[AZA 0/2]
1A.177/2000
1P.315/2000/odi

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

1. November 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Aemisegger, Präsident der
I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Aeschlimann, Bundesrichter Catenazzi und Gerichtsschreiber Steinmann.

_____

In Sachen
- W.M._____ und E.M._____,- G.W._____ und J.W._____,- U._____, Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwältin Patricia Jucker, Im Brächli 58, Zürich,

gegen
Stiftung X._____, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber, Bellerivestrasse 10, Zürich, Baubehörde Zollikon, Baurekurskommission II des Kantons Zürich, Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung,

betreffend
Baubewilligung, hat sich ergeben:

A.- Die Baubehörde Zollikon erteilte der Stiftung X._____ am 14. Dezember 1998 die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Vollgeschossen und einer Autoeinstellhalle auf dem gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon (BZO) in der Wohnzone W2.40 gelegenen Grundstück Kat. Nr. 10218 an der Gustav-Maurer-Strasse in Zollikon. Die Bauparzelle grenzt mit ihrer Ostseite an die Gustav-Maurer-Strasse, nördlich an die Dachslerenstrasse.

Gegen die Baubewilligung gelangten verschiedene Mieter des auf der westlich benachbarten Parzelle Kat. Nr. 10294 gelegenen Mehrfamilienhauses an der Dachslerenstrasse 6 an die Baurekurskommission II. Sie beanstandeten die mangelnde Einordnung und Gestaltung, die Verkehrssicherheit bei der Einfahrt in die Dachslerenstrasse, unzumutbare Immissionen von der Benützung der Unterniveau-Garage, die Abgrabungen und die Kücheneinrichtungen.

Mit Entscheid vom 12. Oktober 1999 hiess die Baurekurskommission den Rekurs teilweise gut und ordnete Massnahmen für die Einfahrt in die Dachslerenstrasse und für die Garage an. Hingegen wies sie den Rekurs hinsichtlich der Abgrabungen, der unzureichenden Erschliessung und Verkehrssicherheit und der ungenügenden Einordnung und Gestaltung ab.

In der Folge wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde der benachbarten Mieter mit Urteil vom 9. März 2000 ab. Es verneinte insbesondere eine Verletzung der Vorschriften über die Verkehrssicherheit im Bereiche der Ausfahrt in die Dachslerenstrasse, wies die Rüge der unzulässigen Abgrabungen zurück und erachtete die Einordnung und Gestaltung der geplanten Baute als rechtskonform.

B.- Gegen dieses Urteil des Verwaltungsgericht haben die an der Dachslerenstrasse wohnhaften W.M._____ und E.M._____, G.W._____ und J.W._____ sowie U._____ beim Bundesgericht am 22. Mai 2000 Verwaltungsgerichtsbeschwerde und staatsrechtliche Beschwerde eingereicht und dessen Aufhebung beantragt. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beanstanden sie gestützt auf das Strassenverkehrsrecht des

Bundes eine Verletzung der Verkehrssicherheit und mangelnde Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts. In der staatsrechtlichen Beschwerde rügen sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs mangels Durchführung gewisser Beweismassnahmen und wegen verweigerter Mitwirkung bei abgenommenen Beweisen. Auf die Begründung der Beschwerden im Einzelnen ist, soweit erforderlich, in den Erwägungen einzugehen.

Die Stiftung X._____ als Bauherrin und Beschwerdegegnerin sowie die Baurekurskommission II beantragen im Hauptpunkt Nichteintreten auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde und Abweisung der staatsrechtlichen Beschwerde. Das Verwaltungsgericht beantragt unter Verzicht auf Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Baubehörde Zollikon hat sich nicht vernehmen lassen.

C.- Gleichzeitig mit der Beschwerdeerhebung ersuchten die Beschwerdeführenden das Verwaltungsgericht um Erläuterung.
Das Erläuterungsgesuch wurde mit Entscheid vom 24. August 2000 abgewiesen.
Mit Präsidialverfügung vom 27. September 2000 wurde das am 11. Juli 2000 im Hinblick auf das Erläuterungsbegehren sistierte bundesgerichtliche Verfahren wieder aufgenommen und wurde den Beschwerden aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Angesichts der Subsidiarität der staatsrechtlichen Beschwerde (Art. 84 Abs. 2 OG) ist vorerst zu prüfen, ob die (rechtzeitig erhobene) Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig und allenfalls begründet ist. Die Prüfung der Zulässigkeit nimmt das Bundesgericht mit freier Kognition vor (BGE 126 I 50 E. 1 S. 52, mit Hinweisen).

