

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00045 vom 16. Oktober 1998

ZH Verwaltungsgericht, 1998-10-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00045

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00045 du 16 octobre 1998

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00045 del 16 ottobre 1998

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung für ein Gartengerätehaus innerhalb einer Arealüberbauung Keine Nichtigkeit der (verspätet) angefochtenen Baubewilligung (E. 1, 2e). Wird die Zustellung des baurechtlichen Entscheids nicht rechtzeitig verlangt, ist das Rekursrecht auch dann verwirkt, wenn der (grundsätzlich rekurslegitimierte) Nachbar im Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung noch nicht Eigentümer des Nachbargrundstücks war (E. 2b). Die Regelung der Verwirkung des Rekursrechts gemäss Art. 315 f. PBG hält vor Art. 6 EMRK stand (E. 2d).

Erwägungen

E. 01

in X. Im Jahr 1998 erstellten sie auf ihrem Grundstück eigenmächtig ein Gartengerätehaus. In der Folge ersuchten sie um die Erteilung der nachträglichen baurechtlichen Bewilligung. Das (bereits realisierte) Vorhaben wurde am 18. Dezember 1998 öffentlich bekannt gemacht. Gesuche um Zustellung des baurechtlichen Entscheids im Sinn von § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975/1. September 1991 (PBG) wurden keine gestellt. B. Mit Beschluss vom 19. Januar 1999 wies die Baukommission X das (nachträgliche) Baugesuch ab. Gegen die Bewilligungsverweigerung liessen D.1 und D.2 an die Baurekurskommission II rekurrieren. In Wiedererwägung des genannten Beschlusses erteilte der Bauausschuss X die baurechtliche Bewilligung am 16. Mai 2000. Dagegen gelangten A.1 und A.2 als Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden und ebenfalls zur Arealüberbauung "G" gehörenden Liegenschaft am 21. Juli 2000 an die Baurekurskommission II mit dem Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und das Verfahren sei an den Bauausschuss X zurückzuweisen. II. Mit Beschluss vom 12. Dezember 2000 trat die Baurekurskommission II auf den Rekurs nicht ein. Sie erwog zusammengefasst, dass keine Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids eingereicht worden seien. Unerheblich sei, dass die Rekurrierenden im Dezember 1998 noch nicht Eigentümer ihres damals erst in Überbauung begriffenen Grundstücks gewesen seien. Sie müssten sich das Verhalten ihres Rechtsvorgängers, der es unterlassen habe, um Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu ersuchen, anrechnen lassen. Das Rekursrecht sei daher verwirkt. Anders verhielte es sich nur dann, wenn dem angefochtenen Beschluss eine erneute öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens hätte vorausgehen müssen. Das sei indessen nicht der Fall, weil sich der Beurteilungsgegenstand seit Dezember 1998 nicht verändert habe. Daran ändere nichts, dass in der Bewilligung vom 16. Mai 2000 darauf abgestellt werde, dass sich die überwiegende Mehrheit der Grundeigentümer der Überbauung "G" verpflichtet habe, allfällige Gartenhäuser gestalterisch und volumetrisch dem Streitobjekt anzupassen. Dazu könnten die Rekurrierenden schon deshalb nicht

verpflichtet werden, weil sie ihre Zustimmung verweigert hätten. Für sie stelle sich die Situation nicht wesentlich anders dar, wie wenn das Gerätehaus schon am 19. Januar 1999 bewilligt worden wäre. Auch diesfalls wäre ein Referenzobjekt geschaffen worden, das bei der Beurteilung des gestalterischen Genügens weiterer derartiger Bauten zu berücksichtigen wäre. Ob und mit welcher Gestaltung ein Gartengerätehaus auf dem Grundstück der Rekurrierenden zulässig sei, werde unabhängig vom Beschluss der Grundeigentümer vom 10. Februar 2000 zu beurteilen sein. Das Recht der Rekurrierenden zur Rechtsmittelerhebung ergebe sich schliesslich auch nicht daraus, dass ihnen der angefochtene Entscheid durch den Bauausschuss X zugestellt worden sei. III. Mit rechtzeitiger Beschwerde vom 2. Februar 2001 liessen die unterlegenen Rekurrierenden dem Verwaltungsgericht beantragen, der Entscheid der Baukommission X vom 16. Mai 2000 sei als nichtig zu erklären und aufzuheben. Eventuell sei der Rekursentscheid vom 12. Dezember 2000 aufzuheben und die Sache zur materiellen Beurteilung an die Baurekurskommission II zurückzuweisen. Die Baurekurskommission II beantragte am 22. Februar 2001, die Beschwerde sei abzuweisen. Mit Beschwerdeantwort vom 7./9. März 2001 stellte die Baukommission X den Antrag, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei diese abzuweisen. Ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde schlossen D.1 und D.2 mit Beschwerdeantwort vom 11. April 2001. Die Ausführungen der Parteien werden - soweit erforderlich - nachstehend wiedergegeben. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

