

BRKE II Nr. 0047/2010 vom 16. März 2010 in BEZ 2011 Nr. 17

(Bestätigt mit VB.2010.00184 vom 17. November 2010, dieser bestätigt mit BGE 1C_37/2011 vom 14. April 2011.)

Die Rekurrierenden fochten die Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses mit je einem Erd-, einem Ober- und einem Dachgeschoss auf einem unmittelbar anstossenden Nachbargrundstück an. Strittig war unter anderem die Rekurslegitimation.

Aus den Erwägungen:

2. (...) Im Nordosten stösst das Baugrundstück an die H-Strasse an, die dort eine nach Norden verlaufende Rechtskurve beschreibt und hernach unter einem Bahnviadukt der SBB hindurch zur S-Strasse führt. Die H-Strasse liegt wesentlich tiefer als das gegen den Strassenraum hin seinerseits abschüssig verlaufende Baugrundstück. Dementsprechend ist die Strasse mit einer senkrechten Böschungsmauer gesichert, die im Bereich des Grundstücksanstosses eine Höhe von rund 3 m aufweist.

Diese Mauer soll für die Einfahrt in die auf Strassenhöhe geplante Tiefgarage geöffnet werden. Dort sind fünf Parkplätze vorgesehen; hinzu kommen ein Personenlift, das Treppenhaus, ein Autolift sowie der Container- und der Veloabstellplatz. Darüber folgt ein «Zwischengeschoss» (Bezeichnung laut Plan) und über diesem ein Geschoss mit einer weiteren (über den Autolift zu erreichenden) Tiefgarage mit acht Parkplätzen. (...)

3. Die Rekurrierenden sind Eigentümer des südwestlich an das Baugrundstück anstossenden, überbauten Grundstückes Kat.-Nr. 4570. Zur Begründung der Rekurslegitimation machen sie geltend, in Anbetracht dieser ausgeprägten Nachbarschaft seien sie mehr als jedermann vom angefochtenen Vorhaben betroffen und angesichts der nachfolgend erhobenen Rügen in ihren schutzwürdigen Interessen berührt. Somit seien sie ohne weiteres zur Rekurerhebung legitimiert.

Diese Rügen beinhalten zusammengefasst wiedergegeben, dass es sich bei der H-Strasse, über die das Bauvorhaben erschlossen werden solle, um eine verkehrsorientierte Sammelstrasse handle, welche den Anforderungen der Zugangsnormen nicht genüge, weil sie über kein Trottoir verfüge. Zudem sei die Strasse mit einer Breite von ca. 6 m für die heutigen Verkehrsbedürfnisse zu schmal, denn sie sei sehr stark befahren und es verkehrten Linienbusse auf ihr. Der festgestellte Erschliessungsmangel könne entgegen dem Dafürhalten der Baubehörde nicht dadurch geheilt werden, dass die Fussgängererschliessung für die geplante Überbauung über den G-Steig erfolgen solle. Überdies würden künftig vom Dorfzentrum her kommende Bewohner der Überbauung kaum den Umweg über den G-Steig nehmen. Die direkte Erschliessung ab der H-Strasse

widerspreche auch dem Gebot der rückwärtigen Erschliessung gemäss § 240 Abs. 3 PBG. Hinzu komme, dass auf dem Baugrundstück die Baulinie gemäss RRB Nr. 465/1987 verlaufe, welche eine unterirdische Überstellung nur um bis zu 5 m zulasse. Mit dem geplanten Zufahrtsgeschoss solle diese Baulinie überstellt werden, was zu bewilligen einer Ermessenüberschreitung gleichkomme.

4.1 Die private Rekursgegnerin bestreitet zunächst die Legitimation der Rekurrierenden. Sie macht geltend, die Rekurrierenden legten in keiner Weise dar, inwiefern die streitige Baubewilligung ihre konkreten eigenen Interessen beeinflusse. Auf eine solche Darlegung könne ein Anfechtender höchstens dann verzichten, wenn er sich auf nachbarschützende Bestimmungen berufe, was hier nicht der Fall sei. Die erhobenen Rügen – ungenügende Erschliessung, Überstellung der Baulinie – seien nicht geeignet, sich rechtlich und tatsächlich auf die Stellung der Rekurrierenden auszuwirken. Insgesamt sei auf den Rekurs mangels hinreichender Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände nicht einzutreten.

