

2.1. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die von der privaten Rekursgegnerschaft beabsichtigte Erstellung eines sich von der bestehenden Garage auf der Bauparzelle bis an die Grenze des rekurrentischen Grundstücks erstreckenden Autounterstandes. Das Flachdach des in Betonbauweise auszuführenden Carports mit einer Breite von 7,0 m und einer Tiefe von 6 m soll (...) vollumfänglich als Terrasse genutzt werden. (...)

3. Der Rekurrent wendet gegen das streitige Bauvorhaben im Wesentlichen ein, dass der geplante Grenzbau der zwischen ihm und der Bauherrschaft getroffenen Vereinbarung widerspreche. Beanstandet wird vom Rekurrenten insbesondere auch die geplante Nutzung des Flachdachs als Terrasse. Er habe lediglich die Zustimmung zur Erstellung von «Nebengebäuden» an seiner Grenze erteilt, nicht jedoch zu einer «praktisch an seine Haustüre» ragenden, mit Lärm und sonstigen Immissionen (Grillieren) verbundenen Terrasse. (...)

4.1. Die am 22. April 2002 zwischen dem Rekurrenten (Vertragspartei 1 genannt) und der Bauherrschaft (Vertragspartei 2 genannt) getroffene «Vereinbarung Näherbaurecht» hat - soweit vorliegend von Bedeutung - folgenden Wortlaut:

«Die Vertragsparteien gewähren sich das gegenseitige Näherbaurecht zu folgenden Bedingungen:

- Gerätehaus gem. Baueingabe (Vertragspartei 1) mit Grenzabstand 0 auf einer Länge von 2,40 m (Höhe 2,10 m).
- Kaninchenstall von Vertragspartei 1 mit Grenzabstand 0 auf einer Länge von 2,60 m (Höhe 1,8 m).
- Gerätehaus von Vertragspartei 1 mit Grenzabstand 0,50 m auf einer Länge von 2,37 m (Höhe 2,06 m).
- Die Vertragspartei 2 darf im Gegenzug mit gleichen Längen, ohne Grenzabstand, Nebengebäude erstellen.»

4.2. Die Einräumung eines Näherbaurechts stellt ein Rechtsgeschäft dar und erfolgt durch privatrechtlichen Vertrag. Inhalt des zweiseitigen (und damit nicht einseitig widerrufbaren) Rechtsgeschäfts ist eine private Abstandsregelung, welche von den ordentlichen öffentlich-rechtlichen Grenz- oder Gebäudeab-

standsvorschriften abweicht (M. Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, 2001, S. 37 ff.). Der zivilrechtliche Näherbaurechtsvertrag entfaltet aufgrund von § 270 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) in Verbindung mit § 218 Abs. 2 PBG öffentlich-rechtliche Wirkung. Damit ist die private Näherbaurechtsvereinbarung für die Baubehörde verbindlich.

(In der Folge gelangt die Baurekurskommission III zum Schluss, dass der Rekurs in einem hier nicht interessierenden Punkt unbegründet ist. Alsdann zieht sie zu einem weiteren Aspekt des Streitfalles Folgendes in Betracht:)

5.1. Eine andere Frage ist, ob die private Rekursgegnerschaft gestützt auf die fragliche Näherbaurechtsvereinbarung auch befugt sei, das Dach des geplanten Autounterstandes vollumfänglich, das heisst bis an die Grenze des rekurrentischen Grundstücks, als Terrasse zu nutzen. Da sich dem Wortlaut der fraglichen Vereinbarung diesbezüglich nichts entnehmen lässt, ist der mutmassliche Wille der Parteien durch Auslegung zu ermitteln.

5.2. Zu berücksichtigen sind hierbei vorab die Umstände, welche zum Zustandekommen der in Frage stehenden Näherbaurechtsvereinbarung geführt haben. Deren Anlass bildete offenkundig die im Jahr 2002 bestehende Absicht des Rekurrenten zur Erstellung der vorstehend unter Ziffer 1.2 genannten Kleinbauten. Für jene Gerätehäuschen bzw. den Kaninchenstall räumte die private Rekursgegnerschaft dem Rekurrenten das Recht ein, diese an die Grenze ihrer Parzelle zu stellen. Als Gegenleistung wurde ihr das Recht eingeräumt, ebenfalls «Nebengebäude» an der gemeinsamen Grenze errichten zu dürfen. Mit diesem baurechtlich nicht definierten Begriff sollte zum einen zweifellos klargestellt werden, dass das Recht zum Näher- bzw. Grenzbau nur für nicht zum längerfristigen Aufenthalt von Personen bestimmte Gebäude gilt. Zum andern sollte mit der Verwendung des Begriffs Nebengebäude, worunter umgangssprachlich zumeist kleinere Annexbauten von Hauptgebäuden (als deren Gegensatz) verstanden werden, wohl auch ausgedrückt werden, dass sich das Recht nur auf kleinere Baukörper mit dementsprechend beschränkten Einwirkungen auf das Nachbargrundstück bezieht.

Mit Blick darauf, dass Grenzabstandsvorschriften primär die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke mildern sollen, und Näherbaurechte daher auch nur unter dem Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse zulässig sind (§ 270 Abs. 3 PBG), verbietet sich, Näherbaurechtsvereinbarungen extensiv auszulegen. Solche sind vielmehr restriktiv zu interpretieren. Vorliegend musste die private Rekursgegnerschaft bei einer vernünftiger- und korrekterweise erfolgenden Interpretation des Vertrages davon ausgehen, dass ihr der Rekurrent kein Recht einräumte bzw. einzuräumen beabsichtigte, welches über das ihm (dem Rekurrenten) gewährte Recht hinausgeht.

5.3. Hieraus ergibt sich, dass die Bauherrschaft und auch die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgingen, der Rekurrent habe über die Einwilligung zu einem «Nebengebäude» an seiner Grenze hinaus auch die Zustimmung dazu erteilt, dass das Dach dieses Nebengebäudes bis an seine Grenze als Terrasse genutzt wird. Insofern erweisen sich die rekurrentischen Einwände als begründet und ist der angefochtene Beschluss im nachgenannten Umfang teilweise aufzuheben.

6. Damit ist allerdings nicht gesagt, dass die Nutzung des Daches des geplanten Autounterstandes generell ausgeschlossen sei. Die Bauherrschaft weist zu Recht darauf hin, dass sie nach Ziff. 8.1.2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ein bis 3,5 m an die Grenze des rekurrentischen Grundstücks ragendes Besonderes Gebäude erstellen könnte. Baurechtlich spricht nichts dagegen, dass das Flachdach eines den bauordnungsgemässen Grenzabstand einhaltenden Besonderen Gebäudes als (private) Terrasse genutzt wird. Die mit einer solchen Terrasse verbundenen Immissionen sind von Nachbarn hinzunehmen. Gleiches muss auch beim vorliegend streitigen Autounterstand gelten. Dessen Flachdach darf daher bis auf einen Abstand von 3,5 m zum rekurrentischen Grundstück als Terrasse genutzt werden.

(Mit dieser Begründung wurde der Rekurs teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen.)