

2. Der Rekurrent beabsichtigt die Erstellung eines Anbaus an das streitbetreffende Gebäude. Dieses wurde seinerzeit aufgrund eines zwischen dem Rechtsvorgänger des Rekurrenten und der Eigentümerin des Grundstücks begründeten Baurechts errichtet.

Die Vorinstanz verweigerte die baurechtliche Bewilligung für den Dachaufgang und die begehbare Dachterrasse «mangels Zustimmung der Grundeigentümerin».

3. Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Hindernisse namentlich aus dem Baupolizeirecht entgegenstehen (RB 1983 Nrn. 106 und 107 = BEZ 1983 Nr. 18, auch zum folgenden; BGE 103 Ib 209, 107 Ib 39). Demgemäss bestimmt § 320 Halbsatz 1 PBG: «Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht». Diese Feststellung hängt nicht von der Person des Baugesuchstellers, sondern von den sachlichen Merkmalen des Bauvorhabens ab (vgl. Egger, Einführung in das zürcherische Baurecht, 1970, S. 18). Die Baubewilligung wird wohl einer bestimmten Person, dem Bauherrn, erteilt, doch richtet sie sich nur auf das Unternehmen, das Bauvorhaben in seiner konkreten Gestalt und Ausführung. Für die Baubehörde ist in persönlicher Hinsicht allein wesentlich, dass ihr eine verantwortliche Person gegenübersteht. Der Begriff des Baugesuchstellers oder Bauherrn ist daher verwaltungsrechtlich sehr weit gefasst.

Andererseits ist es der Baubehörde nicht zuzumuten, in anspruchsvoller und häufig zeitraubender Mühewaltung Bauvorhaben zu prüfen, deren Verwirklichung zum vornherein am Widerstand alleinverfügungsberechtigter oder mitberechtigter Dritter scheitert. § 310 Abs. 3 PBG verlangt daher, dass der Baugesuchsteller, der nicht Grundeigentümer ist, seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches nachzuweisen hat. § 5 lit. m der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) verdeutlicht diese Vorschrift dahingehend, dass der Baugesuchsteller, der nicht alleinverfügungsberechtigter Grundeigentümer ist, den schriftlichen Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches vorzulegen hat. Beide Bestimmungen sind reine Ordnungsvorschriften, die darauf abzielen, den Baubehörden unnötige Amtshandlungen zu ersparen. Da zudem der verfügungsberechtigte Grundeigentümer ganz allgemein ein schützenswertes Interesse daran hat, dass sein Eigentum nicht in unrechtmässiger Weise beeinträchtigt wird, verfolgen diese Vorschriften auch den weiteren Zweck, dass die Behörden nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches die Eigentumsgarantie Dritter zu verletzen geeignet ist (BEZ 1983 Nr. 18). Die Baubehörden haben sich freilich auf die Prüfung der Fra-

ge zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte; es ist nicht Sache der Baubehörde, Eigentumsverhältnisse wie der Zivilrichter im einzelnen und endgültig aufzuklären.

4. Gemäss Art. 675 Abs. 1 ZGB können Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Mit dem Institut des Baurechts soll die rechtliche Verknüpfung von Boden und Baute gelockert, das heisst die Durchbrechung des Akzessionsprinzips ermöglicht werden. Das Baurecht schafft ein vom Grundeigentum unabhängiges Verkehrsgut, das eines eigenen Schicksals fähig ist. Als Eigentümer der Baute steht der Bauberechtigte in den Rechten und Pflichten eines Grundeigentümers.

Dem dergestalt Baurechtsberechtigten ist grundsätzlich ein selbständiges Recht zur Stellung eines Baugesuches zuzugestehen, und es bedarf keiner zusätzlichen Zustimmung des Eigentümers des zur Überbauung vorgesehenen Grundstücks zum Bauvorhaben (vgl. P. Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 1974, S. 119; Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2000, S. 459). Mit anderen Worten ist der Baurechtsnehmer «alleinvertügendungsberechtigt» im Sinne von § 310 Abs. 3 PBG, wird doch mit der Bestellung des Baurechts das Recht zur Überbauung des Baugrundstücks gerade eingeräumt. Soweit sich der Baurechtsnehmer nicht an vereinbarte Bestimmungen über Inhalt und Umfang des Baurechts hält, stehen dem Grundeigentümer die Rechtsbehelfe nach Art. 641 Abs. 2 ZGB zu, und es ist nicht Sache der Baubehörde, im einzelnen abzuklären, ob der Eigentümer des Baugrundstückes durch das Bauvorhaben in unrechtmässiger Weise beeinträchtigt werden könnte. Nur bei ganz offenkundigen Verstössen ist ohne entsprechenden Berechtigungsnachweis auf eine Projektbeurteilung zu verzichten.

Dass hier solche den Inhalt und den Umfang der Dienstbarkeit verletzende Umstände vorliegen sollen, macht die Vorinstanz selber nicht geltend. Vielmehr hat sie allein wegen der fehlenden bzw. widerrufenen Zustimmung zu einem Teil des Bauprojekts diesbezüglich keine Prüfung vorgenommen, welcher Umstand allein selbstverständlich noch keine Eigentumsverletzung indiziert. Ob die beabsichtigten baulichen Massnahmen mit dem Inhalt des in Rede stehenden Baurechts vereinbart seien oder nicht bzw. ob und inwieweit die ursprüngliche Zustimmung dazu vom Baurechtsbelasteten überhaupt widerrufen werden konnte, sind Fragen des Zivilrechts; allfällige Streitigkeiten darüber wären vor den Zivilgerichten auszutragen.

5. Diese Erwägungen führen zur Gutheissung des Rekurses. Die Vorinstanz ist einzuladen, das Baugesuch auch bezüglich des Dachaufganges und der Nutzung der Dachterrasse materiell zu behandeln.