

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00172 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00172

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00172 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00172 del 13 novembre 2020

Regeste

Umgebungsplan; Farb- und Materialkonzept | Bewilligungsfähigkeit Umgebungsplan; Farb- und Materialkonzept; Anordnung der Ersatzvornahme. Im vorliegenden Verfahren geht es primär darum, zu prüfen, ob aufgrund der von den Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 29. November 2021 eingereichten Unterlagen nun (insgesamt) ein bewilligungsfähiges Farb- und Materialkonzept und ein bewilligungsfähiger Umgebungsplan vorliegen. Wäre dies der Fall, wäre auch der mit Beschluss vom 17. Mai 2022 angeordnete Ersatzvornahme die Grundlage entzogen (E. 3). Der Schluss der Vorinstanz, die Bauherrschaft habe noch immer kein vollständiges und bewilligungsfähiges Farb- und Materialkonzept sowie einen ebensolchen Umgebungsplan eingereicht hat und wegen der noch mangelhaften bzw. teilweise fehlenden Unterlagen noch keine abschliessende Beurteilung in Bezug auf eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG erfolgen kann, ist zutreffend (E. 3.3–3.5). Dass der Beschwerdegegner zur Durchsetzung von Handlungspflichten, welche auf die in der Stammbaubewilligung statuierten Auflagen Disp.-Ziff. 2.8 und Disp.-Ziff. 2.13 zurückgehen, mit dem Beschluss vom 17. Mai 2022 die – für diesen Fall mit dem Beschluss vom 21. Februar 2017 angedrohte Ersatzvornahme – nun anordnete, ist damit nicht zu beanstanden (E. 6.3). Die Gemeinden haben gemäss § 197 lit. c EG ZGB einen gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts (u.a.) für die Kosten von Vollstreckungsmassnahmen – wozu die Ersatzvornahme zählt. Damit ist dem – nicht weiter begründeten – Eventualantrag der Beschwerdeführenden, es sei "bei einer Bevorschussung" von Fr. 15'000.- durch die Beschwerdeführenden "auf die Anmerkung eines Grundpfandes in gleicher Höhe zu verzichten" nicht zu entsprechen (E. 6.4). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00172 Urteil der 1. Kammer vom 11. Juli 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen 1. A, 2. B, Beschwerdeführende, gegen Gemeinderat Aeugst am Albis, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner, betreffend Umgebungsplan; Farb- und Materialkonzept, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 17. Mai 2022 verweigerte der Gemeinderat der Gemeinde Aeugst am Albis A und B die Genehmigung des Umgebungsplans sowie des Farb- und Materialkonzepts zur Erfüllung einer Nebenbestimmung der vom 16. Mai 2001 datierenden Stammbaubewilligung. Mit dieser war A und B die Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in Aeugst am Albis erteilt worden. Gleichzeitig beauftragte der Gemeinderat einen Architekten, das Farb- und

Materialisierungskonzept sowie den Umgebungsplan im Rahmen einer Ersatzvornahme auszuarbeiten und zur Bewilligung einzureichen. II. A und B rekurrerten am 20. Juni 2022 gegen diesen Beschluss an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches das Rechtsmittel mit Rekursentscheid vom 28. Februar 2023 abwies. III. Mit Beschwerde vom 28. März 2023 gelangten A und B an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, wobei sie folgende Anträge stellten: "1 Es sei die Vollzugsanordnung aufzuheben. Eventualiter sei bei einer Bevorschussung von CHF 15'000 durch die Beschwerdeführer auf die Anmerkung eines Grundpfandes auf dem Grundstück in gleicher Höhe zu verzichten.

E. 1.1

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.

E. 1.2.1

Der Streitgegenstand umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Er wird damit durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheids sowie durch die Parteibegehren bestimmt. Das Anfechtungsobjekt, die Verfügung bzw. der Entscheid der unteren Instanz, bildet den Rahmen, welcher den möglichen Umfang des Streitgegenstands begrenzt. Gegenstände, über welche die unterinstanzlich verfügende Behörde nicht entschied und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die obere Instanz grundsätzlich nicht beurteilen, ansonsten sie in die funktionelle Zuständigkeit der Vorinstanz eingreift (Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. A., Zürich etc. 2013, Rz. 685 f.; vgl. auch Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], *Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG]*, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.).

E. 1.2.2

Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht bildet vorliegend einzig die Frage der Bewilligungsfähigkeit der mit Schreiben vom 29. November 2021 zur Erfüllung der Nebenbestimmungen Disp.-Ziff. 2.8 und 2.13 der Stammbaubewilligung vom 16. Mai 2001 eingereichten Unterlagen bzw. die Frage, ob das Farb- und Materialkonzept und der Umgebungsplan nun – aufgrund der neu eingereichten Unterlagen – bewilligungsfähig ist. Aufgrund der Ausführungen in der Beschwerdeschrift (vgl. insbesondere den – als Feststellungsantrag formulierten – Beschwerdeantrag 3) ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführenden der Auffassung sind, mit den mit Schreiben vom 29. November 2021 eingereichten Unterlagen seien die Nebenbestimmungen Disp.-Ziff. 2.8 und 2.13 der Stammbaubewilligung als erfüllt zu erachten.

