

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00363 vom 2. Februar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-02-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00363](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00363)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00363 du 2 février 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00363 del 2 febbraio 2023

## Regeste

Baubewilligung | Nichteintreten des Baurekursgerichts; verspätetes Ersuchen um Zustellung des baurechtlichen Entscheids. Da eine im Anzeigeverfahren ergangene Baubewilligung dem Nachbarn nicht von Amtes wegen zugestellt wird, ergeben sich hinsichtlich der Anfechtung Besonderheiten. Erfährt der Nachbar lediglich, dass eine Baubewilligung vorliegt, ohne jedoch die Bewilligung erhalten zu haben, ist eine wirksame Rekurerhebung regelmässig noch nicht möglich. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ist der Nachbar in diesen Fällen zur Wahrung des Rekursrechts allerdings verpflichtet, sich umgehend um die Zustellung der baurechtlichen Bewilligung zu bemühen. Die Bemühung um Zustellung des relevanten Bauentscheids nach erstmaliger Information über die Bewilligung ist voraussetzende Handlung zur Wahrung der Rekursfrist (E. 4.1). Die Auskunftsbeghären und telefonischen Anfragen der Beschwerdeführenden zum Bauprojekt sind nicht als Begehren um Zustellung des Bauentscheids zu qualifizieren (E. 4.2 f.). Trotz Inkennntnissetzung über das Vorliegen einer Baubewilligung durch die Bauherrschaft stellten die Beschwerdeführenden das Gesuch um Zustellung des Bauentscheids erst über drei Monate nach Kenntnisnahme. Das Baurekursgericht ist zu Recht nicht auf den verspätet erhobenen Rekurs eingetreten (E. 4.4). 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) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Vorinstanz trat auf den Rekurs nicht ein. Als rekurrierende Parteien sind die Beschwerdeführenden ohne Weiteres befugt, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 58).

### E. 2.1

Am 22. Oktober 2019 erteilte der Hochbauausschuss der Gemeinde Stäfa D und C unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung im Anzeigeverfahren für eine Sanierung des Balkons mit einer Stahltragkonstruktion an der Südwestfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in Stäfa.

### E. 2.2

Gemäss den Akten stellte der private Beschwerdegegner den Bauplan am 14. November 2019 per E-Mail den Beschwerdeführenden zu. Auf weitere Fragen der Beschwerdeführenden zum Projekt teilte ihnen der private Beschwerdegegner per E-Mail

vom 21. November 2021 mit, dass die Baubewilligung wie erwähnt bereits vorliege. Hierauf wandten sich die Beschwerdeführenden mit E-Mail vom 1. Dezember 2021 an die Gemeinde Stäfa. Sie ersuchten darin um Auskunft, ob das (hier infrage stehende) geplante Bauvorhaben teilweise den möglichen Grenzabstand nicht unterschreite. Sodann nahmen sie Bezug auf ein weiteres Grundstück und teilten mit, dass sie durch diese beiden Bauvorgaben abklären möchten, ob diese Bauvorhaben zusammen und einzeln gemäss Katasterplan und Bauordnung zulässig seien. Am 3. März 2022 erfolgte ein Antwortmail der Gemeinde, worauf die Beschwerdeführenden in der Folge offenbar um Zustellung des Bauentscheids ersuchten. Am 23. März 2022 rekurrierten die Beschwerdeführenden an das Baurekursgericht.

### **E. 3.1**

Zur Begründung des Nichteintretensentscheids verwies das Baurekursgericht zunächst auf die Besonderheiten des Anzeigeverfahrens und führte bezüglich der Anfechtbarkeit aus, dass ein rekursberechtigter Nachbar die im Anzeigeverfahren erlassene Baubewilligung innert 30 Tagen seit Kenntnisnahme anfechten könne, sofern er in der Rekurschrift darlege, dass er vor längstens 30 Tagen Kenntnis von der Bewilligung erhalten habe. Dies sei aus Gründen der Rechtssicherheit geboten und entspreche auch dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dabei sei es Sache des rekursberechtigten Nachbarn, sich umgehend um die Mitteilung (bzw. Zustellung) der baurechtlichen Bewilligung zu bemühen.

### **E. 3.2**

Vorliegend sei relevant, dass die Beschwerdeführenden vom privaten Beschwerdegegner mit E-Mail vom 21. November 2021 über das Vorliegen einer Baubewilligung hinsichtlich der Balkonsanierung informiert worden seien. Sie seien deshalb gehalten gewesen, von der Baubehörde umgehend den baurechtlichen Entscheid zu verlangen, was der E-Mail an die Baubehörde vom 1. Dezember 2021 nicht entnommen werden könne. Soweit sie mit dem E-Mail eine Zustellung des baurechtlichen Entscheids bezweckt hätten, hätten sie diesbezüglich nachhaken müssen. Ein Zuwarten von mehreren Monaten jedenfalls sei dem privaten Beschwerdegegner unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes nicht zuzumuten. Die Rekurerhebung sei folglich verspätet erfolgt.

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz legte die einschlägige Rechtsprechung grundsätzlich in zutreffender Weise dar. Ein rekursberechtigter Nachbar kann auch eine im Anzeigeverfahren (§ 325 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG], §§ 13 ff. der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV]) ergangene Baubewilligung mit Rekurs anfechten. Da eine im Anzeigeverfahren ergangene Baubewilligung dem Nachbarn nicht von Amtes wegen zugestellt wird, ergeben sich hinsichtlich der Anfechtung Besonderheiten. Erfährt der Nachbar – wie vorliegend – lediglich, dass eine Baubewilligung vorliegt, ohne jedoch die Bewilligung erhalten zu haben, ist eine wirksame Rekurerhebung regelmässig noch nicht möglich. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben ist der Nachbar in diesen Fällen zur Wahrung des Rekursrechts allerdings verpflichtet, sich umgehend um die Zustellung der baurechtlichen Bewilligung zu bemühen. Die Bemühung um Zustellung des relevanten Bauentscheids nach erstmaliger Information über die Bewilligung ist vorauszusetzende Handlung zur Wahrung der Rekursfrist (VGr, 21. Mai 2015, VB.2014.00540, E. 4.5 am Ende; RB 1999 Nr. 23).

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz qualifizierte die E-Mail der Beschwerdeführenden vom 1. Dezember 2022 zutreffend nicht als Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids. Tatsächlich handelte es sich dabei um ein Auskunftsbegehren, vermischt mit der Anfrage bezüglich eines weiteren Projekts. Damit stellte die E-Mail kein Begehren um Zustellung des streitbetroffenen Bauentscheids dar. Die Beschwerdeführenden behaupten dazu nichts Gegenteiliges.

#### **E. 4.3**

Mit der Beschwerde machen die Beschwerdeführenden sodann geltend, sie hätten bei der Behörde telefonisch ein erstes Mal im Januar 2022 nach den Feiertagen nachgefragt. Hierauf sei ihnen beschieden worden, die Anfrage sei bei den Sitzungen des Bauausschusses traktandiert und es käme auch aus übergeordneten Gründen (Covid-Pandemie) zu Verzögerungen. Eine erneute telefonische Anfrage sei Ende Februar 2022 erfolgt. Auch diesbezüglich machen die Beschwerdeführenden allerdings nicht geltend, sie hätten telefonisch den baurechtlichen Entscheid verlangt. Vielmehr führen sie selbst an, sie hätten ein solches Gesuch (erst) im März 2022 auf Anraten der kantonalen Baupolizei gestellt.

#### **E. 4.4**

Trotz Inkenntnissetzung über das Vorliegen einer Baubewilligung durch die Bauherrschaft am 21. November 2021 stellten die Beschwerdeführenden das Gesuch um Zustellung des Bauentscheids demnach erst im März 2022, also über drei Monate nach Kenntnisnahme. Bei dieser Sachlage lässt sich das Vorgehen der Beschwerdeführenden nach Treu und Glauben nicht als ausreichende Bemühung um einen möglichst baldigen Erhalt der streitbetroffenen Baubewilligung qualifizieren. Daran ändert auch nichts, dass die Baubehörde das Auskunftsbegehren vom 1. Dezember 2021 erst nach drei Monaten beantwortet hat; die Beschwerdeführenden hätten das Begehren um Zustellung des Bauentscheids vielmehr ohne Weiteres bereits damals im Dezember 2021 stellen können. Demzufolge ist die Vorinstanz auf den am 23. März 2022 erhobenen Rekurs zu Recht nicht eingetreten. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 5**

Als unterliegende Partei werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Dementsprechend steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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