



G.-Nr. R1S.2024.05165
BRGE I Nr. 0107/2025

Entscheid vom 6. Juni 2025

Mitwirkende Abteilungspräsident Claude Reinhardt, Baurichterin Michaela Burch, Baurichter Christian Hurter, Gerichtsschreiberin Katrin Tschalèr

in Sachen

Rekurrenten

1. A
2. B

beide vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerinnen

1. Bausektion der Stadt X
2. C

Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss der Bausektion vom 12. November 2024 (Nr. 2211/24); Baubewilligung für Ersatzneubau Mehrfamilienhaus, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Gesuch vom 31. März 2022 ersuchte C das Amt für Baubewilligungen der Stadt X um Erlass eines Vorentscheids zur Frage, ob das Grundstück Kat.-Nr. 11 in öffentlich-rechtlicher Hinsicht für den Bau eines Mehrfamilienhauses im Sinne von § 236 f. PBG hinreichend erschlossen sei. Mit Bauentscheid vom 24. Januar 2023 beschloss die Bausektion der Stadt X, dass die gestellte Frage als Vorentscheid im Sinne der Erwägungen positiv zu beantworten sei. Dieser Vorentscheid vom 24. Januar 2023 erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft.

B.

Mit Beschluss vom 12. November 2024 erteilte die Bausektion der Stadt X der C sodann die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses [...].

C.

Hiergegen erhoben A und B mit gemeinsamer Eingabe vom 18. Dezember 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten die folgenden Anträge:

"Es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben, soweit damit

- a. im Sinne von Erw. D.b "ein Pflichtabstellplatz für Autos [...] durch eine Dienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (Beleg 413 vom 17.12.1979) nachgewiesen" resp. bewilligt und mit Disp. Ziff. I.B.1.a i.V.m. Disp. Ziff. I.B.3 die Anmerkung eines Pflichtparkplatzreverses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 11 und 1 verlangt worden ist;
- b. die Bewilligung des Containerabstellplatzes im nördlichen Bereich des Baugrundstücks Kat.-Nr. 11 – mit unverzichtbarer Erschliessung über Kat.-Nr. 2 – erteilt worden ist;

und es sei das Projekt insofern zur Überarbeitung und Neuentscheidung zurückzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerinnen."

D.

Mit Präsidialverfügung vom 7. Januar 2025 wurde der Rekurseingang vorge-
merkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

E.

Mit Eingabe vom 22. Januar 2025 beantragte C die vollumfängliche Abwei-
sung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.)
zulasten der Rekurrierenden.

Auch die Bausektion der Stadt X schloss mit Rekursantwort vom 10. Februar
2025 auf Abweisung des Rekurses.

F.

Mit Replik vom 6. März 2025, mit den Dupliken vom 24. März 2025 (C) und
31. März 2025 (Bausektion der Stadt X) sowie mit Triplik vom 30. April 2025
und Quadruplik vom 12. Mai 2025 (C) hielten die Parteien an ihren jeweiligen
Anträgen fest.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidbegründung
erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Bauherrschaft plant, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11 als Ersatzneubau
ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Die örtlichen Gegebenheiten präsentieren
sich dabei wie folgt:

Das Baugrundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2bII). Es grenzt im Norden teilweise an das Grundstück Kat.-Nr. 1 sowie teilweise an das Grundstück Kat.-Nr. 3 (Flurweg). Im Süden grenzt das Baugrundstück an das Grundstück Kat.-Nr. 4, welches seinerseits südlich an die E-Strasse stösst. Ab der E-Strasse führt sodann ein Flurweg (Wegparzellen Kat.-Nrn. 3 und 5) in nördlicher Richtung entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 4 sowie des Baugrundstücks. Am nordöstlichen Ende des Baugrundstücks und vor dem G-Weg (Grundstück Kat.-Nr. 2) zweigt der Flurweg nach Westen ab und folgt weiter der nördlichen Grenze des Baugrundstücks bis zum Grundstück Kat.-Nr. 1, wo der Weg wiederum nach Norden abzweigt und den G-Weg quert.

Am Abschnitt des G-Wegs auf Grundstück Kat.-Nr. 2, welcher oberhalb des Baugrundstücks sowie des Flurwegs vorbeiführt, besteht subjektiv-dingliches Miteigentum der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 zu 4/11, 8 zu 3/11, 10 zu 1/44, 12 zu 3/11, 13 zu 2/44 und 14 zu 1/44. Der G-Weg führt in südöstliche Richtung weiter über das Grundstück Kat.-Nr. 7 (im subjektiv-dinglichen Miteigentum der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 zu 4/13, 16 zu 1/13, 17 zu 1/13, 8 zu 3/13, 10 zu 1/52, 12 zu 3/13, 13 zu 2/52 und 14 zu 1/52) sowie das Grundstück Kat.-Nr. 9 im Alleineigentum der Stadt X, bis er in die F-Strasse mündet.

2.

Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a Satz 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Die Rekurrierenden sind Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks Kat.-Nr. 1, welches nördlich an das Baugrundstück grenzt und auf welchem der streitgegenständliche Parkplatz als Pflichtparkplatz für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden soll. Des Weiteren sind die Rekurrierenden als Miteigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1 (aufgrund subjektiv-dinglicher Verbindung) Miteigentümer des Strassengrundstücks Kat.-Nr. 2, welches zur Leerung des ebenfalls streitgegenständlichen Containers auf dem Baugrundstück befahren werden muss. Die Rekurrierenden verfügen folglich über eine besondere (räumliche) Beziehungsnähe zur Streitsache. Im Falle der Gutheissung des Rekurses ergäbe sich sodann für die Rekurrierenden ein praktischer Nutzen bzw. die Abwendung eines

Nachteils. Die Rekurrierenden sind deshalb zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

3.1

Die Rekurrierenden wenden sich gegen die verlangte Anmerkung eines Pflichtparkplatzreverses. Zur Begründung führen sie insbesondere aus, der Abstellplatz auf Grundstück Kat.-Nr. 1 könne nur über Grundstück Kat.-Nr. 2 erreicht werden. Das Baugrundstück verfüge jedoch über keine Beteiligung an diesem Grundstück und es fehle auch an einem (Fahr-)Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit oder der Eigentümerschaft des Baugrundstücks, wie es für die Nutzung des Abstellplatzes notwendig wäre. Damit fehle es an einer Grundvoraussetzung für die Erstellung bzw. den Nachweis des Pflichtparkplatzes. Der Parkplatz und die Fragen nach der Erschliessung über Grundstück Kat.-Nr. 2 sei zudem auch nicht Gegenstand des Vorentscheids vom 24. Januar 2023 gewesen.

3.2

Die private Rekursgegnerin macht zusammenfassend geltend, die Grunddienstbarkeit "Benützungsrcht an Autogarage" zugunsten von Grundstück Kat.-Nr. 11 und zulasten von Grundstück Kat.-Nr. 1 (Beleg 413 vom 17. Dezember 1979) umfasse auch das Recht auf Nutzung des privaten G-Wegs (d.h. namentlich von Grundstück Kat.-Nr. 2). Sodann habe sich der Vorentscheid vom 24. Januar 2023 bereits mit der Erschliessung des Baugrundstücks und dabei auch der Thematik der Pflichtparkplätze auseinandergesetzt, wobei dieser Entscheid von den Rekurrierenden nicht angefochten worden sei. Es sei zudem unklar, inwiefern die Rekurrierenden durch den angefochtenen Entscheid überhaupt nachteilig betroffen seien. Der Nachweis des Parkplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 und die Anmerkung des Revers im Grundbuch bedeute lediglich den Nachvollzug der faktischen Gegebenheiten.

3.3

Die Vorinstanz erklärt, die Bauherrschaft habe mit einem Grundbucheintrag das Benützungsrcht einer Autogarage in Form einer bestehenden Dienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 nachweisen können. Die Baubehörde habe daher davon ausgehen können, dass bei der Begründung der

Dienstbarkeit die notwendigen Zufahrtsrechte in rechtsgenügender Weise (mit)begründet worden seien, würde die Dienstbarkeit doch andernfalls von Anfang an ihres Sinnes entleert werden. Insoweit die Rekurrierenden das Benützungsrecht an der Garage bestreiten würden, seien sie auf den Zivilweg zu verweisen (Art. 736 ZGB). Sollte die Dienstbarkeit aus dem Grundbuch gelöscht werden, entstünde eine Verpflichtung des Grundeigentümers, den fehlenden Abstellplatz zu diesem Zeitpunkt woanders nachzuweisen oder - sollte dies nicht möglich sein - eine Ersatzabgabe zu bezahlen.

4.1.1

Im Grundbuch ist die Grunddienstbarkeit "Benützungsrecht an Autogarage" zugunsten von Grundstück Kat.-Nr. 11 und zulasten von Grundstück Kat.-Nr. 1 angemerkt (Beleg 413 vom 17. Dezember 1979). Danach gestattet der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes das jederzeitige Benützungsrecht an der im beiliegenden Plan rot bezeichneten Garage.

4.1.2

Der Bestand dieser Dienstbarkeit steht unzweifelhaft fest und ist zwischen den Parteien denn auch nicht strittig. Dagegen sind sich die Parteien uneinig über den konkreten Inhalt der Dienstbarkeit, namentlich im Hinblick auf die bestehenden Rechte und Pflichten, die den Zugang zur Autogarage betreffen.

4.1.3

Privatrechtliche Fragen sind auf dem zivilrechtlichen Weg zu klären (§ 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Dazu gehört die verbindliche Auslegung von Dienstbarkeiten, die als privatrechtliche Institute zu qualifizieren sind. Insoweit der Inhalt und damit die verbindliche Auslegung der Grunddienstbarkeit "Benützungsrecht Autogarage" gerügt wird bzw. zwischen den Parteien strittig ist, ist das Baurekursgericht Zürich für deren Beurteilung grundsätzlich unzuständig. Da die Frage im vorliegenden Verfahren nicht entscheiderelevant ist, ist sie auch nicht vorfrageweise zu klären. Auf die Ausführungen der Parteien, die den Inhalt der Dienstbarkeit tangieren, ist somit nicht weiter einzugehen.

4.2.1

Anders verhält es sich hingegen in Bezug auf den von der Bausektion der Stadt X - gestützt auf die Grunddienstbarkeit "Benützungsrecht an Autogarage" - festgestellten Nachweis eines Pflichtparkplatzes auf Grundstück Kat.-Nr. 1 und des in diesem Zusammenhang angeordneten Pflichtparkplatzrevers. Dazu gilt das Folgende:

4.2.2

Sind mit Nebenbestimmungen zukunftsorientierte bzw. in die Zukunft wirkende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen verbunden, wird von Reversen gesprochen. Gemäss § 321 Abs. 2 PBG sind Nebenbestimmungen mit entsprechend längerer zeitlicher Wirkung vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Nach Art. 962 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) besteht sodann eine Rechtspflicht des Gemeinwesens zur Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (vgl. vorliegend auch Art. 129 Abs. 1 lit. g der Grundbuchverordnung [GBV]; VB.2022.00397 vom 13. Juli 2023, E. 4.2.1). Mit der Anmerkung im Sinn von Art. 962 Abs. 1 ZGB erfährt die Nebenbestimmung eine Verstärkung dergestalt, dass sie wegen der Publizitätswirkung des Grundbuchs gegenüber jedem Dritten als kundgetan gilt. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat allerdings grundsätzlich nur deklaratorische, mithin keine konstitutive Wirkung (vgl. Art. 680 Abs. 1 ZGB; BGE 144 III 88, E. 5.3 mit weiteren Hinweisen).

Stellt die Bauherrschaft Pflichtabstellplätze für ein Bauvorhaben nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern – in Übereinstimmung mit § 244 Abs. 1 PGB – in nützlicher Entfernung davon bereit, benötigt sie hierfür in der Regel die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks, auf dem sich diese Abstellplätze befinden. Grundlage dieser Zustimmung kann eine privatrechtliche Vereinbarung, unter anderem ein Mietvertrag, zwischen den betroffenen Grundeigentümern sein. Mit der Baubewilligung und Anordnung der zugehörigen Nebenbestimmung zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands gemäss § 321 Abs. 1 PBG, d. h. mit der Anordnung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung bzw. eines Parkplatzrevers, erfolgt die Übertragung der privatrechtlich vereinbarten Regelung der Pflichtabstellplätze ins öffentliche Recht (vgl. VB.2010.00141 vom 11. August 2010, E. 2.3). Mit der Baubewilligung wird die Eigentumsbeschränkung begründet, wobei der Baubewilligungsentscheid als Rechtstitel zur Durchsetzung der

Eigentumsbeschränkung dient (vgl. VB.2022.00397 vom 13. Juli 2023, E. 4.2.1 mit zahlreichen Hinweisen). In der Folge richtet sich der Bestand der Eigentumsbeschränkung nach öffentlichem Recht und die privaten Parteien können über den Revers nicht mehr frei verfügen und diesen auch nicht widerrufen (vgl. VB.2010.00141 vom 11. August 2010, E. 2.3). Die Gültigkeit des Revers ist sodann davon abhängig, ob der rechtmässige Zustand nach dem heute geltenden Recht auch ohne die Nebenbestimmung gewährleistet ist; Reverse haben demnach insoweit Bestand, als sie sich auf das jeweils gültige Recht stützen lassen und darin eine gesetzliche Grundlage finden (VB.2010.00141 vom 11. August 2010, E. 2.5, mit Hinweis auf David Fries, Reverse in der zürcherischen Baurechtspraxis, Zürich 1990, S. 390 ff.).

4.2.3

Gemäss den Ausführungen der Bausektion der Stadt X im angefochtenen Beschluss ist die Bauherrschaft verpflichtet, 3 Abstellplätze für Autos auszuweisen (§§ 243 ff. PBG, Art. 3 ff., insbes. Art. 5 PPV). Auf dem Baugrundstück selbst seien keine Autoabstellplätze ausgewiesen. Ein Pflichtabstellplatz für Autos würde aber durch eine Dienstbarkeit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 (Beleg 413 vom 17. Dezember 1979) nachgewiesen. Gestützt auf Art. 11 Abs. 3 PPV seien Pflichtabstellplätze auf Drittgrundstücken mittels Revers grundbuchlich zu sichern.

Die Bausektion der Stadt X erteilte die baurechtliche Bewilligung vor diesem Hintergrund unter Bedingungen und Auflagen, wobei sie (unter anderem) beschloss, dass vor Baubeginn die Bauherrschaft bzw. verfügungsberechtigte Grundeigentümerschaft Ziff. I.B.3 (Revers) des Beschlusses als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und hierüber dem Amt für Baubewilligungen ein Zeugnis des Grundbuchamtes einzureichen habe (Dispositivziffer I.B.1.a). Die erwähnte Dispositivziffer I.B.3 sieht folgenden Text zur Anmerkung im Grundbuch vor:

"Pflichtparkplatzrevers, anzumerken bei Kat.-Nrn. 11 und 1: 1 Autoabstellplatz auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 mit entsprechendem Zufahrts- und Zugangsrecht gilt als Pflichtabstellplatz für die Parzelle Kat.-Nr. 11. Dessen rechtliche oder tatsächliche Aufhebung ist der Baubehörde zuhanden des Tiefbauamtes schriftlich mitzuteilen. Die zum Parkplatznachweis verpflichtete Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 11 hat der Baubehörde überdies darzulegen,

wie der Parkplatznachweis neu erfüllt werden soll. (Art. 11 Abs. 1 und 3 PPV)."

4.2.4

Aus dem Rekurs geht hervor, dass die Rekurrierenden als Eigentümer mit der Anmerkung eines Pflichtparkplatzrevers auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 nicht einverstanden sind.

Zwar sind die Ausführungen der Vorinstanz insofern korrekt, als dass Pflichtabstellplätze durch Dienstbarkeiten auf Drittgrundstücken begründet werden können und die Grunddienstbarkeit betreffend den Autoabstellplatz auf Grundstück Kat.-Nr. 1 dafür grundsätzlich geeignet ist. Da es sich bei der Festlegung eines Pflichtparkplatzrevers auf einem Grundstück um eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung handelt und somit mit deren Anordnung (zumindest) in rechtlicher Hinsicht eine Belastung des Grundstücks resultiert, besteht jedoch ein Interesse des Grundeigentümers, eine solche Eigentumsbeschränkung nicht (vorteilslos) hinnehmen zu müssen. Aus dem Bestand einer Dienstbarkeit, welche sich im Grundsatz für den Nachweis eines Pflichtabstellplatzes eignet, ergibt sich keine Verpflichtung des Eigentümers des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks, auch eine zusätzliche Belastung seines Grundstücks durch ein Pflichtparkplatzrevers zu dulden. Aus der vereinbarten Grunddienstbarkeit folgt mit anderen Worten nicht ohne Weiteres die Zustimmung des Eigentümers zum Pflichtparkplatzrevers.

