Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.827/2005 /ggs

Urteil vom 11. April 2006
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,
Gerichtsschreiber Kessler Coendet.

Parteien
Erbengemeinschaft X._____, nämlich:
1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Bösch,

gegen

Y._____, Beschwerdegegner, vertreten durch lic. iur. Daniel Rathgeb,
Gemeinderat Stäfa, Gemeindeverwaltung, Postfach 535, 8712 Stäfa,
Baurekurskommission II des Kantons Zürich, Selnaustrasse 32, Postfach, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Art. 9, 26, 29 Abs. 1 und 2 BV (Baubewilligung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 2. November 2005.

Sachverhalt:
A.
Der Gemeinderat Stäfa erteilte der Erbengemeinschaft X._____ (bestehend aus A._____, B._____ und C._____; nachfolgend: Erben X._____) am 11. Mai 2004 die Bewilligung, die Wohnliegenschaft auf Parzelle Kat.-Nr. 5044 abzubrechen und durch ein neues Einfamilienhaus zu ersetzen. In diesem Rahmen verpflichtete die Gemeindebehörde die Gesuchsteller, vorgängig das Fahrwegrecht zugunsten der hinterliegenden Liegenschaft Kat.-Nr. 5043 zu erweitern.
B.
Die Erben X._____ rekurrierten gegen den baurechtlichen Entscheid an die Baurekurskommission II des Kantons Zürich. Sie verlangten die Aufhebung der erwähnten Nebenbestimmung. Y._____, Eigentümer der genannten Nachbarparzelle, gelangte ebenfalls an die Baurekurskommission II. Mit seinem Rekurs wehrte er sich grundlegend gegen die Erteilung einer Baubewilligung für den geplanten Neubau. Die Baurekurskommission II vereinigte die beiden Verfahren und traf am 10. Mai 2005 folgenden Entscheid: Sie hiess das Rechtsmittel der Erben X._____ gut und wies dasjenige von Y._____ ab, soweit sie darauf eintrat.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hiess am 2. November 2005 eine hiergegen gerichtete Beschwerde von Y._____ gut, soweit es darauf eintrat. Demgemäss wurde nicht nur der Rekursentscheid vom 10. Mai 2005 im angefochtenen Umfang, sondern auch die Baubewilligung vom 11. Mai 2004 vollständig aufgehoben.
C.

Mit staatsrechtlicher Beschwerde vom 9. Dezember 2005 beantragen die Erben X._____, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben. Ausserdem stellen sie den Verfahrensantrag, allfällige Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten seien ihnen zur Stellungnahme, jedenfalls aber zur Kenntnisnahme zuzustellen.

Das Verwaltungsgericht und Y._____ ersuchen um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Gemeinderat Stäfa und die Baurekurskommission II haben sich nicht vernehmen lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Das Verwaltungsgericht hat dem Grundstück der Beschwerdeführer die Baureife für den geplanten Neubau abgesprochen; die Parzelle sei strassenmässig nicht hinreichend erschlossen. Ob die Erschliessung für die geplante Baute innerhalb der Bauzone genügt, ist im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde zu beurteilen (BGE 115 Ib 347 E. 1c S. 353; Urteil 1A.177/2000 vom 1. November 2000, E. 1b, erwähnt in: ZBl 102/2001 S. 502).
1.2 Mit der Aufhebung der Baubewilligung durch das Verwaltungsgericht ist das Gesuchsverfahren abgeschlossen. Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte zur Verfügung steht (Art. 84 Abs. 1 lit. a und Art. 86 OG). Die Beschwerdeführer sind als Baugesuchsteller, deren Gesuch durch den angefochtenen Entscheid im Ergebnis abgewiesen worden ist, zur Beschwerde legitimiert (Art. 88 OG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann grundsätzlich eingetreten werden.
1.3 Ein Nebenpunkt der Beschwerde betrifft die Erschliessung der Parzelle des Beschwerdegegners. Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid Anmerkungen angebracht, mit denen es den Einbezug der Liegenschaft des Beschwerdegegners bei der erforderlichen Sanierung der strassenmässigen Erschliessung verlangt hat. Insofern wurde die Sache in den Erwägungen sinngemäss an die Gemeinde zurückgewiesen; dies läuft im Ergebnis auf einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 87 Abs. 2 OG hinaus, der mit der staatsrechtlichen Beschwerde nicht anfechtbar ist (BGE 129 I 313 E. 3.2 S. 317 mit Hinweisen). Auf die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, ihre Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sei verletzt, kann demzufolge nicht eingetreten werden.
1.4 Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss in der Beschwerdeschrift insbesondere dargelegt werden, inwiefern die angerufenen verfassungsmässigen Rechte durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht untersucht nicht von Amtes wegen, ob ein kantonaler Hoheitsakt verfassungswidrig ist, sondern prüft nur klar und detailliert erhobene Rügen, die soweit möglich zu belegen sind. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 129 I 113 E. 2.1 S. 120, je mit Hinweisen).
Eingangs der Beschwerdeschrift werden die angerufenen verfassungsmässigen Rechte in einer Liste aufgeführt. Es sind dies das Willkürverbot (Art. 9 BV), die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und auf rechtsgleiche Behandlung (Art. 29 Abs. 1 BV). Diese Aufzählung erfüllt für sich allein die Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG noch nicht; es ist in der Beschwerdeschrift darzulegen, inwiefern der einzelne Verfassungsanspruch durch den angefochtenen Entscheid konkret verletzt wird. Es wird im entsprechenden Sachzusammenhang zu prüfen sein, ob diese Anforderungen hier eingehalten sind.
2.
In der staatsrechtlichen Beschwerde wird der Verfahrensantrag gestellt, es seien den Beschwerdeführern allfällige Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten zur Stellungnahme, jedenfalls aber zur Kenntnisnahme zuzustellen.
2.1 Nach Art. 93 Abs. 3 OG findet ein zweiter Schriftenwechsel nur ausnahmsweise statt. Bei der zur Diskussion stehenden Verweigerung einer Baubewilligung geht es um eine zivilrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK (vgl. BGE 117 Ia 522 E. 3c/bb S. 529; unveröffentlichtes Urteil 1P.229/2001 vom 2. Oktober 2001, E. 2b).
2.2 Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat entschieden, dass es grundsätzlich Sache der Parteien sei zu beurteilen, ob eine Vernehmlassung neue Argumente enthalte und eine Stellungnahme erfordere (Urteil i.S. Nideröst-Huber gegen Schweiz vom 18. Februar 1997, Recueil CourEDH 1997-I S. 101, Ziff. 29). Wird indessen - wie hier - eine Replikmöglichkeit schon in der Beschwerdeschrift beantragt, kann der Beschwerdeführer noch gar nicht beurteilen, ob aus seiner Sicht eine Stellungnahme zu den Eingaben der Beschwerdegeg-

