

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00442 vom 10. Oktober 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-10-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00442

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00442 du 10 octobre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00442 del 10 ottobre 2012

Regeste

Baubewilligung | Treu und Glauben. Die formlos ausgesprochene Weigerung der Behörde, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen, kann nicht beliebig lange infrage gestellt werden (E. 2.1). Nachdem die Beschwerdeführenden den Gemeindeingenieur mehrmals auf die streitbetroffenen Arbeiten hingewiesen hat und diese Bemühungen keinen Erfolg zeitigten, ersuchten sie das Bauamt schriftlich um Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. In dem die Beschwerdeführenden rund zweieinhalb Monate nach Kenntnisnahme der umstrittenen Bauarbeiten schriftlich um die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ersucht haben, haben sie nicht gegen Treu und Glauben verstossen und damit nicht verspätet reagiert (E. 2.2). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz.

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz hat den Rekurs betreffend Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens betreffend Terrainveränderungen mit der Begründung abgewiesen, die Intervention der Rekurrierenden bei der Gemeinde sei als verspätet zu erachten. Aus den gesamten Umständen hätten die Rekurrierenden schliessen müssen, dass die Vorinstanz kein Baubewilligungsverfahren durchzuführen gedenke, hatten sie doch vom Gemeindeingenieur formlos den Verzicht auf die Durchführung eines Bewilligungsverfahrens mitgeteilt erhalten. Seit dem Rekursverfahren gegen ihr eigenes Bauvorhaben sei den Rekurrierenden bekannt gewesen, dass eine 30-tägige Rekursfrist gelte. Sie hätten daher annehmen müssen, dass die vorinstanzliche Weigerung nicht beliebig lange infrage gestellt werden könne. Es hätte nahegelegen, nach Vornahme der Baukontrolle, die aufgrund des Baus einer Unterniveaugarage auf dem Grundstück der Rekurrierenden stattfand, bei der Vorinstanz einen anfechtbaren Beschluss zu verlangen. Da ein solches Begehren nicht näher begründet zu werden brauche, hätte dieses spätestens einen Monat nach Durchführung der Baukontrolle gestellt werden müssen. Durch das Zuwarten von rund zwei Monaten sei das Gesuch als klar verspätet einzustufen.

E. 2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, das Gesuch um Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens sei verspätet erfolgt.

E. 2.1

Wer den baurechtlichen Entscheid nicht entsprechend § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1

PBG das Rekursrecht verwirkt. Diese Verwirkungsfrist beginnt dann nicht zu laufen, wenn die Publikation dergestalt qualifiziert mangelhaft ist, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen kann und dadurch abgehalten wird, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 303; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 312). Gleiches gilt für den Fall, dass gar keine Publikation erfolgt, weil die Baubewilligung zu Unrecht ohne Veröffentlichung und Aussteckung im Anzeigeverfahren erfolgte und der Nachbar erst durch die Erstellung der Baute von der Sache erfährt (RB 1981 Nr. 144; VGr, 24. November 1999, VB.1999.00209; 16. Juni 1999, VB.1999.00098, auch zum Folgenden, beide nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Nach Treu und Glauben darf der Dritte aber mit der Geltendmachung seiner Ansprüche nicht beliebig zuwarten; sobald er vom Bauvorhaben weiss, hat er sich um die nachträgliche Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu bemühen (VGr, 20. Mai 2009, VB.2009.00057, E. 4.1; vgl. RB 1980 Nr. 2; Ruckstuhl, S. 301).

E. 2.2

Davon zu unterscheiden sind diejenigen Fälle, in denen eine Baute ohne baurechtliche Bewilligung erstellt wurde. Immerhin kann auch hier eine Weigerung der Behörde, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen, nicht beliebig lange infrage gestellt werden, sondern es ist innert angemessener Frist der Erlass einer formrichtigen Verfügung zu verlangen (vgl. VGr, 3. September 2008, VB.2008.00229, E. 3). Andernfalls hätte es der Nachbar in der Hand, eine von ihm bis dahin widerspruchslos geduldete Baute bis zum Ablauf der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für ein behördliches Einschreiten geltenden Maximalfrist von 30 Jahren (vgl. BGE 107 Ia 121; 105 Ib 265 E. 6a) jederzeit wieder infrage zu stellen, was auch unter dem Gesichtswinkel der Rechtssicherheit fragwürdig ist (VGr, 16. Dezember 2009, VB.2009.00018, E. 2.1). Zudem kann schon vor Ablauf der 30-jährigen Frist auch die Behörde nicht mehr einschreiten, wenn sie die rechtswidrigen Gebäude oder Gebäudeteile über Jahre hinaus geduldet hat, obschon ihr die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen. Diese aus dem Grundsatz von Treu und Glauben abgeleitete Regel muss auch für den Nachbarn gelten, beherrscht doch der Grundsatz von Treu und Glauben auch die Rechtsbeziehungen zwischen den sich in einem Verwaltungsverfahren gegenüberstehenden Privaten (RB 1981 Nr. 147; René Rhinow, Grundzüge des schweizerischen Verfassungsrechts, Basel/Genf/München 2003, Rz. 2397; Yvo Hangartner, in: St. Galler Kommentar zur Bundesverfassung, 2. A., Zürich etc. 2008, Art. 5 BV Rz. 43; VGr, 16. Dezember 2009, VB.2009.00018, E. 2.1).

