



G.-Nr. R2.2020.00192  
BRGE II Nr. 0021/2021

**Entscheid vom 16. Februar 2021**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Ersatzrichter Frank Kessler Arcon,  
Baurichter Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Nicole Herzig

in Sachen      **Rekurrentinnen**  
1. H. S. [...]  
2. A. AG [...]  
beide vertreten durch [...]

gegen      **Rekursgegnerschaft**  
1. Baukommission X [...]  
vertreten durch [...]  
2. K. T. und A. P. T. [...]  
vertreten durch [...]

betreffend      Beschluss der Baukommission [...]; Abweisung Gesuch um Erteilung des  
Hammerschlagsrechts [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 6. Juli 2020 wies die Baubehörde X das Gesuch von H. S. sowie der A. AG um Erteilung des Hammerschlagrechts zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 1, L.-Strasse 1, und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2, P.-Strasse 1 in X ab.

**B.**

Hiergegen wandten sich H. S. sowie die A. AG mit gemeinsamer Rekurschrift vom 19. August 2020 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten folgende Anträge:

- "1. Der Beschluss vom 6. Juli 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei den Rekurrenten und ihren Hilfspersonen die Berechtigung zu erteilen, das Grundstück der Rekursgegner, Kat.-Nr. 2 während der Dauer der Bauarbeiten auf dem Grundstück L.-Strasse 1 (Kat.-Nr. 1) zu befahren gegen Zusprechung einer angemessenen Entschädigung, welche mit Fr. 3.00 pro Tag der Inanspruchnahme festzulegen sei.
2. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Rekursgegner – unter solidarischer Haftung; eventualiter zu Lasten der Gemeinde X, subeventualiter zu Lasten der Baukommission der Gemeinde X."

**C.**

Mit Verfügung vom 24. August 2020 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Die Baukommission X beantragte mit Rekursantwort vom 24. September 2020 die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentinnen.

Die Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2, K. T. und A. P. T. (Rekursgegnerschaft 2), stellten mit Stellungnahme vom 24. September 2020 folgende Anträge:

- "1. Der Rekurs der Rekurrentinnen vom 19. August 2020 sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter sei der Rekursgegnerschaft 2 bei partieller oder vollumfänglicher Guttheissung des Rekurses der Rekurrentinnen vom 19. August 2020 eine Entschädigung durch die Rekurrentinnen von Fr. 179.00 pro Tag, an welchem irgendeine Inanspruchnahme des Grundstücks der Rekursgegnerschaft 2 stattfindet, zuzusprechen.
3. Ebenfalls eventualiter sei die partielle oder vollumfängliche Guttheissung des Rekurses der Rekurrentinnen vom 19. August 2020 mit der Auflage zu verbinden, dass während der gesamten Dauer der Bauarbeiten auf der Liegenschaft L.-Strasse 1, X, jederzeit mittels Sicherheitspersonal gewährleistet wird, dass Personen (insbesondere spielende Kinder) auf dem in Anspruch genommenen Privatweg der Liegenschaft P.-Strasse 1, X, durch den Baustellenverkehr in keiner Weise gefährdet werden.
4. Ebenfalls eventualiter sei die Guttheissung des Rekurses der Rekurrentinnen vom 19. August 2020 auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken, d.h. ausschliesslich auf solche vorab genau bezeichneten Transporte, die unmöglich auf irgendeine andere Art und Weise bewerkstelligt werden können. In diesem Zusammenhang sei den Rekurrentinnen die Auflage zu erteilen, dass jeder einzelne dieser Transporte der Rekursgegnerschaft 2 mit einer Vorlaufzeit von 10 Werktagen schriftlich bekanntgegeben werden muss, ansonsten die Inanspruchnahme des Grundstücks der Rekursgegnerschaft 2 jeweils verweigert werden darf.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich gesetzlicher MWST von 7,7 % auf der Prozessentschädigung, zu Lasten der Rekurrentinnen, in solidarischer Haftbarkeit."

