

Die Baubehörde verlangte die Anrechnung von nach geltendem Recht überzähligen, aber besitzstandsgeschützten Autoabstellplätzen an ein neues, Parkplatzbedarf auslösendes Bauvorhaben. Hiergegen wandte sich der Bauherr, der zugleich Eigentümer des Grundstücks mit den bestehenden Parkplätzen war.

Aus den Erwägungen:

6.1 Kern des vorliegenden Streites ist die Frage, ob der Rekurrent verpflichtet werden kann, seine besitzstandsgarantierten Autoabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 im Umfang ihres «Überhangs» über die nach heute geltendem Recht für das Grundstück Kat.-Nr. 1 zulässige Anzahl als jene zu verwenden, auf welche das Grundstück Kat.-Nr. 2 nach heutigem Recht Anspruch hat.

6.2 Die Frage ist zu verneinen. Die diesbezügliche Rechtsauffassung der Vorinstanz ist unhaltbar. Die Parteien sind sich zu Recht einig, dass alle fünf überdachten Autoabstellplätze (Nrn. 1-5) auf Grundstück Kat.-Nr. 1 angesichts der aussagekräftigen Fotografien aus den 1970er-Jahren in den Genuss der Besitzstandsgarantie gelangen. Geschützt ist deren Bestand *und* die bisherige Nutzung (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, 2003, S. 42 f., S. 57 f.). Die bisherige Nutzung der Autoabstellplätze Nrn. 1-5 erfolgte – wie auf Grund der Akten nicht anders angenommen werden kann – ausschliesslich für die Liegenschaften auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1. Es liegen keinerlei Hinweise und vor allem keine Dienstbarkeiten vor, welche vermuten liessen, dass die Autoabstellplätze Nrn. 1-5 je für ein anderes Grundstück, insbesondere für das Grundstück Kat.-Nr. 2, genutzt worden wären. Vielmehr ist aufgrund der Akten offensichtlich, dass das Grundstück Kat.-Nr. 2 seit jeher an Parkplatznot leidet. (...)

Die vorinstanzliche Rechtsauffassung bewirkte im Ergebnis eine Aufhebung des im Besitzstand garantierten «Überhangs» an den für das Grundstück Kat.-Nr. 1 genutzten Autoabstellplätzen Nrn. 1-5 einzig gestützt auf den sachfremden Umstand, dass der Rekurrent im Jahr 2007 Eigentümer des Nachbargrundstücks geworden ist. Der Rekurrent kann als Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1 aber ebenso wenig gezwungen werden, seinen Überhang auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an das Grundstück Kat.-Nr. 2 abzutreten, wie wenn – wie dies bis 2007 der Fall war – das Grundstück Kat.-Nr. 2 einen anderen Eigentümer hätte. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz führte zu einer nicht begründbaren Ungleichbehandlung der Besitzstandsgarantie bei Grundeigentümern, welche – aus welchen Gründen auch immer – ein angrenzendes Nachbargrundstück erwerben, im Vergleich zu solchen, welche dies nicht tun. In letzter Konsequenz führte sie zum faktischen Untergang von besitzstandsgarantierten Autoabstellplätzen auf einem

Grundstück in jenem Moment, in welchem der Grundeigentümer ein Nachbargrundstück ohne eigene Autoabstellplätze erwirbt. Für eine Gesamtberechnung der zulässigen Autoabstellplätze über beide Grundstücke hinweg ist keine Rechtsgrundlage zu erkennen. Die vorinstanzliche Rechtsauffassung ist mit der der Besitzstandsgarantie zu Grunde liegenden Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV]) und mit dem Gebot der Gleichbehandlung (Art. 8 BV) nicht vereinbar. Zu Recht weist der Rekurrent denn auch darauf hin, dass die Eigentümerschaft am Grundstück Kat.-Nr. 2 jederzeit wechseln kann. Insbesondere kann, von der kasuistischen Besonderheit wechselnder Eigentümerschaften einmal abgesehen, letztlich nicht verkannt werden, dass mit der Besitzstandsgarantie eben gerade der Weiterbestand der *Rechtswidrigkeit* garantiert wird, was jeder Anordnung einer nachträglichen Änderung hin zur materiellen Rechtmässigkeit – hier der Umwandlung von überzähligen Autoabstellplätzen in nicht überzählige, einem andern Gebäude dienende – zur Gänze entgegensteht. Dies vorbehältlich polizeiwidriger Verhältnisse, wie sie vorliegend indes auch nicht ansatzweise zur Diskussion stehen.

6.3 Die Rüge ist begründet und der Rekurs in diesem Punkt gutzuheissen.