E. 1.2.3

Soweit sich die Beschwerdeanträge (insofern sich ihr Sinn erschliessen lässt) nicht auf diesen Streitgegenstand beziehen, ist darauf folglich nicht einzutreten. Dies gilt erstens für den Beschwerdeantrag 2, wonach "festzustellen [sei], dass die Eingabe vom 18. September 2018 gemäss Entscheid des Baurekursgerichts vom 30. April 2019 beurteilungsfähig" sei und "die im Beschluss [...] vom 14. August 2020 verweigerten Beurteilungen [...] durch den Beschwerdegegner nachzuholen" seien. Der beschwerdegegnerische Beschluss vom 14. August 2020, in welchem auf ein vorinstanzliches Urteil vom 30. April 2019 hin die Eingabe vom 18. September 2018 samt Beilagen beurteilt wurde, ist vorliegend nicht

Anfechtungs- bzw. Streitgegenstand. Er ist längst in Rechtskraft erwachsen (vgl. die Urteile BRGE II Nr. 36/2021 vom 9. März 2021, und VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00253; dazu auch BGr, 14. September 2021, 1C_509/2021). Ein bereits in jenem Verfahren erhobener, in dieselbe Richtung zielender Einwand wurde im damaligen verwaltungsgerichtlichen Urteil behandelt und für unbegründet erachtet (vgl. VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00253, E. 3.1). Zweitens gilt dies für den Beschwerdeantrag 5, wonach "Umgebung, Dach und Fassade sind seit Herbst 2016 bereits ausgeführt [seien]. Dies jedoch ohne vorab bewilligten Umgebungsplan und vorab eingeholte Bewilligung für Putzstruktur, Farben, Materialien und die Art der Dacheindeckung. Es sei dazu ein nachträgliches Bewilligungsverfahren einzuleiten." Streitgegenstand ist vorliegend wie erwähnt allein die Beurteilung der mit Schreiben vom 29. November 2021 zur Erfüllung der Nebenbestimmungen Disp.-Ziff. 2.8 und 2.13 der Stammbaubewilligung vom 16. Mai 2001 eingereichten Unterlagen. Die Frage, ob stattdessen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten wäre, um die (angeblich) bereits erstellte Baute zu beurteilen, liegt ausserhalb des Streitgegenstands.

E. 1.3

Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde im Übrigen einzutreten. 2. Am 16. Mai 2001 wurde den Beschwerdeführenden die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse in Aeugst am Albis erteilt. Die dortige Nebenbestimmung Disp.-Ziff. 2.8 verpflichtet die Bauherrschaft namentlich, Putzstruktur, Farben, Materialien und die Art der Dacheindeckung seien "rechtzeitig" von der Bauvorsteherin genehmigen zu lassen. Gemäss der Nebenbestimmung Disp.-Ziff. 2.13 ist mit der Fertigstellung des Rohbaus, "vor Ausführung der Umgebungsarbeiten" ein Umgebungsplan vorzulegen, aus welchem die Art der vorgesehenen Bepflanzung hervorgeht. Nach Rechtskraft der Baubewilligung erhielt die Bauherrschaft im März 2003 die Baufreigabe. Sie vollendete das Projekt indessen bis heute nicht (vgl. in derselben Sache bereits VGr, 22. Mai 2014, VB.2014.00026, E. 1, sowie 30. November 2017, VB.2017.00508, E. 2.2, und 15. Juli 2021, VB.2021.00253, E. 2). Mit Beschluss des Beschwerdegegners vom 21. Februar 2017, wurde den Beschwerdeführenden befohlen, innert Frist (30 Tage nach Rechtskraft) ein Materialisierungskonzept sowie einen Umgebungsplan einzureichen, und genehmigen zu lassen (Disp.-Ziff. 1 und 2). Zudem wurde das Bauamt ermächtigt, im Unterlassungsfall die genannten Planunterlagen auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen und zur Bewilligung einzureichen und es wurde die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts vorbehalten (Disp.-Ziff. 3). Dieser Beschluss wurde von den angerufenen gerichtlichen Instanzen bestätigt (vgl. die Urteile BRGE II Nr. 0100/2017 vom 11. Juli 2017, und VGr, 30. November 2017, VB.2017.00508; hierzu auch BGr, 6. Februar 2018, 1C_55/2018). Die Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft ist damit längst rechtskräftig. Mit Beschluss vom 2. Oktober 2018 verweigerte der Beschwerdegegner die Genehmigung eines mit einem Schreiben von Januar 2018 eingereichten Umgebungsplans sowie eines Farb- und Materialisierungskonzepts (welche auf Aufforderung der Gemeinde hin im April bzw. September 2018 mit weiteren Unterlagen/Präzisierungen ergänzt wurden); dies mit der Begründung, diese entsprächen nicht den Vorschriften. Eine Beurteilung sei auf der Grundlage dieser Unterlagen nicht möglich. Die Vorinstanz hiess am 30. April 2019 einen hiergegen gerichteten Rekurs gut und wies den Beschwerdegegner an, den Umgebungsplan sowie das Farb- und Materialisierungskonzept vollständig zu beurteilen. Der Beschwerdegegner gelangte daraufhin mit Beschluss vom 14. August 2020 zum eingehend

begründeten Ergebnis, das eingereichte Farb- und Materialisierungskonzept sowie der Umgebungsplan seien nicht bewilligungsfähig, und setzte der Bauherrschaft eine 30-tägige Frist zur Einreichung korrigierter Unterlagen. Dieser Beschluss wurde von den daraufhin angerufenen Instanzen geschützt (vgl. die Urteile BRGE II Nr. 36/2021 vom 9. März 2021, und VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00253; hierzu auch BGr, 14. September 2021, 1C_509/2021). In der Folge reichten die Beschwerdeführenden mit Eingabe vom 29. November 2021 erneut einige Unterlagen zur Erfüllung der Nebenbestimmungen Disp.-Ziff. 2.8 und 2.13 der Stammbaubewilligung beim Beschwerdegegner ein. Die Genehmigung dieser Unterlagen wurde mit beschwerdegegnerischem Beschluss vom 17. Mai 2022 verweigert (Disp.■Ziff. 1). Zugleich wurde – im Sinne der Erwägungen – "E, F GmbH, befugt, im Rahmen der Ersatzvornahme das Farb- und Materialisierungskonzept sowie den Umgebungsplan" auszuarbeiten und zur Bewilligung einzureichen (Disp.-Ziff. 2). Die Finanzverwaltung wurde im Sinne der Erwägungen beauftragt, einen Kredit von Fr. 15'000.- zur Verfügung zu stellen und ein Grundpfand im Grundbuch anmerken zu lassen (Disp.-Ziff. 3). Das Baurekursgericht wies den hierauf erhobenen beschwerdeführerischen Rekurs mit Urteil vom 28. Februar 2023 ab. Hiergegen richtet sich die vorliegend zu beurteilende Beschwerde. 3. Im vorliegenden Verfahren geht es nach dem Dargelegten, wie auch die Vorinstanz zutreffend erwog, primär darum, zu prüfen, ob aufgrund der von den Rekurrierenden (bzw. nun Beschwerdeführenden) mit Eingabe vom 29. November 2021 eingereichten Unterlagen nun (insgesamt) ein bewilligungsfähiges Farb- und Materialkonzept und ein bewilligungsfähiger Umgebungsplan vorliegen. Wäre dies der Fall, wäre auch der mit Beschluss vom 17. Mai 2022 angeordneten Ersatzvornahme die Grundlage entzogen.

E. 2

Es sei festzustellen, dass die Eingabe vom 18. September 2018 gemäss Entscheid Baurekursgericht vom 30. April 2019 beurteilungsfähig ist. Die im Beschluss Nr. 153 vom 14. August 2020 verweigerten Beurteilungen seien durch den Beschwerdegegner nachzuholen.

E. 3

Es sei festzustellen, dass mit der Eingabe vom 29. November 2021 sämtliche Vorgaben aus dem Beschluss Nr. 153 vom 14. August 2020 des Gemeinderats betreffend Farben und Materialien, die sich für einen Endausbau nicht eigneten oder näher zu definieren waren, erfüllt wurden.

E. 3.1

Welche Nachbesserungen in der Dokumentation vorzunehmen (gewesen) sind und welche Farben und Materialien sich für den Endausbau eignen oder näher zu definieren sind, ist im durch alle Instanzen geschützten Beschluss vom 14. August 2020 detailliert aufgeführt. Der Beschwerdegegner hatte in diesem Beschluss ausführlich diverse Mängel im Farb- und Materialisierungskonzept vom Januar/April/September 2018 beanstandet. Der Beschwerdegegner hatte sich aufgrund der eingereichten Dokumente nicht in der Lage gesehen, das Farb- und Materialisierungskonzept zu bewilligen. Zur Materialisierung "im Allgemeinen" hatte er zunächst festgehalten, dass zum einen "keine eindeutige Identifikation durch Produktebezeichnungen oder RAL-Farbtöne besteht", zum anderen Begriffe aus dem Bau verwendet würden, welche eine andere als die gedachte Ausführung beinhalteten (so beispielsweise der Begriff "Sichtbeton"). An diesem Bau sollten, wie er