#### **E.**

Mit Replik vom 21. Oktober 2020 passte die Rekurrentenschaft ihre Anträge wie folgt an:

- "1. Der Beschluss vom 6. Juli 2020 sei vollumfänglich aufzuheben und es sei den Rekurrenten und ihren Hilfspersonen die Berechtigung zu erteilen, das Grundstück der Rekursgegner, Kat.-Nr. 2 während der Dauer der Bauarbeiten auf dem Grundstück L.-Strasse 1 (Kat.-Nr. 1) zu befahren gegen Zusprechung einer angemessenen Entschädigung, welche mit Fr. 3.00 pro Tag der Inanspruchnahme festzulegen sei.

*Eventualiter sei der Beschluss vom 6. Juli 2020 vollumfänglich aufzuheben und es sei den Rekurrenten und ihren Hilfspersonen die Berechtigung zu erteilen, das Grundstück der Rekursgegner, Kat.-Nr. 2 während der Dauer der Bauarbeiten auf dem Grundstück L.-Strasse 1 (Kat.-Nr. 1) für den Transport von schweren Lasten, welche nicht von Hand oder mittels Schubkarren auf die Baustelle gebracht werden können, zu befahren gegen Zusprechung einer angemessenen Entschädigung, welche mit Fr. 3.00 pro Tag der Inanspruchnahme festzulegen sei.*

2. *Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
3. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Rekursgegner – unter solidarischer Haftung; eventualiter zu Lasten der Gemeinde X, subeventualiter zu Lasten der Baukommission der Gemeinde X."*

#### **F.**

Die Parteien blieben mit Dupliken vom 16. November 2020 bzw. Triplik vom 4. Dezember 2020 und Quadruplik vom 17. Dezember 2020 bei ihren Anträgen.

#### **Es kommt in Betracht:**

##### **1.**

Die Rekurrentinnen sind als Gesuchstellerinnen ohne Weiteres im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

##### **2.**

Das rekurrentische Grundstück, Kat.-Nr. 1, liegt jeweils in zweiter Bautiefe zur westlich verlaufenden L.-Strasse und zur östlich parallel dazu verlaufenden W.-Strasse. Westlich des Baugrundstücks zweigen die M.-Strasse

in südlicher Richtung und nordwestlich des Baugrundstücks die P.-Strasse in nördlicher Richtung von der L.-Strasse ab. Von der P.-Strasse wiederum führt von Norden her eine Privatstrasse über die Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 3 und 4 bis an die nordwestlichen Eckbereich des Baugrundstücks. Während die Grundstücke Kat.-Nrn. 3 und 4 über ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2 verfügen, ist dies beim Grundstück Kat.-Nr. 1 nicht der Fall.

Das rekurrentische Grundstück ist im westlichen Bereich mit einem Wohnhaus überbaut. Mit Beschluss vom 17. Juni 2019 wurde der Rekurrentschaft die Baubewilligung zur Erstellung eines Aussenpools mit Anpassung der Umgebungsgestaltung auf dem östlichen Teil ihres Grundstücks erteilt. Im Baustelleninstallationsplan hielt die Bauherrschaft fest, der Bauplatz werde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 eingerichtet, welches ebenfalls im Eigentum von H. S. stehe und über ein uneingeschränktes Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 2 verfüge. Daraufhin wurde die Baufreigabe erteilt und es wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Gegen die Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt setzte sich die Rekursgegnerschaft 2 zur Wehr. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, weshalb die Rekurrentschaft das strittige Gesuch um Erteilung eines Hammerschlagsrechts stellte.

### **3.**

Die Rekurrentinnen machen zusammengefasst geltend, das Baugrundstück sei weder von der L.-Strasse noch von der W.-Strasse aus mit Fahrzeugen zugänglich. Auch das Aufstellen eines permanenten Krans sei auf diesen Strassen oder der P.- und der M.-Strasse nicht machbar. Die täglichen Transporte könnten jedoch auch nicht gebündelt und durch einen Spezialkran erledigt werden. Die einzige Möglichkeit, das Baumaterial auf das Grundstück zu bringen, sei die bestehende Zufahrt über das Grundstück der Rekurrentschaft 2.

