

1. a) Mit Beschluss Nr. 472 vom 25. März 1988 erteilte die Baubehörde X. der damaligen Eigentümerin einer Parzelle die Bewilligung für einen Umbau des auf dem Grundstück stehenden Wohn- und Gewerbehauses. Der jeweilige Eigentümer des Baugrundstücks wurde verpflichtet, sich auf Anordnung hin mit 10 Pflichtabstellplätzen an einer in nützlicher Entfernung liegenden Gemeinschaftsparkierungsanlage zu beteiligen. Sollte dies nicht innert 5 Jahren möglich sein, sei für die gleiche Anzahl Abstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten.

b) Nach Ablauf der genannten Frist machte die Stadt die entsprechende Ersatzabgabe geltend, und zwar gleichsam in vier Stufen, indem zunächst die mit dem seinerzeitigen Beschluss festgesetzte Anzahl Pflichtabstellplätze von 10 auf 8 herabgesetzt und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet wurde, für 8 überdeckte Fahrzeugabstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe für 8 Pflichtabstellplätze wurde auf Fr. 180'000.-- festgesetzt, und es wurde angeordnet, dass die Ersatzabgabe innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung an die Stadtkasse einzuzahlen sei. Hinsichtlich der Herabsetzung der Anzahl Pflichtabstellplätze und der Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers zur Leistung einer entsprechenden Ersatzabgabe wurde als Rechtsmittel der Rekurs an die Baurekurskommission I angegeben, hinsichtlich der übrigen zwei Punkte die Einsprache gemäss Abtretungsgesetz.

2. a) Die Rekurrentin wendet sich gegen die Festsetzung der ersatzpflichtigen Abstellplätze (Reduktion von ursprünglich 10 auf nunmehr 8 Plätze) und gegen die Verpflichtung, für 8 Abstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten. Es stellt sich die Frage nach der sachlichen Zuständigkeit der Baurekurskommission I.

b) Wie das Verwaltungsgericht (VB 95.00114) entschieden hat, ist zwar im Baubewilligungs- und im anschliessenden Rekurs- und Beschwerdeverfahren darüber zu befinden, wieviele Abstellplätze im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben erstellt werden müssen bzw. für wieviele Abstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten ist. Solche Nebenbestimmungen von Baubewilligungen können im Rekurs- und Beschwerdeverfahren angefochten werden. Demgegenüber ist in Übereinstimmung mit dem Wortlaut von § 246 Abs. 4 PBG für die Geltendmachung der Ersatzabgabe das Verfahren nach Abtretungsgesetz massgebend.

Dies gilt nicht nur hinsichtlich der betragsmässigen Festsetzung der Ersatzabgabe, sondern auch hinsichtlich der jeweils konkret im Zusammenhang mit der Erhebung dieser Abgabe vorgenommenen Beurteilung der Frage, für wieviele fehlende

Abstellplätze aufgrund der im Zeitpunkt der Erhebung der Ersatzabgabe massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse überhaupt eine Ersatzforderung geltend gemacht werden könne.

3. Da mit den vorliegend angefochtenen Anordnungen nichts anderes als eine solche Neu Beurteilung vorgenommen wird, sind auch diesbezügliche Fragen - und damit die rekurrentischen Einwände - nicht im Rekurs- und Beschwerdeverfahren und deshalb auch nicht von der Baurekurskommission I, sondern im Schätzungs- bzw. Klageverfahren zu beurteilen (noch nicht berücksichtigt wurde diese neue verwaltungsgerichtliche Praxis in den - im vorinstanzlichen Wiedererwägungsentscheid zitierten - Urteilen BRKE I Nr. 349/1993 = BEZ 1993 Nr. 33 sowie BRKE I Nr. 53/1996; im ebenfalls von der Vorinstanz zitierten Urteil BRKE I Nrn. 257 und 258/1995 ging es demgegenüber um die - vorliegend gerade nicht gegebene - Festsetzung der Anzahl Pflichtabstellplätze im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren, weshalb die Baurekurskommission I in jenem Falle zuständig war).

