

Die Baubehörde erteilte einem Grundstücksmiteigentümer die baurechtliche Bewilligung für die Parzellierung seines Grundstücks in zwei Parzellen. Hiergegen rekurrierte der zweite Miteigentümer.

Aus den Erwägungen:

1.1 Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz habe ihm am 22. November 2017 die Parzellierungsbewilligung für die Teilung der Parzelle Kat.-Nr. 1 zugestellt. Die Parzellierung sei auf Antrag des Mitbeteiligten und Miteigentümers der Parzelle erfolgt. Das bestehende Grundstück habe eine Gesamtfläche von 1'664 m<sup>2</sup>. Aufgrund des angefochtenen Entscheids solle es in zwei Grundstücke aufgeteilt werden, Nr. 2 (227 m<sup>2</sup>) lautend auf den Rekurrenten und Nr. 3 (1'437 m<sup>2</sup>) lautend auf den Mitbeteiligten.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 bestehe eine angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung, welche die jeweiligen Miteigentumsanteile sowie die ausschliesslich zu gebrauchenden und zu nutzenden Flächen und Gebäude verbindlich regle. Sodann bestehe auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle Kat.-Nr. 4, welche ebenfalls dem Rekurrenten gehöre. Integrierender Bestandteil dieser Dienstbarkeit sei der Situationsplan SP 5.

Die von der Vorinstanz erteilte Parzellierungsbewilligung sei schlichtweg falsch und grenze an eine gewisse Laienhaftigkeit. Die Teilung sei weder unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile noch der grundbuchlichen Anmerkungen zu den ausschliesslich zu gebrauchenden und zu nutzenden Flächen und Gebäuden erfolgt. Diese würden die jeweiligen Anteile klar und präzise ausscheiden. Bei Miteigentum bestehe einzig ein zivilrechtlicher Anspruch auf Teilung der Sache. (...)

2.1 Zum Rekurs oder zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Das Erfordernis des Berührtseins beinhaltet, dass der Rekurrent in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streitgegenstand stehen und stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von diesem betroffen sein muss. Beim Adressaten eines ganz oder teilweise abschlägigen Bauentscheides ist dies ohne weiteres der Fall, während bei Rekursen Dritter eine nähere Überprüfung zu erfolgen hat.

Das vom Gesetz verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rekurses einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Sofern und soweit der Rekurs mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am Anfechtungsinteresse. Das Interesse kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Das Kriterium der Schutzwürdigkeit zeigt indes an, dass nicht jedes beliebige Interesse anerkannt wird. Ob ein Interesse schutzwürdig ist, ergibt sich aus seiner rechtlichen Würdigung.

2.2 Die Parzellierung eines überbauten Grundstücks ist bewilligungspflichtig (§ 309 Abs. 1 lit. e PBG). Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden (§ 228 Abs. 2 PBG). Die Unterteilung anderer Grundstücke oder die Vereinigung von Grundstücken bedürfen keiner baurechtlicher Bewilligung. In diesen Fällen obliegt die Prüfung allfälliger baurechtlicher Probleme allein dem Grundeigentümer (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 1, S. 269).

Einer Verkleinerung überbauter Grundstücke können im Sinne von § 228 Abs. 2 PBG verschiedene Ablehnungsgründe entgegenstehen. Am häufigsten sind Abstandsverletzungen (§ 270 PBG) und Ausnützungsüberschreitungen. Die Parzellierung einer Arealfläche kann komplizierte Fragen aufwerfen, wenn diese ursprünglich nach einem Gesamtkonzept überbaut worden ist. Sodann sind die Vorschriften über den erlaubten Grenzbau (§ 287 PBG), Öffnungen in Grenzfassaden (§ 289 PBG) und Brandmauern (§ 290 PBG) zu beachten.

2.3 Die der Vorinstanz zur Bewilligung eingereichte Parzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1 ist nach § 309 Abs. 1 lit. e PBG i.V.m. § 228 Abs. 2 PBG ohne weiteres bewilligungspflichtig. Dass die Parzellierungsbewilligung erteilt wurde, führt indes noch nicht zur Aufteilung der Grundstücke. Die rechtskräftige baurechtliche Bewilligung ist vielmehr Voraussetzung für die Grundbuchanmeldung. Letztere muss die Angaben zur Beurteilung enthalten, ob für die Verfügung über ein Grundstück die Bewilligung einer Behörde notwendig ist (Art. 51 Abs. 2 der Grundbuchverordnung [GBV]). Der Grundbuchverwalter ist vor der Eintragung zur Prüfung verpflichtet, ob die für die Mutation erforderlichen Bewilligungen vorliegen (Art. 83 Abs. 2 lit. i GBV).