E. 2.3

Der private Beschwerdegegner liess die streitbetroffenen Arbeiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am 13./14. Juni 2011 durchführen. Der Gemeinderat Hochfelden hat den Beschwerdeführenden auf deren Gesuch hin am 29. September 2011 schriftlich mitgeteilt, dass für diese Arbeiten keine Baubewilligungspflicht bestehe. Dass der Gemeinderat zuvor entschieden hätte, es werde kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt, ist nicht ersichtlich. Damit unterscheidet sich der vorliegende Fall wesentlich von der Sachlage im erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts (VB.2008.00229), welches das Baurekursgericht zur Begründung seines Entscheids herangezogen hat: Im dortigen Fall war dem betroffenen

Nachbar per E-Mail mitgeteilt worden, die Bausektion habe entschieden, dass die infrage stehenden Arbeiten keiner baurechtlichen Bewilligung bedürften (E. II). Von einem vergleichbaren Vorgehen der Gemeinde kann vorliegend nicht gesprochen werden. Mit Telefonat vom 18. August 2012 teilten die Beschwerdeführenden zwar dem Baurekursgericht mit, der Gemeindeingenieur habe ihnen im Juni 2011 mitgeteilt, die vorgenommenen baulichen Tätigkeiten würden keiner Bewilligungspflicht unterliegen; vor Verwaltungsgericht bestreiten die Beschwerdeführenden dann, dass sich der Gemeindeingenieur in diesem Sinn geäußert habe. Es kann indes offenbleiben, was der Gemeindeingenieur zu den Beschwerdeführenden gesagt hatte, war dieser doch nicht zuständig, in der Sache zu entscheiden. Ebenso wenig kann – wie dies die Vorinstanz tut – auf die am 23. Juni 2011 stattgefundene Baukontrolle abgestellt werden. Diese wurde im Zusammenhang mit dem Bau einer Unterniveaugarage auf der Parzelle der Beschwerdeführenden durchgeführt. Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführenden anlässlich dieser Baukontrolle auf die im Grenzbereich vorgenommenen Arbeiten hinwiesen. Unbestritten geblieben ist aber auch, dass die Vertreter der Gemeinde nicht weiter darauf eingingen, da diese Arbeiten nicht Gegenstand der Baukontrolle waren. Dass die Beschwerdeführenden spätestens ab diesem Zeitpunkt schliessen mussten, dass die Gemeinde kein Baubewilligungsverfahren durchzuführen gedachte, kann nicht leichthin angenommen werden. Bei der erwähnten Baukontrolle ging es einerseits um ein anderes Bauobjekt, andererseits liessen sich die Vertreter der Gemeinde nicht dahin gehend vernehmen, dass sie kein Baubewilligungsverfahren durchführen werden. Sie gingen auf die Bemerkung der Beschwerdeführenden gar nicht erst ein. Folglich kann im damaligen Verhalten der Gemeindevertreter keine Weigerung zur Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erblickt werden, welche – wie die Vorinstanz annimmt – eine Frist von ein bzw. zwei Monaten für ein Tätigwerden der Beschwerdeführenden ausgelöst hätte. Nachdem die Beschwerdeführenden den Gemeindeingenieur mehrmals auf die streitbetreffenden Arbeiten hingewiesen hatten und diese Bemühungen keinen Erfolg zeitigten, haben sie sich offenbar am 23. oder 24. August 2011 an ihren Rechtsvertreter gewandt, der ihnen riet, das Bauamt schriftlich um Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zu ersuchen. Wenn die Beschwerdeführenden bei dieser Sachlage rund zweieinhalb Monate nach Vornahme der Bauarbeiten schriftlich um die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ersuchten, liegt darin noch kein Verstoss gegen Treu und Glauben. Das Begehren lässt sich folglich nicht als verspätet qualifizieren.

E. 2.4

In der Folge hat das Baurekursgericht nicht darüber befunden, ob für die streitbetreffenden Arbeiten eine Bewilligungspflicht besteht oder nicht. Der Rekursentscheid vom 14. Juni 2012 ist deshalb in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Behandlung dieser Rüge an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 3

Da die Beschwerdeführenden in der Hauptsache durchdringen, sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnern je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Über die Verlegung der Rekurskosten wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Der private Beschwerdegegner ist sodann zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

E. 4

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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