

Nachdem die Bauherrschaft drei mit einem langfristigen Vertrag gemietete, in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück liegende Abstellplätze nachgewiesen hatte, ordnete die Baubehörde die Rückerstattung der von der Bauherrschaft zur Sicherstellung der Ersatzabgabe geleisteten Barkaution an; dies indes unter der Bedingung der vorgängigen Anmerkung von Reversen zur Sicherung der Pflichtabstellplätze. Die Bauherrschaft beantragte im Rekursverfahren, den angefochtenen Beschluss insoweit aufzuheben, als eine Anmerkung auch zulasten des Grundstückes des Abstellplatzvermieters statuiert worden war.

Aus den Erwägungen:

1.3. Im angefochtenen Beschluss bestätigte die Vorinstanz, dass die fraglichen Abstellplätze als Pflichtabstellplätze anerkannt werden könnten und die Abstellplatzverpflichtung daher real erfüllt werde.

Mit Bezug auf die Rückerstattung der Barkaution statuierte die Vorinstanz indes folgende Bedingungen:

« 1. Innert 60 Tagen ab Rechtskraft dieses Beschlusses hat die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft Ziff. 2 dieses Beschlusses als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und hierüber dem Amt für Baubewilligungen und dem Tiefbauamt, Fachbereich Rechtsdienst, für die Rückerstattung der Barkaution, ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen.

2. Pflichtparkplatzrevers, anzumerken bei Kat.-Nrn. 01 und 08:

Die durch Mietvertrag vom 1. Mai 2004 langfristig (1.05.2004 - 30.4.2009) gesicherten 3 Autoabstellplätze in der Sammelgarage auf der Parzelle Kat.-Nr. 08 dienen als Pflichtabstellplätze für die Parzelle Kat.-Nr. 01.

Die jeweiligen Eigentümerschaften der genannten Parzellen sind verpflichtet, eine allfällige vorzeitige Auflösung des Mietvertrages dem Tiefbauamt der Stadt X schriftlich mitzuteilen (§ 321 Abs. 2 PBG).

Im Falle der Auflösung des Mietvertrages betreffend Pflichtparkplätze ist die Grundeigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 01 (P-Strasse 26/Z-Strasse 19) verpflichtet, die entsprechenden Abstellplätze anderweitig nachzuweisen oder eine Ersatzabgabe zu zahlen.»

1.4. Ihren mit der erforderlichen Rechtsmittelbelehrung versehenen Beschluss eröffnete die Vorinstanz auch dem durch die K vertretenen, als Verfügungsadressaten der fraglichen Nebenbestimmung in den Beschluss miteinbezogenen Kanton Zürich als Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 08. Dieser hat auf die Ergreifung eines Rechtsmittels verzichtet. Insoweit wurde der vorliegend angefochtene Beschluss daher (teil)rechtskräftig.

1.5. In der Folge stellte sich indessen heraus, dass der Kanton Zürich bzw. die für die Verwaltung des von der Kantonsschule überbauten Grundstücks Kat.-Nr. 08 zuständige Bildungsdirektion nicht bereit sind, den von der Vorinstanz vorgesehenen Revers im Grundbuch anmerken zu lassen. Gemäss dem entsprechenden Schreiben hat die Bildungsdirektion zwar nicht die Absicht, den Mietvertrag zu kündigen, sieht andererseits aber auch keine Veranlassung, das genannte Grundstück mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu belasten. (...)

3.2. Auszugehen ist davon, dass die Rekurrentin aufgrund der ihr am 3. Februar 1999 erteilten Bewilligung für den Umbau ihres Gebäudes zur Bereitstellung von drei Abstellplätzen verpflichtet ist. Diese Abstellplätze müssen entweder auf dem Baugrundstück erstellt werden, was in casu offenkundig nicht möglich ist, oder in nützlicher Entfernung liegen (§ 244 Abs. 1 PBG). Ausreichend ist, wenn die Benutzung von auf einem Nachbargrundstück zur Verfügung gestellten (Pflicht-)Abstellplätzen durch einen – wie hier – auf längere Dauer abgeschlossenen Mietvertrag gewährleistet ist. Ist eine solche ersatzweise erfolgende Realerfüllung möglich, so ist die Erhebung einer Ersatzabgabe nicht gerechtfertigt (RB 1987 Nr. 74). Denn ein solcher Realersatz ist nach Sinn und Zweck der Bestimmungen über die Fahrzeugabstellplätze (§ 242 ff. PBG) einer Ersatzabgabe klar vorzuziehen.