Bereits in einem früheren Entscheid erwog das Baurekursgericht, dass der Dritteigentümer nicht zur Anmerkung eines Pflichtabstellplatzrevers auf seinem Grundstück verpflichtet werden kann. Zum Nachweis der erforderlichen Abstellplätze ist ausschliesslich die Bauherrschaft verpflichtet, welche auf der Bauparzelle nicht über die notwendige Anzahl Pflichtabstellplätze verfügt. Wird für die Anerkennung eines auf einem Drittgrundstück mittels Dienstbarkeit gesicherten Abstellplatzes verlangt, dass zulasten beider Grundstücke Reverse angemerkt werden, die eine Mitteilungspflicht in Bezug auf die allfällige Auflösung der Dienstbarkeit statuiert, kann diese Einschränkung 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. Dagegen kann diese für die Bauherrschaft geltende Bedingung nicht zugleich als Auflage zulasten der Eigentümerschaft des Drittgrundstücks festgesetzt werden

(vgl. BRKE I Nr. 0049/2008 in BEZ 2008 Nr. 43, E. 3.5, www.baurekursgericht-zh.ch).

4.2.5

Schliesslich ist festzuhalten, dass dem Vorentscheid vom 24. Januar 2023 keinerlei Aussagen zum Pflichtparkplatz auf Grundstück Kat.-Nr. 1 zu entnehmen sind. Im Vorentscheid vom 24. Januar 2023 wurde einzig festgestellt, dass - mangels Zufahrt für motorisierte Fahrzeuge - allfällige auf dem Baugrundstück projektierte (Pflicht-)Autoabstellplätze voraussichtlich nicht bewilligungsfähig wären. Dem Eigentümer stehe es aber offen, die Pflichtabstellplätze auf einem in nützlicher Entfernung der Bauparzelle liegenden Drittgrundstück nachzuweisen (vgl. § 244 Abs. 1 PBG, Art. 9 PPV). Darüber hinaus stehe es einer Bauherrschaft frei, eine Reduktion der Parkplätze zu beantragen (Art. 8 Abs. 5 PPV).

Aus dem Vorentscheid vom 24. Januar 2023 kann folglich nichts zugunsten der Festsetzung eines Pflichtparkplatzrevers auf Grundstück Kat.-Nr. 1 abgeleitet werden.

4.3

Insgesamt ergibt sich, dass der im angefochtenen Beschluss angeordnete Pflichtparkplatzrevers auf Grundstück Kat.-Nr. 1 einer gesetzlichen Grundlage entbehrt, da dafür die Zustimmung der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks fehlt. Der Rekurs erweist sich in Bezug auf den Antrag zur Aufhebung von Dispositivziffer I.B.1.a i.V.m. I.B.3 damit als begründet.

5.1

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 243 Abs. 1 lit. a PBG sind u.a. bei der Neuerstellung von Bauten und Anlagen Fahrzeugabstellplätze zu schaffen. Die erforderliche Zahl der Abstellplätze ist von den Gemeinden in der Bau- und Zonenordnung festzulegen (§ 242 Abs. 1 PBG).

Nach der gesetzlichen Regelung ist die Erstellungspflicht in erster Linie real zu erfüllen, und zwar durch Schaffung von Abstellplätzen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung von diesem (§ 244 Abs. 1 PBG). Steht ein öffentliches Interesse (Verkehrssicherheit, Schutz von Wohngebieten, von Natur- und Heimatschutzobjekten usw.) der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegen oder ist die Realerfüllung dem Baupflichtigen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zumutbar, so kann die Gemeinde die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen sowie die Beteiligung daran anordnen (§ 245 Abs. 2 PBG). Falls innert nützlicher Frist auch die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage nicht möglich ist, tritt an die Stelle der Realerfüllungs- bzw. Beteiligungspflicht die Verpflichtung zur Leistung einer Ersatzabgabe (§ 246 Abs. 1 PBG).

Aufgrund dieser gesetzlichen Kaskadenordnung ergibt sich, dass die Unmöglichkeit, auf einem bestimmten Grundstück genügend Abstellplätze zu schaffen, grundsätzlich nicht eine Bauverweigerung zur Folge hat (VB.2013.00118 vom 19. September 2013, E. 2.2.1.; VB 93/0145 und VB 94/0073 in BEZ 1995 Nr. 14; Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Zürich 1987, S. 82 f.). Selbst wenn sich eine entsprechende Rüge als begründet erweist, hat sie lediglich zur Folge, dass die Bauherrschaft zu verpflichten ist, sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen oder eine Ersatzabgabe zu leisten.

Der Mangel der Baubewilligung im Zusammenhang mit dem Pflichtabstellplatzrevers präsentiert sich vor diesem Hintergrund als derart untergeordnet, sodass er ohne Weiteres mittels Anordnung einer Nebenbestimmung geheilt werden kann.