weiter ausführte, Materialien für den Endausbau verwendet werden, welche an sich nur als "Bauunterstützungsstoffe" vorgesehen seien. Zudem seien in den Unterlagen Werkstoff-Kombinationen vermerkt, welche sich nicht verträgen und zu Schäden führen könnten. Das vorgeschlagene Materialkonzept gliedere sich zufolge der gewählten Materialien und Farben nicht in die umliegenden Bauten ein (vgl. § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7 September 1975 [PBG]). Sehr detailliert war der Beschwerdegegner daraufhin auf die einzelnen Beilagen ("Struktur – Farb- und Materialpalette", "Detail-Matrix", "Ansichten Nord-West/Nord-Ost/Süd-West/Süd-Ost", kolorierte Ansichten Nord, West und Einliegerwohnung, Fotos/Materialmusterbilder) eingegangen, wobei er auch einlässlich darlegte, welche Angaben in den Unterlagen fehlten, unvollständig oder unklar waren und – soweit sich dies bereits beurteilen liess – welche Anforderungen nicht erfüllt werden. Ausserdem war der Beschwerdegegner – der in Nachachtung der vorinstanzlichen Aufforderung die im Januar/April/September 2018 eingereichten Unterlagen einlässlich geprüft hatte –, im Beschluss vom 14. August 2020 zum Schluss gekommen, dass die eingelegten Ansichten und Fotografien für eine Beurteilung nicht ausreichen würden. Dabei hatte der Beschwerdegegner die Beschwerdeführenden aufgefordert, dem Farb- und Materialkonzept einen Plansatz beizulegen, welcher das Haus in einem Grundriss für die drei Geschosse sowie die Umgebung ganzheitlich zusammenhängend darstellt, sowie die dazugehörigen Fassadenansichten und Schnitte, wo erforderlich ebenfalls in einem grossflächigen Architektenplan. So könne das Gesamtbild in Material und Farbe beurteilt werden. Es brauche eine Visualisierung der Bauteile, welche die Fassaden, Fenster, Türen, Stützmauern und weitere Bauteile in der entsprechenden Farbe darstelle und in welcher die verbauten Materialien erkennbar bzw. beschriftet seien.

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog im Rekursentscheid vom 28. Februar 2023, die Beschwerdeführenden hätten keinen solchen Plansatz bzw. keine Visualisierung eingereicht, in welchem das Farb- und Materialkonzept ganzheitlich erkennbar wäre. Sie hätten lediglich den Plan "Erdgeschoss mit Umgebung" vom 18. April 2018 durch die zwei Pläne "Obergeschoss mit Umgebung" und "Bepflanzung" ergänzt. Der Beschwerdegegner habe im rechtskräftigen Beschluss vom 14. August 2020 festgestellt, dass die bis dahin eingereichten Unterlagen nicht bewilligungsfähig seien und genau ausgeführt, was zur Bewilligungsfähigkeit fehle. Diese vorinstanzlichen Erwägungen sind zutreffend und werden von den Beschwerdeführenden auch nicht bestritten.

E. 3.3.1

Bezüglich des Umgebungsplans erwog die Vorinstanz, dieser sei weiterhin nur teilweise bewilligungsfähig. Die gelb und rot markierten Bauteile stimmten höchstens teilweise mit dem vorherigen Umgebungsplan vom 18. April 2018 überein. Als Beispiel nennt die Vorinstanz eine ursprünglich als Parkplatz geplante Fläche in der nordöstlichen Grundstücksecke, für welche im Beschluss vom 14. August 2020 diverse Angaben verlangt worden seien. Im neuen Umgebungsplan werde die Fläche nicht gelb eingezeichnet und auch nicht als Parkfläche ausgewiesen. Gemäss Orthofotos im GIS-Browser werde sie jedoch tatsächlich als solche genutzt. Andererseits seien im neuen Umgebungsplan diverse Bauteile gelb markiert (Autoabstellplatz, "Wellness-Innenhof", Wendeplatz), die im ursprünglichen Umgebungsplan gar nicht vorhanden gewesen seien. Der Umgebungsplan sei damit weiterhin mangelhaft in Bezug auf die Parkierflächen und allfällige Zufahrten zu

diesen. Es fehlten auch Angaben zur grundbuchlich gesicherten Zufahrtssituation zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 03 insbesondere im südlichen Grenzbereich des Grundstücks. In Bezug auf die übrige Umgebung und die Bepflanzung sei der Umgebungs- und der Bepflanzungsplan inzwischen bewilligungsfähig. Im Beschluss vom 17. Mai 2022 werde hierzu nichts bemängelt. Der Beschwerdegegner hatte dazu im Beschluss vom 17. Mai 2022 festgehalten, die im Umgebungsplan vom 29. November 2021 dargestellten Abstellplätze seien in dieser Form bisher nicht bewilligt worden. Zudem seien sie entgegen dem beschwerdegegnerischen Beschluss vom 14. August 2020 nicht vermasst und es fehlten Angaben zu den Einlenkradien und Sichtverhältnissen sowie Hinweise zu den Gefällsverhältnissen und der Ableitung des Oberflächenwassers.

