

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00790 vom 8. April 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-04-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00790

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00790 du 8 avril 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00790 del 8 aprile 2022

Regeste

Baubewilligung | Umgebungsgestaltung: Stabilisierungsmassnahmen der Kulturerdenschicht; Auflage der weiteren Hangsicherung? Mit dem Anbringen des Stahlbands, den Messungen sowie dem Vorbehalt der Anordnung weiterer Massnahmen in der Revisionsbewilligung wurde § 239 Abs. 1 PBG genügend nachgekommen. Es liegt keine Rechtsverletzung vor, wenn von einer Auflage zur (weiteren) Hangsicherung abgesehen wurde. Falls nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung Mängel zutage treten sollten, die einen bedeutenden polizeilichen Missstand darstellen, darf bzw. muss die Baubehörde gestützt auf § 358 PBG jederzeit (von Amtes wegen) die geeigneten Massnahmen treffen (E.5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin des dem Baugrundstück unmittelbar benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 03 zufolge ihres teilweisen Unterliegens im Rekursverfahren unbestrittenermassen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg vom 13. Dezember 1993 in der Wohnzone W30. Die mit einem Einfamilienhaus überstellte Parzelle grenzt im Osten an die F-Strasse und im Übrigen an ebenfalls der Wohnzone zugehörige Grundstücke. Das Grundstück der Beschwerdeführerin liegt westlich des Baugrundstücks und befindet sich aufgrund der Hanglage oberhalb davon.

E. 2.2

Dem vorliegenden Rechtsstreit liegt folgende Vorgeschichte zugrunde: Der Bauherrschaft wurde von der Baukommission am 4. Februar 2020 unter Bedingungen und Auflagen im Sinn der Erwägungen die baurechtliche Bewilligung erteilt für die Wohnraumerweiterung mit Einbau zusätzlicher Fenster, die Erstellung eines Carports sowie eine neue Umgebungsgestaltung. Mit Verfügung vom 24. März 2020 erfolgte die Bewilligung der Revisionsunterlagen in Bezug auf die Aufлагenerfüllung zur Wohnraumerweiterung und am 30. März 2020 die Baufreigabe. Mit Schreiben vom 23. Juli 2020 wurde die Bauherrschaft aufgefordert, der Gemeinde revidierte Unterlagen der angepassten

Umgebungsgestaltung einzureichen. Am 11. August 2020 wurde der Bauherrschaft sodann mitgeteilt, bewilligt worden sei lediglich eine neue Umgebungsgestaltung gegenüber der F-Strasse. Nun sei festgestellt worden, dass auch gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (G-Strasse 04) Bauarbeiten mit Abgrabungen von mutmasslich mehr als einem Meter vorgenommen worden seien, welche einer baurechtlichen Bewilligung bedürften. Die Bauherrschaft wurde daher aufgefordert, die diesbezüglichen Arbeiten per sofort einzustellen und für die vorgesehene Geländeänderung ein Baugesuch einzureichen. Gleichzeitig wurde der Bauherrschaft mitgeteilt, der Höhenunterschied von ihrem Grundstück zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 03 betrage ca. 3 m. Aufgrund der Abgrabungen bestehe die Annahme, dass die Böschung instabil werde. Gleichzeitig mit dem Baugesuch sei daher die Bestätigung eines Fachspezialisten zur Hangstabilität einzureichen oder die entsprechenden Massnahmen zu deren Erreichung darzulegen. In der Folge kündigte die Gemeinde einen Augenschein an und machte den Entscheid, ob am Erfordernis eines Nachweises betreffend Hangstabilität festgehalten werde, davon abhängig.

E. 2.3

In der angefochtenen Verfügung vom 27. Oktober 2020 wurde die Anpassung der Böschung im Bereich der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 03 nach Massgabe der eingereichten Pläne bewilligt. Den entsprechenden Erwägungen ist zu entnehmen, in diesem Bereich sei Kulturerde abgetragen und der Fels freigelegt worden. Zur Stabilisierung der noch vorhandenen Kulturerdenschicht oberhalb des Felsbereichs sei ein Stahlband angebracht worden. Diese Änderungen seien nicht baubewilligungspflichtig. Die Gemeinde habe die amtliche Vermessung beauftragt, vier Böschungspunkte zu setzen und diese einzumessen. Damit sei feststellbar, ob die Kulturerde oberhalb des Felsens stabil sei oder ob diese abrutsche. Es bleibe vorbehalten, bei Abweichungen der Kontrollmessungen zulasten der Bauherrschaft weitere Stabilisierungsmassnahmen zu verlangen. Spezifische Auflagen seien keine erforderlich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht vorab geltend, es sei entgegen der Aufforderung der Gemeinde keine Bestätigung eines Fachspezialisten zur Hangstabilität eingereicht worden, weshalb die Bewilligung bereits aufgrund mangelhafter Unterlagen nicht erteilt werden könne.

E. 3.2

Gemäss § 310 Abs. 1 PBG haben Baugesuche alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung eines Projekts nötig sind; wird eine Ausnahme beansprucht, ist die Begründung beizufügen. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung können mangelhafte Baugesuchsunterlagen von Nachbarn nur gerügt werden, wenn sie sich auf deren Rechts- und Interessenwahrung nachteilig auswirken. Entsteht kein solcher Nachteil, so liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, sodass die Rüge der Mangelhaftigkeit des Baugesuchs weder die Anordnung einer Nebenbestimmung noch die Aufhebung der Baubewilligung zur Folge hat. Immer gerügt werden kann die Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen allerdings, wenn diese direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führt 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. 2c/aa = RB 2000 Nr. 7 =

BEZ 2000 Nr. 39; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 380).

E. 3.3

Vorliegend ist nicht ersichtlich, inwiefern die Rechts- und Interessenwahrnehmung der Beschwerdeführerin durch den angeblichen Mangel tangiert worden sein könnte, und sie legt auch vor Verwaltungsgericht nichts Entsprechendes bzw. Substanziertes dar. Der geltend gemachte Mangel in den Baugesuchsunterlagen ist abgesehen davon nicht geeignet, bei der Bauausführung zu Verstössen gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu führen. Im Übrigen ergibt sich aus dem oben zur Vorgeschichte ausgeführten, dass die Gemeinde nach Durchführung eines Augenscheins und nachdem zur Stabilisierung der noch vorhandenen Kulturerdschicht oberhalb des Felsbereichs ein Stahlband angebracht wurde, auf den – lediglich alternativ geforderten – Nachweis eines Fachspezialisten zur Hangstabilität verzichtet hat. Folglich hat sie die revidierten Baugesuchsunterlagen zu Recht als vollständig beurteilt. Die gegenteilige Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich damit als nicht zielführend.

E. 4

Die Beschwerdeführerin ist sodann der Ansicht, die Gemeinde gehe zu Unrecht von der Bewilligungsfreiheit der Geländeänderungen aus.

E. 4.1

Wesentliche Geländeänderungen sind bewilligungspflichtig, auch soweit sie der Gewinnung und Ablagerung von Material dienen (§ 309 Abs. 1 lit. f PBG). Das Element der Wesentlichkeit wird in § 1 lit. d der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) konkretisiert, wonach Geländeänderungen, die nicht im Zusammenhang mit anderen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen stehen und weder 1,0 m Höhe noch 500 m² Fläche überschreiten, keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen.

E. 4.2

Das Baurekursgericht erwog dazu zusammengefasst, den bewilligten Planunterlagen könne ohne Weiteres entnommen werden, dass lediglich Abgrabungen von maximal 0,4 m vorgenommen worden seien. Etwas Anderes ergebe sich auch nicht aus den zusammen mit dem Rekurs eingereichten Fotos. Die angefochtene Verfügung sei daher in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

E. 4.3

Entgegen der Beschwerdeführerin zeigen die nachgereichten Planunterlagen keine Abgrabungen, welche 0,4 m übersteigen. Das Baurekursgericht hat den Sachverhalt insofern korrekt festgestellt. Indes trifft es zu, dass die Bauherrschaft in ihrer Rekursantwort von bis zu 0,9 m Erdabtragungen ausging. Daraus vermag die Beschwerdeführerin jedoch nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Zudem lässt sich ihren Ausführungen nicht entnehmen, an welcher Stelle die Abgrabungen 1,0 m überschreiten würden. Aus den Akten ergeben sich denn auch keine gegenteiligen Hinweise, womit das Baurekursgericht, welches zudem einen Augenschein vor Ort durchgeführt hat, auf weitere Abklärungen verzichten durfte. Abgesehen davon wurde bezüglich der Geländeänderungen ein Bewilligungsverfahren (Anzeigeverfahren) durchgeführt, nachdem deren Ausmass nicht von vornherein klar war und diese mit der angefochtenen Revisionsbewilligung ja gerade bewilligt wurden. Es liegt damit – auch wenn in der Verfügung von einer fehlenden Bewilligungspflicht ausgegangen

wird –eine (nachträgliche) Bewilligung vor, womit die Frage der Bewilligungspflicht obsolet wird.

E. 5

Weiter ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, die Geländeänderungen verletzen die anerkannten Regeln der Baukunde. § 239 Abs. 1 PBG werde mit der Auflage, bei Abweichungen der Kontrollmessungen weitere Stabilisierungsmassnahmen zu verlangen, nicht Genüge getan. Sie sei nicht damit einverstanden, dass keine Auflage zur Hangsicherung statuiert wurde.

