt sieht (vgl. VB 34/1981 = BEZ 1981 Nr. 34 = RB 1981 Nr. 13). Nicht auszuschliessen ist auch, den Mieter einer Gewerbeliegenschaft auch dann als rekurslegitimiert zu betrachten, wenn dort gegebenenfalls kein eigener, persönlicher Aufenthalt des Mieters selbst, sondern nur seiner Angestellten festzustellen ist. Äusserst fraglich erscheint es demgegenüber, ob auch der Mieter eines Autoabstellplatzes von einem in der Nachbarschaft geplanten Bauvorhaben in legitimationsbegründender Weise betroffen sein kann. Dies wäre, wenn überhaupt, höchstens in klar umschriebenen, speziellen Einzelfällen zu bejahen, etwa dann, wenn ein Bauvorhaben den Zugang zum gemieteten Parkplatz verunmöglichen oder erheblich erschweren würde. Ein solcher Sachverhalt wäre allerdings entsprechend darzulegen und nachzuweisen. Bei einer dergestalt speziellen Legitimationsbegründung müssten umso höhere Anforderungen an den Nachweis der Betroffenheit gestellt werden. An dem fehlt es in der Rekurschrift indes zur Gänze. Die Rekurrentin führt zur Begründung der Rekurslegitimation letztlich einzig in formelhafter Weise an, ihr Mietobjekt werde durch die bewilligte Erschliessung des Vorhabens «erheblichst tangiert». Wie dies im Einzelnen der Fall sein soll, und welches die nachteiligen Folgen für die Rekurrentin bei der Benutzung ihres Parkplatzes wären – wenn denn solches gegeben wäre –, wird auch nicht ansatzweise dargetan, wäre aber mangels Ersichtlichkeit in der Rekurschrift substantiiert und detailliert zu begründen gewesen.

Nichts zur Betroffenheit ergibt sich alsdann aus den materiell-rechtlichen Rügen. Wie etwa die Verletzung von Grundsätzen wie der Verfahrenskoordination oder von Verfahrensvorschriften über die Begründung baurechtlicher Entscheide, von Vorschriften über die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen oder gar von Normen des Natur- und Heimatschutzrechtes die Rekurrentin bei der Benutzung ihres Parkplatzes hindern könnte, ist schlechterdings unerfindlich. Nichts anderes gilt mit Bezug auf die Beanstandung der geplanten Erschliessung des Bauvorhabens. Auch in diesem Kontext ergibt sich nicht, ob und wenn ja wie die Rekurrentin als Parkplatzmieterin von den behaupteten Erschliessungsmängeln konkret betroffen wäre. Dies wäre jedoch umso mehr darzutun gewesen, als einem Parkplatzmieter wie gesagt höchstens unter sehr eng umschriebenen Voraussetzungen die Rekurslegitimation zuerkannt werden könnte.

Nach dem Gesagten ist es nicht Aufgabe des Baurekursgerichts, danach zu suchen, ob der Rekurrentin aus dem Bauvorhaben Nachteile entstehen. Vielmehr hätte sie dies in der Rekurschrift schlüssig darlegen müssen, was sie wie gesagt unterlassen hat. Demnach war hierüber auch nicht ein Schriftenwechsel anzuordnen oder ein Augenschein durchzuführen. Vielmehr ist auf den Rekurs ohne weiteres nicht einzutreten.