4.2 Nachdem die übrigen Prozessvoraussetzungen, insbesondere die Rechtzeitigkeit des Rekurses (§ 22 Abs. 1 VRG) und die Begehrensstellung gemäss § 315 f. PBG unstrittig erfüllt sind, ist zunächst die Rekurslegitimation zu überprüfen.

4.2.1 Zum Rekurs ist berechtigt, «wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat» (§ 338a Abs. 1 Satz 1 PBG und § 21 Abs. 1 lit. a VRG).

Nach der ursprünglichen Konzeption des Bundesgesetzgebers enthielt die Regelung der Beschwerdelegitimation gemäss Art. 103 lit. a des Organisationsgesetzes (OG) drei kumulative Voraussetzungen: Erstens eine besonders nahe Beziehung der Beschwerde führenden Person zur angefochtenen Verfügung (was mit dem Begriff des «Berührtseins» bezeichnet wurde), zweitens ein aktuelles Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung und drittens die Behauptung eines Interesses, das im Lichte der Grundsätze der Rechtsordnung schutzwürdig sein sollte. Nach nunmehr geltender Praxis besteht das schutzwürdige Interesse im materiellen Nutzen bzw. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den das erfolgreiche Rechtsmittel dem Rekurrenten eintragen würde. Es genügt, wenn der Rekurrent die Beeinträchtigung rein tatsächlicher Interessen – materieller oder ideeller Art – geltend macht. Alle Argumente und Rechtssätze, die im Ergebnis zur Gutheissung des Antrages führen können, sind zulässig. Weder muss ein rechtlich geschütztes Interesse vorgebracht werden, noch muss das vorgebrachte Interesse unter den Schutzzweck einer als verletzt angerufenen Rechtsnorm fallen. Im Übrigen ist stets zu verlangen, dass der Rekurrent stärker als die Allgemeinheit oder beliebige Dritte in seiner Interessenssphäre betroffen ist, um so die legitimationsrechtlich verpönte Popularbeschwerde auszuschliessen (A. Kötz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 21 Rz. 20 - 23 und dort zitierte Rechtsprechung).

Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen ist grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen. Dies entbindet die Rechtssuchenden jedoch nicht davon,

ihre Legitimation zu substantiieren. Mit Bezug auf die Frage, welcher Grad des Nachweises verlangt wird, gebraucht das Bundesgericht die Wendung, das Vorliegen der Beschwerdevoraussetzungen müsse «dargelegt» werden. Das Verwaltungsgericht hat für den Nachweis der Legitimationsvoraussetzungen durch Nachbarn differenzierte Regeln entwickelt. Die nahe räumliche Beziehung muss nicht besonders dargetan werden, wenn sie sich bereits aus den Akten ergibt. Das qualifizierte eigene bzw. schutzwürdige Interesse muss mehr oder weniger ausführlich dargetan werden, je nachdem, welche Bestimmungen des materiellen Rechts als verletzt gerügt werden. Handelt es sich um Bestimmungen, welche nach der Praxis zu § 21 VRG in der Fassung vom 24. Mai 1959 als nachbarschützend galten, muss das schutzwürdige Interesse in der Regel nicht mehr gesondert dargetan werden, weil es sich bereits aus der nahen räumlichen Beziehung und den vorgebrachten Rügen ergibt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 Rz. 29 und 41 und dort zitierte Rechtsprechung).