ner oder der kantonalen bzw. kommunalen Instanzen erforderlich sein wird. Ein derartiger Antrag ist verfrüht, weshalb die Vernehmlassungen dem Beschwerdeführer nur zur Kenntnisnahme zuzustellen sind, sofern diese nicht neue rechtserhebliche Vorbringen enthalten. Hält der Beschwerdeführer eine Stellungnahme von seiner Seite für erforderlich, muss er eine solche dem Bundesgericht unverzüglich nach Erhalt der Vernehmlassungen beantragen bzw. einreichen (zur Veröffentlichung bestimmtes Urteil 1A.92/2005 vom 22. November 2005, E. 3.3.4 mit Hinweisen).
2.3 Im vorliegenden Fall wurden den Beschwerdeführern die Vernehmlassungen des Beschwerdegegners und des Verwaltungsgerichts am 28. Februar 2006 zur Kenntnisnahme zugestellt. Damit wurde das Hauptanliegen des Verfahrensantrags erfüllt. Auf diese Zustellung hin haben die Beschwerdeführer nicht reagiert. Unter diesen Umständen besteht - nicht zuletzt mit Blick auf das Beschleunigungsgebot - keine Veranlassung, ihnen jetzt noch eine Replikmöglichkeit einzuräumen.
3.
3.1 Die Liegenschaft der Beschwerdeführer befindet sich an der Privatstrasse "Rainsiedlung"; dabei handelt es sich um eine Stichstrasse, die nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts 14 Wohneinheiten erschliesst. Das Grundstück der Beschwerdeführer liegt zuhinterst an einem der Seitenarme dieser Privatstrasse.
3.2 Obwohl die hinreichende Erschliessung grundsätzlich ein Begriff des Bundesrechts ist, ergeben sich die rechtlichen Anforderungen an die Erschliessung im Einzelnen aus dem kantonalen Recht (BGE 123 II 337 E. 5b S. 350; 117 Ib 308 E. 4a S. 314; André Jomini, Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 2 zu Art. 19; Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 83 zu Art. 22). Hier geht es um die Frage, ob die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführer genügend verkehrssicher ist (§ 237 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 [PBG/ZH; LS 700.1]). Gestützt auf die erwähnte kantonale Gesetzesbestimmung hat der Zürcher Regierungsrat am 9. Dezember 1987 so genannte Zugangsnormalien erlassen (LS 700.5). Gegenüber den in den Normalien verankerten technischen Anforderungen können aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse Erleichterungen gewährt werden (§ 360 Abs. 3 PBG/ZH); die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gesteht den Gemeinden insofern einen von den Rekursinstanzen zu beachtenden Ermessensspielraum zu.
3.3 Das Verwaltungsgericht hat die Privatstrasse "Rainsiedlung" als Zufahrtsstrasse im Sinne von § 5 lit. b der Zugangsnormalien eingestuft. Sie weist zwar die in den Normalien vorgeschriebene Mindestbreite von 4 Metern auf; es fehlen aber nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts sowohl ein Fussgängerschutz (Trottoir oder verbreitertes Bankett) als auch ein Kehrplatz. Das Gericht erwog, von einer Verbreiterung der Strasse für den Fussgängerschutz könnte abgesehen werden, falls Massnahmen zur Verkehrsberuhigung angeordnet würden. Die erforderliche Kehrmöglichkeit könne an sich auch auf privatem Grund angelegt werden; die allgemeine Benutzbarkeit durch den Anrainer- und Zubringerverkehr müsse jedoch rechtlich gesichert werden. Obwohl diese Mindestanforderungen an die Verkehrssicherheit nicht erfüllt seien, habe die Gemeinde die nachgesuchte Baubewilligung erteilt. Damit habe sie den ihr zustehenden Ermessensspielraum verlassen.
4.
Die Beschwerdeführer bestreiten das Fehlen einer Kehrmöglichkeit. Bezüglich der Verkehrssicherheit für Fussgänger gehen sie davon aus, dass das Verwaltungsgericht den heutigen Zustand als genügend erachtet habe.
4.1 Beruht ein angefochtener Entscheid auf mehreren, voneinander unabhängigen Begründungen, muss sich der Beschwerdeführer mit jeder von ihnen auseinandersetzen und bezüglich jeder hinreichend dartun, inwiefern der Entscheid konkret verfassungswidrig ist. Soweit die Beschwerdeschrift diese Voraussetzungen nicht erfüllt, entspricht sie den Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht (vgl. BGE 121 IV 94 E. 1b S. 95; Urteil 5P.64/2002 vom 13. März 2002 E. 2b, in: Pra 91/2002 Nr. 113 S. 647). Vorliegend hat das Verwaltungsgericht der erwähnten Privatstrasse die hinreichende Verkehrssicherheit, wie dargelegt (E. 3.3), aus zwei verschiedenen Gründen abgesprochen. Die Beschwerdeführer gehen offensichtlich fehl, wenn sie einen dieser beiden Gründe - den fehlenden Fussgängerschutz - in Abrede stellen. Um das Argument der fehlenden Verkehrssicherheit mit Erfolg anzufechten, müssten sie aufzeigen, dass beide vom Verwaltungsgericht angeführten Gründe verfassungswidrig sind. Daher kann es nicht genügen, wenn sie sich nur gegen den zweiten der beiden Gründe - die fehlende Kehrmöglichkeit - wenden. Die Beschwerdebegründung erweist sich in diesem Punkt bereits deshalb als mangelhaft begründet.
4.2 Unabhängig davon wären auch die einzelnen Rügen, die sich gegen die Annahme eines fehlenden Kehrplatzes richten, unbehelflich, soweit darauf eingetreten werden könnte.
4.2.1 Vor Verwaltungsgericht hatten die Beschwerdeführer ausgeführt, die an der Rainsiedlungsstrasse vorhan-