### **4.**

Die Vorinstanz wies das Gesuch ab. Dies mit der Begründung, das Hammerschlagsrecht gelte gemäss Lehre und Rechtsprechung nur für benach-

barte Grundstücke. Sinn des Hammerschlagsrecht sei es, Bauarbeiten und Reparaturen entlang der Grundstücksgrenze erledigen zu können und es belaste daher grundsätzlich nur gegenseitig unmittelbar aneinanderstossende Grundstücke. Es könne hingegen nicht als Ersatz für fehlende Durchfahrtsrechte dienen.

Zudem erweise sich die vorgesehene Beanspruchung des Nachbargrundstücks nicht als zwingend notwendig. Die Baustelle könne mittels eines Krans bedient werden. Praktisch tägliche Transporte seien nicht erforderlich, zumal die Baustelle über einen Bauplatz auf der Nachbarparzelle verfüge, auf welchem auch ein kleiner Kran montiert werden könnte. Für die Realisierung des geplanten Aussenpools erscheine eine gebündelte Bedienung mit wenigen Kraneinsatztagen ausreichend.

## 5.

Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt ist (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2).

Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken.

Es ist der Sinn des Hammerschlagsrechts, dass es einem Grundeigentümer erlaubt, Arbeiten an seiner Grenzbaute oder Grenzvorrichtung auf deren grenznah an das Nachbargrundstück anstossenden Seite auszuführen. Die Zweckbestimmung des Hammerschlagsrechts ist nach herrschender Lehre und Praxis auf einen schmalen Landstreifen entlang der Grenze beschränkt. Das Hammerschlagsrecht wird entsprechend auch Leiterrecht genannt und wird in Anspruch genommen, wenn an der Aussenwand des eigenen Hauses, welches an der Grenze zum Nachbargrundstück steht, eine Reparatur vorzunehmen und dazu eine Leiter anzustellen ist, um darauf stehend einen Nagel einzuschlagen. In Art. 695 des Zivilgesetzbuches (ZGB) wird dieses Recht als eine Befugnis des Grundeigentümers bezeichnet, "zum Zweck der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten".

Mit dem Hammerschlagsrecht belastet sind deshalb je gegenseitig nur unmittelbar aneinanderstossende Grundstücke. Das unterscheidet es beispielsweise von Weg- und Durchleitungsrechten (Dominik Bachmann, Das Hammerschlagsrecht, in: PBG aktuell 4/2014, S. 9). Über das unmittelbare Nachbargrundstück hinaus greift das Recht nur, wenn das direkt benachbarte so schmal ist, dass der zulässige schmale Streifen für den Hammerschlag über dieses hinausreicht (Paul-Henri Steinauer, La mise à contribution du fonds voisin lors de travaux de construction, in: Baurecht, Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen BR/DC 1990 (Heft 2), S. 32/33). Entsprechend wird die Meinung des Kantonsgerichts Wallis, wonach auch eine Baupiste über mehrere benachbarte Grundstücke unter das Hammerschlagsrecht fallen könne, von der Lehre nicht geteilt (vgl. Dominik Bachmann, S. 9 zum Entscheid TCV C1 13 49 vom 20. Juni 2013 des Kantonsgerichts Wallis).

Dieser Lehrmeinung ist grundsätzlich angesichts des Sinnes und Zwecks des Hammerschlagsrechts zu folgen. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei der vorliegend strittigen Baustelle um eine Situation handelt, welche ausnahmsweise eine andere Sichtweise erforderlich machen würde. Dabei ist festzuhalten, dass der Baubehörde bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfange die Beanspruchung eines Drittgrundstückes notwendig ist, ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt.