Nach Art. 97 ff. OG in Verbindung mit Art. 5 VwVG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen müssen (BGE 126 I 50 E. 1 S. 52, mit Hinweisen).

b) Das Verwaltungsgericht hat sich auf die Rügen der Beschwerdeführenden hin ausführlich zur Verkehrssicherheit im Bereiche der Einfahrt in die Dachslerenstrasse geäussert.
Es stützte sich auf § 237 und 240 des zürcherischen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) und § 5 der Verkehrssicherheitsverordnung sowie den dazu gehörigen Normalien. Es brachte damit ausschliesslich kantonales Recht zur Anwendung. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass es eine Verletzung von Art. 77 Abs. 2 der Signalisationsverordnung (SSV, SR 741. 21) verneinte. Damit beruht der angefochtene Entscheid nicht auf öffentlichem Recht des Bundes, weshalb die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 97 OG ausgeschlossen ist.

c) Weiter ist zu prüfen, ob das Verwaltungsgericht eidgenössisches Recht hätte anwenden müssen, wie die Beschwerdeführenden vortragen. Die Signalisationsverordnung des Bundes regelt u.a. die Signale und Markierungen im Bereiche von Strassen sowie die Verkehrsanordnungen und Verkehrsbeschränkungen (Art. 1 Abs. 1 SSV). Die Signale gelten grundsätzlich für alle Strassenbenützer (Art. 2 Abs. 1 SSV).
Nach der von den Beschwerdeführenden angerufenen Bestimmung von Art. 77 Abs. 2 SSV ist vor Fussgängerstreifen eine mindestens 10m lange Halteverbotslinie am rechten Strassenrand anzubringen und das freiwillige Halten auf der Fahrbahn und dem Trottoir untersagt. Daraus geht hervor, dass das Bundesrecht den eigentlichen Strassenbereich zum Gegenstand hat.
Demgegenüber hatte das Verwaltungsgericht zu beurteilen, ob die Zufahrt im Lichte von § 237 und 240 PBG hinreichende Sicherheit gewährleiste. Diese Frage richtet sich einzig nach dem kantonalen Recht. Das Bundesrecht kommt nicht direkt zur Anwendung, auch wenn es in die Beurteilung der Verkehrssicherheit mit einzubeziehen ist. Daraus ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden für den Bereich der Einfahrt nicht Bundesrecht hätte anwenden müssen. Demnach ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in diesem Punkte unbegründet.

In Anbetracht dieser Rechtslage können die Beschwerdeführenden auch nicht vorbringen, der Sachverhalt sei

im Hinblick auf die Anwendung von Bundesrecht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden (Art. 105 Abs. 2 OG). Vielmehr ist die Frage nach der Sachverhaltsfeststellung grundsätzlich im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde zu prüfen (vgl. E. 2).
d) Demnach ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.- Mit der staatsrechtlichen Beschwerde machen die Be-schwerdeführenden unter Berufung auf Art. 29 Abs. 2 BV in verschiedener Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Diese Rügen stehen im Zusammenhang mit der in Frage gestellten Verkehrssicherheit im Bereiche der Ausfahrt aus der projektierten Tiefgarage in die Dachslerenstrasse.

a) Vorerst gilt es zu prüfen, ob die Beschwerdeführenden überhaupt zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert sind.

Die Legitimation von Nachbarn zur staatsrechtlichen Beschwerde bestimmt sich nach den Voraussetzungen von Art. 88 OG. Danach sind Eigentümer benachbarter Grundstücke befugt, die Erteilung einer Baubewilligung anzufechten, wenn sie die Verletzung von Bauvorschriften geltend machen, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Zusätzlich müssen sie dartun, dass sie sich im Schutzbereich der Vorschriften befinden und durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen der Bauten betroffen werden. Der Umstand, dass ein Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren Parteistellung hatte, ist nicht entscheidend (BGE 118 Ia 232 E. 1a S. 234, 112 Ia 89 E. 1b, ZBl 100/1999 S. 136 E. 1b, mit Hinweisen).

Die Baurekurskommission und das Verwaltungsgericht haben die Verkehrssicherheit im betroffenen Bereich, wie dargetan, unter dem Gesichtswinkel von § 237 Abs. 2 und § 240 PBG, § 5 der Verkehrssicherheitsverordnung sowie der Normalien geprüft. Diese Bestimmungen dienen allgemeinen öffentlichen Interessen und haben keine nachbarschützende Funktion (vgl. ZBl 100/1999 S. 136 E. 1b). Die Beschwerdeführenden sind daher nicht legitimiert, in der Sache selber mit staatsrechtlicher Beschwerde eine Verletzung der Verkehrssicherheit bei der Einfahrt in die Dachslerenstrasse zu rügen. In Anbetracht dieser auf benachbarte Eigentümer ausgerichteten Rechtslage braucht nicht näher auf die Frage eingegangen zu werden, wie es sich mit dem Umstand verhält, dass die Beschwerdeführenden nicht Eigentümer, sondern lediglich Mieter der benachbarten Liegenschaft sind.

b) Unabhängig von der fehlenden Legitimation in der Sache selbst kann mit staatsrechtlicher Beschwerde eine Verletzung solcher Verfahrensgarantien geltend gemacht werden, deren Missachtung eine formelle Rechtsverweigerung darstellt.
Das nach Art. 88 OG erforderliche rechtlich geschützte Interesse ergibt sich diesfalls nicht aus einer Berechtigung in der Sache, sondern aus der Berechtigung, am Verfahren teilzunehmen. Eine solche besteht dann, wenn dem Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren Parteistellung zukommt.
Ist dies der Fall, kann er die Verletzung jener Parteirechte rügen, die ihm nach dem kantonalen Verfahrensrecht oder unmittelbar aufgrund von Art. 4 aBV zustehen. Dabei prüft das Bundesgericht frei, ob, im Rahmen der dem Beschwerdeführer nach kantonalem Recht eingeräumten Parteistellung im Verfahren, die durch Art. 4 aBV gewährleisteten Minimalansprüche respektiert wurden (BGE 114 Ia 307 E. 3c, 120 Ia 220 E. 2a, mit Hinweisen). Diese zu Art. 4 aBV ergangene Rechtsprechung hat auch unter der neuen Bundesverfassung Gültigkeit.

Gestützt auf diese Praxis kann der Beschwerdeführer, der in der Sache nicht berechtigt ist, dem aber im kantonalen Verfahren Parteistellung zukam, beispielsweise geltend machen, auf ein Rechtsmittel sei zu Unrecht nicht eingetreten worden, er sei nicht angehört worden, habe keine Gelegenheit erhalten, Beweisanträge zu stellen, oder er habe nicht Akteneinsicht nehmen können. Hingegen kann er weder die Würdigung der beantragten Beweise noch die Tatsache, dass seine Anträge wegen Unerheblichkeit oder aufgrund vorweggenommener Beweiswürdigung abgelehnt wurden, rügen. Die Beurteilung dieser Fragen kann nämlich nicht von der Prüfung der Sache selber getrennt werden; auf eine solche hat der in der Sache selbst nicht Legitimierte keinen Anspruch (BGE 114 Ia 307 E. 3c S. 313).

Die Beschwerdeführenden hatten im kantonalen Verfahren vor der Rekurskommission und dem Verwaltungsgericht zwar Parteistellung. In Anbetracht der erwähnten Rechtsprechung sind sie indessen nicht zur Rüge befugt, das Verwaltungsgericht habe in verfassungswidriger Weise die Durchführung von Beweismassnahmen wie den beantragten Augenschein und das verlangte verkehrstechnische Gutachten verweigert.
Insofern ist auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht einzutreten.

c) Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, dass ohne ihr Wissen und Beisein Fotografien hergestellt und in die Akten aufgenommen worden sind, sie dazu nicht haben Stellung nehmen können und das Verwaltungsgericht darauf abgestellt hat. Darin erblicken sie eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV.

Aufgrund der genannten Praxis sind die in der Sache selber nicht legitimierten Beschwerdeführenden zur Rüge der Verletzung von Parteirechten und des rechtlichen Gehörs befugt.
Der Umstand, dass Beweise abgenommen werden, ohne dass die Parteien daran teilnehmen oder zum Beweisergebnis Stellung nehmen können, ist geeignet, den verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör zu verletzen.

Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführenden in dieser Hinsicht den kantonalen Instanzenzug ausgeschöpft haben. Auf S. 24 ihrer kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde rügten sie dies nicht ausdrücklich.
Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, da sie in jenem Zeitpunkt anscheinend keine sichere Kenntnis vom Vorhandensein der Fotos hatten.

Entscheidend ist indessen, dass die Beschwerdeführenden im Zeitpunkt der Beschwerdeführung an das Verwaltungsgericht offenbar vermuteten, dass die Rekurskommission Fotografien angefertigt und diese den Akten beigelegt haben könnte. Hätten sie diesen Umstand beanstanden wollen, so hätten sie sich ohne weiteres darüber Kenntnis verschaffen können. Es wäre den Beschwerdeführenden leicht möglich und zumutbar gewesen, sich durch Akteneinsicht Gewissheit über das Vorhandensein der Fotografien zu verschaffen. Dies hätte es ihnen erlaubt, zu den Fotografien Stellung zu nehmen und etwa vorzubringen, diese gäben ein unvollständiges oder unzutreffendes Bild der tatsächlichen Situation wieder. Wenn sie dies unterliessen, können sie nicht nachträglich eine Verletzung ihrer Parteirechte rügen und geltend machen, sie hätten sich zu den Fotografien nicht äussern können. Aus diesen Gründen erweist sich die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs als unbegründet.

3.- Demnach sind die Verwaltungsgerichtsbeschwerde und die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführenden die bundesgerichtlichen Kosten zu tragen (Art. 156 OG). Sie haben zudem die private Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 159 OG).
Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.- Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 5'000.– wird den Beschwerdeführenden unter Solidarhaft auferlegt.

4.- Die Beschwerdeführenden haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 2'000.– zu entschädigen.

5.- Dieses Urteil wird den Parteien, der Baubehörde Zollikon, der Baurekurskommission II und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (1. Abteilung) schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. November 2000

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: