

BGer 1C_492/2023 vom 16. Dezember 2024

Bundesgericht, 2024-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_492_2023

FR: TF 1C_492/2023 du 16 décembre 2024

IT: TF 1C_492/2023 del 16 dicembre 2024

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (BGE 149 II 66 E. 1.3 mit Hinweisen).

E. 2

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid im Bereich des öffentlichen Baurechts, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig ist (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG), zumal kein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG vorliegt. Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen unterlegen. Als Eigentümerin einer Liegenschaft, die nur durch die Seestrasse von der Bauparzelle getrennt ist, hat sie ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung ihrer Beschwerde (Art. 89 Abs. 1 BGG).

E. 3

Näherer Prüfung bedarf, ob das angefochtene Urteil das Verfahren ganz oder teilweise abschliesst (vgl. Art. 90 ff. BGG).

E. 3.1

Das Bundesgericht qualifiziert Bauentscheide, die mittels Nebenbestimmungen verlangen, dass vor Baubeginn Teilaspekte des Vorhabens noch zu genehmigen sind, als aufschiebend bedingt erteilte Baubewilligungen. Dies deshalb, weil trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" gar noch nicht gebaut werden darf, ihre Wirksamkeit also bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt wird (BGE 149 II 170 E. 1.6 und 1.8; Urteil 1C_12/2024, 1C_13/2024 vom 1. Juli 2024 E. 2.2.2, zur Publikation vorgesehen). Besteht bei der Umsetzung der Nebenbestimmung ein Spielraum, gilt das Baubewilligungsverfahren noch nicht als abgeschlossen; es liegt mithin ein anderer Vor- und Zwischenentscheid gemäss Art. 93 BGG vor (BGE 149 II 170 E. 1.6 ff.). Mit der Baubewilligung geht die Feststellung einher, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen (zit. Urteil BGer 1C_12/2024 E. 2.2.1). Kann die Baubehörde dies erst gestützt auf noch einzureichende Gesuchsunterlagen beurteilen, liegt auch in dieser Hinsicht kein verfahrensabschliessender Entscheid vor (vgl. zit. Urteil 1C_12/2024 E. 2.7.1).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin geht zusammengefasst aus zwei Gründen von einem Zwischenentscheid aus. Zum einen habe die Beschwerdegegnerschaft noch zusätzliche Projektunterlagen, darunter einen detaillierten Umgebungsplan, einzureichen und genehmigen zu lassen. Zum anderen sei der Beschwerdegegnerschaft ein weiteres Baugesuch bewilligt worden, das namentlich den Neubau eines Seepavillons auf demselben

Grundstück betreffe und wogegen die Beschwerdeführerin ebenfalls Rekurs eingelegt habe. Die Zweiteilung des Bauprojekts in die Bewilligung des Ersatzneubaus einerseits und die Bewilligung der gesamten Umgebung des Baugrundstückes samt Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses andererseits widerspreche dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung, zeige aber jedenfalls, dass es sich beim hier angefochtenen Urteil lediglich um einen Zwischenentscheid handle.

Die Beschwerdegegnerschaft hält dem im Wesentlichen entgegen, das vorliegend streitige Bauvorhaben könne unabhängig vom später eingereichten Baugesuch realisiert werden. Beim von der Beschwerdeführerin angesprochenen Umgebungsplan handle es sich um einen Bepflanzungsplan, der erst vor Rohbauvollendung einzureichen sei. Hinsichtlich der übrigen Auflagen bestehe für die Bauherrschaft kein Spielraum mehr.

E. 3.3

Den erstinstanzlichen Entscheiden lässt sich Folgendes entnehmen:

E. 3.3.1

Gemäss Dispositivziffer I.5 des Beschlusses der Baubehörde Meilen vom 30. November 2021 müssen vor Baubeginn die in Dispositivziffer I.2 bis I.4 vorbehaltenen Bewilligungen und Zustimmungen erteilt sein. Darunter fallen die Abwasserbewilligung bzw. die Bewilligung der Kanalisationsgesuchsunterlagen, die Bewilligung des Kontrollorgans für baulichen Zivilschutz betreffend Auflagen und Bedingungen aus der allgemeinen Schutzraumpflicht und die Bewilligungen bzw. Zustimmungen der Infrastruktur Zürichsee AG (Anschlussgesuch an das Elektrizitäts- und Wasserversorgungsnetz, Nachweis Bezahlung der Netzkostenbeiträge). In den Dispositivziffern I.6 bis I.18 finden sich weitere vor Baubeginn zu erfüllende Nebenbestimmungen. Es wird etwa auf die Nebenbestimmungen in der Gesamtverfügung der Baudirektion vom 6. Oktober 2021 aufmerksam gemacht (dazu sogleich E. 3.3.2 hiernach). Sodann seien vonseiten der Bauherrschaft diverse Handlungen vorzunehmen bzw. Nachweise zu erbringen (Bezahlung Baukostendepositsanteil, Anpassung der Parzellarordnung, Abschluss Bauzeitversicherungsvertrag, der privaten Kontrolle unterliegende Nachweise in den Fachbereichen Lärmschutz, Wärmedämmung, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Kontaktaufnahme mit der Eigentümerschaft allfällig tangierter Werkleitungen, Angaben zur Abfallentsorgung und Einreichung Meldeblatt Bodenverschiebung). Zudem bedürften vor Baubeginn die folgenden Aspekte der weiteren Genehmigung: Die definitive, detaillierte Material- und Farbwahl sowie die Detailkonstruktionen (sichtbare Teile inkl. Detaillierung von Dachausbildung, Fenstern, Türen, Geländer, Sonnenschutz, etc.), das Konzept für den Baumschutz (auf der Bauparzelle befindet sich eine geschützte Rotbuche), das Konzept für die Baurealisierung (Baustelleninstallation und -verkehr, Abstellflächen, Sicherheitsmassnahmen, etc.) und der Brandschutznachweis. Erst bis Rohbauvollendung zu genehmigen ist gemäss Dispositivziffer I.19 ein nochmals separater, weiter präzisierter Umgebungsgestaltungs-/"Gärtner"-Plan.

Aus Ziffer I.35 des Dispositivs ergibt sich sodann, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen, inklusive derjenigen der Gesamtverfügung der Baudirektion, erfüllt seien. Letztere stelle integrierenden Bestandteil der Baubewilligung dar (vgl. Dispositivziffer II).

E. 3.3.2

Der Gesamtverfügung der Baudirektion vom 6. Oktober 2021 ist ebenfalls eine Reihe von vor Baubeginn zu erfüllenden Nebenbestimmungen zu entnehmen. So habe die Bauherrschaft eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen, ein Strassenzustandsprotokoll aufzunehmen, einen detaillierten Bauinstallationsplan zur Genehmigung vorzulegen und einen statischen Nachweis der Baugrubensicherung einzugeben (Dispositivziffer I.1 lit. a, n, o und q). Zudem sei der Gemeinde Meilen vor Baufreigabe ein detaillierter, vermasster und kotierter Umgebungs- und Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen, aus dem die Berücksichtigung sämtlicher (hier nicht allesamt wiedergegebener) Nebenbestimmungen klar ersichtlich sei (Dispositivziffer I.1 lit. t). Gemäss Dispositivziffer I.3 hat die kommunale Baubehörde vor Erteilung der Baufreigabe die Erfüllung der auf den Baubeginn hin gestellten Nebenbestimmungen zu prüfen.

E. 3.4

Handlungen der Bauherrschaft, die keiner Bewilligung bedürfen und damit keinen weiteren Entscheid zur Folge haben (hier z.B. Hinterlegung einer Geldsumme, Anmeldungen beim Grundbuch, Abschluss einer Versicherung, Kontaktaufnahme mit Dritten, Einreichen einer Abnahmegarantie für Bauabfälle etc.), berühren den Abschluss des Verfahrens nicht. Gleiches gilt, wenn die Bauherrschaft der Baubehörde vor Baubeginn Nachweise von Dritten zukommen zu lassen hat (hier z.B. solche von zu privaten Kontrollen befugten Fachleuten sowie des Energie- und Wasserversorgungsunternehmens). Zu eröffnen sind der Gegenpartei jedoch in nachgelagerten Bewilligungsverfahren zu fällende Entscheide (vgl. Urteile 1C_419/2023 vom 7. August 2024 E. 1.5; 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 E. 1.2.1). Sieht der baurechtliche Entscheid vor, die Bauherrschaft habe vor Baubeginn weitere Pläne oder Konzepte einzureichen und bewilligen zu lassen, müssen gestützt auf die eingangs erwähnte Rechtsprechung grundsätzlich auch die diesbezüglichen Bewilligungen vorliegen, damit das Bundesgericht von einem abgeschlossenen Verfahren ausgeht.

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerschaft vor Baubeginn noch die Kanalisationsgesuchsunterlagen, die definitive Material- und Farbwahl, die Detailkonstruktionen, ein Baumschutzkonzept, ein Konzept über die Baurealisierung und den definitiven Umgebungsplan von der Baubehörde bzw. dem Strasseninspektorat genehmigen zu lassen. Der Feuerpolizei ist vor Baubeginn der Brandschutznachweis zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Vorbehalten bleibt ferner die förmliche Bewilligung des Kontrollorgans für baulichen Zivilschutz betreffend die Schutzraumbau- bzw. Ersatzabgabepflicht. Bis die entsprechenden Bewilligungen vorliegen, kann die Beschwerdegegnerschaft von ihrer Baubewilligung keinen Gebrauch machen.

E. 3.5

Für die Frage des Spielraums ist massgebend, ob die Bau- bzw. Rechtsmittelbehörde der Bauherrschaft konkrete Vorgaben macht (Urteil 1C_560/2023 vom 16. Mai 2024 E. 1.3.5). Ein Beispiel dafür liefert der Entscheid des Baurekursgerichts: Es ergänzte die Gesamtverfügung der Baudirektion um die Auflage, das strassenseitige Fensterband an der Nordostfassade sei nicht offenbar auszugestalten. Der vom Baurekursgericht ausgemachte Mangel - aus den Unterlagen gehe nicht hervor, ob das Fenster offenbar sei, weshalb nicht davon ausgegangen werden könne, dass eine lärmschutzrechtliche Ausnahmegewilligung auch für das Fensterband erteilt worden sei - wird mit dieser Auflage behoben, ohne dass es diesbezüglich eines weiteren Entscheids bedürfte. Die Gesamtverfügung enthält ebenfalls

klar definierte Auflagen, wie die Beschwerdegegnerschaft zu Recht vorbringt. Ähnliches gilt mit Bezug auf das geforderte Baumschutzkonzept und den Brandschutz. Selbst wenn man davon ausginge, bezüglich des Baumschutzkonzepts, des Brandschutzes und der strassenpolizeilichen Aspekte der Umgebungsgestaltung verbleibe der Bauherrschaft kein Gestaltungsspielraum mehr und der detaillierte Umgebungsplan sei ohnehin erst nach Baubeginn einzureichen, blieben vor Baubeginn Entscheide über die Kanalisationseingabe (vgl. Urteil 1C_479/2022 vom 17. April 2023 E. 1.3), die Schutzraumbau- bzw. Ersatzbeitragspflicht, die Detailkonstruktionen samt definitiver Material- und Farbwahl (welche die Baubehörde explizit nicht erst nach Baubeginn verlangt) sowie über das Konzept betreffend Baurealisierung zu fällen. Zumindes betreffend die letztgenannten Aspekte des Bauvorhabens verbleibt ein Spielraum.

E. 3.6

Beim Beschluss der Baubehörde Meilen handelt es sich mithin um einen Zwischenentscheid im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dasselbe trifft auf das angefochtene Urteil zu (vgl. Urteil 1C_560/2023 vom 16. Mai 2024 E. 1.3.5 mit Hinweisen).

E. 4

Zu prüfen bleibt, ob die Beschwerde gegen den angefochtenen Zwischenentscheid zulässig ist.

E. 4.1

Gegen selbständig eröffnete Zwischenentscheide, die nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand betreffen (Art. 92 BGG), ist die Beschwerde nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Die selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden bildet eine Ausnahme vom Grundsatz, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen soll. Sie ist restriktiv zu handhaben, können Zwischenentscheide doch gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG durch Beschwerde gegen den Endentscheid angefochten werden, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (BGE 144 III 253 E. 1.3 mit Hinweisen). Es obliegt der beschwerdeführenden Partei darzutun, dass die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Anfechtbarkeit eines Zwischenentscheids erfüllt sind, soweit deren Vorliegen nicht offensichtlich ist (BGE 149 II 170 E. 1.3 mit Hinweis).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin äussert sich explizit weder zur Voraussetzung des nicht wieder gutzumachenden Nachteils noch zu derjenigen des weitläufigen Beweisverfahrens. Sie rügt indes eine Verletzung des Koordinationsprinzips und des Grundsatzes der Einheit der Baubewilligung. Es liege eine klassische "Aufsplittung" vor, bei der das Zweitprojekt auf der Grundlage des Erstprojekts bewilligt werden solle, obwohl eine Gesamtbetrachtung zu erfolgen habe. Bereits deshalb müsse der angefochtene Entscheid aufgehoben werden.

E. 4.3

Ficht die Nachbarschaft eine suspensiv bedingte Baubewilligung im Sinne der hiervor erläuterten Rechtsprechung an, verneint das Bundesgericht praxisgemäss das Vorliegen eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a

BGG . Dies deshalb, weil mit den Bauarbeiten vor Bewilligung der nachzureichenden Unterlagen nicht begonnen werden darf und die nachgelagerte Bewilligung der beschwerdeführenden Partei eröffnet werden muss, damit sie sich allenfalls dagegen wirksam zur Wehr setzen kann (vgl. Urteile 1C_419/2023 vom 7. August 2024 E. 1.5; 1C_560/2023 vom 16. Mai 2024 E. 1.3.6; 1C_479/2022 vom 17. April 2023 E. 1.4.1; 1C_513/2020 vom 3. Mai 2021 E. 1.2.1; teils mit weiteren Hinweisen). Weshalb es sich hier anders verhalten sollte, ist nicht ersichtlich:

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet das Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 40 auf der ehemaligen Parzelle Kat.-Nr. 6346 und den Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses. Die Rüge, die gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung sei für dieses Bauvorhaben - ohne Rücksicht auf das spätere Baugesuch (dazu sogleich unten) - in Verletzung von Bundesrecht erteilt worden, kann die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht ohne Nachteil nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens vortragen (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG). Bis zum Vorliegen der noch ausstehenden Bewilligungen in diesem Verfahren kann die Beschwerdegegnerschaft mit der Ausführung des Vorhabens nicht beginnen.

Daran ändert nichts, dass die Beschwerdegegnerschaft ein weiteres Gesuch auf dem Baugrundstück betreffend Abbruch des Boots- und des Gästehauses, Neubau eines Seepavillons und alternativer Umgebungsgestaltung (samt Zufahrt) eingereicht hat. Aus den nachvollziehbaren Erwägungen der Vorinstanz folgt, dass sich das hier streitige Bauvorhaben ohne Weiteres unabhängig vom später eingereichten Baugesuch beurteilen lässt. Auch hat sich die Vorinstanz einer Gesamtbetrachtung, wie sie von der Beschwerdeführerin verlangt wird, nicht verschlossen. Vielmehr hält das Verwaltungsgericht fest, darüber, inwieweit bei der Prüfung des späteren Baugesuchs das vorliegend strittige Bauvorhaben zu berücksichtigen und eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen sein werde, sei nicht im vorliegenden Verfahren zu befinden. Selbst wenn eine Gesamtschau im kantonalen Rechtsmittelverfahren zu Unrecht unterbleiben sollte, wie die Beschwerdeführerin befürchtet, könnte sie dagegen mit einer späteren Beschwerde beim Bundesgericht gegen das zweite Bauvorhaben vorgehen, womit sich ein allfälliger Nachteil beheben liesse (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3.4 mit Hinweisen).

E. 4.4

Dass die Gutheissung ihrer Beschwerde einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG ersparen würde, soweit damit sofort ein Endentscheid herbeigeführt werden könnte, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Dies liegt auch nicht auf der Hand, zumal der vermeidbare Aufwand nach dieser Bestimmung deutlich überdurchschnittlich erscheinen muss (Urteil 1C_423/2024 vom 8. August 2024 E. 5.3 mit Hinweisen).

E. 4.5

Die Voraussetzungen für die selbstständige Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Zwischenentscheids gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG sind folglich nicht erfüllt. Er ist jedoch durch Beschwerde gegen den späteren Endentscheid anfechtbar, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG). Die Beschwerdeführerin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts anfechten können, wenn und sobald das Verfahren im Zusammenhang mit dem Baugesuch für den Abbruch und den Neubau des Wohnhauses nach Vorliegen der noch erforderlichen Bewilligungen abgeschlossen sein wird (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.10).

Sollte sie keine Einwände gegen die späteren Entscheide haben, kann sie direkt im Anschluss daran beim Bundesgericht Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Zwischenentscheid erheben, ohne nochmals den kantonalen Rechtsweg beschreiten zu müssen (vgl. Urteil 1C_419/2023 vom 7. August 2024 E. 1.6 mit Hinweisen). Nicht massgebend für den Abschluss des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens ist demgegenüber nach dem Gesagten das Schicksal des späteren Baugesuchs.

E. 5

Demzufolge ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Zudem hat sie der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG), nicht aber der Gemeinde bzw. kommunalen Baubehörde, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.