

In casu stand das die Bauparzelle umgebende, von der streitbetroffenen Anlage überragte Grundstück u.a. im Miteigentum der Stockwerkeigentümer der Bauparzelle.

Aus den Erwägungen:

1.2 Die private Rekursgegnerin plant die Erstellung einer Aussen-Abgasanlage, welche an der Südostfassade des Gebäudes angebracht werden soll. Aus den jeweiligen Geschossen (Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss) soll ein horizontales Abgasrohr nach aussen geführt werden, wo es ausserhalb des Balkongeländers je in ein Steigrohr mündet. Die Abgasanlage soll dem Einbau von Schwedenöfen in den Wohnungen dienen. Das streitbetroffene Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11. Die Grenze dieses Grundstückes verläuft unmittelbar entlang der horizontal auf den Boden projizierten Gebäudehülle. Es wird umschlossen durch das Grundstück Kat.-Nr. 74, das den Grundstücken Kat.-Nrn. 09 bis 15, auf welchen jeweils ein im Grundriss identisches, entlang der Grundstücksgrenze verlaufendes Gebäude steht, unter anderem der Erschliessung, als Spiel-, also mithin als Freifläche und weiteren in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung festgelegten Zwecken dient. Gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung steht das Grundstück Kat.-Nr. 74 im Miteigentum der jeweiligen Stockwerkeigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 09 bis 15. (...)

4.2 Gemäss § 1 VRG werden öffentlich-rechtliche Angelegenheiten von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden, während privatrechtliche Ansprüche vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Das Baurekursgericht des Kanton Zürich ist demnach einzig für die Beurteilung öffentlich-rechtlicher Streitigkeiten, und zwar im Wesentlichen von solchen planungs-, bau- oder umweltrechtlichen Inhalts, zuständig (§ 329 Abs. 1 PBG).

4.3 Das Eigentum und dessen Schranken, insbesondere das Stockwerkeigentum, sind im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt. Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie z.B. die (privat-)rechtliche Sicherung der dauernden und jederzeit bestimmungsgemässen Benutzung einer Zufahrt oder die Parzellarordnung (vgl. RB 1999 Nr. 124 = BEZ 1999 Nr. 32, E. 3).

Der Rekurrent macht geltend, die Abgasanlage liege ausserhalb der «Baulinie» des Gebäudes und somit auf dem Land, welches die Interessen der Gemeinschaft tangiere. Mit «Baulinie» meint der Rekurrent offenbar die Grundstücksgrenze. Die geplante Aussen-Abgasanlage wird ausserhalb des Balkongeländers des Gebäudes geführt. Da die Grundstücksgrenze unmittelbar entlang des Gebäudes verläuft, ragt die Aussen-Abgasanlage somit in den

Luftraum des Grundstückes Kat.-Nr. 74, das im Miteigentum der betreffenden Stockwerkeigentümer steht. Diese Rüge bezieht sich demnach auf die Parzellarordnung; der Rekurrent rügt deren Verletzung.

Der Bestand der Parzellarordnung und die Pflicht für Behörden wie Private, diese zu beachten, sind im Gesetz nirgends ausdrücklich verankert; sie wird jedoch stillschweigend vorausgesetzt. Dem gesamten Planungs- und Baurecht liegt die Tatsache zu Grunde, dass der zur baulichen Nutzung bestimmte Boden parzelliert ist. So baut etwa das Quartierplanrecht auf dieser Grundlage auf, ferner auch die Erschliessungspläne oder die Bau- und Niveaulinien. Im Baupolizeirecht knüpfen besonders evident die Abstandsvorschriften an die Parzellarordnung an. Unter diesen Umständen lässt sich sagen, dass die Pflicht zur Beachtung dieser Ordnung einen ungeschriebenen, insbesondere auch im Baubewilligungsverfahren massgebenden öffentlich-rechtlichen Grundsatz darstellt (VGr, VB 11/1986, 19. Februar 1987 = BEZ 1987 Nr. 2). (...)

Von einem Grundstück auf ein anderes überragende Bauten und Vorrichtungen sind in Art. 674 ZGB geregelt. Es steht dabei den Grundeigentümern frei, das Überragen dinglich oder obligatorisch zu erlauben (A. Meier-Hayoz, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band II Sachenrecht, 1. Abteilung das Eigentum, 2. Teilband Das Grundeigentum I, Art. 655 - 679, 3. A., 1974, Art. 674 Rz. 28). Die Vorinstanz hat in den Erwägungen der baurechtlichen Bewilligung vom 5. Oktober 2010 entsprechend festgehalten, dass gemäss Nutzungs- und Verwaltungsordnung für das Grundstück Kat.-Nr. 74 dieses den Miteigentümern, unter denen sich auch die Eigentümer des Baugrundstückes befinden, für die Durchleitung von Werk- und Kanalisationsleitungen inklusive Lüftung samt dazugehörigen Installationen und oberirdischen Aufbauten diene. Sie legte diese Bestimmung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung so aus, dass das Überragen der Aussen-Abgasanlage darunter falle, und hat daher deren Zulässigkeit bejaht. Diese Auslegung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung ist nicht zu beanstanden, stellt sie doch zumindest eine obligatorische Einwilligung zum Überbaurecht von gewissen Gebäudeteilen bzw. Vorrichtungen dar.

Eine Verletzung der Parzellarordnung ist demnach nicht zu festzustellen; das Vorhaben erweist sich vielmehr auch unter diesem Aspekt als baurechtskonform.

4.4 Die weiteren vom Rekurrenten vorgebrachten Einwände, mit welchen eine Verletzung des Stockwerkeigentümerreglementes geltend gemacht wird, sind baupolizeilich nicht relevant und sind vor den Zivilgerichten zu klären.