

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00469 vom 14. Februar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00469

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00469 du 14 février 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00469 del 14 febbraio 2023

Regeste

Baubewilligung | [Nachbarbeschwerde betreffend einen Ersatzneubau.] Die Vorinstanz wies den Rekurs des Nachbarn gegen ein Bauvorhaben ab, soweit sie darauf eintrat. Der Beschwerdeführer setzt sich mit den entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander; vielmehr beschränkt er sich auf eine Wiederholung einzelner, vor Vorinstanz bereits vorgebrachter Rügen (betreffend eine Verkehrsinsel bzw. einen Horizontalversatz und einen Parkplatz auf einer Gemeindestrasse, welche zufolge des Bauprojekts weichen müssten). Daher rechtfertigt sich eine summarische Begründung des vorliegenden Beschwerdeentscheids. Die Vorinstanz ist auf den Rekurs in dem erneut vorgebrachten Punkt zu Recht nicht eingetreten (E. 3). Ein weiteres beschwerdeführerisches Vorbringen (erstmalig vor Verwaltungsgericht) erweist sich als verspätet (E. 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, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W2/30% gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 (online unter: www.waedenswil.ch > Online-Dienste > Reglemente). Geplant ist der Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen sowie einer Tiefgarage.

E. 3

Der Beschwerdeführer führt vor Verwaltungsgericht Folgendes aus: Das projektierte Mehrfamilienhaus könne nur realisiert werden, wenn das bestehende Einfamilienhaus abgerissen werde. Hierzu brauche es eine baurechtliche Bewilligung, die jedoch fehle. Auch die Verkehrsinsel und die Parkplätze auf der gemeindeeigenen Strasse müssten weichen, "sonst macht das Neubauprojekt keinen Sinn". Sie würden den Zugang zur Autoeinstellhalle versperren. Diese Objekte, die "weg" müssten, seien aber alle nicht Gegenstand der baurechtlichen Bewilligung und er "kenne auch sonst" keine baurechtliche Bewilligung für den Rückbau dieser Objekte. Für das geplante Mehrfamilienhaus sei dies aber notwendig. Daher beantrage er die Aufhebung des Beschlusses der Baukommission.

E. 3.1

Die Vorinstanz war im Rekursentscheid vom 12. Juli 2022 (unter anderem) auf die im Rekurs vorgebrachte Rüge des damaligen Rekurrenten und heutigen Beschwerdeführers nicht eingetreten, aus der Baubewilligung bzw. den Planunterlagen gehe nicht hervor, was mit dem (nicht zum Baugrundstück gehörigen) Parkplatz auf der D-Strasse und mit der offenbar zu entfernenden Verkehrsinsel geschehen werde, welche Objekte im Zusammenhang mit der Einführung einer Tempo-30-Zone erstellt worden seien. Sie erwog hierzu, Rekursgegenstand könne nur sein, was Gegenstand der angefochtenen Verfügung war bzw. hätte sein sollen. Dies treffe weder auf die Verkehrsinsel noch auf den Parkplatz zu. Diese seien nicht Gegenstand des privaten Bauprojekts. Auf die entsprechende Rüge sei folglich nicht einzutreten.

E. 3.1.1

Vorab ist festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen in seiner Beschwerde nicht auseinandersetzt, bzw. darin nicht ausführt, weshalb entgegen vorinstanzlicher Auffassung auf die Rüge einzutreten bzw. einzugehen gewesen wäre. Er begnügt sich vielmehr damit, seine im Rekurs vom 4. Januar 2022 geäusserte Auffassung erneut darzulegen bzw. zu wiederholen. Damit setzt er der – zutreffenden – Begründung im Rekursentscheid nichts entgegen, weshalb es sich rechtfertigt, den vorliegenden Beschwerdeentscheid summarisch zu begründen (vgl. § 65 Abs. 1 Satz 2 VRG; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 56 N. 27 und § 65 N. 18 ff.; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 5) und zu dessen Begründung auf die Erwägungen der Vorinstanz zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG; Donatsch, § 65 N. 21 gegen Ende).

E. 3.1.2

Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, kann Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursbehörden, ansonsten in die Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde. Wurde die erstinstanzliche Anordnung durch ein Begehren einer beteiligten Person ausgelöst, bestimmt bereits dieses zusammen mit dem ihm zugrunde gelegten Sachverhalt den Streitgegenstand mit (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.). Der Beschwerdeführer selbst erklärte in der Beschwerde, diese Objekte, namentlich die "Verkehrsinsel" – tatsächlich handelt es sich um einen Horizontalversatz – und die Parkplätze (bzw. der betreffende Parkplatz) auf der D-Strasse seien "alle nicht Gegenstand im Beschluss der Baukommission". Dies trifft zu und ist sodann nicht zu beanstanden: Der Beschluss der Baukommission vom 2. Dezember 2021 hat (allein) das Baugesuch vom 25. Januar 2021 und dessen Inhalt zum Gegenstand; die Baukommission hatte sich mit diesem Gesuch zu befassen bzw. über den Inhalt des Baugesuchs zu befinden, was sie getan hat. Das Baugesuch der Bauherrschaft bezog bzw. beschränkte sich naturgemäss und richtigerweise auf die bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen auf dem Baugrundstück. Die Vorinstanz ist folglich auf den Rekurs in dem vor Verwaltungsgericht erneut vorgebrachten Punkt zu Recht nicht eingetreten.

E. 4

Soweit der Beschwerdeführer beschwerdeweise moniert, für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Baugrundstück bedürfe es einer baurechtlichen Bewilligung, welche aber nicht vorliege, handelt es sich um ein erstmaliges und damit verspätetes Vorbringen, auf welches folglich nicht einzugehen ist: In der Rekurschrift vom 4. Januar 2022 erwähnte der Beschwerdeführer (im Zusammenhang mit einer das massgebende Terrain betreffenden Rüge) lediglich, im Katasterplan sei zu sehen, dass ein bestehendes Einfamilienhaus abgebrochen werde, nicht jedoch in den übrigen Plänen. Auch der Beschwerdeführer macht nicht geltend, eine entsprechende Rüge bereits zu einem früheren Zeitpunkt vorgebracht zu haben. Im Übrigen ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass entgegen beschwerdeführerischer Auffassung grundsätzlich für den Abbruch von Gebäuden als solchen lediglich in Kernzonen eine baurechtliche Bewilligung erforderlich ist (vgl. § 309 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [LS 700.1]). Das Baugrundstück liegt indes in keiner solchen (ebenso die Beschwerdeantwort der Baukommission Wädenswil vom 8. September 2022; vgl. im Übrigen schliesslich den als Beilage zum Baugesuch eingereichten und Bestandteil des Bauentscheids vom 2. Dezember 2021 bildenden Situationsplan vom 15. Februar 2021 mit gelb markiertem – sprich: abzubrechendem – Gebäude [hierzu § 3 Abs. 1 lit. a sowie § 4 Abs. 1 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997, LS 700.6]).

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und ist dieser zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Baukommission steht in dieser Konstellation zweier sich gegenüberstehender Privater keine Entschädigung zu (vgl. § 17 Abs. 3 VRG und hierzu Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff. und insbesondere N. 100).

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