

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00635 vom 14. Januar 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00635

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00635 du 14 janvier 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00635 del 14 gennaio 2021

Regeste

Baubewilligung | Umgebungsgestaltung. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Nachbar Fehler des Baubewilligungsverfahrens nur dann rügen, wenn sie sich nachteilig auf seine Rechts- bzw. Interessenwahrung auswirken. Dies ist vorliegend nicht der Fall (E. 3.2 f.). Die Baubehörden sind nicht berechtigt, über etwas anderes zu entscheiden, als ihnen mit dem Baugesuch unterbreitet worden ist. § 326 PBG untersagt die Ausführung bewilligungspflichtiger, jedoch nicht bewilligter Vorhaben. Daraus leitet sich die Pflicht des Bauherrn ab, sich an eine erteilte Bewilligung zu halten. Er muss, wenn er Abweichungen von der Baubewilligung beabsichtigt, im dafür vorgeschriebenen Verfahren eine erneute beziehungsweise geänderte Bewilligung einholen (E. 3.4). Die Umgebungsgestaltung ordnet sich rechtsgenügend ein (E. 4). Ein Verspätungsschaden, der entsteht, wenn die Erteilung einer Baubewilligung wegen einer ungerechtfertigten Nachbarbeschwerde verzögert wird, kann nicht als Parteientschädigung geltend gemacht werden (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00635 Urteil der 1. Kammer vom 14. Januar 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA D, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

E,

E. 1.2

F,

E. 2

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2.2 gemäss BZO der Gemeinde Meilen. Die südliche Schmalseite des Grundstücks grenzt an das beschwerdeführerische Grundstück. Gemäss dem rechtskräftig bewilligten Projekt ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten geplant. Im strittigen südlichen Bereich des Grundstücks befinden sich die Spiel- und Ruheflächen sowie eine Orangerie. Unmittelbar nördlich der südlichen Grundstücksgrenze soll der Hang angeböschet und in einem Abstand von 1,2 m zur Grundstücksgrenze eine 1,2 m hohe dreilagige Steinmauer erstellt werden.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Schnitte seien falsch gewählt worden. Auf den Schnitten 01 und 03 sei nur der Hintergrund dargestellt, da diese Schnitte sich auf der Grundstücksgrenze befänden, wobei unklar sei, auf welcher Höhe dieser Hintergrund sei. Zudem sei auf den Schnitten 02 und 01 die südliche Grundstücksgrenze nicht eingezeichnet. Die Situation dort sei aber wesentlich, da auf dem Baugrundstück schon eine ungefähr 0,7 m hohe Stützmauer stehe. Die Lage der Hintergrundsnitte 01 und 03 sei entgegen der Vorinstanz nicht aus dem Grundrissplan ersichtlich, weshalb eine Betrachtung in Kombination mit dem Grundrissplan nicht möglich sei. Im westlichen Bereich müssten die Schnitte zudem die Böschung zwischen der Spiel- und Ruhefläche und der geplanten Einfriedungsmauer zeigen. Diese Situation sei ungelöst. Die Pläne würden ausserdem nicht mit der Situation vor Ort übereinstimmen. Es sei ausserdem am Augenschein ersichtlich gewesen, dass die Pläne nicht stimmen könnten.

E. 3.2

Richtige Pläne ermöglichen die Beurteilung eines Bauvorhabens und bilden damit die Grundlage für die Erteilung und Verweigerung der Baubewilligung sowie für die von der Genehmigungsinstanz durchzuführende Baukontrolle (VB 56/1986 = RB 1986 Nr. 107). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Nachbar Fehler des Baubewilligungsverfahrens – öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens, öffentliche Auflage der Baugesuchsunterlagen, Aussteckung des Bauvorhabens, Vollständigkeit der Baupläne – allerdings nur dann rügen, wenn sie sich nachteilig auf seine Rechts- bzw. Interessenwahrung auswirken. Etwa wenn der Nachbar die Ausgestaltung des Gebäudes als solches (unvollständige Planunterlagen) oder dessen Auswirkungen an Ort und Stelle (fehlerhafte Aussteckung) gar nicht beurteilen kann. Immer gerügt werden kann die Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen schliesslich, wenn diese direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führt – z. B. die Überschreitung der Gebäudehöhe bei Korrektur des falsch eingetragenen gewachsenen Terrains – oder wenn durch Widersprüche in den Unterlagen bei der Bauausführung Verstösse gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften entstehen könnten (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00353, E. 2.4; 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2.c/aa).