4. a) Hinzu kommt indessen, dass in den Erwägungen des zitierten Verwaltungsgerichtsentscheides, dem ein zum vorliegenden Fall analoger Sachverhalt zugrunde lag - das Folgende festgestellt wurde:

«Der vorliegend zu entscheidenden Streitigkeit liegt eine "Verfügung" des Bauamtes (...) zugrunde. Gemäss Dispositiv Ziffer 1 wird der Eigentümer des Grundstücks (...) verpflichtet, für drei fehlende, überdeckte Parkplätze eine Ersatzabgabe zu leisten; gemäss Dispositiv Ziffer 2 wird die Ersatzabgabe für die Pflichtparkplätze auf Fr. 72'000.-- festgesetzt. Die Bezeichnung als "Verfügung" ist in der Tat missverständlich und kann den Eindruck erwecken, damit werde die Ersatzabgabe oder allenfalls nur die Zahl der Abstellplätze, für die eine solche zu leisten sei, für den Grundeigentümer verbindlich festgesetzt. Dies trifft jedoch (...) nicht zu, und zwar nicht bloss für die betragsmässige Festsetzung der Ersatzabgabe (Dispositiv Ziffer 2), sondern auch für Dispositiv Ziffer 1, wonach der Grundeigentümer verpflichtet ist, "für 3 fehlende, überdeckte Parkplätze eine Ersatzabgabe zu leisten". Diese Dispositivziffer enthält bei richtiger Betrachtung lediglich die Beurteilung, für wie viele (fehlende) Parkplätze aufgrund der im Zeitpunkt der Erhebung der Ersatzabgabe massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse eine solche Ersatzforderung geltend gemacht werden soll; um eine Feststellungsverfügung im Rechtssinn, welche das Bestehen und den Umfang von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflichten für die Beteiligten verbindlich festlegt, handelt es sich dabei ungeachtet ihres Wortlaues nicht.»

b) Damit zeigt sich, dass die genannte Geltendmachung der Ersatzabgabe durch die Stadt zu Unrecht als "Verfügung" bezeichnet und mit zwei verschiedenen Rechtsmittelbelehrungen versehen worden ist. Weder die Baurekurskommission noch die Schätzungskommission könnten etwa mit Bezug auf diese "Verfügung" eine Rechtskraftbescheinigung ausstellen und damit bewirken, dass sie als Rechtsöffnungstitel im Sinne von Art. 80 Abs. 2 SchKG zu gelten hätte. Vielmehr ist es der die Forderung stellenden kommunalen Behörde gar nicht möglich, zur Geltendmachung der Ersatzabgabe eine vollstreckbare Verfügung zu erlassen. Ebensowenig ist die Neufestsetzung der Anzahl Pflichtabstellplätze als Modifikation des ursprünglichen baurechtlichen Entscheides zu verstehen (was ohnehin nur im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens möglich wäre), sondern als Begründung des effektiv geltend

gemachten Forderungsbetrages. Da die angefochtene "Verfügung" im Widerspruch dazu von der Vorinstanz als hoheitlicher Akt ausgestaltet wurde, erweist sie sich insoweit als nichtig und ist deshalb bereits im vorliegenden Verfahren im Interesse der Rechtssicherheit von Amtes wegen aufzuheben. Grundsätzlich fragt es sich dabei, ob nicht sämtliche nichtigen Anordnungen des angefochtenen Verwaltungsaktes aufzuheben wären. Da sich indessen die Rekurrentin im vorliegenden Verfahren lediglich teilweise gegen die "Verfügung" gewandt hat, erübrigt es sich, weitergehende Anordnungen zu treffen, so dass allein die Dispositiv Ziffern 1 und 2 aufzuheben sind. Nicht einzutreten ist schliesslich in jedem Fall auf den rekurrentischen Antrag, wonach die Zahl der ersatzpflichtigen Abstellplätze weiter zu reduzieren sei, da die betreffenden Fragen aus den dargelegten Gründen im Verfahren nach Abtretungsgesetz zu beurteilen sind.

5. a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs im Sinne der Erwägungen gutzuheissen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Es ist angezeigt, dass die Baubehörden die Ersatzabgabe inklusive der Neufestsetzung der Pflichtabstellplätze künftig nicht mehr in die Form einer mit zwei verschiedenen Rechtsmittelbelehrungen versehenen Verfügungen kleiden, sondern die entsprechenden - gegebenenfalls auf einer reduzierten Anzahl Abstellplätze basierenden - Ansprüche vielmehr in Form einer begründeten Forderungsanzeige mit alleinigem Hinweis auf die Einspruchsmöglichkeit gemäss Abtretungsgesetz geltend machen (vgl. dazu bereits den Hinweis in VB 95.00114 E. 3).