

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00090 vom 16. September 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-09-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00090

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00090 du 16 septembre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00090 del 16 settembre 2021

Regeste

Verzicht auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens | Verzicht auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens für Zufahrtsweg. Da sein Anwalt während des gesamten Augenscheins anwesend war und keine persönlichkeitsbezogenen Belange infrage stehen bzw. keine persönlichen Ausführungen gemacht werden mussten, stellt der Ausschluss des Beschwerdeführers vom Augenschein - vor dem Hintergrund der zwischen den Verfahrensbeteiligten herrschenden Spannungen und mit Blick auf die Privatsphäre der Mitbeteiligten - keine Gehörsverletzung dar (E. 3.2). Die entscheidungswesentlichen Tatsachen wurden vom Baurekursgericht im Augenscheinprotokoll auf geeignete Weise festgehalten (E. 3.3). Da der streitgegenständliche Zufahrtsweg keine Erschliessungsfunktion hat bzw. weder dem allgemeinen Verkehr dient noch einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung steht, handelt es sich nicht um einen öffentlichen Weg, weshalb sich Ausführungen zu den Abstandsvorschriften für öffentliche Wege erübrigen (E. 4.2.5). Der Weg genießt spätestens seit Bauvollendung grundsätzlich Bestandesschutz (E. 4.3.1). Eine Nutzungsänderung des Wegs ist nicht ersichtlich, zumal keine Nutzungsbeschränkung besteht; die Vorinstanzen haben zu Recht kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet (E. 4.3.2 ff.). Auf Rügen, deren Gutheissung für den Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen zur Folge hätte bzw. die verspätet vorgebracht wurden und nicht den Streitgegenstand betreffen, musste das Baurekursgericht nicht eingehen (E. 4.4).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00090 Urteil der 1. Kammer vom 16. September 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Ersatzrichter Kaspar Plüss, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerin, und 1. D, 2. E, 3.1 F, 3.2 G, 4.1 H, 4.2 I, Mitbeteiligte, betreffend Verzicht auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens, hat sich ergeben: I. Die Baukommission der Stadt Wädenswil hielt mit Beschluss vom 8. Juni 2020 fest, dass – entgegen einer von A erstatteten Anzeige – keine baurechtswidrigen Nutzungen oder Zustände an den Liegenschaften J-Strasse 01 und 02 sowie am Zufahrtsweg J-Strasse 01–02 (Kat.-Nrn. 03, 04, 05, 06) festzustellen seien und auf die Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verzichtet werde. II. Hiergegen erhob A am 13. Juli 2020 Nachbarrekurs an das Baurekursgericht. Am 15. Dezember 2020 wies dieses das Rechtsmittel ab, soweit es darauf eintrat. III. Gegen den Entscheid des

Baurekursgerichts erhob A am 1. Februar 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Anweisung der Baukommission Wädenswil zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Eventualiter sei die Sache zu neuer Entscheidung an das Baurekursgericht zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Baukommission Wädenswil. Das Baurekursgericht beantragte am 17. Februar 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Mitbeteiligten G, D und E beantragten mit Eingaben vom 23. Februar 2021 und vom 4. März 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A. Auch die Baukommission Wädenswil beantragte mit Beschwerdeantwort vom 8. März 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A. Dieser hielt mit Replik vom 19. April 2021 an seinen in der Beschwerde gestellten Anträgen fest. Die Dupliken der Mitbeteiligten G, D und E datieren vom 26. April 2021, vom 29. April 2021 und vom 1. Mai 2021, diejenige der Baukommission Wädenswil vom 3. Mai 2021. Die Triplik von A erfolgte am 31. Mai 2021, die Quadrupliken der Baukommission Wädenswil und des Mitbeteiligten E datieren vom 7. Juni 2021 und vom 12. Juni 2021. Am 12. Juli 2021 reichte A eine weitere Stellungnahme ein. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 30. April 2019, VB.2019.00846, E. 1.2; 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer nordöstlich an die streitgegenständlichen Grundstücke 03 und 04 angrenzenden Parzelle (07). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten. Auf einzelne Rügen ist nicht einzugehen, soweit sie verspätet vorgebracht wurden bzw. soweit eine Gutheissung für den Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen zur Folge hätte und diesbezüglich mithin kein schutzwürdiges Interesse besteht (s. unten E. 4.4).

E. 2

Die vier streitgegenständlichen Grundstücke befinden sich in der Wohnzone W2/30% gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil und sind in einer Reihe angeordnet.

Östlich davon befindet sich ein Grundstück mit Garagenparkplätzen (Kat.-Nr. 08), das mit den vier Grundstücken durch einen Fussweg verbunden ist, welcher im Südwesten dieser Grundstücke verläuft. Im Nordosten befindet sich – gelegen auf den vier Grundstücken und vorbeiführend an der Parzelle des Beschwerdeführers – ein Zufahrtsweg, der die Grundstücke mit der J-Strasse verbindet.

E. 3.1

In prozessualer Hinsicht beanstandet der Beschwerdeführer, dass er vom vorinstanzlichen Augenschein insoweit teilweise ausgeschlossen wurde, als er an den Besichtigungen auf den Grundstücken und in den Wohnhäusern einiger Mitbeteiligter nicht selbst teilnehmen konnte, sondern durch seinen Rechtsanwalt vertreten wurde. Weiter stelle es eine unzulässige Beweismittelbeschränkung dar, dass keine Fotografien aus dem Inneren der genannten Wohnhäuser in die Akten bzw. ins Augenscheinprotokoll aufgenommen worden seien. Hierdurch werde es zudem dem Verwaltungsgericht erschwert, sich ein Bild des massgebenden Sachverhalts zu machen.

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung darf ein Augenschein nur dann unter Ausschluss einer Partei erfolgen, wenn schützenswerte Interessen Dritter oder des Staates oder eine besondere zeitliche Dringlichkeit dies gebieten, oder wenn der Augenschein seinen Zweck überhaupt nur dann erfüllen kann, wenn er unangemeldet erfolgt (BGE 121 V 150 E. 4.b mit weiteren Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verleiht den Verfahrensbeteiligten bzw. ihren Rechtsvertretern bei der Durchführung von Augenscheinen grundsätzlich ein Anwesenheitsrecht. Verfahrensbeteiligte, die sich vertreten lassen, haben jedoch grundsätzlich kein Recht darauf, beim Augenschein persönlich anwesend zu sein – es sei denn, dass es auf persönlichkeitsbezogene Belange oder persönliche Ausführungen einer Partei ankommt (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 2.1 f.; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 85). Da der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers während des gesamten Augenscheins anwesend war, laufen dessen Vorbringen betreffend die Unzulässigkeit des Ausschlusses einer Partei von vornherein ins Leere. Ausserdem macht er nicht geltend und wäre auch nicht ersichtlich, dass vorliegend persönlichkeitsbezogene Belange infrage stehen würden oder persönliche Ausführungen gemacht werden müssten. Mithin stellt das Vorgehen des Baurekursgerichts – gerade auch vor dem Hintergrund der zwischen den Verfahrensbeteiligten herrschenden Spannungen und mit Blick auf die Privatsphäre der Mitbeteiligten – keine Gehörsverletzung dar.

E. 3.3

Die Behörden sind dazu verpflichtet, ein schriftliches Protokoll der anlässlich eines Augenscheins gemachten Feststellungen und wesentlichen Ergebnisse zu erstellen, welche für die Entscheidung von Bedeutung sein können. Diese können in Schriftform, als Zeichnung, fotografische Aufnahmen oder in anderer geeigneter Form ins Protokoll aufgenommen werden (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 88). Vorliegend hat die Delegation des Baurekursgerichts ein umfangreiches Augenscheinprotokoll mit diversen aussagekräftigen Fotografien erstellt. Zur Beantwortung der Frage, ob sich Gewerberäumlichkeiten in Wohnräumen der betreffenden Mitbeteiligten befinden, wurden im Rahmen des Augenscheins auch deren Häuser besichtigt; hiervon fertigte die

Gerichtsdelegation jedoch keine Fotografien an. Vielmehr finden sich im Protokoll ausführliche Beschreibungen der Räumlichkeiten und die Feststellung, dass keine Gewerbe- oder Lagerräume vorhanden seien. Diese Vorgehensweise ist ohne Weiteres geeignet, um die für die Entscheidung wesentlichen Ergebnisse nachvollziehbar festzuhalten.

Anzufügen bleibt, dass es für das Verwaltungsgericht nicht notwendig ist, sich ein Bild vom Inneren der fraglichen Wohngebäude zu verschaffen, da die Frage des Vorhandenseins von Gewerberäumen in der Beschwerdeschrift nicht mehr aufgeworfen wurde bzw. nicht mehr strittig ist.

E. 4.1

In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, der Zufahrtsweg, welcher die Grundstücke mit der J-Strasse verbindet, dürfe ausschliesslich für Nottransporte, Umzüge und ähnliche Zwecke genutzt werden. Dies sei in einer Auflage der Baubewilligung bzw. mittels daraufhin im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit so festgelegt worden, nichtsdestotrotz werde der Weg aber seit einiger Zeit regelmässig als normale Zufahrt durch Lieferanten gewerblich genutzt oder um Einkäufe zu den Wohnhäusern zu transportieren. Hierdurch werde eine Gefahr für die Verkehrssicherheit geschaffen: Am Ende des Weges bestehe keine Wendemöglichkeit und er unterschreite sowohl die erforderliche Breite wie auch die Abstandsvorschriften für öffentliche Wege. Infolge der Nutzungsänderung des Weges sei ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten und für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu sorgen. Ausserdem beanstandet der Beschwerdeführer, dass das Baurekursgericht auf seine Rügen nicht eingetreten sei, wonach der Mitbeteiligte 2 den Zufahrtsweg auf seinem Grundstück unzulässigerweise ausgebaut und darauf parkiert habe.

E. 4.2.1

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so gelten die in § 265 Abs. 1 PBG festgelegten Abstandsvorschriften, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, auch zum Folgenden; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1055).

E. 4.2.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion bzw. darauf an, ob er dem allgemeinen Verkehr dient und einem unbestimmten Personenkreis zur Verfügung steht. Hat er die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG, so gilt er, wenn er mehrere Grundstücke erschliesst, grundsätzlich als öffentlich (vgl. zum Ganzen statt vieler VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.1.2 ff.).

E. 4.2.3

Eine genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234 ff. PBG liegt unter anderem dann vor, wenn es selber und die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend "zugänglich" sind. Von Bundesrechts wegen muss die befahrbare Strasse nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu

jedem einzelnen Gebäude reichen; es genügt, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (BGE 136 III 130 E. 3.3.2; vgl. Eloi Jeannerat in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [Praxiskommentar RPG], Art. 19 Rz. 23).

E. 4.2.4

Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 PBG erliess der Regierungsrat die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987 (ZN). Im Anhang der ZN sind die technischen Anforderungen umschrieben, denen ein Zugang zu genügen hat. Je nachdem, ob ein Gebiet dicht überbaut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist oder nicht, gelten dabei unterschiedliche Anforderungen an die Zufahrten. Die Normalien sind richtungsgebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00323, E. 3.3; 12. Juni 2013, VB.2013.00050 und VB.2013.00067, E. 6.4 mit Hinweisen). Gemäss § 4 Abs. 1 ZN sind Zugänge so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Im Anhang der Zugangsnormalien mit dem Titel "Technische Anforderungen" wird unter dem Stichwort "Erreichbarkeit" festgehalten, die erlaubte (nicht befahrbare) Distanz vom Zugang zum Gebäudeeingang belaufe sich bei Gebäuden ohne starke Personenbelegung und einer Höhe unter 13 m auf höchstens 80 m (s. zum Ganzen VGr, 22. Januar 2020, VB.2017.00540, E. 6.2.3).

E. 4.2.5

Östlich der vier streitgegenständlichen Parzellen befindet sich ein Grundstück mit Garagenparkplätzen, das mit den vier Parzellen durch einen Fussweg verbunden ist (s. oben E. 2). Der Abstand von diesem Grundstück zur am weitesten davon entfernten Parzelle beträgt ca. 50 m. Der Baubewilligung für die Einfamilienhäuser der Mitbeteiligten vom 13. April 1987 lässt sich entnehmen, dass die vier Parzellen über das genannte Grundstück – und nicht über den Zufahrtsweg – erschlossen werden. Zudem dient der Weg weder dem allgemeinen Verkehr noch ist er einem unbestimmten Personenkreis zugänglich; dies ist vorliegend nicht umstritten und aus den Akten sind denn auch keine gegenteiligen Hinweise ersichtlich. Folglich erübrigen sich Ausführungen zur Frage, ob es sich um einen öffentlichen Weg handelt, bzw. zu den Abstandsvorschriften für öffentliche Wege.

E. 4.3.1

Soweit der Zufahrtsweg infolge fehlender Wendemöglichkeit oder zu geringer Breite den ZN nicht entspricht, besteht eine formell rechtmässige, aber materiell rechtswidrige Anlage (s. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich/St. Gallen 2017, S. 238 f.). In Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen im Entscheid des Baurekursgerichts verwiesen werden. Es ist der Vorinstanz namentlich darin beizupflichten, dass der Weg spätestens seit Bauvollendung grundsätzlich Bestandesschutz genießt. Zu prüfen bleibt, ob infolge einer Nutzungsänderung ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten ist.

E. 4.3.2

Wurde eine Baute oder Anlage ohne Baubewilligung erstellt oder eine Nutzungsänderung im Sinn von § 309 Abs. 1 lit. b PBG – d. h., bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt – ohne Baubewilligung vorgenommen, ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Griffel, a.a.O. , S. 204 ff., S. 238). Der Baubewilligungspflicht unterstehen auch Nutzungsänderungen, die nicht mit baulichen Massnahmen verbunden sind, sofern sie erhebliche Auswirkungen zeitigen und damit als raumrelevant einzustufen sind bzw. sofern feststeht oder hinreichend wahrscheinlich ist, dass davon die Zonenvorschriften oder die Umweltschutzgesetzgebung berührt werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz , S. 357).

E. 4.3.3

In der Baubewilligung vom 13. April 1987 ist im Sinn einer Auflage festgehalten, dass eine "Servicestrasse" für "Nottransporte, Umzüge usw." anzulegen sei. In der Folge wurde der streitgegenständliche Zufahrtsweg ohne Festlegung einer öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkung irgendwelcher Art erstellt. Anzufügen bleibt, dass sich auch keine privatrechtliche Nutzungsbeschränkung aus dem Grundbuch ergibt; dies ist jedoch im vorliegenden Verfahren ohnehin ohne Belang. Dass der Weg ausschliesslich für Nottransporte, Umzüge und ähnliche Zwecke genutzt werden dürfte, ist – entgegen den beschwerdeführerischen Vorbringen – nicht ersichtlich.

E. 4.3.4

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der Zufahrtsweg heute häufiger benutzt werde als früher. Die Mitbeteiligten bestreiten denn auch nicht, zuweilen Einkäufe über den Weg direkt zu ihren Grundstücken zu transportieren; weiter räumen sie ein, dass gelegentlich Drucksachen zur Liegenschaft der Mitbeteiligten 1 geliefert werden. Mit Blick auf das oben Ausgeführte ist dies jedoch nicht zu beanstanden bzw. stellt – da keine Nutzungsbeschränkung besteht – auch keine Nutzungsänderung dar. Zudem wäre eine gewisse Mehrbenützung des Weges nicht als raumrelevant einzustufen, da die Zonenvorschriften offenkundig nicht berührt sind und in umwelt- bzw. lärmrechtlicher Hinsicht höchstens ein Bagatellfall vorliegt. Es ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass offenkundig kein Anlass zur Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens bestand.

E. 4.4

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer, dass das Baurekursgericht auf seine Rügen nicht eingetreten sei, wonach der Mitbeteiligte 2 den Zufahrtsweg auf seinem Grundstück unzulässigerweise ausgebaut und darauf parkiert habe. Hinsichtlich der Parkierung macht der Beschwerdeführer geltend, diese sei bloss 30 m von seinem Grundstück entfernt erfolgt, es bestehe eine Sichtverbindung und zudem müsse zum Zweck des Parkierens an seinem Grundstück vorbeigefahren werden, weshalb er entgegen dem Baurekursgericht persönlich betroffen sei. Wie vorstehend ausgeführt, ist jedoch das Befahren bzw. das Vorbeifahren auf dem Zufahrtsweg nicht zu beanstanden (E. 4.3). Weiter wurde nicht vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern ein 30 m vom beschwerdeführerischen Grundstück entfernt abgestelltes Fahrzeug in störender Weise wahrnehmbar sein könnte. Eine Gutheissung der Rüge hätte somit für den Beschwerdeführer keinen praktischen Nutzen zur Folge, weshalb diesbezüglich kein schutzwürdiges Interesse besteht (vgl. zum Ganzen Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 59). Es ist dem Baurekursgericht darin beizupflichten, dass die für die Erhebung der Rüge erforderliche Betroffenheit nicht besteht.

Sodann brachte der Beschwerdeführer erstmals in seiner Replik im Verfahren vor dem Baurekursgericht vor, der Mitbeteiligte 2 habe den streitgegenständlichen Zufahrtsweg ohne Baubewilligung ausgebaut bzw. durch eine Stützmauer abgesichert. Diese Frage wurde im Zusammenhang mit der kommunalen Bewilligung nicht aufgeworfen. Gemäss § 20a Abs. 1 VRG sind neue Sachbegehren – wie hier das Begehren um Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hinsichtlich der Stützmauer – unzulässig. Die Fixierung des Streitgegenstands bezweckt die Wahrung der funktionellen Zuständigkeit und des Instanzenzugs; im Rekursverfahren darf nicht mehr oder etwas Anderes als ursprünglich verlangt beantragt werden (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20a N. 9). Mithin ist das Baurekursgericht auch auf diese Rüge des Beschwerdeführers zu Recht nicht eingegangen. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Verfahrensausgang von vornherein nicht zu. Auch den Mitbeteiligten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da ihnen kein besonderer Aufwand im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. a VRG entstanden ist. Obsiegenden grösseren Gemeinwesen wird bloss ausnahmsweise eine Parteientschädigung zugesprochen, wenn ausserordentliche Bemühungen nötig waren, welche über das hinausgehen, wofür das betreffende Gemeinwesen organisatorisch eingerichtet ist (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 54). Der Aufwand vor der zweiten Rechtsmittelinstanz blieb für die Beschwerdegegnerin jedoch – obgleich sie eine anwaltliche Vertretung beizog – relativ bescheiden; zudem sind Gemeinwesen in Konstellationen, in denen sich zwei private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungsberechtigt (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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