E. 1

a) Der Hauptantrag der Beschwerdeführenden geht dahin, es sei die baurechtliche Bewilligung vom 16. Mai 1999 "als nichtig zu erklären und aufzuheben". Begründet wird der Antrag damit, dass gegenüber der privaten Beschwerdegegnerschaft vor Erteilung dieser Bewilligung mündlich die Auflage statuiert worden sei, sie habe die Zustimmung der anderen Grundeigentümer der Überbauung "G" zum Baustil und den Dimensionen ihres Gartengerätehauses einzuholen. Da die Beschwerdeführenden ihre Zustimmung verweigert hätten, habe sich die Baukommission X "äusserst widersprüchlich verhalten". Sie habe ferner das Prinzip der Einheit der Baubewilligung verletzt, weil Nebenbestimmungen Bestandteil des baurechtlichen Entscheids bildeten und daher in Schriftform zu ergehen hätten. Diese Mängel der angefochtenen Bewilligung seien als besonders schwer zu gewichten, so dass entsprechend dem gestellten Antrag zu verfahren sei. b) Der Auffassung der Beschwerdeführenden ist nicht zu folgen. Was vor Erteilung der Baubewilligung vom 16. Mai 2000 zwischen den Grundeigentümern der Arealüberbauung "G" vereinbart bzw. besprochen worden ist, bildet nicht Teil der Bauerlaubnis, dies selbst dann nicht, wenn sich die Baukommission X gegenüber der privaten Beschwerdegegnerschaft dahin geäussert haben sollte, dass die (nachträgliche) baurechtliche Bewilligung nur dann erteilt werden könne, wenn mit den übrigen Eigentümern über Stil und Dimensionen künftiger Gartengerätehäuser eine Einigung erzielt werde. Hinzu kommt, dass eine solche Einigung ja gerade nicht erzielt worden ist, weil die Beschwerdeführenden ihre Zustimmung verweigert haben. Die Annahme einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 PBG ist im Übrigen schon begrifflich ausgeschlossen, wenn es wie hier an einer Baubewilligung fehlt und deren Erteilung noch offen ist. Die Baukommission X hat der privaten Beschwerdegegnerschaft die nachträgliche Bauerlaubnis erst am 16. Mai 2000 erteilt und zwar ohne Statuierung einer Nebenbestimmung, also vorbehaltlos. Die Erwägung im baurechtlichen Entscheid, es könne hinsichtlich weiterer Gesuche "aufgrund des Mehrheitsentscheides der Miteigentümer davon ausgegangen werden, dass diese sich an den Stil und die Dimension

desjenige(n) der Familie D halten werden", berührt die private Beschwerdegegnerschaft nicht. Die Baukommission X wird, wie die Baurekurskommission II zutreffend festgehalten hat, bei jedem künftigen Gesuch für ein Gartengerätehaus im Einzelfall zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen von § 71 PBG erfüllt sind. Fehlt es aber an einer die private Beschwerdegegnerschaft belastenden Nebenbestimmung, so ist der Behauptung, die Baukommission X habe den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verletzt (dazu vgl. RB 1989 Nr. 83 [= BEZ 1989 Nr. 14] mit Hinweisen), der Boden von vornherein entzogen. Ein Verstoss gegen diesen Grundsatz läge höchstens dann vor, wenn in der baurechtlichen Bewilligung die Regelung einer nicht lediglich untergeordneten Frage in ein späteres Verfahren verwiesen worden wäre. Ein solche Sachverhalt ist hier nicht gegeben. Von einem nichtigen Entscheid wegen verfahrensrechtlicher Mängel kann mithin nicht die Rede sein.

E. 2

A, Zürich 1999, Rz. 431 f., 650; Ruth Herzog, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 317). Unter diesem Gesichtspunkt hat das Verwaltungsgericht z.B. § 155 PBG als EMRK-konform gewürdigt (VGr, 29. September 2000, VB.2000.00181). Allerdings müssen die verfahrensrechtlichen Vorschriften ein legitimes Ziel verfolgen und dürfen sie das Recht auf Zugang zu einem Gericht nicht seiner Substanz berauben oder in unverhältnismässiger Weise einschränken (BGr, 16. Oktober 1998, 2P.70/1998). Unter diesem Aspekt steht hier die auf § 316 Abs. 1 PBG gestützte Annahme der Verwirkung des Rekursrechts nicht im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 1 EMRK. Hinsichtlich des Zwecks von §§ 315 f. PBG ist auf das zitierte Verwaltungsgerichtsurteil vom 26. März 1993 zu verweisen (RB 1993 Nr. 52 = BEZ 1993 Nr. 14 = ZBl 95/1994, S. 184 ff.). e) Ist die Baurekurskommission II auf den Rekurs zu Recht nicht eingetreten, ist dem Verwaltungsgericht eine materiellrechtliche Überprüfung der streitigen baurechtlichen Bewilligung verwehrt. Auf die entsprechenden Rügen der Beschwerdeführenden ist daher nicht einzutreten. - Sollte der Beschwerde die Auffassung zu Grunde liegen, dass die baurechtliche Bewilligung vom 16. Mai 2000 aus materiellrechtlichen Gründen nichtig sei, so wäre dieser Standpunkt klar verfehlt. Inhaltliche Mängel haben in der Regel nur die Anfechtbarkeit der Verfügung zur Folge. Nur in Ausnahmefällen führt ein ausserordentlich schwerwiegender Mangel zur Nichtigkeit (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrecht, 3. A., Zürich 1998, Rz. 793 ff.). An einem solchen Sachverhalt fehlt es hier offenkundig. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 3

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. ...

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