

Der Gemeinderat hatte die baurechtliche Bewilligung für den Umbau eines Mehrzweckbauernhauses in ein Wohnhaus bewilligt, aber die Bewilligung für sechs Abstellplätze im südlichen Teil des Baugrundstücks verweigert.

Aus den Erwägungen:

3. Der (...) Rekurs hat folgenden Hintergrund: (...) Auf dem zum Marktplatz gehörenden Teil des Rekursgrundstücks sind heute öffentliche Abstellplätze vorhanden. Diese basieren auf einer im Jahr 1937 begründeten Personaldienstbarkeit, mit welcher der (oder einer der) Rechtsvorgänger der Rekurrierenden der Gemeinde das Recht einräumte, den fraglichen Teil des Rekursgrundstücks «als Marktplatz und dergleichen» zu benützen. Gestützt auf diese Personaldienstbarkeit errichtete die Gemeinde bei der im Jahr 2000 erfolgten Erstellung des Gemeindehauses auf der fraglichen Fläche der Blauen Zone angehörende öffentliche Abstellplätze. Solche sind auch auf dem im Eigentum der Gemeinde befindlichen Teil des Marktplatzes vorhanden. Vorgesehen sind die Abstellplätze für Besucher des Gemeindehauses und für Kunden umliegender Geschäfte. Wenn ein Markt stattfindet oder der Marktplatz für andere Anlässe benötigt wird, wird das Parkieren auf den fraglichen Abstellplätzen untersagt.

4. Gestützt auf diese Gegebenheiten (...) verweigerte die Vorinstanz die Bewilligung für die von der Bauherrschaft auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche vorgesehenen sieben Abstellplätze (6 Pflichtabstellplätze und 1 Besucherabstellplatz). Sie ordnete an, dass die fraglichen, im angefochtenen Beschluss ohne nähere Begründung verweigerten Abstellplätze «unterirdisch zu erstellen oder zu beschaffen (...)» seien. (...)

Gegen den vom Gemeinderat in seiner Rekursantwort angeführten Verweigerungsgrund wenden die Rekurrierenden in ihrer Replik ein, dass sie nach der fraglichen Dienstbarkeit lediglich verpflichtet seien, die dienstbarkeitsbelastete Fläche «weder zu überbauen noch als Pflanzland zu benützen». Eine solche Absicht bestehe ihrerseits nicht. Nicht verboten sei nach der Dienstbarkeit das Abstellen von Fahrzeugen, was sich daraus ergebe, dass der belastete Teil des Rekursgrundstücks seit Jahrzehnten für das Abstellen von Fahrzeugen benützt werde (...).

5.1 Auszugehen ist bei der Beurteilung des vorliegenden Streitfalls vom Grundsatz von § 320 PBG, wonach eine Bewilligung zu erteilen ist, sofern ein Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der «ausführenden Verfügungen» (gemeint Verordnungen) entspricht. Daraus folgt, dass rein zivilrechtliche Hindernisse wie Dienstbarkeiten in aller Regel nicht zu einer Bauverweigerung führen können.

Zu beachten sind Dienstbarkeiten allerdings u.a. bei privatrechtlich geregelten Zugängen. Da die genügende Erschliessung des Baugrundstücks eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]) bzw. es sich um eine Grundanforderung an Bauten und Anlagen handelt (§§ 233 und 234 PBG), sind die Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegebehörden gehalten, die Frage, ob der privatrechtlich geregelte Grundstückszugang aus öffentlich-rechtlicher Sicht eine hinreichende Erschliessung darstellt, im Sinne einer zivilrechtlichen Vorfrage zu prüfen. Dies deswegen, weil privatrechtlich geregelte Zugänge nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügend sein müssen, sondern auch die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung des Zugangs gesichert sein muss. Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen deshalb ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken (§ 237 Abs. 4 PBG).

Bei der Entscheidung von Vorfragen aus einem fremden Zuständigkeitsbereich ist jedoch Zurückhaltung geboten (vgl. A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 1 Rz. 34). Die privatrechtliche Regelung des Grundstückszugangs kann deshalb von den Baubehörden und der Rekursinstanz nur dann als hinreichende Sicherung akzeptiert werden, wenn sich daraus das Recht zur dauernden und jederzeitigen Benützung des Zugangs klar ergibt. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern, bis sich der Bauherr – nötigenfalls auf dem Zivilweg – einen hinreichenden Ausweis über seine Berechtigung verschafft hat (VB 105/1980 = BEZ 1981 Nr. 1, E. 3a).

