

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00271 vom 18. Juli 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-07-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00271

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00271 du 18 juillet 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00271 del 18 luglio 2007

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung für Hühnerunterstand: Aussteckung; Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids. Wurde eine Baute ohne Bewilligung erstellt, macht eine Aussteckung keinen Sinn mehr, da der Bau mit seinen Dimensionen allfälligen Betroffenen bereits bekannt ist. Um ihre Rechte zu wahren, können Nachbarn, die durch die eigenmächtig erstellte Baute betroffen sind, die Baubehörde auf die unbewilligte Baute hinweisen und so ein Bewilligungsverfahren in Gang setzen. Die öffentliche Bekanntmachung des Baugesuchs wird ihnen in der Regel schriftlich anzuzeigen sein, so dass sie die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangen können (E. 2.2). Die Frage, ob bereits die Anzeige eines ohne Bewilligung ausgeführten Bauvorhabens als Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids aufzufassen ist, kann hier offen gelassen werden (E. 2.3). Der Vorwurf, der Bausekretär habe den drohenden Ablauf der Frist zur Anforderung des baurechtlichen Entscheids treuwidrig verschwiegen, ist unbegründet (E. 2.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2007.00271 Entscheid der 1. Kammer vom 18. Juli 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretärin Tanja Pekeljevic. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

B,

E. 1.2

C,

E. 2

Gemäss § 315 Abs. 1 in Verbindung mit § 316 Abs. 1 PBG hat der Nachbar das Rekursrecht gegen eine Baubewilligung verwirkt, wenn er nicht innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt.

E. 2.1

Hier ist unbestritten, dass die Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG am 12. Januar 2007 abgelaufen ist, ohne dass der Beschwerdeführer schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt hat. Der Beschwerdeführer ist indessen der Auffassung,

diese Säumnis könne ihm nicht entgegengehalten werden, weil wegen der eigenmächtigen Errichtung der Baute keine Visiere gestellt worden seien, so dass er nicht auf das Bewilligungsverfahren aufmerksam geworden sei. Zudem habe er am 11. Januar 2007 den Bausekretär telefonisch "um einen Gesprächstermin wegen Grenzbauten" ersucht, wobei er trotz seines Angebots, sogleich vorbeizukommen, einen Termin erst für den 15. Januar 2007 erhalten habe. Erst dann sei er über das laufende Bewilligungsverfahren und darüber informiert worden, dass die Frist für die Anforderung des baurechtlichen Entscheids bereits abgelaufen sei.

E. 2.2

Gemäss § 311 Abs. 1 PBG sind vor der öffentlichen Bekanntmachung, an welche der Lauf der Frist von § 315 Abs. 1 PBG anknüpft, darstellbare Bauvorhaben auszustecken. Diese Aussteckung durch Visiere dient dem Zweck, Drittbetroffene auf das Bauvorhaben aufmerksam zu machen und ihnen eine räumliche Vorstellung vom Projekt und seiner Beziehung zur Umgebung zu vermitteln (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 279). Wurde wie hier eine Baute ohne Bewilligung erstellt, so macht eine nachträgliche Aussteckung gemessen an dieser Zielsetzung keinen Sinn mehr, da der Bau mit seinen Dimensionen allfälligen Betroffenen bereits bekannt ist. Um ihre Rechte zu wahren, können Nachbarn, die durch eine eigenmächtig erstellte Baute betroffen sind, die Baubehörde auf die unbewilligte Baute hinweisen und so ein Bewilligungsverfahren in Gang setzen. Als Gesuchsteller im Sinn von § 10 Abs. 1 lit. a VRG wird ihnen die Erledigung der Angelegenheit, das heisst hier die öffentliche Bekanntmachung des Baugesuchs im Sinn von § 314 PBG, in der Regel schriftlich anzuzeigen sein, so dass sie die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangen können. Unterbleibt eine solche Anzeige, so stellt sich die Frage, ob nicht bereits die Anzeige eines ohne Bewilligung ausgeführten Bauvorhabens als Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids aufzufassen ist.

