

Kein Übergang der Parkplatzerstellungspflicht auf die neue Eigentümerin (*Pas de transfert de l'obligation de construire des places de parc au nouveau propriétaire*) Prof. Andreas Stöckli

(163) Dem Spitalverband Limmattal wurde am 7. Juli 1975 die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Gebäudes für eine Schwesternschule und ein Schülerinnenheim erteilt mit der Nebenbestimmung, dass zehn Autoabstellplätze in einer Unterniveaugarage zu erstellen sind, deren Ausführung aber bis zur Errichtung eines weiteren Gebäudes, des geplanten Schwesternhauses (mit ebendieser Unterniveaugarage), aufgeschoben wurde. Der Spitalverband wurde daher in der Baubewilligung dazu verpflichtet, vorläufig zehn oberirdische Autoabstellplätze zu planen. Das geplante Schwesternhaus wurde nie erstellt und das entsprechende – folglich nicht überbaute – Grundstück an die A. AG veräußert. Diese plant an diesem Standort den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Die Bewilligung für dieses Projekt wurde mit der Verpflichtung verknüpft, vor Baubeginn eine Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks im Grundbuch anmerken zu lassen, welche die A. AG dazu verpflichtet, dem Grundstück, auf dem die Schwesternschule und das Schülerinnenheim gebaut wurden, zehn Tiefgaragenplätze zur Verfügung zu stellen. Gegen diese Übertragung der Parkplatzerstellungspflicht vom alten Eigentümer (Spitalverband) wehrte sich die A. AG erfolglos

vor den kantonalen Beschwerdeinstanzen; sie gelangt letztinstanzlich ans Bundesgericht, das die Beschwerde gutheisst. Zur Begründung führt das Bundesgericht unter anderem aus, dass nicht das gesamte ursprüngliche Grundstück, sondern nur ein davon zuvor abparzellierter und nicht überbauter Teil auf die A. AG übergegangen sei. Für die Unterteilung von Grundstücken, die bereits überbaut seien, bedürfe es im Kanton Zürich einer Baubewilligung. Der Gemeinderat hätte in der Bewilligung zur Unterteilung des Grundstücks seiner Auffassung, dass die Verpflichtung zur Errichtung von zehn Autoabstellplätzen in einer Unterniveaugarage noch bestanden habe (obwohl das Schwesternhaus nie gebaut worden sei) und sie nicht den Eigentümer des Grundstücks mit den bewilligten Gebäuden (Spitalverband), sondern die Eigentümerin des nicht überbauten Grundstücks habe belasten sollen (A. AG), Ausdruck verleihen können, was er allerdings nicht getan habe. Der A. AG sei darüber hinaus auch insofern zuzustimmen, wenn sie geltend mache, sie trete mit ihrem Bauvorhaben nicht in das in der Baubewilligung vom 7. Juli 1975 erwähnte Ereignis – die Errichtung des Schwesternhauses – ein. *BGer (TF) 1C_482/2020 (16.7.2021)*.