5.2 Vorliegend stellt sich die anders gelagerte Frage, ob und inwieweit die Gemeinde die zu ihren Gunsten bestehende Personaldienstbarkeit habe zum Anlass nehmen dürfen, die von der Bauherrschaft auf dem belasteten Grundstücksteil geplanten Abstellplätzen zu verweigern. Vorab klarzustellen ist diesbezüglich, dass es sich bei diesen Abstellplätzen (bis auf einen) nicht etwa um sogenannte freiwillige Parkflächen, sondern um die im Zusammenhang mit dem Umbau des Mehrzweckbauernhauses notwendigen Pflichtabstellplätze handelt, auf deren Erstellung nicht verzichtet werden kann. Ist die Realerfüllung nicht möglich, ist anderweitig Ersatz zu schaffen oder allenfalls eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Vorschriften über die notwendigen Abstellplätze (§§ 242 ff. PBG) finden sich gleich wie diejenigen über die Zugänglichkeit im Abschnitt «Grundanforderungen an Bauten und Anlagen». Wenn daher, was vorfrageweise zu überprüfen ist, davon auszugehen, dass die fragliche Dienstbarkeit der Erstellung der notwendigen Pflichtabstellplätze entgegensteht, durfte diese vom Gemeinderat berücksichtigt werden und durfte er die Bewilligung für die geplanten Abstellplätze unter der Anordnung, dass anderweitig Ersatz zu schaffen ist, verweigern.

Beizupflichten ist den Rekurrierenden darin, dass der Wortlaut der Dienstbarkeit die Erstellung bzw. das Markieren von Abstellplätzen auf der gemäss dem Grundrissplan bestehenden asphaltierten Fläche nicht explizit ausschliesst. Ihre Argumentation, wonach lediglich eine Überbauung oder die Nutzung als Pflanzfläche ausgeschlossen sei, greift indessen zu kurz. In erster

Linie hat ihr Rechtsvorgänger der Gemeinde das Recht eingeräumt, die fragliche Fläche als «Marktplatz und dergleichen zu benützen». Er hat sich ausserdem verpflichtet, «den ganzen Hofraum» (mit Ausnahme eines Holzablagerungsplatzes entlang des ostseits verlaufenden öffentlichen Fussweges Kat.-Nr. 616) «immer offen zu halten». Hiermit wären Pflichtabstellplätze auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche, da diese zumindest potentiell dauernd belegt sein könnten, schon im Grundsatz nicht vereinbar. Überdies müssen derartige Abstellplätze für ihren bestimmungsgemässen Zweck jederzeit zur Verfügung stehen. Dies wäre zumindest während Veranstaltungen auf dem Marktplatz nicht der Fall. Dass solche zeitweise stattfinden, bestreiten die Rekurrierenden nicht. Schliesslich ist nicht zu übersehen, dass Pflichtabstellplätze die Ausübung des der Gemeinde dienstbarkeitsrechtlich eingeräumten Rechts einschränken. Denn anders als bei den derzeit vorhandenen, der blauen Zone zugewiesenen öffentlichen Abstellplätzen wäre eine im Hinblick auf eine anstehende Veranstaltung notwendige Parkierungsbeschränkung nicht ohne Weiteres möglich. Die Gemeinde wäre vielmehr darauf angewiesen, dass die Parkplatzberechtigten, das heisst die (künftigen) Mieter des umzubauenden Mehrzweckbauernhauses, freiwillig auf die vorübergehende Benützung ihrer Abstellplätze verzichten.

Aus all dem ergibt, dass die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt ist, dass die von den Rekurrierenden geplanten, Teil ihres Bauvorhabens bildenden Abstellplätze im südlichen Teil des Rekursgrundstücks nicht bewilligungsfähig sind. Die Rekurrierenden können die bestehenden öffentlichen Abstellplätze auf ihrem eigenen Grund zwar mitbenützen, jedoch nicht beanspruchen, diese als Pflichtabstellplätze «weiterhin selber nutzen» zu können.

Dies führt zur Abweisung des Rekurses.