denen zahlreichen Garagenvorplätze und Parkplätze könnten die Funktion der erforderlichen Kehrmöglichkeit übernehmen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer hat das Gericht diese Äusserung gewürdigt; die in diesem Zusammenhang gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) liegt nicht vor. So hielt das Verwaltungsgericht fest, eine hinreichende Kehrmöglichkeit sei nur gegeben, wenn sie, rechtlich abgesichert, allen Strassenbenützern zur Verfügung stehe (E. 3.3); damit brachte es zum Ausdruck, dass die von den Beschwerdeführern erwähnte Möglichkeit den Anforderungen nicht entspricht.
4.2.2 Weiter behaupten die Beschwerdeführer, entgegen der Feststellung des Verwaltungsgerichts verfüge die betreffende Privatstrasse bereits über einen Kehrplatz; dieser befinde sich im mittleren Strassenabschnitt in einer Kurve; er sei in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die Strassenparzelle verankert. Ausserdem bemängeln die Beschwerdeführer, sie hätten allenfalls auch mit einer Nebenbestimmung zur Baubewilligung verpflichtet werden können, auf ihrem geplanten Garagenvorplatz einen Kehrplatz vorzusehen. Diese Kritik nimmt keinen Bezug auf ein verfassungsmässiges Recht; sie ist appellatorisch (E. 1.4). Ausserdem haben die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht keine entsprechenden Anträge und Behauptungen erhoben. Es handelt sich um Noven, die in der staatsrechtlichen Beschwerde grundsätzlich unzulässig sind (BGE 129 I 49 E. 3 S. 57 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführer tun nicht dar, dass hier eine von der Rechtsprechung anerkannte Ausnahme von diesem Grundsatz gegeben wäre. Auf diese Vorbringen kann somit ohnehin nicht eingetreten werden.
5.
Die Frage, ob die bestehende Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführer verkehrssicher ist (vgl. E. 4), lässt sich von derjenigen trennen, ob die nachgesuchte Baubewilligung überhaupt wegen Ungenügens in diesem Erschliessungsaspekt verweigert werden darf. Im Hinblick auf diesen weiteren Punkt beanstanden die Beschwerdeführer einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV).
5.1 Es kann offen bleiben, ob der mit der Aufhebung der Baubewilligung bewirkte Eingriff in die Eigentumsgarantie schwer wiegt; der angefochtene Entscheid hält insofern einer freien Prüfung stand. Den Beschwerdeführern geht es dabei um die Verhältnismässigkeit dieses Eingriffs. Sie machen geltend, vorliegend werde nur ein älteres Einfamilienhaus durch ein neues ersetzt. Die damit verbundene bauliche Entwicklung der Parzelle führe nicht zur einer Zusatzbelastung der Erschliessung.
5.2 Wesentlich ist im vorliegenden Zusammenhang die voraussichtliche verkehrsmässige Zusatzbelastung nach der Umsetzung des Bauvorhabens (vgl. Jomini, a.a.O., N. 20 zu Art. 19). Diesbezüglich ist es unbehelflich, wenn die Beschwerdeführer darauf hinweisen, dass die Anzahl Wohneinheiten nicht erhöht werde (E. 5.1). Es unterliegt keinem Zweifel, dass die Umsetzung des geplanten Bauprojekts Mehrverkehr nach sich zieht. Vor den kantonalen Instanzen hat der Beschwerdegegner wiederholt dargelegt, die heutige Liegenschaft der Beschwerdeführer verfüge über keine Garage; es gebe nur einen unbewilligten Fahrzeugabstellplatz. Demgegenüber seien im Rahmen des Bauvorhabens vier Garagenplätze geplant. Diesen Ausführungen haben die Beschwerdeführer nicht widersprochen.
5.3 Bei dieser Sachlage durfte das Verwaltungsgericht annehmen, für eine derartige Erhöhung der zulässigen baulichen Nutzung sei die Erschliessungsstrasse in ihrem heutigen Ausbaustandard ungenügend. Dass Platz vorhanden ist, um namentlich am Strassenende beim Grundstück der Beschwerdeführer einen Kehrplatz für den Zubringer- und Anrainerverkehr anzulegen, ist unbestritten (vgl. E. 4.2.2). Folglich ist die Nichterteilung der Baubewilligung wegen mangelhafter Erschliessung verhältnismässig.
6.
In der Beschwerdeschrift wird ferner der Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung (Art. 29 Abs. 1 BV) erwähnt (E. 1.4); es wird jedoch nicht ausgeführt, inwiefern dieser Anspruch verletzt sein soll. Insbesondere wird nicht dargetan, dass die in anderem Zusammenhang erwähnten Baubewilligungen in der Umgebung mit der vorliegenden Konstellation vergleichbar sein sollen. Ebenso fehlt eine konkrete Begründung, worin die Verletzung des angerufenen Willkürverbots (Art. 9 BV) bestehen soll. Die beiden Verfassungsrügen können nicht geprüft werden (E. 1.4).
7.
Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 156 Abs. 1 und Abs. 7 OG). Sie haben den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 und Abs. 5 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren, unter solidarischer Haftung, gesamthaft mit Fr. 1'500.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Stäfa, der Baurekurskommission II und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 11. April 2006
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: