

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00511 vom 7. Februar 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-02-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00511

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00511 du 7 février 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00511 del 7 febbraio 2019

Regeste

Baubewilligung | Feststellung des massgeblichen Terrainverlaufs auf Baugrundstück. Strittig ist, ob auf dem Baugrundstück derartige Terrainveränderungen vorgenommen worden sind, sodass auf die früheren Verhältnisse zurückzugreifen ist (E. 4.1). Es bestehen keine Anhaltspunkte für bewilligungspflichtige Aufschüttungen im Sinn von § 1 lit. d BVV (E. 4.4). Die Beschwerdeführenden plausibilisieren nicht, dass die beschwerdegegnerisch vorgenommene Einebnung mit Blick auf das vorliegende Bauprojekt oder zur Umgehung von Bauvorschriften erfolgt wäre (E. 4.5). Gemäss Ausführungen des Gemeinderats sind in der hier strittigen Frage keine zusätzlichen Bauakten vorhanden. Mangels Anhaltspunkten für diesbezüglich wahrheitswidrige Angaben erscheint es als zwecklos, den Gemeinderat Verfügungsmässig zur Einreichung der entsprechenden Akten aufzufordern (E. 4.6). Für die Einholung eines Gutachtens besteht kein Anlass. Die Frage der Erheblichkeit von Geländeänderungen ist eine durch das Gericht zu beurteilende Rechtsfrage. Zudem plausibilisieren die Beschwerdeführenden nicht, dass die Geländeänderungen der nun beabsichtigten Nutzung oder der Umgehung von Bauvorschriften dienen (E. 4.7).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 30. März/6. April 2009 (BZO) in der Wohnzone W2/1.4. Die private Beschwerdegegnerschaft plant, die Parzelle (Kat.-Nr. 02) an der G-Strasse 01 in Uerikon mit einem Einfamilienhaus samt Atelierräumen im Erdgeschoss sowie Garagen und Kellerräumen im Untergeschoss zu überstellen. Die Parzelle ist derzeit nicht überbaut, jedoch befindet sich auf dem südlichen Teil der Parzelle, unmittelbar angrenzend an die G-Strasse, ein eingeebener Platz, auf dem Fahrzeuge abgestellt werden können. Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer der nördlich angrenzenden Liegenschaft G-Strasse 03. Mit der Beschwerde machen sie eine ungenügende Abklärung des massgeblichen Terrainverlaufs geltend.

E. 3

Gemäss § 5 der kantonalen Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) gilt in dessen anwendbaren Fassung der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden (Abs. 1). Auf frühere Verhältnisse ist jedoch zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet wurde (Abs. 2 lit. a) oder wenn der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (Abs. 2 lit. b).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machten im Rekursverfahren geltend, zwischen 2010 und 2013 seien auf dem Baugrundstück erhebliche Terrainveränderungen vorgenommen worden, insbesondere Abgrabungen im südlichen Parzellenbereich und Aufschüttungen im mittleren Teil der Parzelle. Für den massgeblichen Terrainverlauf sei auf die zuvor bestandenen Verhältnisse abzustellen. Die private Beschwerdegegnerschaft führte dazu aus, im Zuge von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück sei das Gelände leicht verändert worden.

E. 4.2

Nach Auffassung des Baurekursgerichts bestehen keine Hinweise auf erhebliche Terrainveränderungen in der massgeblichen Zeit. Erkennbar sei auf den Orthofotos, dass der südliche Parzellenbereich leicht ausgeebnet worden sei; dies entspreche der Angabe der Bauherrschaft, wonach sie diesen Bereich als Bauinstallationsplatz für Bauten auf dem unmittelbar südlich gelegenen Nachbargrundstück benützt habe. Sodann könne aus den von der Bauherrschaft eingereichten Aufnahmen entnommen werden, dass die Terrainveränderungen nur untergeordneter Natur gewesen seien, was sich auch anlässlich des Augenscheins bestätigt habe: Abgesehen von der erwähnten Ausebnung im südlichen Parzellenbereich habe kein unnatürlicher Geländeverlauf festgestellt werden können. Schliesslich sei auch nicht ersichtlich, welche Vorteile sich die Bauherrschaft durch die Geländeänderungen angeblich verschafft haben soll.

E. 4.3

Mit der Beschwerde wird wiederum geltend gemacht, im südlichen Parzellenteil seien unzulässige Geländeänderungen erfolgt. Die Beschwerdeführenden beurteilen diese Geländeänderungen im Unterschied zum Baurekursgericht als erheblich, da die Arbeiten für die Erstellung von Parkplätzen erfolgt sei und solches stets bewilligungspflichtig sei. Sinngemäss machen sie geltend, für den Verlauf des Bodens sei deshalb auf die Verhältnisse vor der Umgestaltung im Jahr 2011 abzustellen.

E. 4.4

Zunächst verkennen die Beschwerdeführenden, dass die Spezialvorschrift von § 5 Abs. 2 lit. a ABV nur dann zur Anwendung gelangt, wenn im bezeichneten Zeitraum Terrain aufschüttungen in einem Ausmass erfolgt sind, die der Bewilligungspflicht unterliegen. Auch wenn die Geländeänderung wegen der allfälligen Nutzung als Parkplätze bewilligungspflichtig gewesen wäre, so hat dies nichts mit dem Ausmass der Aufschüttung zu tun; diesbezüglich nimmt § 1 lit. d der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) Geländeänderungen bis zu einer Höhe von 1 m und einer Fläche von bis zu 500 m² von der Bewilligungspflicht aus. Vorliegend bestehen keine Anhaltspunkte für Aufschüttungen im Umfang von mehr als einem Meter. Wie gesehen verneinte die Vorinstanz die Vornahme erheblicher Geländeänderungen. Dass Aufschüttungen im

Ausmass von einem Meter oder sonst in erheblichem Umfang erfolgt sind, zeigen die von den Beschwerdeführenden zitierten Aussagen der Bauherrschaft nicht auf. Ebenso wenig ergibt sich solches aus den am gerichtlichen Augenschein erstellten Fotos 4 und 6. Damit entfällt eine Anwendung von § 5 Abs. 2 lit. a ABV.

E. 4.5

Des Weiteren ist auf frühere Verhältnisse abzustellen, wenn eine Umgestaltung des Baugrundstücks – unbesehen der Art der Veränderung – im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde (§ 5 Abs. 2 lit. b ABV). Wohl unter diesem Titel machen die Beschwerdeführenden geltend, Abgrabungen von 100–110 cm seien gemäss Art. 35 BZO unzulässig. Wie gesehen verneinte das Baurekursgericht das Vorliegen solcher erheblichen Geländeänderungen. Der aktuelle Geländeverlauf legt zwar durchaus nahe, dass bei der Einebnung des Terrains im Bereich der Südfassade des geplanten Einfamilienhauses gewisse Abgrabungen erfolgt und nördlich angrenzend gewisse Aufschüttungen erfolgt sind. Gleichzeitig ist es aber einleuchtend, wenn die Vorinstanz bei der Beurteilung vom Vorliegen bloss untergeordneter Terrainveränderungen ausgeht. Zudem plausibilisieren die Beschwerdeführenden nicht, dass diese Einebnung mit Blick auf das vorliegende Projekt oder zur Umgehung von Bauvorschriften erfolgt wäre. Auch aus den Angaben der privaten Beschwerdegegnerschaft zum gewachsenen Terrain kann entgegen einer entsprechenden Insinuation der Beschwerdeführenden nichts zum Nachteil der privaten Beschwerdegegnerschaft abgeleitet werden. Damit fehlt es auch an den Voraussetzungen zur Anwendung von § 5 Abs. 2 lit. b ABV.

E. 4.6

Die Beschwerdeführenden beantragen sodann die Edition von Unterlagen im Zusammenhang mit diesen im Jahr 2011 erfolgten Abgrabungen und Auffüllungen im südlichen Parzellenbereich (Beschwerdeantrag 3).

E. 4.6.1

Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen, unter anderen durch den Beizug von Unterlagen. Für die Feststellung des Sachverhalts sind die Verwaltungsbehörden verpflichtet, notwendige Akten herauszugeben (Abs. 3).

E. 4.6.2

Mit Bezug auf erwähnten Beschwerdeantrag 3 führt der Gemeinderat Stäfa aus, dass trotz entsprechender Nachforschungen weder im örtlichen Bauarchiv noch beim beauftragten Geometer irgendwelche streitrelevanten Planunterlagen haben erhältlich gemacht werden können. Entgegen der Beschwerdeschrift seien solche zusätzliche Bauakten nicht vorhanden. Da keine Anhaltspunkte für wahrheitswidrige Angaben durch den Gemeinderat bestehen, erscheint es als zwecklos, ihn verfügungsmässig zur Einreichung entsprechender Akten aufzufordern. Abgesehen davon besteht gegenüber den staatlichen Behörden keine Möglichkeit für eine Androhung gemäss Art. 292 des Strafgesetzbuches vom 21. Dezember 1937 (StGB): Dieses Institut dient nicht zur Durchsetzung von Anordnungen gegenüber Behörden und Beamten bzw. öffentlich-rechtlichen Angestellten (vgl. Stefan Trechsel/Mark Pieth, Praxiskommentar StGB, Zürich/St. Gallen 2018, Art 292 N. 6; BGE 124 III 170 E. 6). Sodann ist das Verwaltungsgericht nicht Aufsichtsinstanz über die Gemeinden.

E. 4.7

Die Beschwerdeführenden beantragen schliesslich eventualiter, über die Erheblichkeit der auf dem Baugrundstück errichteten Parkplätze samt Geländeänderungen im Sinn von § 5 Abs. 2 ABV ein Sachverständigengutachten einzuholen.

E. 4.7.1

Als Beweismittel zur Abklärung des Sachverhalts steht auch die Erstattung eines Gutachtens bzw. einer Expertise durch eine sachverständige Person zur Verfügung (§ 7 Abs. 1 VRG). Entsprechend seiner Funktion als Mittel zur Sachverhaltsabklärung dient das Gutachten nicht zur Klärung von Rechtsfragen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 68). Ob Geländeänderungen erheblich sind, ist eine durch das Gericht zu beurteilende Rechtsfrage. Sachverhaltsmässig spricht der Beschwerdeantrag allenfalls das Ausmass der Geländeänderungen an.

E. 4.7.2

Wie gesehen hat das Baurekursgericht als Fachgericht das Vorhandensein erheblicher Aufschüttungen aufgrund seines Augenscheins und der Beurteilung des Geländeverlaufs verneint. Es ist – auch unter Hinweis auf die erwähnten Fotos – davon auszugehen, dass die Aufschüttungen weniger als einen Meter hoch sind. Vor diesem Hintergrund bleibt das genaue Ausmass der Geländeaufschüttungen und der -abgrabungen irrelevant, denn die Beschwerdeführenden plausibilisieren nicht, dass die Geländeänderungen der nun beabsichtigten Nutzung oder der Umgehung von Bauvorschriften dienen. Da Beweismittel nur insoweit abzunehmen sind, als sie den rechtserheblichen Sachverhalt betreffen (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10) und auf weitere Abklärungen verzichtet werden kann, wenn diese keine wesentlichen neuen Erkenntnisse versprechen (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 19), besteht kein Anlass für die Einholung eines Gutachtens. Es steht vielmehr fest, dass die Ausnahmetatbestände von § 5 Abs. 2 lit. a oder b ABV nicht zur Anwendung gelangen und deshalb gemäss Abs. 1 der bestehende Verlauf des Bodens massgeblich ist.

E. 5

Nicht weiter einzugehen ist schliesslich auf den unsubstanzierten Einwand der Beschwerdeführenden, es fehle an einer befriedigenden Gesamtwirkung, zumal eingangs der Beschwerde ausdrücklich erklärt worden war, die Rüge der mangelnden Einordnung werde nicht mehr erneuert (S. 4).

E. 6

Damit erweist sich der angefochtene Entscheid als rechtskonform. Eine ungenügende Sachverhaltsabklärung durch das Baurekursgericht ist zu verneinen. Die Vorinstanzen haben vielmehr zu Recht auf den bestehenden Verlauf des Terrains abgestellt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag, aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie die private Beschwerdegegnerschaft gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG angemessen zu entschädigen ist. Als angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 2'500.- (MWST

inbegriffen).

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