E. 3.3

Auf den Schnittplänen 01 und 03 ist nebst dem gewachsenen Terrain entlang der Parzellengrenze (grün) auch das gestaltete Terrain angegeben. Das gestaltete Terrain lässt sich ebenfalls aus dem Plan Schnitt 02 ablesen. Da die Pläne im Massstab 1:100 erfolgten, lässt sich auch die Grundstücksgrenze in Zusammenhang mit dem Grundrissplan nachmessen. Im Weiteren ist den Nachbarn die Stellung der bereits bestehenden und damit sichtbaren Stützmauer bekannt, sodass aufgrund ihres Fehlens in den Plänen der Beschwerdeführerin dadurch kein Nachteil erwächst. Sodann verfügen die jeweiligen Pläne über genügend Höhenangaben, um allfällige fehlende Höhenangaben nachzumessen. Demgemäss konnte die Beschwerdeführerin die Auswirkungen der geplanten Umgebungsgestaltung in genügender Art und Weise beurteilen.

E. 3.4

Die Baubehörden sind nicht berechtigt, über etwas anderes zu entscheiden, als ihnen mit dem Baugesuch unterbreitet worden ist, handelt es sich bei der Baubewilligung doch um eine mitwirkungsbedürftige Verfügung (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 372). § 326

des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) untersagt die Ausführung bewilligungspflichtiger, jedoch nicht bewilligter Vorhaben. Daraus leitet sich die Pflicht des Bauherrn ab, sich an eine erteilte Bewilligung zu halten. Er muss, wenn er Abweichungen von der Baubewilligung beabsichtigt, im dafür vorgeschriebenen Verfahren eine erneute beziehungsweise geänderte Bewilligung einholen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 486 f.). Nach § 327 Abs. 2 PBG trifft die Baubehörde unverzüglich die nötigen Massnahmen, wenn die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen nicht entsprechen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 495). Die allgemeine Übereinstimmung der Bauausführung mit den eingereichten und bewilligten Plänen ist sodann während der Schlusskontrolle zu prüfen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 499). Das Projekt ist daher nicht nach der Umgebungsgestaltung, wie sie zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Baugrundstück vorliegen mag, zu beurteilen, sondern nach den Plänen. Bei der Baukontrolle wird zu überprüfen sein, ob die Umgebungsgestaltung den vorliegenden Plänen entspricht.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt die mangelhafte Einordnung der südlichen Umgebungsgestaltung. Die geplante Blocksteinmauer trete zu massiv in Erscheinung und sei atypisch. Das Terrain falle zu stark gegenüber den Nachbarn ab, sodass eine Kanzelwirkung entstehe. Gegenüber den Nachbarn würde mit der geplanten Umgebungsgestaltung ein Bollwerk entstehen. Schliesslich müsse auch die optische Wirkung der bereits bestehenden Stützmauer miteinbezogen werden.

E. 4.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2).

E. 4.3

Die Vorinstanz führte aus, dass sich am Augenschein gezeigt habe, dass Anböschung und Mauer in der projektierten Form nicht zu einer "Bollwerk"-artigen Abgrenzung führen würden, sondern sich im Rahmen dessen bewegen würden, was bei gegebener Hanglänge in gestalterischer Hinsicht zulässig sei. Gleiches gelte für die gewählte Form der Einfriedung in Gestalt einer Blocksteinmauer, was sich nicht als atypische Form der Einfriedung qualifizieren lasse. Die geplante 1,2 m hohe Mauer dürfe gemäss § 178 des

Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) sogar direkt an die Grenze angebracht werden. Insoweit es der Beschwerdeführerin um die "erdrückende Nähe und Höhe des geplanten Grenzbauwerks" gehe, sei dem entgegenzuhalten, dass die entsprechenden Vorgaben primär durch die eingehaltenen Vorschriften des EG ZGB statuiert würden. Demgegenüber lasse sich unter Einordnungsgesichtspunkten keine generelle Verschärfung der entsprechenden Bestimmung herbeiführen. Dass spezifisch in der vorliegenden Konstellation eine andere Beurteilung Platz greifen müsste, sei zu verneinen.

E. 4.4

Aus den Plänen ergibt sich, dass die Mauer aus Quadersteinen gebaut werden soll. Eine solche ist nicht untypisch für die Gartengestaltung und es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht näher geltend gemacht, weshalb sie in der gegebenen Umgebung atypisch sein soll. Die Böschung und die darauf stehende 1,2 m hohe Mauer entfalten zwar eine gewisse abgrenzende Wirkung, gerade dies ist jedoch beabsichtigt. Durch den Abstand der Mauer zur Grundstücksgrenze und die vorangehende mit Pflanzen bewachsene Böschung entsteht ein Übergang zur erhöhten Mauer. Dadurch wird die Wirkung der erhöht liegenden Mauer abgeschwächt, sodass gerade keine Kanzelwirkung entsteht. Die Höhe der Mauer und die Ausgestaltung des Südhangs sind angesichts des bereits bestehenden Terrains gestalterisch angemessen und rechtlich zulässig. Die Umgebungsgestaltung erweist sich nicht als derart störend, dass eine befriedigende Einordnung verneint werden müsste. Dazu ist auch ohne Belang, auf welchem Grundstück bzw. wo genau sich die bestehende Stützmauer befindet.

E. 4.5

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich – wie bereits im Rekurs – vor, eine Böschung gemäss den Plänen könne nicht bepflanzt werden und brauche Stützmauern. Allerdings ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert dargelegt, weshalb die geplante Böschung von 1:1 nicht auch mit tiefwurzelnden Pflanzen und Bodendeckern, welche den Hang mit ihrem Wurzelwerk festhalten, bepflanzt werden kann. Die geplante Böschung von 1:1 lässt eine Bepflanzung nicht unmöglich erscheinen. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass beim genannten Neigungswinkel zusätzliche Stützmauern erforderlich seien. So hat auch die Vorinstanz als Fachgericht eine Anböschung gemäss den Plänen als realisierbar erachtet. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist zu prüfen, ob der privaten Beschwerdegegnerschaft eine solche zusteht. Nach § 17 Abs. 2 VRG kann eine Entschädigung für Umtriebe zugesprochen werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwierige Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderten oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigten (lit. a) oder die Rechtsbegehren der unterliegenden Partei oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (lit. b). Nicht als erforderlich bzw. entschädigungspflichtig gelten Folgekosten, die nicht unmittelbar aufgrund des Rechtsmittelverfahrens angefallen sind. Dazu zählen auch Kosten für den Verspätungsschaden, der entsteht, wenn die Erteilung einer Baubewilligung wegen einer ungerechtfertigten Nachbarbeschwerde verzögert wird (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 78). Sofern die private Beschwerdegegnerschaft den

Schadenersatz selbständig, ausserhalb der Parteientschädigung geltend machen wollte, wäre auf das Begehren mangels Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts nicht einzutreten. Da weder ein komplizierter Sachverhalt noch schwierige Rechtsfragen vorlagen, welche einen besonderen Aufwand generierten, welcher das übliche Mass übersteigt, steht der privaten Beschwerdegegnerschaft ebenfalls keine Entschädigung zu.

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