3.3. Nach der Rechtssprechung ist in solchen Fällen indessen im Regelfall die Anmerkung von Reversen der hier in Rede stehenden Art zulasten des Baugrundstücks wie auch des Drittgrundstücks im Grundbuch erforderlich; dies zur Sicherung der Pflichtabstellplätze bzw. der im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses zu erhebenden Ersatzabgabe (BRKE I Nr. 168/1997). An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Hieran vermag nichts zu ändern, dass es sich in casu beim Eigentümer des Abstellplatzgrundstücks um den Kanton Zürich handelt, dem eine vergleichsweise komplexe organisatorische Struktur eigen ist.

3.4. Soweit die Rekurrentin geltend macht, dass für die Anmerkung eines Reverses zulasten des Abstellplatzgrundstücks (bzw. der vermietenden Eigentümerschaft) eine gesetzliche Grundlage fehle ist, ist dem Folgendes entgegenzuhalten: Sinn und Zweck von Reversen der hier fraglichen Art liegen – neben den von der Vorinstanz in ihrer Rekursantwort aufgeführten Gründen – darin sicherzustellen, dass die Baubehörde von der allfälligen Aufhebung eines Pflichtabstellplätze betreffenden Mietvertrages Kenntnis erhält. Diesfalls muss nämlich die Behörde tätig werden und die pflichtige Eigentümerschaft oder Bauherrschaft dazu anhalten, entweder eine anderweitige Möglichkeit nachzuweisen, Abstellplätze längerfristig hinzumieten zu können, oder andernfalls eine Ersatzabgabe zu leisten (§ 246 Abs. 1 PBG). Insoweit ist die Statuierung von Reversen der fraglichen Art durch die gesetzliche Regelung der Pflichtabstellplätze und der Ersatzabgabe materiellrechtlich vollständig abgedeckt. Die formale Grundlage für die Statuierung von Reversen ergibt sich aus § 321 PBG.

3.5. Eine andere Frage ist, ob die Eigentümerschaft des die Abstellplätze vermietenden Drittgrundstücks direkt dazu verpflichtet werden könne, im Grundbuch zulasten ihrer Parzelle einen Pflichtabstellplatzrevers anmerken zu lassen. Dies ist entgegen der von der Vorinstanz diesbezüglich offenbar vertretenen Auffassung zu verneinen. Denn dazu verpflichtet, die erforderlichen Abstellplätze nachzuweisen, ist ausschliesslich die auf ihrer -Parzelle nicht über die notwendige Zahl von Pflichtabstellplätzen verfügende Bauherrschaft. Wird für die Anerkennung von auf einem Drittgrundstück durch die Bauherrschaft gemieteten Abstellplätzen verlangt, dass zulasten beider Grundstücke Reverse, die eine Mitteilungspflicht (mit Bezug auf die allfällige Auflösung des Mietvertrages) statuieren, angemerkt werden, so kann diese Einschränkung daher einzig die Bauherrschaft treffen. Dies in dem Sinne, dass der Nachweis des Reverses zulasten des Drittgrundstücks eine Bedingung für die Anerkennung der Abstellplätze als Pflichtabstellplätze bildet. Hingegen kann diese für die Bauherrschaft geltende Bedingung nicht zugleich als Auflage zulasten der Eigentümerschaft des Drittgrundstückes statuiert werden.

Letzteres lässt sich insbesondere nicht etwa aus dem in BEZ 1983 Nr. 38 (= RB 1983 Nr. 102) auszugsweise publizierten Verwaltungsgerichtsentscheid VB 1/1983 ableiten. Damals ging es darum, dass die nicht mit der Grundeigentümerschaft identische Bauherrschaft nicht in der Lage war, die notwendige Zahl von Abstellplätzen zu erstellen, weshalb eine Ersatzabgabe zu leisten war. Da die Pflicht zur Leistung solcher Abgaben nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift «den Grundeigentümer» trifft (§ 246 Abs. 1 PBG), war im damaligen Verfahren auch die Grundeigentümerschaft ins Recht zu fassen (bzw. hätte dies erfolgen müssen, was unterblieb). Im damaligen Fall wurde mithin die Eigentümerschaft des zur Bereitstellung der Pflichtabstellplätze verpflichteten Grundstücks belangt. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied zum vorliegenden Fall.

3.6. In diesem Sinn erweist sich der Einwand der Rekurrentin, wonach für die von der Vorinstanz zulasten des Kantons bzw. dessen Grundstück statuierte Verpflichtung, einen Pflichtabstellplatzrevers anmerken zu lassen, eine gesetzliche Grundlage fehle, als begründet.