5.2

In Erwägung D.c. des angefochtenen Beschlusses stellte die Bausektion der Stadt X fest, dass zwei Pflichtabstellplätze weder auf dem Bauareal noch in nützlicher Entfernung davon erstellt oder nachgewiesen werden können und auch eine Gemeinschaftsparkierungsanlage in nützlicher Entfernung, an der sich die Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft beteiligen könnte, weder vorhanden noch vorgesehen sei. Die Bausektion der Stadt X erwog daher, für die fehlenden Abstellplätze sei somit eine Ersatzabgabe zu leisten (§ 246 PBG, Art. 15 PPV). Die Höhe der Ersatzabgabe werde auf

entsprechendes Gesuch hin vom Tiefbauamt festgelegt (Art. 16 Abs. 1 PPV). Sofern die Höhe der Ersatzabgabe vor Baubeginn noch nicht rechtskräftig festgesetzt sei, müsse sie durch Hinterlegung einer Kautions in der Höhe ihres voraussichtlichen Maximalbetrages sichergestellt werden (Art. 16 Abs. 2 PPV).

5.3

Da sich ergibt, dass auch der dritte Pflichtabstellplatz nicht nachgewiesen werden kann (vgl. Erwägungen 4.1.1-4.3 vorstehend), ist gestützt auf das eben Ausgeführte (vgl. Erwägungen 5.1-5.2 vorstehend) Dispositivziffer I.B.8. des angefochtenen Beschlusses wie folgt zu ändern (Anpassungen in *kursiver* Schrift):

"Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle Kat.-Nr. 11 wird verpflichtet, die *drei* fehlenden Autoabstellplätze real nachzuweisen oder für die *drei* fehlenden Autoabstellplätze eine Ersatzabgabe zu leisten. Das Gesuch um Festsetzung der Höhe der Ersatzabgabe ist beim Tiefbauamt, Verkehr und Stadt- raum, Fachstelle Baugesuche, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn einzu- reichen. Ist die Höhe der Ersatzabgabe noch nicht rechtskräftig festgelegt, ist sie vor Baubeginn durch Hinterlegung einer Barkautions von Fr. 75'000.-- auf ein vom Tiefbauamt festgelegtes spezielles Konto sicherzustellen."

6.1

Bezüglich des Containerabstellplatzes führen die Rekurrierenden aus, die Bausektion der Stadt X habe mit Vorentscheid vom 24. Januar 2023 festge- stellt, dass das Baugrundstück "insgesamt [...] als genügend erschlossen im Sinne von § 236 f. PBG zu beurteilen ist". Weder der mit dem angefochtenen Beschluss bewilligte Containerabstellplatz noch die Frage von dessen Er- schliessung über Kat.-Nr. 2 bilde indes Gegenstand des Vorentscheidge- suchs. Dem Vorentscheid vom 24. Januar 2023 komme diesbezüglich somit keinerlei Bedeutung zu.

Da das Baugrundstück über keine Beteiligung am Grundstück Kat.-Nr. 2 ver- füge und es auch an einem (Fahr-)Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit oder der Eigentümerschaft von Grundstück Kat.-Nr. 11 mangle, fehle es der privaten Rekursgegnerin an der nötigen Erschliessung für den Containerab- stellplatz. Ohne das unzulässige Befahren der privaten Erschliessungspar- zelle Kat.-Nr. 2 könne der Container aber nicht geleert werden. Die

Rekurrierenden als Miteigentümer dieser Erschliessungsparzelle müssten es nicht hinnehmen, dass diese ohne entsprechende Rechte benutzt werde.

6.2

Die private Rekursgegnerin entgegnet, die Leerung des Containers erfordere es nicht, dass die Bauherrin ein Nutzungsrecht am privaten G-Weg habe, sondern dass die Fahrzeuge der öffentlichen Werke den Weg benutzen können, was der Fall sei.

Gemäss Art. 10 Abs. 1 der kommunalen Verordnung über den Unterhalt und die Benützung sowie die Abtretung von Privatstrassen und Privatwegen (Privatstrassenverordnung) würden öffentliche Dienste Privatwege und Privatstrassen jederzeit benützen können, wenn dies für deren Zweckerfüllung erforderlich sei. Die Leerung der Container sei eine öffentliche Aufgabe, welche von der städtischen Dienstabteilung D wahrgenommen werde. Im Rahmen dieses Auftrags dürfe die D den privaten G-Weg befahren, um die Container auf dem Baugrundstück zu leeren. Sämtliche Häuser rund um das Baugrundstück würden ihre Container in direkter Nähe zum geplanten Containerstandort auf dem Baugrundstück an die Strasse stellen. Auch der Containerstandort auf dem Baugrundstück sei seit jeher an dieser Strasse gewesen. Die Fahrzeuge würden zur Leerung der Container auf den übrigen Grundstücken den Containerstandort auf dem Baugrundstück sowieso passieren müssen. Dabei würden die Container auf dem Baugrundstück ohne Mehrbelastung der Rekurrierenden geleert werden können. Es erfolge keine ungerechtfertigte Beanspruchung des G-Wegs durch die öffentlichen Dienste oder durch die Bauherrschaft. Es sei nicht mal ersichtlich, inwiefern die Rekurrierenden vom Containerstandort nachteilig berührt sein könnten.

6.3

Die Vorinstanz vertritt in ihrer Vernehmlassung vom 10. Februar 2024 die Auffassung, dass der G-Weg - auch wenn dieser teilweise im Privateigentum stehe - aufgrund seiner Erschliessungsfunktion für mehrere Parzellen von einem unbestimmten Benutzerkreis befahren werde, wodurch ihm eine öffentliche Funktion zukomme. Der private Abschnitt des G-Wegs dürfe gemäss Art. 10 Privatstrassenverordnung von den städtischen Entsorgungsdiensten befahren werden, wofür die städtische ERZ keiner speziellen Berechtigung bedürfe. Die Abfallcontainer der privaten Rekursgegnerin würden direkt vom vorgesehenen Standort auf der Bauparzelle abgeholt werden. Die

Bauherrschaft beanspruche den G-Weg nicht zur Bereitstellung der Container.