4.2.2 Vorliegend wenden sich die Rekurrierenden in materieller Hinsicht mit der Begründung gegen das Bauvorhaben, es sei nicht verkehrssicher erschlossen und überstelle in unzulässiger Weise die Baulinie an der H-Strasse. Damit rügen sie eine Verletzung von § 237 Abs. 2, § 240 Abs. 1 und 3 sowie § 100 Abs. 3 PBG. Zur Begründung der Rekurslegitimation machen sie wie erwähnt geltend, in Anbetracht der «ausgeprägten Nachbarschaft» seien sie mehr als jedermann vom angefochtenen Vorhaben betroffen und angesichts der erhobenen Rügen in ihren schutzwürdigen Interessen berührt.

Zwar sind die als verletzt gerügten Normen anders als etwa Immissions- oder Abstandsvorschriften keine nachbarschützenden Vorschriften. Indes ist die Rekurslegitimation vorliegend, wie nachfolgend darzutun sein wird, in einem Masse offenkundig, dass es geradezu als überspitzter Formalismus zu werten wäre, eine gegenüber den Ausführungen der Rekurrierenden weiter gehende Darlegung ihrer Legitimation als Eintretensvoraussetzung zu verlangen. Von den Rekurrierenden wird dargetan und ist auf Grund der der Rekursinstanz vorliegenden Baueingabe ohne weiteres nachvollziehbar, dass sie Eigentümer des rückwärtig an das Baugrundstück anstossenden Grundstückes Kat.-Nr. 70 sind. Ebenso schnell zeigt ein Blick in die Baueingabe einschliesslich des «Architektenberichtes» vom 4. Juli 2008 mit einer Visualisierung des Bauvorhabens, dass zwei Wohnhäuser mit mehreren oberirdischen Geschossen in einem Abstand von wenigstens 4,5 m von der rekurrentischen Parzelle geplant sind, die den Rekurrierenden die Aussicht erheblich beeinträchtigen würden, während das Baugrundstück heute nur im Norden, nicht aber auch im Süden überbaut, die Aussicht dort also insoweit ungehindert ist. Nach objektiver Anschauung bildet die Beeinträchtigung der Aussicht durch mehrgeschossige Gebäude auf dem Nachbargrundstück stets einen erheblichen faktischen Nachteil (was nicht selten Rekursmotiv bildet); dies unbesehen der jeweiligen Qualität der Aussicht (etwa Seesicht oder keine Seesicht).

Das Bundesgericht hatte in dem auch nach der Revision von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG) für die Auslegung der kantonalrechtlichen Legitimationsbestimmungen massgebenden Entscheid BGE 104 Ib 245 ff. (B. Waldmann/P. Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 31a) zur Begründung der Aufhebung des in jenem Verfahren angefochtenen

Nichteintretensentscheides Folgendes festgehalten: Der Beschwerdeführer «wird als unmittelbarer Nachbar durch einen Neubau, der im Abstand von 20 - 25 m von seiner Grundstücksgrenze errichtet werden soll, mehr betroffen als jedermann. Auch wenn das Bauvorhaben seine direkte Aussicht vielleicht nicht beeinträchtigt, so hat er doch ein erhebliches praktisches Interesse an der Freihaltung des Geländes in der unmittelbaren Umgebung seines Hauses. Die besonders nahe Beziehung zum Streitgegenstand lässt sich nicht verneinen.» Mit dieser Begründung, welcher grundlegende Erwägungen über die Legitimationsvoraussetzungen gemäss Art. 103 lit. a OG vorangegangen waren, wurde die Anfechtungsbefugnis des Beschwerdeführers anerkannt. Dieser hatte die Baubewilligung für die Erstellung eines Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück, das ausserhalb des generellen Kanalisationsprojektes und im provisorischen Schutzgebiet gemäss dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (vom 17. März 1972) lag, mit der Begründung angefochten, es seien in jenem Gebiet nur die notwendigen land- und forstwirtschaftlichen Bauten zulässig, weswegen das projektierte Einfamilienhaus unzulässig sei. Im Ergebnis liess es das Bundesgericht somit für die Bejahung der Rekurslegitimation genügen, dass die Nachbarparzelle in einem Abstand von 20 - 25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einem Einfamilienhaus mit prinzipiell offen gelassenen Auswirkungen auf die Aussicht hätte überbaut werden sollen, und dass sich dieser Nachteil mit dem erhobenen Rechtsmittel im Obsiegensfalle abwenden liess.