E. 2.3

Diese Frage braucht hier indessen nicht beantwortet zu werden, da, wie sich aus der in der Beschwerdeschrift dargestellten "Chronographie" (S. 3 ff.) ergibt, der Hühnerunterstand schon im Sommer 2006 errichtet wurde, ohne dass der Beschwerdeführer bei der Gemeinde vorstellig wurde. Eine Anzeige erfolgte lediglich durch die Nachbarin D, an deren Grenze die Baute errichtet wurde und die dem Bauvorhaben in der Folge ihre Zustimmung erteilte. Unter diesen Umständen hatte die Baubehörde keine Veranlassung, den Beschwerdeführer auf das nach der Intervention der Nachbarin D eingeleitete Baubewilligungsverfahren und die am 22. Dezember 2006 erfolgte Ausschreibung besonders hinzuweisen.

E. 2.4

Den weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers, dass er am 11. Januar 2007, das heisst am Tag vor Ablauf der zwanzigtägigen Frist gemäss § 315 Abs. 1 PBG, beim Bausekretär "wegen Grenzbauten" habe vorsprechen wollen, jedoch erst am 15. Januar 2007 einen Termin erhalten und erst in jenem Zeitpunkt von der Ausschreibung bzw. der mittlerweile abgelaufenen Frist Kenntnis erhalten habe, lässt sich die Rüge entnehmen, dass ihm der Bausekretär beim Telefongespräch den drohenden Ablauf der Frist zur Anforderung des baurechtlichen Entscheids treuwidrig verschwiegen habe. Dieser Vorwurf ist unbegründet. Zwar hat nach Darstellung des Beschwerdeführers der Bausekretär den Anrufer als Nachbarn der Bauherrschaft B und C erkannt, "der dem Nachbar (E) hilft bei den

Baueingaben". Wie der Beschwerdeführer aber selber ausführt, hat er den Bausekretär nicht auf den unbewilligten Hühner-Unterstand angesprochen oder nach dem Stand eines allfälligen Bewilligungsverfahrens nachgefragt, sondern einzig "um einen Gesprächstermin wegen Grenzbauten" ersucht. Unter diesen Umständen hatte der Bausekretär keine Veranlassung, den Beschwerdeführer über die Ausschreibung des Bauvorhabens auf dem Grundstück B und C und den Lauf der Frist für die Anforderung des baurechtlichen Entscheids zu informieren, und kann ihm jedenfalls kein treuwidriges Verhalten vorgeworfen werden, wenn er den Beschwerdeführer nicht von sich aus auf das laufende Verfahren hingewiesen hat. Das gilt umso mehr, als der streitbetroffene Hühner-Unterstand nicht an der Grenze zur Liegenschaft des Beschwerdeführers steht und der Bausekretär deshalb annehmen durfte, die vom Beschwerdeführer angesprochenen "Grenzbauten" betreffen solche an der Grenze zwischen den Liegenschaften A sowie B und C, wo, wie aus den umfangreichen vom Beschwerdeführer eingereichten Akten hervorgeht, der Beschwerdeführer mit Zustimmung der Nachbarn eine bestehende Kleinbaute bis zur gemeinsamen Grenze verlängerte, er seinerseits aber die Zustimmung zu einem geplanten Grenzbau des Nachbarn wegen Querelen, die bis vor Friedensrichter führten, bisher verweigert hat.

E. 2.5

Damit ist die Vorinstanz mangels rechtzeitigen Gesuchs um Zustellung des baurechtlichen Entscheids auf den Rekurs des Beschwerdeführers zu Recht nicht eingetreten. Die umfangreichen Vorbringen des Beschwerdeführers zur Sache sind damit von vornherein unbehelflich.

E. 3

Somit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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