## 6.

Die vorliegend strittige Situation besteht darin, dass das Baugrundstück über einen mit einer Dienstbarkeit gesicherten Fussweg (Treppe) von Westen von der M.-Strasse aus über das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5 erschlossen ist. Eine Zufahrt mit Fahrzeugen ist zwar von Norden her faktisch vorhanden, jedoch rechtlich nicht gesichert. Da jedoch die Distanz zur nächsten Strasse unbestrittenermassen weniger als 80 m beträgt (§ 4 Abs. 1 der Zugangsnormalien [ZN]), liegt für das Grundstück kein Erschliessungsmangel vor. Von Bundesrechts wegen muss die befahrbare Strasse nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; es genügt, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (BGE 136 III 130, E. 3.3.2; vgl. Eloi Jeannerat in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [Praxiskommentar RPG], Art. 19 Rz. 23). Das Baugrundstück ist auch ohne die Nutzung des Grundstücks der Rekursgegnerschaft 2 erreichbar, wenn auch nur zu Fuss. Zudem befindet sich der Bauinstallationsplatz keine 30 m von der westlich verlaufenden L.-Strasse entfernt und wäre mit einem Pneuroman ohne Weiteres erreichbar. Die restlichen ca. 20 m zur eigentlichen Baustelle sind mangels Zufahrt so oder so ohne Fahrzeuge zu bewerkstelligen. Zudem wurde ein Teil der Bauarbeiten (mehrheitlicher Aushub, Erstellen der Stützmauern; vgl. Fotos act. 28.1) bereits ausgeführt. Bei den restlichen Arbeiten werden unbestreitbar noch Material und Maschinen benötigt. Dass diese einen monatelangen täglichen Bedarf an einem Kran erforderlich machen sollten, wie es die Bauherrschaft geltend macht, ist jedoch nicht nachvollziehbar, zumal ein Aussenpool und nicht ein ganzes Gebäude erstellt werden soll. Bei entsprechender Koordination der Baustelle liesse sich die Anzahl Tage, an denen ein Kran beansprucht würde, minimieren. Dass die dafür nötigen Kosten in keinem Verhältnis zu den Fr. 3.-- pro Tag, welche die Rekurrentschaft der Rekursgegnerschaft 2 eventualiter anbietet, stehen, ist offensichtlich. Ebenso erhöht sich der logistische und vermutlich auch der zeitliche Aufwand. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass es sich nicht um eine Parzelle handelt, auf der ohne die gewünschte Beanspruchung der Zufahrt nicht gebaut werden könnte. Das Grundstück der Rekursgegnerschaft 2, welches sich in einem Abstand von rund 40 m zum Baugrundstück befindet, muss somit nicht zwingend mitbenutzt werden, weshalb eine derart starke Ausweitung des

Hammerschlagsrechts auch nicht ausnahmsweise als gerechtfertigt erscheint. Der Entscheid der Vorinstanz ist somit in diesem Punkt zu bestätigen.

Nicht auszuschliessen ist, dass das Fahrwegrecht für die Zufahrt zu dem auf dem dienstbarkeitsberechtigten Nachbargrundstück geplanten Baustelleninstallationsplatz genügt, zumal offenbar auch die Parkierungsmöglichkeiten für das rekurrentische Gebäude auf dieser Parzelle bestehen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine privatrechtliche Frage, mit welcher die Parteien auf den Zivilweg zu verweisen sind, da sie keine für die Klärung des Hammerschlagsrechts nötige Grundlage bildet.

#### **7.**

Die Rekurrentschaft macht weiter geltend, die in Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses aufgeführten Kosten seien unverhältnismässig und überhöht. Insbesondere dürften die Leistungen der von der Gemeinde beigezogenen Rechtsanwältin nicht weiterbelastet werden und der geltend gemachte Bearbeitungsaufwand der Gemeinde sei mit 16 Stunden überhöht.