E. 3.3.2

Die Einwände, die die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang erheben, beziehen sich nicht auf diese vorinstanzlichen Erwägungen bzw. auf die von der Vorinstanz und dem Beschwerdegegner beanstandeten Unklarheiten und fehlenden Angaben. Die Beschwerdeführenden stellen mithin nicht in Abrede, dass sie etwa der Aufforderung, die geplanten wohl insgesamt fünf Parkierungsflächen (nämlich ein Doppel-Abstellplatz im südwestlichen Bereich des Grundstücks, einem Abstellplatz im östlichen Bereich bei der Grundstücksgrenze sowie zwei Besucherparkplätzen entlang der D-Strasse) mit diversen erforderlichen Angaben zu versehen, mit dem am 29. November 2021 eingereichten Umgebungsplan nicht nachgekommen sind.

E. 3.3.3

Die beschwerdeführerischen Ausführungen beziehen sich demgegenüber, soweit nachvollziehbar, im Wesentlichen auf einen Abstellplatz im südlichen Grundstücksbereich, auf welchen im vorliegenden Verfahren weder der Beschwerdegegner noch die Vorinstanz Bezug nahmen. Die Beschwerdeführenden legen dar, der Umgebungsplan vom 29. November 2021 stelle "mit dem Verzicht auf bewilligte Elemente (im Plan gelb dargestellt) und neuen Elementen (im Plan rot dargestellt) eine Projektänderung" dar. Die Projektänderung ergebe "sich daraus, dass der Fahrweg (Fahrwegrecht zugunsten Parz. Kat. Nr. 03) nicht ausgeführt" werde. Die Erschliessung des im Südosten angrenzenden Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 03 erfolge gemäss der entsprechenden rechtskräftigen Baubewilligung über die Privatstrasse (nord-)östlich der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03. Eine Nutzung des zugunsten Kat.-Nr. 03 bestehenden Fahrwegrechts sei nicht vorgesehen. "Aus dem am 23. [recte: 21.] August 2002 bewilligten Plan Fahrweg, Doppel-Auto-Abstellplatz, Wendepplatz [...] geht hervor, dass der Parkplatz bereits bewilligt ist. Die Rechtssicherheit verbietet es, für bereits bewilligtes nochmals eine Bewilligung einzufordern". Was die Beschwerdeführenden damit aussagen wollen, ist unklar. Ihre Darlegungen scheinen naheulegen, dass sie (nun doch) die Erstellung eines Parkplatzes an der südlichen Grundstücksgrenze planen. Allerdings widersprechen dem einerseits die Markierung des Parkplatzes in gelb – wobei dieser im vorangehenden Umgebungsplan revidiert 18. April 2018 gar nicht verzeichnet war – und andererseits ihre Ausführungen zum Verzicht im Rahmen der aus ihrer Sicht geplanten Projektänderung auf (im Plan gelb dargestellte) bewilligte Elemente. Gegebenenfalls möchten die Beschwerdeführenden mithin auf einen in der von ihnen angesprochenen Bewilligung vom 21. August 2002 vorgesehenen südlichen Abstellplatz verzichten, ohne dies jedoch im Umgebungsplan revidiert 18. April 2018 korrekt eingetragen zu haben. Jedoch steht diesem Verständnis die Aussage der Beschwerdeführenden entgegen, wonach die Rechtssicherheit

verbiete, "für bereits bewilligtes nochmals eine Bewilligung einzufordern". Es ist nicht klar, worauf sich die gelben Markierungen im Umgebungsplan vom 29. November 2021 beziehen, zumal sämtliche nun gelb eingezeichneten Plandetails im Umgebungsplan vom 18. April 2018 nicht enthalten waren. Rot eingezeichnet – und (auch) gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden somit neu geplant – ist im Umgebungsplan vom 29. November 2021 soweit ersichtlich vornehmlich eine Verschiebung bzw. Verbreiterung des Doppel-Abstellplatzes im nordwestlichen Grundstücksbereich weiter in westlicher Richtung, zur Grundstücksgrenze hin. Wie sich die weiteren geplanten Änderungen gemäss den übrigen roten Einzeichnungen im Fahrwegrechtsbereich gestalten bzw. was diese darstellen sollen, erweist sich als unklar.

E. 3.3.4

Aus dem Dargelegten wird jedenfalls deutlich, dass die verschiedenen Pläne der Beschwerdeführenden nicht rechtsgenügend klar sind und auch ihre Ausführungen dem nicht entgegenzuwirken vermögen (auch der Beschwerdeantrag 6 ist insoweit unklar). Mit Bezug auf den von ihnen angesprochenen Abstellplatz springt dies ins Auge. Klar scheint einzig, dass sich ihre Ausführungen auf den Parkplatz an der südlichen Grundstücksgrenze beziehen und von den Beschwerdeführenden nicht auf die Beanstandungen betreffend die fehlenden Angaben zu den übrigen bzw. tatsächlich geplanten fünf (teils Besucher-)Abstellplätzen eingegangen wird. Den im Beschluss vom 14. August 2020, S. 13 ff. geäusserten Anforderungen an einen verbesserten Umgebungsplan wird weiterhin nicht entsprochen. Stattdessen werfen der Umgebungsplan vom 29. November 2021 und die Ausführungen der Beschwerdeführenden neue Fragen auf.

E. 3.3.5

Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass Beschwerdegegner und Vorinstanz bezüglich der im Umgebungsplan vorgesehenen Abstellplätze das Fehlen diverser erforderlicher Angaben sowie die Unklarheit dessen bemängelten, was die Beschwerdeführenden mit dem Umgebungsplan vom 29. November 2021 überhaupt projektieren.

E. 3.4

Ausserdem erwog die Vorinstanz, es fehlten, wie der Beschwerdegegner im angefochtenen Beschluss vom 17. Mai 2022 dargelegt habe, noch immer diverse exakte Angaben zur nachvollziehbaren und bewilligungsfähigen Materialisierung und Farbgebung verschiedener Bauteile.

E. 3.4.1

Festzuhalten ist, dass sich einzelne, vom Beschwerdegegner im Beschluss vom 14. August 2020 aufgeworfene Fragen durch die Unterlagen vom 29. November 2021 (teilweise) beantworten lassen. So wurde geklärt, dass eine Ausführung in Edelstahl geplant ist und ein Foto zur Bemusterung des "Kamins feuerverzinkt" eingereicht.

E. 3.4.2

Die meisten im Beschluss vom 14. August 2020 aufgeführten Beanstandungen bleiben jedoch auch mit den neuen Unterlagen und Angaben bestehen. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführenden der Auffassung sind, die Tabelle gemäss Schreiben vom 29. November 2021 und die Ziffern 2 bis 4 der Replik vom 12. August 2022 würden "exakte und nachvollziehbare Auskunft über die Materialisierung und die Farbgebung

geben". Die blosse – indes vorliegend gar nicht wirklich bestehende – Möglichkeit, sich die im Hinblick auf eine Beurteilung notwendigen Angaben aus verschiedenen Unterlagen "zusammenzusuchen", wäre nicht ausreichend. Die vorliegenden Unterlagen ermöglichen lediglich ein bruchstückhaftes, unübersichtliches, unklares und unvollständiges Bild.

E. 3.4.3

So sind, wie der Beschwerdegegner im Beschluss vom 17. Mai 2022 erwog, etwa in der Tabelle im Schreiben vom 29. November 2021 Stützen beim Balkon aufgeführt, während in den bei den Akten liegenden Fassadenplänen keine Stützen eingezeichnet sind. Farben (RAL-Farben) sind in der Tabelle im Schreiben vom 29. November 2021 für den Wärmedämmperimeter bzw. den Putzaufbau weiterhin keine ersichtlich, obwohl im Beschluss vom 14. August 2020 erläutert wurde, dass und weshalb es wichtig sei, dass Farben mittels Code (RAL-Farbtöne) definiert seien und dass ihre Echtheit durch Zeit und Struktur gewährleistet bleibe. Zahlreiche Fragen bleiben auch im Zusammenhang etwa mit dem Baumaterial Beton bestehen – das in beträchtlichem Umfang (insbesondere etwa als Dach) – eingesetzt werden soll. Die im Beschluss vom 14. August 2020 verlangte Konkretisierung der Angaben erfolgte nach wie vor nicht: Im Zusammenhang mit der Detailmatrix hatte der Beschwerdegegner bezüglich der Angabe "Beton natur" dargelegt, dass der Beton "nach Eigenschaft oder Zusammensetzung sowie der Farbe bezeichnet sein" müsse. Auch die Schalungsstruktur des Sichtbetons müsse den Normen entsprechen. Im Zusammenhang mit den Fotos bzw. "kolorierten Ansichten", welche den damaligen Bauzustand bzw. Rohbauzustand abbildeten und auf deren schlechte Qualität hingewiesen wurde, erläuterte der Beschwerdegegner etwa, dass die "Dachfläche Giebelwand Dachuntersicht" mit "Beton natur" angegeben worden sei. Auch hier sei eine Farbvisualisierung nicht möglich, da sich die Fotodarstellung Ton in Ton (schwarz in schwarz) präsentiere und keine Abgrenzungen oder Übergänge erkennbar seien. Im Rahmen der Tabelle im Schreiben vom 29. November 2021 wird beim Beton zwar nun eine Betonoberflächenklasse und ein Schalungstyp, jedoch nach wie vor keine Farbbezeichnung angegeben. Es zeigt sich beispielhaft, dass (entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden) auch die zuletzt eingereichten Unterlagen wiederum nicht sämtliche verlangten Angaben enthalten, die für eine Beurteilung erforderlich wären bzw. sind, und dass der Beschwerdegegner deshalb zu Recht die Bewilligungsfähigkeit der Unterlagen bzw. des Farb- und Materialkonzepts verneinte.

E. 3.4.4

Aus diesen Ausführungen erhellt, dass nach wie vor zahlreiche Fragen bzw. Unklarheiten und Unstimmigkeiten in den Plänen und Unterlagen bestehen, die sich aufgrund der von den Beschwerdeführenden zuletzt eingereichten Unterlagen nicht beantworten respektive auflösen lassen. Auch mit dem Schreiben vom 29. November 2021 samt Beilagen erweisen sich die bei den Akten liegenden Pläne und Unterlagen nicht als vollständig und klar.