E. 5.1

Bauten und Anlagen müssen gemäss § 239 Abs. 1 PBG nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden. Die baurechtlichen Bestimmungen enthalten keine Umschreibung der "Regeln der Baukunde". Auszugehen ist von § 2 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I). Danach gilt als "fachgerecht" und damit als "nach den Regeln der Baukunde", was nach dem jeweiligen Stand der Technik möglich ist und aufgrund ausreichender Erfahrung oder Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Richtlinien, Normalien und Empfehlungen staatlicher Stellen und anerkannter Fachverbände werden bei der Beurteilung mitberücksichtigt. Damit können also die anerkannten Regeln der Baukunde als die Summe der Erfahrungen auf dem fraglichen Gebiet und als die Gesamtheit der daraus abgeleiteten Verhaltens- und Vorgehensnormen bezeichnet werden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1289, auch zum Folgenden). Die Einhaltung der Regeln der Baukunde stellt eine der Grundanforderungen an Bauten und Anlagen dar. Die Bestimmung soll eine Gefährdung der Umgebung wie auch der Bewohner und Benützer verhindern. Die Einhaltung der Regeln der Baukunde, insbesondere die Vermeidung von Gefährdungen von Nachbargrundstücken durch Bauarbeiten ist, soweit technisch möglich, bereits bei Erteilung der Baubewilligung oder zumindest auf den Baubeginn hin sicherzustellen (BEZ 1982 Nr. 32). In der Regel genügt es dabei, dass die Baubehörde die Einhaltung von § 239 Abs. 1 PBG bei der Kontrolle der Bauausführung (§ 327 PBG) überwacht. Anders ist die Situation jedoch zu beurteilen, wenn sich bereits aus den Baueingabeplänen ergibt, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen. In diesem Fall hat die Baubewilligungsbehörde bereits im Bewilligungsverfahren die notwendigen Anordnungen zu treffen, um zu verhindern, dass durch Erstellung oder Bestand der Baute Personen oder Sachen gefährdet werden. Dabei hat die Baubehörde gestützt auf § 3 Abs. 2 BVV von der Bauherrschaft in erster Linie jene Angaben einzufordern, welche für eine abschliessende Beurteilung der Beschaffenheit der Baute gemäss den Anforderungen von § 239 Abs. 1 PBG notwendig sind (VGr, 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 3.2; 14. Juli 2004, VB.2004.00012, E. 5).

E. 5.2

Angesichts der vorliegenden Hanglage bei der sowohl eine Gefährdung bei der Erstellung als auch durch den Bestand der Baute nicht auszuschliessen ist, wurden zusammen mit dem (nachträglichen) Baugesuch die Einreichung einer Bestätigung eines Fachspezialisten zur Hangstabilität oder die Darlegung entsprechender Massnahmen zu deren Erreichung gefordert. Zur Stabilisierung der noch vorhandenen Kulturerdenschicht wurde daraufhin

oberhalb des Felsbereichs ein Stahlband angebracht. Die Gemeinde hat zudem eine amtliche Vermessung beauftragt, vier Böschungspunkte zu setzen und diese einzumessen, um feststellen zu können, ob die Kulturerde oberhalb des Felsens stabil sei oder ob diese abrutsche. Sie behielt sich sodann auflagenweise vor, bei Abweichungen der Kontrollmessungen zulasten der Bauherrschaft weitere Stabilisierungsmassnahmen zu verlangen. Spezifische Auflagen hielt sie zum Beurteilungszeitpunkt nicht für erforderlich. Es ist der Vorinstanz beizupflichten, dass aufgrund des Umstands, dass der Untergrund des Hangs aus Felsgestein besteht und die oberhalb des Felsens noch vorhandene Kulturerde mit einem Stahlband gesichert wurde, nicht von einer Abrutschgefahr des Hangs auszugehen ist. Die beiden inzwischen erfolgten Kontrollmessungen, welche lediglich geringe (sowohl positive als auch negative) Veränderungen im Millimeterbereich zeigen, bestätigen diese Annahme. Nachdem die ersten Messergebnisse bereits im Rekursverfahren eingereicht wurden, erweist sich die Nachreichung der zweiten im Beschwerdeverfahren nicht als verspätet. Der Vorwurf der fehlenden oder fehlerhaften Sachverhaltsermittlung verfängt schliesslich nicht; auf eine Nachmessung der Hangneigung durfte nach dem Ausgeführten mangels Relevanz verzichtet werden.

E. 5.3

Mit dem Anbringen des Stahlbands, den Messungen sowie dem Vorbehalt der Anordnung weiterer Massnahmen in der Revisionsbewilligung wurde § 239 Abs. 1 PBG genügend nachgekommen. Es liegt keine Verletzung von § 239 Abs. 1 PBG vor, wenn von einer Auflage zur (weiteren) Hangsicherung abgesehen wurde. Der gegenteiligen Rüge der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Falls nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung Mängel zutage treten sollten, die einen bedeutenden polizeilichen Missstand darstellen, darf bzw. muss die Baubehörde gestützt auf § 358 PBG jederzeit (von Amtes wegen) die geeigneten Massnahmen treffen (RB 1993 Nr. 43). Zusammenfassend erwiesen sich die Rügen als unbegründet und ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Zudem ist sie antragsgemäss zu einer angemessenen Parteientschädigung an die obsiegende Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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