#### **8.**

Gebühren sind ein Entgelt für eine bestimmte, vom Pflichtigen veranlasste Amtshandlung oder für die Benutzung einer öffentlichen Anstalt (Verwaltungs- bzw. Benutzungsgebühren). Mit Ausnahme der so genannten Kanzleigebühren (Gebühren von geringer Höhe für eine keinen besonderen Aufwand erfordernde Verwaltungstätigkeit) bedürfen Gebühren vorbehaltlich einer zulässigen Rechtssetzungsdelegation einer Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinne, mit welcher die wesentlichen Elemente der Gebühr festzulegen sind.

Gebühren unterliegen neben dem Gesetzmässigkeitsprinzip auch dem Kostendeckungsprinzip und dem Äquivalenzprinzip. Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass die Gebührenerträge für einen bestimmten Verwaltungszweig den Gesamtaufwand nicht oder jedenfalls nicht wesentlich überschreiten dürfen. Hieraus lässt sich indes nicht etwa ableiten, dass für jedes einzelne Geschäft des betreffenden Verwaltungszweiges eine kos-

tendeckende Gebühr erhoben werden kann oder muss. Im Rahmen der anzuwendenden Gebührenerlasse und der sich aus dem Äquivalenzprinzip ergebenden Schranken sind die Gemeinden bei der Verteilung der Gesamtkosten auf einzelne gebührenpflichtige Handlungen vielmehr relativ frei. Aus dem Äquivalenzprinzip, welches namentlich das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]) konkretisiert, ergibt sich, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der staatlichen Leistung stehen muss. Dieser Wert bestimmt sich nach dem (nicht notwendigerweise wirtschaftlichen) Nutzen, welchen die Leistung dem Pflichtigen bringt, oder aber nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme der Verwaltung im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2758 ff. und 2785 ff.).

Mit dem neuen Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG), welches am 1. Januar 2018 in Kraft trat, mussten alle Gemeinden des Kantons Zürich ihre Gebühren selbst regeln, da der bisherige § 63 des Gemeindegesetzes und die regierungsrätliche Gebührenverordnung (VOGG) aufgehoben wurden. Gestützt auf diese geänderte Ausgangslage hat die Gemeindeversammlung X am 27. November 2017 eine neue kommunale Gebührenverordnung (GebVO Gemeinde) erlassen, welche in den Art. 19 und 20 die Berechnung der Baubewilligungsgebühren wie folgt regelt:

#### "Bauwesen

##### Art. 19 Grundlage

1 Für baurechtliche Entscheide, für Baukontrollen und für weitere Leistungen im Bauwesen werden Bearbeitungs- und Bewilligungsgebühren erhoben.

2 Die Gebührenansätze, speziell die zu verrechnenden Stundenansätze der Verwaltungsangestellten, die näheren Bestimmungen zu den einzelnen Gebühren sowie Abweichungen aufgrund höheren oder geringeren Aufwandes erlässt der Gemeinderat im Gebührentarif.

##### Art. 20 Gebührenbemessung

1 Die Baubewilligungsgebühren bemessen sich nach Aufwand. Falls aufgrund der Komplexität zusätzliche externe Dienstleistungen (z.B. Raumplaner/Rechtsanwalt/Brandchutzexperte etc.) für Gutachten und Expertisen notwendig werden, erfolgt die ergänzende Verrechnung nach effekti-

vem Aufwand der extern beauftragten Firma unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips.

2 Für die notwendige Behandlung der Gesuche durch die Baukommission oder den Gemeinderat werden zusätzlich pauschalisierte Gebühren bis höchstens Fr. 800.-- erhoben.

3 Auch die übrigen Gebühren im Bauwesen werden nach Aufwand bemessen.

Art. 21 Gebührenrahmen

1 Die Gebühr für die Prüfung eines Baugesuches und für den Entscheid über das Vorhaben beträgt bis zu 20'000 Franken.

(...)

6 Ausserhalb von Baubewilligungsverfahren beträgt die Gebühr für Kontrollen und behördliche Anordnungen höchstens 10'000 Franken."

