

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00508 vom 30. November 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-11-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00508

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00508 du 30 novembre 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00508 del 30 novembre 2017

Regeste

Befehl und Androhung Ersatzvornahme | Rechtliches Gehör. Ersatzvornahme. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor. Die Einreichung des Materialisierungskonzepts und des Umgebungsplans war seit der Stammbewilligung von 2001 ausstehend. Ein zuvor durchzuführender Augenschein war nicht erforderlich, da die Einreichung dieser beiden Unterlagen unabhängig vom baulichen Zustand der Liegenschaft zu erfolgen hatte (E. 2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

B, Beschwerdeführende, gegen Gemeinderat C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, betreffend Befehl und Androhung Ersatzvornahme, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss des Gemeinderats C vom 21. Februar 2017 wurde B und A befohlen, das Materialisierungskonzept (gemäss Dispositiv-Ziffer 2.8 der Baubewilligung vom 16. Mai 2001) sowie den Umgebungsplan (gemäss Dispositiv-Ziffer 2.13 der Baubewilligung vom 16. Mai 2001) innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Beschlusses einzureichen und genehmigen respektive bewilligen zu lassen, unter Androhung der Ersatzvornahme im Unterlassungsfalle. II. Hiergegen erhoben B und A mit Eingabe vom 25. März 2017 Rekurs ans Baurekursgericht und beantragten, es sei erstens festzustellen, dass die Liegenschaft das Einordnungsgebot erfüllt und nicht den Charakter einer Baustelle aufweise; das Gebäude sei fertiggestellt und der Umschwung in einem ordentlichen Zustand. Der Befehl mit Androhung der Ersatzvornahme sei aufzuheben und die Baubehörde auf das ordentliche Bauverfahren mit dem anzuwendenden Verständigungsprinzip zu verweisen. Des Weiteren beantragten B und A eine Parteientschädigung. Mit Entscheid vom 11. Juli 2017 wurde der Rekurs abgewiesen. III. Am 9. August 2017 erhoben B und A gegen den Entscheid des Baurekursgerichts Beschwerde am Verwaltungsgericht und beantragten, den Entscheid aufzuheben, den Rekurs anzuerkennen sowie eine Parteientschädigung. Mit Schreiben vom 16. August 2017 beantragte der Gemeinderat C die Abweisung der Beschwerde sowie eine Parteientschädigung; ebenso beantragte das Baurekursgericht am 6. September 2017 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. B und A verpassten in der Folge die Frist zur freigestellten Vernehmlassung (B infolge Auslandsabwesenheit), reichten aber am 3. Oktober 2017 ein Schreiben bezüglich der Beschwerdeantwort des Gemeinderats C ein. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur

Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Die Erwägungen der Vorinstanz basierten auf Fotoaufnahmen der Baukontrolle vom 22. Dezember 2016; diese Fotos stellten einen verzerrten und nicht mehr aktuellen Zustand der Liegenschaft dar. Durch den Verzicht auf einen Augenschein sei nie die Wahrheit über den baulichen Zustand der Liegenschaft ermittelt worden. Am 1. April 2015 habe die Baubehörde die gleiche Baukontrolle wie am 22. Dezember 2016 durchgeführt, ohne dass in der Folge die Baubehörde etwas bemängelt habe. Dieser erhebliche Beweis sei durch die Vorinstanz nicht abgenommen worden und deshalb liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Des Weiteren liege kein Zuwiderhandlungsfall gemäss Entscheid der Vorinstanz vom 17. Dezember 2013 vor. Die Bauarbeiten seien inzwischen abgeschlossen, weshalb keine Ersatzvornahme bezüglich des Bauprojekts von Nöten sei. Auch die Prüfung, ob ein solcher Zuwiderhandlungsfall eingetreten sei, sei durch die Vorinstanz nicht vorgenommen worden, wodurch erneut eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliege.

E. 2.2

Mit Beschluss vom 16. Mai 2001 erteilte der Gemeinderat C den Beschwerdeführenden die Baubewilligung (Stammbewilligung) für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse in C. Die Stammbewilligung enthielt unter anderem folgende Auflagen: 2.8 Putzstruktur, Farben, Materialien und die Art der Dacheindeckung sind rechtzeitig von der Bauvorsteherin, Gemeinderätin F, genehmigen zu lassen. 2.13. Mit der Fertigstellung des Rohbaus (vor Ausführung der Umgebungsarbeiten) ist ein Umgebungsplan zur Bewilligung vorzulegen, aus dem auch die Art der vorgesehenen Bepflanzung hervorgeht. Es ist darauf zu achten, dass zur Vermeidung von Gitterrost und Feuerbrand die anfälligen Wacholderarten und Cotoneaster Salicifolius nicht angepflanzt werden sollen. Die Stammbewilligung erwuchs im Jahr 2003 mitsamt den massgeblichen Auflagen in Rechtskraft; im März 2003 wurde den Beschwerdeführenden die Baufreigabe erteilt und es wurde mit den Aushubarbeiten begonnen. In den darauffolgenden Jahren kam es zwischen den Parteien mehrfach zu behördlichen und gerichtlichen Streitigkeiten betreffend die Wiederaufnahme und Fortführung der Bauarbeiten. Mit Entscheid der Vorinstanz vom 17. Dezember 2013 (BRGE II Nr. 0186/2013) wurde der Bauherrschaft schliesslich befohlen, die Bauarbeiten bis spätestens 30. September 2014 abzuschliessen. Für den Zuwiderhandlungsfall wurde die Fertigstellung des Gebäudeäusseren sowie die Versetzung des Umschwungs in einen ordnungsgemässen Zustand auf Kosten der Grundeigentümerschaft ersatzweise durch die Gemeinde angedroht. Dieser Entscheid wurde vom Verwaltungsgericht mit VB.2014.00026 vom 22. Mai 2014 bestätigt und die Frist für die Fertigstellungsarbeiten neu auf den 31. Januar 2015 festgesetzt. Mit Entscheid vom 21. Juli 2014 trat das Bundesgericht auf eine dagegen erhobene Beschwerde nicht ein (BGr, 1C_351/2014). Anlässlich einer am 22. Dezember 2016 durchgeführten Baukontrolle wurde festgestellt, dass die Beschwerdeführenden der Aufforderung zur fristgerechten Fertigstellung der Bauarbeiten nach wie vor nicht nachgekommen sind, wobei der bauliche Zustand der Liegenschaft mit diversen Fotoaufnahmen dokumentiert wurde. Hierauf gewährte der Beschwerdegegner den Beschwerdeführenden das rechtliche Gehör und erliess den angefochtenen Entscheid.

E. 2.3

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst unter anderem ebenso ein Anspruch der Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen, wie die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2015, Art. 29 BV N. 45 mit Hinweisen; BGE 127 I 54 E. 2b mit Hinweis). Dabei ist allerdings nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich zudem zwar ein Anspruch auf Abnahme der von den Beteiligten beantragten oder angebotenen Beweismittel über erhebliche Tatsachen (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 8 N. 34). Der Anspruch auf Beweisabnahme gilt jedoch nicht absolut: Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine Behörde von der Abnahme beantragter Beweismittel insbesondere dann absehen, wenn der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist (Unerheblichkeit des Beweismittels), wenn durch den angebotenen Beweis bereits Feststehendes bewiesen werden soll (Überflüssigkeit des Beweismittels) oder wenn von vornherein gewiss ist, dass der angebotene Beweis keine Klärung herbeizuführen vermag (mangelnde Tauglichkeit des Beweismittels, was mittels antizipierter Beweiswürdigung festgestellt werden kann; vgl. BGr, 21. August 2014, 5A_282/2014, E. 3.2; BGE 117 Ia 262 E. 4b; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 18; zum Ganzen siehe VGr, 9. April 2015, VB.2014.00510, E. 4.1). Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 5C_512/2009, E. 2.3; VGr, 19. April 2012, VB.2011.00612, E. 1.3). Es ist zulässig, dass sich eine Rechtsmittelinstanz, insbesondere das Verwaltungsgericht, auf das Ergebnis des vorinstanzlichen Augenscheins abstützt bzw. auf die Durchführung eines eigenen Augenscheins verzichtet, vorausgesetzt, dass sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 2.4

Der Rüge der Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz richtig festhält, wurde der vorliegend angefochtene Beschluss im Anschluss an eine am 22. Dezember 2016 durchgeführte Baukontrolle erlassen, wo festgestellt worden war, dass die Fertigstellung der Bauarbeiten nach wie vor nicht erfolgt war. Im angefochtenen Beschluss wurde deshalb angeordnet, das Materialisierungskonzept und einen Umgebungsplan, welche bereits in der Stammbewilligung von 2001 gefordert worden waren, zur Genehmigung bzw. zur Bewilligung einzureichen. Diese Einreichung war noch ausstehend, was die Beschwerdeführenden in einem Schreiben vom 14. Februar 2017 (eine Woche vor dem angefochtenen Entscheid am 21. Februar 2017) an den Beschwerdegegner selbst bestätigten und dabei in Aussicht stellten, die erforderlichen Gesuche gemäss

Dispositiv-Ziffer 2.8 und 2.13 der Stammbewilligung vollständig nachzureichen. Diese Einreichung hat somit noch zu erfolgen, was ja die Beschwerdeführenden auch in der Beschwerdeschrift nicht bestreiten. Über die Frage der genügenden Einordnung der Liegenschaft war bzw. ist weder im Rekursverfahren noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden. Aus den vorliegenden Fotoaufnahmen vom 22. Dezember 2016 geht zudem eindeutig hervor, dass die Beschwerdeführenden die ihnen mit Entscheid vom 22. Mai 2014 bis zum 31. Januar 2015 gesetzte Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens nicht eingehalten hatten. Aufgrund der vorliegenden Fotografien war die Feststellung des Beschwerdegegners und der Vorinstanz, das Bauvorhaben sei nicht wie vereinbart fertiggestellt, nachvollziehbar und vertretbar. Selbst wenn der bauliche Zustand der Liegenschaft sich in der Zwischenzeit geändert haben sollte, ändert dies – wie auch der Beschwerdegegner festhält – jedoch nichts an der Verpflichtung der Bauherrschaft zur Einreichung der verlangten Pläne und Unterlagen (welche sie wie erwähnt in einem Schreiben vom 14. Februar 2017 selbst in Aussicht stellten). Ein von den Beschwerdeführenden geforderter Augenschein war deshalb bezüglich dieser Frage nicht von Nöten. Inwiefern hier eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen soll, ist nicht ersichtlich. Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, wurde den Beschwerdeführenden mit der Aufforderung, die fehlenden Planunterlagen innert 30 Tagen nach Rechtskraft einzureichen, die Möglichkeit eingeräumt, die Materialisierung und Umgebungsgestaltung nach ihren Wünschen zu planen. Nur für den Fall, dass innert Frist kein solcher Vorschlag einträte, wäre seitens der Baubehörde eine Ersatzplanung auf Kosten der Bauherrschaft angezeigt. Das Vorgehen des Beschwerdegegners und der Vorinstanz erweist sich somit als rechtens.

E. 2.5

Im Entscheid der Vorinstanz vom 17. Dezember 2013 wurde angeordnet, dass die Beschwerdeführenden das Bauvorhaben bis zum 30. September 2014 zu beenden hätten und für den Zuwiderhandlungsfall angedroht werde, dass die Fertigstellung des Gebäudeäusseren und die Versetzung des Umschwungs in einen ordnungsgemässen Zustand auf Kosten der Grundeigentümerschaft ersatzvornahmeweise durch die Gemeinde veranlasst werde. Auch die Frage des Zuwiderhandlungsfalls hat in der Sache nichts mit der vorliegend streitgegenständlichen Einforderung der noch fehlenden Unterlagen zu tun, da diese seit der Stammbewilligung ausstehen. Den Beanstandungen in Ziff. 4 und 5 der Beschwerde kann deshalb ebenfalls nicht gefolgt werden. Angefochten und somit Streitgegenstand sind die Anordnungen des Dispositivs des Beschlusses vom 21. Februar 2017, welche sich ausschliesslich auf die Einreichung der genannten beiden Unterlagen beziehen. In welchem baulichen Zustand sich das Gebäude ein paar Wochen nach der Baukontrolle vom 22. Dezember 2016 befand, und ob durch den Zustand ein Zuwiderhandlungsfall oder nicht vorliegt, ist deshalb nicht entscheidrelevant für die Einreichung des Materialisierungskonzepts und des Umgebungsplans. Insgesamt ist die Beschwerde somit abzuweisen.

E. 3

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung und je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Hingegen sind sie unter solidarischer Haftung und je zur Hälfte nach § 17 Abs. 2 lit. b VRG verpflichtet, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich

Fr. 500.- als angemessen erweisen.

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