6.4

Die Rekurrierenden bringen in der Replik dagegen vor, der Privatstrassenverordnung würden nur die im Privateigentum stehenden privaten Strassen unterstehen, welche öffentlich zugänglich seien. Beim Teilstück des G-Wegs ab Grundstück Kat.-Nr. 7 handle es sich nicht um eine solche öffentlich zugängliche Strasse.

Im Übrigen würde Art. 10 Privatstrassenverordnung nur den öffentlichen Diensten das Befahren erlauben - und zwar (ausschliesslich) im Verkehr mit den an der Strasse berechtigten Privaten. Aus einem Recht der öffentlichen Dienste, eine Strasse zu befahren, könne eine an dieser Strasse weder Eigentum besitzende noch über ein Wegrecht verfügende Grundeigentümerschaft kein Recht konstruieren, die fragliche Strasse für ihre Zwecke - konkret für die Entsorgung von Kehricht durch die öffentlichen Dienste - ebenfalls zu nutzen. Auch den öffentlichen Diensten sei es verwehrt, eine private Strasse für die Leerung von Containern von Grundeigentümern zu verwenden, die daran gar keine Nutzungsrechte besitzen. Dem Stadtrat von X wäre es denn auch verwehrt, über eine blosser Verordnung entsprechende Rechte zu Gunsten von Privaten zu konstruieren.

6.5

Mit ihrer Duplik entgegnet die private Rekursgegnerin, mit dem G-Weg würden mehrere Parzellen mit unbestimmtem Benutzerkreis befahren, weshalb diesem eine öffentliche Funktion zukomme. Es sei nicht zutreffend, dass die öffentlichen Dienste den G-Weg nur befahren dürften, um Dienstleistungen für an der Strasse Berechtigte zu erbringen. Feuerwehr und Sanität hätten diesfalls keinen Zugang zum Baugrundstück, was jedoch offensichtlich nicht zutrefte. Mit dem rechtskräftigen Vorentscheid vom 24. Januar 2023 würde dem Baugrundstück eine hinreichende Erschliessung bescheinigt. Weiter sei zu erwähnen, dass der Flurweg, Grundstück Kat.-Nr. 3, an welchem die private Rekursgegnerin als Miteigentümerin berechtigt sei, den G-Weg auf Höhe des Containerstandortes mit einer Breite von rund einem Meter überquere. Im Übrigen seien nicht ersichtlich, welchen Nachteil die Rekurrierenden erlitten, wenn zur Leerung der Container auf dem Baugrundstück ein

Zwischenhalt gemacht würde. Die Fahrzeuge der ERZ würden den G-Weg sowieso passieren.

6.6

Mit Triplik hoben die Rekurrierenden hervor, im Vorentscheid vom 24. Januar 2023 sei erkannt worden, dass das Baugrundstück über keine Zufahrt für motorisierte Fahrzeuge verfüge. Die Bausektion habe in Erwägung C.f des Vorentscheids richtigerweise nur die E-Strasse und den öffentlichen sowie in ihrem Eigentum stehenden Teil des G-Wegs (Kat.-Nr. 9) erwähnt und damit den Zugang für die Feuerwehr für genügend erachtet. Dass die öffentlichen Dienste auch den nicht öffentlichen, im Privateigentum von Anstössern stehenden Teil des G-Wegs für die Bedürfnisse von daran nicht beteiligten Drittgrundstücken nutzen dürfen, habe die Bausektion nicht erkannt. Ob der Container des Baugrundstücks in der Vergangenheit über den G-Weg geleert worden sei, tue für das streitbetroffene Neubauvorhaben nichts zur Sache.

7.1

Die einwandfreie Behandlung von Abfallstoffen ist Erschliessungsvoraussetzung im Sinne von § 236 Abs. 1 PBG. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind, wo die Verhältnisse es gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen (§ 249 Abs. 1 PBG). Die Zufahrt für die Kehrichtabfuhrwagen muss dabei möglich sein (Lorenz Lehmann/Peter Bösch, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 993 f.).

7.2

Gemäss bewilligtem Umgebungsplan des Baugesuchs ist ein Containerabstellplatz an der nördlichen Baugrundstücksgrenze vorgesehen. Zur Leerung der Container durch die Entsorgungsdienste müssen dabei die in privatem Eigentum stehenden Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 7 befahren werden. Vorliegend ist zu prüfen, ob dafür eine ausreichende rechtliche Grundlage besteht.

7.3

Am nördlich des Baugrundstücks vorbeiführenden G-Weg (Grundstück Kat.-Nr. 2) besteht privates (subjektiv-dingliches) Miteigentum, wobei das

Baugrundstück keinen Miteigentumsanteil am Grundstück hält. Ebenso wenig besteht zulasten von Grundstück Kat.-Nr. 2 ein (Fahr-)Wegrecht zu Gunsten des Baugrundstücks oder der Öffentlichkeit. Auch im Übrigen sind keine Grundlagen erkennbar, welche ein dauerndes Benützungsrecht der Eigentümer des Baugrundstücks am betreffenden Teil des G-Wegs begründen würde. Insbesondere vermag der Umstand, dass die Entsorgungsdienste für das Baugrundstück bisher über den G-Weg abgewickelt wurden, für das Neubauprojekt keine verbindlichen Rechte zu begründen. Dies bereits deshalb, da der projektierte Neubau eines Mehrfamilienhauses gegenüber der bestehenden Überbauung mit einem Einfamilienhaus eine (wesentliche) Nutzungsänderung bedeutet.

7.4.1

Im Vorentscheid vom 24. Januar 2023 erwog die Vorinstanz, das Grundstück Kat.-Nr. 11 (Baugrundstück) verfüge über keine Zufahrt für motorisierte Fahrzeuge. Unter Vorbehalt einer genügenden Notzufahrt, wobei dazu auf Erwägung g) verwiesen wird, sei die Erschliessung über die Flurwegparzellen Kat.-Nrn. 3 und 5 grundsätzlich als genügend zu beurteilen. Das Baugrundstück befinde sich in der Wohnzone W2b11, wobei eine maximale Gebäudehöhe von 9 m erlaubt sei (Art. 13 Abs. 1 der kommunalen Bau- und Zonenordnung [BZO]). Sowohl die E-Strasse auf Grundstück Kat.-Nr. 15 als auch der G-Weg auf Grundstück Kat.-Nr. 9 seien im betreffenden Abschnitt im Eigentum der Stadt X und damit öffentlich. In Erwägung C.g) führt die Vorinstanz sodann aus, dass für ein allfälliges neues Gebäude geringer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. a VKF-Brandschutznorm) eine Erschliessung für die Feuerwehr über den Flurweg Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 5 ab den öffentlichen Strassenabschnitten unter der Voraussetzung einer abgewickelten Schlauchlänge von der Feuerwehrstellfläche auf der E-Strasse bis zum neuen Hauseingang von max. 80 m Schlauchlänge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten grundsätzlich möglich sei. Im Ergebnis schloss die Baudirektion der Stadt X, das Grundstück Kat.-Nr. 11 sei nach dem Gesagten insgesamt als genügend erschlossen im Sinne von § 236 f. PBG zu beurteilen.

7.4.2

Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz die hinreichende Zugänglichkeit des Baugrundstücks im Sinne von § 237 Abs. 1 PBG für den Zugang ab der öffentlichen E-Strasse (im Alleineigentum der Stadt X) über die Flurwegparzellen Kat.-Nrn. 3 und 5 bejahte. Ebenfalls nahm die Bausektion der Stadt X

Bezug auf den G-Weg, wobei sie sich aber lediglich zum im Eigentum der Stadt X befindlichen Abschnitt auf Grundstück Kat.-Nr. 9 äusserte. Zu den im Privateigentum stehenden Strassenabschnitten des G-Wegs über das Grundstück Kat.-Nr. 2 sowie das Grundstück Kat.-Nr. 7 machte sie keine konkreten Aussagen. Die Vorinstanz resümierte einzig, das Baugrundstück verfüge über keine Zufahrt für motorisierte Fahrzeuge. Es folgt daraus, dass die Vorinstanz das Befahren der Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 7 zwecks Erschliessung des Baugrundstücks grundsätzlich ausschloss.

7.4.3

Den Rekurrierenden ist folgerichtig darin zuzustimmen, dass die Zugänglichkeit des Baugrundstücks über Grundstück Kat.-Nr. 7 und insbesondere Grundstück Kat.-Nr. 2 nicht Gegenstand des Vorentscheids bildet. Im Zusammenhang mit der strassenmässigen Erschliessung des Baugrundstücks ergeben sich aus dem Vorentscheid keine verbindlichen Feststellungen zugunsten des Baugrundstücks bzw. zulasten der im privaten Eigentum befindlichen Teile des G-Wegs.

7.5.1

Fraglich ist, ob sich - entsprechend dem Standpunkt der Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin - die Zulässigkeit des Containerstandorts und damit die Abwicklung der Entsorgungsdienste über den G-Weg aus der kommunalen Privatstrassenverordnung ableitet.

7.5.2

Der Privatstrassenverordnung unterstehen gemäss Art. 1 alle im Privateigentum stehenden privaten Strassen und Wege auf dem Gebiet der Stadt X, die öffentlich zugänglich sind.

7.5.3

Wenn die Rekurrierenden monieren, die Privatstrassenverordnung sei nicht anwendbar, da es sich bei den Teilen des G-Wegs über die Grundstücke Kat.-Nrn. 7 und 2 um nicht öffentlich zugängliche Abschnitte handle, gehen sie fehl. Das Auslegungsergebnis der Vorinstanz, der G-Weg werde aufgrund seiner Erschliessungsfunktion für mehrere Parzellen von einem unbestimmten Benutzerkreis befahren, wodurch ihm eine öffentliche Funktion zukomme, ist nicht zu beanstanden. Damit lehnt sich die Vorinstanz bei ihrer Rechtsanwendung an die Rechtsprechung zur Definition des öffentlichen

Weges im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG an, wonach sich die Beurteilung, ob ein Weg als privat oder öffentlich gilt, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen oder einer Widmung zum Gemeingebrauch bestimmt, sondern sich nach der Zweckbestimmung der Anlage richtet. Dabei gilt eine Anlage als öffentlich, wenn ihr die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinne von § 237 PBG zukommt und - sofern sie mehrere Grundstücke erschliesst - notwendigerweise von einem unbestimmten Benützerkreis beansprucht wird (vgl. dazu VB.2020.00667 vom 8. April 2021, E. 4.2.1 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

Die G-Weg bei den Abschnitten über die Grundstücke Kat.-Nrn. 7 und 2 ist daher als öffentlich zugänglich im Sinne der Privatstrassenverordnung zu qualifizieren. Die Privatstrassenverordnung ist anwendbar.

7.5.4

Art. 10 Abs. 1 der Privatstrassenverordnung sieht vor, dass Privatstrassen und Privatwege, soweit es ihr Zweck erfordert, von den öffentlichen Diensten jederzeit benützt werden dürfen. Daraus folgt zunächst, dass auch den Entsorgungsdiensten als Erbringer öffentlicher Dienste das Befahren der privaten Teilstrecken des G-Wegs grundsätzlich gestattet sein soll. Zu prüfen ist, welche Zwecke als erforderlich im Sinne der Bestimmung gelten.

7.5.5

Nach der Auffassung der privaten Rekursgegnerin ist das Leeren der Container eine öffentliche Aufgabe, zu dessen Zweck der G-Weg befahren werden dürfe, wobei auch zulässig sei, dass die Container auf dem Baugrundstück geleert würden.

Das trifft insoweit zu, als dass den Entsorgungsdiensten zur Erfüllung ihres Entsorgungsauftrags das Befahren gestattet ist. Hingegen bedeutet dies nicht, dass sämtliche an den Verkehrsweg anstossenden Grundstücke berechtigt sind, Entsorgungsdienste uneingeschränkt zu beanspruchen. Die im Zusammenhang mit der Erschliessung stehenden Entsorgungsleistungen sind nur dann zu erbringen, wenn der betreffende Verkehrsweg im relevanten Abschnitt der Erschliessung des betreffenden Grundstücks dient. Die Leistung der öffentlichen Dienste ist somit – im Einklang mit dem Zweck des betroffenen Verkehrsweges – dort zu erbringen bzw. entgegenzunehmen, wo das Grundstück als dafür erschlossen gilt.

7.5.6

Würde der Verkehr der öffentlichen Dienste über die Grundstücke Kat.-Nrn. 7 und 2 gestützt auf Art. 10 Abs. 1 Privatstrassenverordnung derart legitimiert, dass die betreffenden Dienste zugunsten von jedem anstossenden Grundstück zu erbringen sind, müsste dies in der Konsequenz nicht nur für die Entsorgung, sondern etwa auch für die Dienste der Feuerwehr gelten. In diesem Zusammenhang erwog die Vorinstanz im Vorentscheid vom 24. Januar 2023 aber, die Erschliessung für die Feuerwehr könne ab der E-Strasse über den Flurweg Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 5 erfolgen (unter der Voraussetzung einer abgewickelten Schlauchlänge von der Feuerwehrstellfläche auf der E-Strasse bis zum neuen Hauseingang von max. 80 m Schlauchlänge).

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 7 und 2 dienen den daran berechtigten Grundstücken und weisen in dieser Hinsicht Erschliessungsfunktion auf. Dagegen kommt dem G-Weg auf den besagten Teilstrecken - wie bereits ausgeführt würde - bereits gemäss dem Vorentscheid vom 24. Januar 2023 für das Baugrundstück keine Erschliessungsfunktion zu.

Nichts zur Sache tun schliesslich der Verlauf des Flurwegs über Grundstück Kat.-Nr. 3 und dessen Querung des G-Wegs oder der Umstand, dass der Containerstandort sich (vollumfänglich) auf dem Baugrundstück befindet. Um den Containerstandort zu bedienen, wie er im bewilligten Umgebungsplan vorgesehen ist, müssen die Entsorgungsdienste notwendigerweise den G-Weg beanspruchen, wofür Art. 10 Abs. 1 Privatstrassenverordnung keine legitimierende Grundlage bietet.

7.6

Im Ergebnis mangelt es an einer rechtlichen Grundlage, welche es den Entsorgungsdiensten erlauben würde, den bewilligten Containerstandort über die Grundstücke Kat.-Nrn. 7 und 2 zu bewirtschaften. Die Rüge der Rekurrierenden ist auch in diesem Punkt begründet.

8.

Wie bereits erwähnt wurde, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn die inhaltlichen oder formalen Mängel des Bauvorhabens ohne besondere

Schwierigkeiten behoben werden können oder zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind (§ 321 Abs. 1 PBG).

Die genügende Erschliessung des Baugrundstücks im Sinne von § 236 f. PBG, welche mit Vorentscheid vom 24. Januar 2023 rechtskräftig bejaht wurde, steht nicht in Frage und es ist einzig der Containerstandort als mangelhaft zu beurteilen. Dieser Mangel kann mit einer Nebenbestimmung behoben werden. Der angefochtene Beschluss ist unter Dispositivziffer I.B.1. wie folgt zu ergänzen: "m) Dem Amt für Baubewilligungen ist ein in Bezug auf den Containerstandort geänderter Umgebungsplan einzureichen, wobei eine Lösung zu wählen ist, welche für die Ausführung der Entsorgungsdienste zu keiner unzulässigen Beanspruchung des Grundstücks Kat.-Nr. 2 führt."

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs gutzuheissen ist. Demgemäss ist der Beschluss der Bausektion der Stadt X vom 12. November 2024 insoweit aufzuheben, als er den Containerabstellplatz betrifft und die Grundbuchanmerkung eines Pflichtparkplatzrevers verlangt wurde (Dispositivziffern I.B.1.a i.V.m. I.B.3). Der Beschluss ist mit den Nebenbestimmungen gemäss Erwägungen 5.3 und 8 zu ergänzen.

10.

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 des VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Bei (teilweiser) Gutheissung eines Nachbarrekurses ist auch die Baubehörde bzw. die betreffende kantonale Amtsstelle als (teilweise) unterliegende Verfahrenspartei zu betrachten. Sie wird damit im Rechtsmittelverfahren neben der Bauherrschaft kostenpflichtig (VB.2004.00481 in RB 2005 Nr. 12). In der Regel sind die Kosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz (bzw. den Vorinstanzen) aufzuerlegen.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten somit je zur Hälfte der Bausektion der Stadt X und C aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 3'000.-- festzusetzen.

11.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend den Rekurrierenden zu lasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'700.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).