## 9.

Zwar ist es zulässig, Hilfspersonen für die Beurteilung eines Baugesuches hinzuzuziehen. Dadurch entsteht jedoch stets nur ein internes Verhältnis zwischen der Gemeinde und dieser Person. Entsprechend sind die Rechnungen korrekterweise an das kommunale Bauamt zu richten. Diese Aufwendungen dürfen gegebenenfalls auch bei der Bemessung der Gebührenhöhe mitberücksichtigt werden. Da sich der Aufwand der externen Person jedoch je nach Art und Umfang des Auftrages der Gemeinde nicht unbedingt mit dem Aufwand decken muss, der bei der Baugesuchsbehandlung objektiverweise anfällt, darf der mit der Rechnung der Hilfsperson eingeforderte Betrag nicht einfach an die Bauherrschaft weiterverrechnet werden. Es ist zu prüfen, ob dieser Aufwand in einem vernünftigen Verhältnis zum kantonalen Rahmen stehe und ob er im Einzelfall der Bedeutung des Geschäfts angemessen ist. Entsprechend ist auch Art. 20 Abs. 1 GebVO anzuwenden. Zwar kann der genannte Aufwand für das konkrete Verfahren als Grundlage herbeigezogen werden, die adäquate Gebührenbemessung ist aber in jedem Fall vorzunehmen und im Rahmen der Schlussabrechnung zu erläutern.

Infolge dieser Erkenntnisse ist die streitbetroffene Gebührenabrechnung zu korrigieren und das Ergebnis in Bezug auf das Äquivalenzprinzip zu überprüfen. Die verlangte Gebühr für die Bearbeitung des streitbetroffenen Ge-

suchs um Inanspruchnahme eines Drittgrundstücks wurde von der Vorinstanz auf Fr. 6'120.-- angesetzt. Sie setzt sich gemäss dem angefochtenen Entscheid wie folgt zusammen: Fr. 200.-- für zwei Baukommissionssitzungen, Fr. 2'160.-- für 16 Bearbeitungsstunden à Fr. 135.-- durch die Gemeinde und Fr. 3'760.-- für die Leistung der beauftragten Rechtsanwältin. Letztere Kosten dürfen wie ausgeführt nicht direkt auf den Gesuchsteller überwält werden. Vielmehr ist das Anfallen externer Kosten in der Gebührenberechnung adäquat zu berücksichtigen. Dabei ist festzuhalten, dass es sich beim strittigen Gesuch um eine Einzelfrage handelt, bei welcher der Rekurrentschaft zuzustimmen ist, dass der Aufwand der Gemeinde und die zusätzliche Leistung der Rechtsanwältin eher hoch erscheinen, auch wenn hierzu Abklärungen und Schriftenwechsel erforderlich waren. Zwar bewegt sich die erhobene Gesamtgebühr im Rahmen von Fr. 10'000.-- gemäss Art. 21 Abs. 6 GebVO. Allerdings erscheint eine Ansetzung in der oberen Hälfte des Rahmens nicht verhältnismässig zum gestellten Gesuch. Unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips ist von einer vollen Verrechnung des gemeindeinternen sowie des externen Aufwandes abzusehen und die Gebühr um ein Drittel dieser Kosten (Fr. 5'920.-- / 3 = Fr. 1'973.35) auf Fr. 4'146.65 (Fr. 3'946.65 + Fr. 200.--) zu kürzen.

#### **10.**

Zusammenfassend ist der Rekurs deshalb teilweise gutzuheissen und die verlangte Gebühr auf Fr. 4'146.65 zu kürzen. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

#### **11.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu fünf Sechsteln den solidarisch haftenden Rekurrierenden und zu einem Sechstel der die zu korrigierenden Gebühren erhebenden Baukommission X 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. 3'500.-- festzusetzen.

## 12.

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.

Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Der mehrheitlich unterliegenden Rekurrentschaft kommt ebenfalls keine Umtriebsentschädigung zu.

Was die Rekursgegnerschaft 2 betrifft, so ist festzuhalten, dass der Beizug eines Rechtsbeistandes in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen ist (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist ihr vorliegend zulasten der Rekurrentschaft eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'000.--. 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](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

[...]