Den Rekurrierenden ist demzufolge ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der in Frage stehenden Baubewilligung zuzuerkennen, ist doch einerseits der faktische Nachteil, der mit der geplanten Überbauung der Nachbarparzelle eintreten würde, ausgewiesen und steht andererseits dessen Abwendung – d.h. die Aufhebung der Baubewilligung – bei Gutheissung des Rekurses ausser Frage; die geltend gemachten Erschliessungsmängel liessen sich offenkundig nicht mit Nebenbestimmungen heilen. Dass vorliegend das Baugrundstück nicht ausserhalb, sondern innerhalb der Bauzonen liegt, tut nichts zur Sache, stellt doch eine oberirdische, ein gewisses Ausmass erreichende Überbauung auch bei der Situierung der Bauparzelle innerhalb der Bauzonen für den Nachbarn stets einen Nachteil dar.

Ist dieser Nachteil dergestalt evident, kann keine weiter gehende Darlegung der Legitimationsbegründung verlangt werden, wie beispielsweise diese: «Die geplante Überbauung entzieht den Rekurrierenden Licht und Aussicht und stellt daher objektiv betrachtet einen erheblichen Nachteil dar, der im Obsiegensfalle abgewendet würde». Am Fehlen einer solchen «Darlegung» kann die Rekursbefugnis nicht scheitern; dies jedenfalls nicht im Lichte des in Rede stehenden Bundesgerichtsentscheides, dem solche Anforderungen auch nicht ansatzweise zu entnehmen sind. Erst recht müssen die Rekurrierenden nicht einen Nachteil darlegen, der unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Norm fällt, indem sie beispielsweise, wie dies in der Praxis notorisch häufig vorkommt, den Standpunkt einnehmen würden, die auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft in Sichtweite zu ihrem Grundstück geplanten Gebäude würden nicht befriedigend gestaltet, womit die Rekurrierenden einerseits die Bestimmung von § 238 Abs. 1 PBG als verletzt gerügt und andererseits einen ideellen Nachteil in Form des steten Anblickes zweier ungenügend gestalteter Gebäude dargelegt hätten («Schlüsselrüge»; Begriff in

Lehre und Rechtsprechung nicht etabliert). All dies ist dem Gesagten zufolge vielmehr zur Gänze obsolet.

4.2.3 Ist die Rekurslegitimation damit bereits auf Grund der geplanten Überbauung als solcher erstellt, ist es unerheblich, dass die Rekurrierenden durch die materiell-rechtlich gerügten Mängel des Bauvorhabens zumindest nicht mehr als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen sind. Dass diesbezüglich keine (erhöhte) Betroffenheit gegeben ist und sich die Rekurslegitimation somit nicht auch aus der als nicht verkehrssicher gerügten Zufahrt ableiten liesse, ergibt sich aus folgenden – aus Gründen der Vollständigkeit darzulegenden – Erwägungen:

(Darlegung, dass die Rekurrierenden vom geltend gemachten Erschliessungsmangel nicht betroffen sind; vgl. Ziffer 3 der nachfolgend wiedergegebenen Begründung des Minderheitsantrages.)

4.2.4 Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurslegitimation auf Grund der einen Nachteil darstellenden Bewilligung für die Überbauung der Nachbarparzelle mit zwei mehrgeschossigen Gebäuden im Verein mit der Rechtstatsache, dass die erhobenen Rügen im Obsiegensfalle zur Aufhebung der Baubewilligung führen, zu bejahen ist.

Demnach ist, nachdem auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, auf den Rekurs einzutreten. (...)

Eine Minderheit hat folgenden Entscheid beantragt:

(vgl. § 17 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977 [BRV])

«Auf den Rekurs wird nicht eingetreten.»

Begründung:

1. Zum Rekurs ist berechtigt, «wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat» (§ 338a Abs. 1 Satz 1 PBG und § 21 Abs. 1 lit. a VRG).

Nach der ursprünglichen Konzeption des Bundesgesetzgebers enthielt die Regelung der Beschwerdelegitimation in Art. 103 lit. a des Organisationsgesetzes (OG) drei kumulative Voraussetzungen: Erstens eine besonders nahe Beziehung der beschwerdeführenden Person zur angefochtenen Verfügung (was mit dem Begriff des «Berührtseins» bezeichnet wurde), zweitens ein aktuelles Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung und drittens die Behauptung eines Interesses, das im Lichte der Grundsätze der Rechtsordnung schutzwürdig sein sollte. Nach nunmehr geltender Praxis besteht das schutzwürdige Interesse im materiellen Nutzen bzw. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den das erfolgreiche Rechtsmittel dem Rekurrenten eintragen würde. Es genügt, wenn der Rekurrent die Beeinträchtigung rein tatsächlicher Interessen – materieller oder ideeller Art – geltend macht. Alle Argumente und Rechtssätze, die im Ergebnis zur Gutheissung des Antrages führen können, sind zulässig. Weder muss ein rechtlich geschütztes Interesse vorgebracht werden, noch muss das

vorgebrachte Interesse unter den Schutzzweck einer als verletzt angerufenen Rechtsnorm fallen. Im Übrigen ist stets zu verlangen, dass der Rekurrent stärker als die Allgemeinheit oder beliebige Dritte in seiner Interessenssphäre betroffen ist, um so die legitimationsrechtlich verpönte Popularbeschwerde auszuschliessen (A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 21 Rz. 20 - 23 und dort zitierte Rechtsprechung).

Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen ist grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen. Dies entbindet die Rechtssuchenden jedoch nicht davon, ihre Legitimation zu substantiieren. Mit Bezug auf die Frage, welcher Grad des Nachweises verlangt wird, gebraucht das Bundesgericht die Wendung, das Vorliegen der Beschwerdevoraussetzungen müsse «dargelegt» werden. Das Verwaltungsgericht hat für den Nachweis der Legitimationsvoraussetzungen durch Nachbarn differenzierte Regeln entwickelt. Die nahe räumliche Beziehung muss nicht besonders dargetan werden, wenn sie sich bereits aus den Akten ergibt. Das qualifizierte eigene bzw. schutzwürdige Interesse muss mehr oder weniger ausführlich dargetan werden, je nachdem, welche Bestimmungen des materiellen Rechts als verletzt gerügt werden. Handelt es sich um Bestimmungen, welche nach der Praxis zu § 21 VRG in der Fassung vom 24. Mai 1959 als nachbarschützend galten, muss das schutzwürdige Interesse in der Regel nicht mehr gesondert dargetan werden, weil es sich bereits aus der nahen räumlichen Beziehung und den vorgebrachten Rügen ergibt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 Rz. 29 und 41 und dort zitierte Rechtsprechung).

2. Vorliegend wenden sich die Rekurrierenden in materieller Hinsicht mit der Begründung gegen das Bauvorhaben, es sei nicht verkehrssicher erschlossen und überstelle in unzulässiger Weise die Baulinie an der H-Strasse. Damit rügen sie eine Verletzung von § 237 Abs. 2, § 240 Abs. 1 und 3 sowie § 100 Abs. 3 PBG. Zur Begründung der Rekurslegitimation machen sie wie erwähnt geltend, in Anbetracht der «ausgeprägten Nachbarschaft» seien sie mehr als jedermann vom angefochtenen Vorhaben betroffen und «angesichts der erhobenen Rügen in ihren schutzwürdigen Interessen berührt».

Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass die als verletzt gerügten Normen anders als etwa Immissions- oder Abstandsvorschriften keine nachbarschützenden Vorschriften sind. Auch sonst ist die Rekurslegitimation in keiner Weise offenkundig. Mithin hätten die Rekurrierenden nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ihr schutzwürdiges Interesse begründen müssen, hätten also dazulegen gehabt, weshalb sie in ihren schutzwürdigen Interessen von der gerügten Zufahrt mehr als die Allgemeinheit oder beliebige Dritte betroffen seien. Allein im Hinweis auf die erhobenen materiell-rechtlichen Rügen ist keine genügende Darlegung zu erblicken. Schon deswegen, mangels genügender Darlegung des schutzwürdigen Interesses, ist auf den Rekurs nicht einzutreten.

3. Abgesehen von der ungenügenden Darlegung ist denn auch der Sache nach nicht zu erkennen, dass die Rekurrierenden mehr als die Allgemeinheit oder beliebige Dritte von der gerügten Zufahrt betroffen sind. Zwar stehen die Rekurrierenden auf Grund des unmittelbaren Anstosses in einer besonders nahen Raumbeziehung zum Baugrundstück. Da sie ihr Anfechtungsinteresse

mit der gerügten mangelnden Verkehrssicherheit begründen, kommt es indes allein auf die Raumbeziehung zum fraglichen Abschnitt der H-Strasse bzw. zur dort zur geplanten, als nicht verkehrssicher gerügten Zufahrt an.

Mit VB.98.00136 (= RB 1998 Nr. 17) erkannte das Verwaltungsgericht, die Rechtsmittelbefugnis sei mit Bezug auf die Rüge der mangelnden Verkehrssicherheit (in jenem Fall einer Garagenausfahrt) regelmässig sehr eng zu ziehen. Solche Gesetzesverstösse könnten sich in der Regel nur im Umkreis einer sehr engen nachbarlichen Raumbeziehung auswirken. Eine Distanz von 300 m schloss in jenem Fall nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes eine legitimationsbegründende Betroffenheit aus. Insgesamt kam das Gericht zum Schluss, die gerügte angebliche Gefährlichkeit betreffe allgemein die auf jener Strasse zirkulierenden Auto- und Velofahrer, womit nicht ersichtlich sei, weswegen der Beschwerdeführer mehr als Dritte oder die Allgemeinheit berührt sein solle; somit liege eine legitimationsrechtlich verpönte Popularbeschwerde vor. Die gegen jenen Entscheid erhobene staatsrechtliche Beschwerde wurde vom Bundesgericht abgewiesen.

Diesbezüglich ist vorliegend folgender Sachverhalt festzustellen:

Die rekurrentische Liegenschaft ist für den Autoverkehr über die B-Strasse erschlossen, die in einer Distanz von rund 400 m von der geplanten Ein- und Ausfahrt von der bzw. in die H-Strasse einmündet; bis zu dieser Einmündung ist ab der rekurrentischen Liegenschaft rund 100 m weit zu fahren. Hieraus ergibt sich eine gefahrene Distanz von rund 500 m von der rekurrentischen Liegenschaft zur geplanten Grundstückserschliessung.

Ab der Einmündung der B-Strasse in die H-Strasse kann entweder über den streitbetroffenen Abschnitt der H-Strasse in die S-Strasse gefahren werden, was die kürzeste Verbindung nach X darstellt, oder aber in Richtung W-Strasse und AL-Strasse. Um zur Autobahn zu gelangen, ist die H-Strasse in Richtung AL-Strasse zu befahren. Die direkteste Verbindung zum Dorfzentrum (Bahnhof) führt ebenfalls entweder über die AL-Strasse oder aber über die W-Strasse.

Soweit nun vom rekurrentischen Grundstück in die S-Strasse gefahren wird, ist festzustellen, dass die Rekurrierenden von der von ihnen bekämpften Erschliessung nicht mehr als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen sind. Als Sammelstrasse wird die H-Strasse im fraglichen Abschnitt täglich von einem unbestimmt grossen, wohl schon stündlich in die Hunderte gehenden Kreis von Verkehrsteilnehmern befahren. Schon allein in einer Fahrdistanz von 500 m im Umkreis der geplanten Erschliessung ist eine sehr grosse Anzahl Liegenschaften lokalisiert, deren Bewohner den fraglichen Abschnitt der H-Strasse befahren werden, wenn sie nach X gelangen wollen. Hinzu kommt eine nicht bestimmbar grosse Anzahl weiter entfernt wohnender oder arbeitender Personen, die über den fraglichen Abschnitt der H-Strasse Richtung X oder zurück fahren und dementsprechend von einer dort gegebenen nicht verkehrssicheren Grundstückserschliessung nicht weniger als die Rekurrierenden betroffen wären.

Davon, dass die Rekurrierenden stärker als die Allgemeinheit oder beliebige Dritte von der gerügten Zufahrt betroffen wären, kann somit klarerweise keine Rede sein. Daran ändert auch nichts, dass die Liegenschaft der Rekurrierenden unmittelbar an das Baugrundstück anstösst; für die Frage

der Betroffenheit der Rekurrierenden von der als verkehrgefährlich gerügten Erschliessung tut dies offenkundig nichts zur Sache. Auch fehlt es an der Betroffenheit der Rekurrierenden, soweit es um die Erschliessung der rekurrentischen Liegenschaft für den Fussgängerverkehr geht, erfolgt diese über den G-Steig und damit nicht über den fraglichen Abschnitt der H-Strasse.

Jedenfalls insoweit sind die Legitimationsvoraussetzungen somit nicht erfüllt.

4. Die Rekurrierenden berufen sich zur Begründung ihrer Rekurslegitimation auch auf den Umstand, dass sie Eigentümer der südwestlich an das Baugrundstück anstossenden Liegenschaft sind. Damit stellt sich die Frage, ob nicht allein schon die geplante Überbauung als solche genüge, den Rekurrierenden die Rekurslegitimation und insbesondere auch das schutzwürdige Interesse zuzusprechen, ist doch angesichts der geplanten Geschosshöhe davon auszugehen, dass vom rekurrentischen Grundstück aus die bewilligten Gebäude optisch wahrgenommen würden, womit auch eine Beeinträchtigung der Aussicht anzunehmen ist; die Planeingabe lässt auf eine solche schliessen. Zudem ist Wohnnutzung, insbesondere die Nutzung der Aussenbereiche (Grünflächen, Balkone), stets mit Emissionen verbunden, die auf den betreffenden Nachbargrundstücken zumindest wahrnehmbar und gegebenenfalls sogar störend sind.

Gegen eine dergestalt begründete Rekurslegitimation spricht zunächst, dass die Rekurrierenden ihr schutzwürdiges Interesse nicht aus der Tatsache, dass die Nachbarparzelle überbaut werden soll, sondern ausschliesslich aus der behaupteten ungenügenden Erschliessung ableiten. Hätten sie das Rechtsschutzinteresse auch mit der Überbauung als solcher begründen wollen, hätten sie dies explizit darlegen müssen. Sie hätten ausführen müssen, weshalb die Überbauung auch unbesehen der Erschliessungsmängel für sie einen Nachteil darstelle, etwa auf Grund der Aussichtsreduktion oder von zu erwartenden Immissionen. Dieser Darlegungspflicht zu genügen bildet Eintretensvoraussetzung.

Von Amtes wegen davon auszugehen, dass schon die Überbauung als solche einen Nachteil für die Rekurrierenden darstelle, muss ausser Betracht fallen. Namentlich liegen die Dinge vorliegend anders als in dem BGE 104 Ib 245 ff. zu Grunde liegenden Fall, in welchem das Bundesgericht schon deswegen auf eine legitimationsbegründende Betroffenheit erkannte, weil das Nachbargrundstück des Rekurrenten in einem Abstand von 20 m bis 25 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze hätte überbaut werden sollen, denn jenes Baugrundstück lag ausserhalb des generellen Kanalisationsprojektes und zudem im provisorischen Schutzgebiet gemäss dem Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung (vom 17. März 1972) und damit neurechtlich betrachtet ausserhalb des Baugebietes. Demgegenüber geht es hier um ein Bauzonengrundstück, welches gemäss der Nutzungsordnung per se zur Überbauung vorgesehen ist. Zwar wird der Nachbar auch dann ein faktisches Interesse an der Freihaltung eines benachbarten Grundstückes haben, wenn dieses einer Bauzone zugewiesen ist. Indes ist nicht zu erkennen, weshalb das nachbarliche Interesse an der – zweckwidrigen – Freihaltung von Bauzonenland im Lichte der Grundsätze der Rechtsordnung schutzwürdig sein soll. Wohl sollte die (altrechtliche)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gemäss Art. 103 lit. a OG dazu führen, dass die Verwaltungstätigkeit in einem möglichst weiten Umfange der gerichtlichen Kontrolle unterstellt werden kann (BGE 104 Ib 245 ff. E. 6a), was somit auch für die Beurteilung der Legitimation vor den unteren Instanzen zu gelten hat; dies unverändert auch im Lichte der Revision von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG; B. Waldmann/P. Hänni, Raumplanungsgesetz, 2006, Rz. 31a). Diese Auffassung würde indes klar überdehnt, wenn jede grössere, deutlich wahrnehmbare bauliche Nutzung per se dem Nachbarn einen umfassenden Überprüfungsanspruch verschaffte, sofern nur diese Nutzung mit einem erfolgreichen Rechtsmittel verhindert werden kann. Dass die blossе Nachbarschaft zu deutlich oder zumindest mehr als geringfügig wahrnehmbaren Bauvorhaben im Verein mit Rügen, die im Gutheissungsfalle zur Aufhebung der Baubewilligung führen, nicht legitimationsbegründend sein kann, zeigt sich auch daran, dass die Legitimation in der Praxis weitestgehend über Fallgruppen festgelegt wird (Kölz/Bosshart/ Röhl, § 21 Rz. 20 in fine), eine dergestalt definierte Fallgruppe sich indes in Lehre und Praxis jedenfalls bis heute nicht etabliert hat. Andernfalls wäre denn auch die erwähnte Unterscheidung in der verwaltungsgerichtlichen Praxis, wonach das schutzwürdige Interesse des unmittelbar anstossenden Nachbarn in der Regel nur bei der Anrufung von nachbarschützenden Normen nicht eigens dazutun ist, obsolet; vielmehr genügte in jedem Falle die Darlegung der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem raumwirksamen Bauprojekt im Verein mit mindestens einer potentiell «bewilligungszerstörenden» Rüge. Solches ist der Praxis indes fremd.

Demnach fehlt es den Rekurrierenden an der Rekurslegitimation.

(Entscheid der Baurekurskommission II bestätigt mit VB.2010.00184 vom 17. November 2010.)

Das Verwaltungsgericht hat seinen Entscheid im Wesentlichen damit begründet, die enge nachbarliche Raumbeziehung sei unbestritten. Ebenso sei unbestritten, dass die Rüge der mangelnden Erschliessung geeignet sei, die Aufhebung der Baubewilligung zu bewirken. Aus den Akten ergebe sich ohne weiteres, dass die Aussicht der Beschwerdegegnerschaft durch das Bauvorhaben stark beeinträchtigt würde. Der Nachteil für die Beschwerdegegnerschaft sei also offensichtlich. Unter diesen Umständen könne eine nähere Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände unterbleiben.

Bemerkung: Einem Nachbarn dürfte demnach in aller Regel ohne (nähere) Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände ein schutzwürdiges Interesse an der Rechtsmittelerhebung zuzuerkennen sein, wenn ein unmittelbar anstossendes Grundstück oberirdisch überbaut werden soll, da die (Aus-)sicht vom rekurrentischen Grundstück dadurch praktisch immer in nicht unerheblichem Ausmasse verringert wird. Vorausgesetzt wird, dass die erhobenen Rügen im Gutheissungsfalle zur Aufhebung der angefochtenen Bewilligung oder aber zumindest zu einer für den Nachbarn günstigen, d.h. nachteilsabwendenden bzw. vorteilsverschaffenden Nebenbestimmung führen.