2.4 Gemäss Art. 648 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches (ZGB) bedarf es zur Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Veränderung ihrer Zweckbestimmung der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben. Rechtliche Verfügungen über die Sache erfordern daher im Grundsatz einen einstimmigen Beschluss aller Miteigentümer (Barbara Graham-Siegenthaler, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht Art. 641-977 ZGB, 3. A., 2016, Art. 648 Rz. 11; BGr, 13. November 2012, 5A.640/2012, E. 3; BGE 130 III 441 E. 2.3). Diese Ordnung ist, wie sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut ergibt, nicht zwingend. Dass der Rekurrent und der Mitbeteiligte mit Bezug auf die Parzelle Kat.-Nr. 1 eine abweichende Ordnung getroffen hätten, ist nicht ersichtlich. Vielmehr geht aus Ziffer 7 der im Grundbuch angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung hervor, dass diese nur durch einstimmigen Beschluss aller Miteigentümer abgeändert werden kann. Diese Bestimmung erfasst zwar nicht alle rechtlichen Verfügungen über die Sache. Faktisch schliesst sie eine abweichende Ordnung nach dem Mehrheitsprinzip aus. Ob Ziffer 7 der Nutzungs- und Verwaltungsordnung oder die dispositive Regelung des Gesetzes Geltung beansprucht, kann im Ergebnis offen bleiben. Die Aufteilung der Parzelle Kat.-Nr. 1 in die geplanten Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 2 bedarf in jedem Fall einer gemeinsamen Erklärung und Verfügung des Rekurrenten und des Mitbeteiligten. Die Eintragung der Parzellierung im Grundbuch darf nur aufgrund einer schriftlichen Erklärung der Eigentümer erfolgen (Art. 963 Abs. 1

ZGB). Dafür bedarf es entsprechender Ausweise über das Verfügungsrecht (Art. 965 Abs. 1 und 2 ZGB). Der Grundbuchverwalter hat den Ausweis über das Verfügungsrecht von Amtes wegen zu prüfen (Art. 965 ZGB, Art. 83 Abs. 2 lit. c GBV, Art. 84 GBV). Ohne Zustimmung des Rekurrenten kann daher die Parzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1 nicht erwirkt werden.

2.5 Das für die Parzellierung nach dem Gesagten unabdingbare Einverständnis des Rekurrenten liegt nicht vor. Damit und aufgrund der gesamten Umstände ist für das vorliegende Verfahren ohne weiteres davon auszugehen, dass die von der Vorinstanz bewilligte Teilung der Parzelle Kat.-Nr. 1 mangels Abgabe der notwendigen Erklärungen gegenüber den Grundbuchbehörden nicht durchgeführt werden können. Der geplanten Teilung mit dem von der Vorinstanz bewilligten Grenzverlauf steht zumal die im Grundbuch angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung entgegen, welche ohne einstimmigen Beschluss des Rekurrenten und des Mitbeteiligten nicht modifiziert werden kann.

2.6 Daraus folgt, dass an der beantragten Aufhebung der angefochtenen Parzellierungsbewilligung kein schutzwürdiges Interesse besteht. Das von der Vorinstanz durchgeführte öffentlich-rechtliche Verfahren betreffend die öffentlich-rechtliche Bewilligung der Parzellierung der Parzelle Kat.-Nr. 1 führt nicht unmittelbar zur Aufteilung der Parzelle und damit auch nicht zur Abänderung der bestehenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Die Gutheissung des Antrags des Rekurrenten auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids ist damit von vornherein nicht geeignet, dessen rechtliche oder tatsächliche Stellung zu verbessern. Formelle Rechtsnachteile der erteilten baurechtlichen Bewilligung sind keine ersichtlich. Wird von der Bewilligung kein Gebrauch gemacht, fällt sie nach Ablauf von drei Jahren von Gesetzes wegen dahin (§ 322 Abs. 1 PBG). Die Einreichung neuer, inhaltlich nicht mit der erteilten Bewilligung übereinstimmender baurechtlicher Gesuche bleibt dem Rekurrenten offen. Sodann werden die Kosten gemäss Ziffer 2 des angefochtenen Entscheids einzig der Bauherrschaft und damit dem Mitbeteiligten auferlegt. Der Rekurrent ist somit auch durch die Kostenaufgabe nicht beschwert. Daher ist auf den Rekurs mangels eines schützenswerten Interesses nicht einzutreten.