E. 3.5

Vor dem Hintergrund des Dargelegten ist der Schluss der Vorinstanz, die Bauherrschaft habe noch immer kein vollständiges und bewilligungsfähiges Farb- und Materialkonzept sowie einen ebensolchen Umgebungsplan eingereicht und wegen der noch mangelhaften bzw. teilweise fehlenden Unterlagen könne noch keine abschliessende Beurteilung in Bezug auf eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG erfolgen, zutreffend. 4.

E. 4

Es sei die rechtsverletzende nachträgliche Erweiterung der Auflagen 2.8 und 2.13 der Baubewilligung vom 16. Mai 2001 betreffend ihrer eigenen Sachregelung zu unterlassen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden in der Beschwerdeschrift, sie hätten mit einer Eingabe vom 18. September 2018 "die seit Herbst 2016 bereits ausgeführte Umgebung, Dach und Fassade [...] zur nachträglichen Bewilligung beantragt". Der Beschwerdegegner setze seit fünf Jahren "für die Beurteilung eine 2D Visualisierung voraus, obwohl eine 3D Realität vom Beschwerdegegner am 22. Dezember 2016 in Augenschein genommen wurde und seither jederzeit beurteilt werden könnte".

E. 4.2

Der erwähnten Eingabe der Beschwerdeführenden vom 18. September 2018 lässt sich ein solcher Antrag bzw. ein solches Gesuch nicht entnehmen. Für eine solche Art der Baubeurteilung mangelt es vorliegend ohnehin an einer rechtlichen Grundlage.

E. 4.2.1

Gemäss der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) ist in der Regel bereits mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben über die Höhen des massgebenden und gestalteten Terrains sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges, soweit diese nicht aus einem anderen Plan genau ersichtlich sind, einzureichen (§ 3 Abs. 1 lit. d BVV). Die Pläne müssen auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten (§ 3 Abs. 2 BVV). Es steht indes grundsätzlich im Ermessen der Baubehörde, den Umgebungsplan – wie vorliegend – erst in einem späteren Zeitpunkt zu verlangen (vgl. BEZ 1989 Nr. 14; Daniel Kunz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 448). Abgesehen von Bagatellprojekten ist es der Behörde nicht zumutbar, "laienhaft angefertigte Skizzen" entgegenzunehmen, die bezüglich Vollständigkeit, Klarheit und Lesbarkeit zu wünschen übriglassen (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Eine Darstellung des zürcherischen Rechts und der neueren zürcherischen Rechtsprechung, Zürich 1991, Rz. 259). Gemäss § 310 Abs. 2 PBG können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, falls dies die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks rechtfertigt.

E. 4.2.2

Mit dem rechtskräftigen Beschluss vom 14. August 2020 war verlangt worden, dass dem Farb- und Materialkonzept ein Plansatz beizulegen sei, welcher das Haus in einem Grundriss für das Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie die Umgebung ganzheitlich zusammenhängend darstellt.

E. 4.3

Die Rüge der Beschwerdeführenden führt nicht zum Erfolg. 5. Die Beschwerdeführenden machen sodann beschwerdeweise geltend, "es sei die rechtsverletzende Erweiterung der Auflagen [Disp.-Ziff.] 2.8 und 2.13 der Baubewilligung vom 16. Mai 2001 betreffend ihrer eigenen Sachregelung zu unterlassen". Sie legen dar, die Beurteilung der eingereichten Unterlagen beruhe auf unzulässigen Kriterien: Die Auflagen 2.8 und 2.13 der Stammbaubewilligung seien in unzulässiger Weise erweitert bzw. verschärft worden, nämlich durch Anforderungen an die "Fachgerechtigkeit", die Absturzsicherheit und die

Feuerpolizei. Die eingereichten Unterlagen seien einzig im Lichte von § 238 Abs. 1 PBG zu beurteilen. Auf weitergehende Beurteilungskriterien, insbesondere §§ 2 und 20 der Besonderen I vom 6. Mai 1981, sei in diesem Rahmen zu verzichten. Im vorinstanzlichen Verfahren hatten die Beschwerdeführenden diese Rüge nicht vorgebracht. Auf die (im Rahmen des aktuellen Verfahrens) erstmals vor Verwaltungsgericht vorgebrachte Rüge ist nicht einzugehen. Antrag und Begründung der Rekurschrift können nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Rekurschrift nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 4 und 23, auch zum Folgenden). Erweist sich eine Rüge im Rekursverfahren als verspätet, so kann diese auch im Beschwerdeverfahren nicht mehr vorgebracht werden, andernfalls das Rügeprinzip vor Baurekursgericht faktisch ausgehöhlt würde (vgl. etwa VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00220/VB.2022.00224, E. 4.3.2 Abs. 3 am Ende, und 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.3). Denselben Einwand hatten die Beschwerdeführenden betreffend die von ihnen projektierten Absturzsicherungen ohnehin bereits in einem früheren Verfahren in dieser Sache erhoben (vgl. VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00253, E. 3.2, zum Folgenden). Diesbezüglich wurde im betreffenden verwaltungsgerichtlichen Urteil erwogen, die von den Beschwerdeführenden projektierten Absturzsicherungen (aus verzinktem Eisen) seien nicht allein unter ästhetischen Gesichtspunkten von Relevanz, sondern hätten zugleich auch Anforderungen an die Sicherheit zu erfüllen. Prüfungsmassstab bei einem Baugesuch bildeten sämtliche einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Baubewilligungsbehörde habe daher nicht die zwei fraglichen (gestaltungsrelevanten) Auflagen verschärft, wie die Beschwerdeführenden meinten; vielmehr habe sie die Prüfung auch unter weiteren baupolizeilichen Gesichtspunkten vorgenommen, was aufgrund des eingereichten Baugesuchs ohne Weiteres angezeigt gewesen sei. Dasselbe gilt vorliegend im Zusammenhang mit Ausführungen des Beschwerdegegners im Beschluss vom 17. Mai 2022 zu den fehlenden Angaben betreffend Höhe, Befestigung und Abstand zwischen den einzelnen Staketen der geplanten Absturzsicherung, die eine Überprüfung der Sicherung ausschliessen. Der Beschwerdegegner ist zur Anwendung sämtlicher einschlägiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften verpflichtet. Die Vorschrift von § 20 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) ist zufolge der geplanten Absturzsicherungen im Rahmen des vorliegenden Gesuchs zu prüfen. Es geht somit von vornherein nicht um eine nachträgliche Verschärfung der zwei Auflagen. Es erweist sich als sinnvoll und mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip als angebracht, die entsprechenden Kriterien zum jetzigen Zeitpunkt zu prüfen bzw. Angaben dazu zu verlangen, wenn – wie vorliegend – aufgrund der eingereichten Unterlagen erkennbar ist, dass sie von (bau-)rechtlicher Relevanz sind. Der Einbezug dieser Kriterien stellt somit keine Ausweitung bzw. Verschärfung der Beurteilungskriterien dar. Die Rüge der Beschwerdeführenden führt nicht zum Erfolg. 6. Schliesslich stellen die Beschwerdeführenden die Rechtmässigkeit der angeordneten Ersatzvornahme in Frage.

E. 5

Umgebung, Dach und Fassade sind seit Herbst 2016 bereits ausgeführt. Dies jedoch ohne vorab bewilligten Umgebungsplan und vorab eingeholte Bewilligung für Putzstruktur, Farben, Materialien und die Art der Dacheindeckung. Es sei dazu ein nachträgliches

Bewilligungsverfahren einzuleiten.

E. 6

Die Projektänderungen, die von den Beschwerdeführern mit der Eingabe vom 29. November 2021 vorgenommen wurden sind von den Beschwerdegegnern zu prüfen.

E. 6.1

Die Vorinstanz erwog hierzu, da die Bauherrschaft auch innert der entsprechenden Nachfrist noch immer kein vollständiges und bewilligungsfähiges Farb- und Materialkonzept sowie keinen solchen Umgebungsplan eingereicht habe, könne die angedrohte Ersatzvornahme androhungsgemäss vollstreckt werden. Eine nochmalige Nachfrist müsse nicht angesetzt werden.

E. 6.2

Grundlage für die Ersatzvornahme bilden grundsätzlich § 30 Abs. 1 lit. b und § 31 Abs. 1 VRG (vgl. Mäder, Rz. 667 ff.). Spezifisch im Zusammenhang mit der Vornahme von Bauarbeiten, die während längerer Zeit unterbrochen werden, besteht eine besondere Grundlage für die Vornahme von Bauarbeiten in § 328 Abs. 2 lit. a PBG. Letztere ist indes vorliegend – wo es um die Beurteilbarkeit und Bewilligungsfähigkeit von Plänen geht – nicht einschlägig.

E. 6.3

Die Beschwerdeführenden scheinen die Ansicht zu vertreten, die Ersatzvornahme hätte angeordnet werden dürfen, wenn sie keine beurteilungs fähigen Unterlagen eingereicht hätten – nicht aber beim Fehlen von bewilligungs fähigen Unterlagen. Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben, sind die im Nachgang zum letzten Verfahren (Beschluss vom 14. August 2020) eingereichten Unterlagen (Materialisierungskonzept und Umgebungsplan) nach dem Dargelegten nämlich weder (ganz) beurteilungs- noch insgesamt bewilligungsfähig. Insofern wurde Disp.-Ziff. 1 und 2 des rechtskräftigen Beschlusses vom 21. Februar 2017 nicht entsprochen. Dass der Beschwerdegegner zur Durchsetzung von Handlungspflichten, welche auf die in der Stammbaubewilligung statuierten Auflagen Disp.-Ziff. 2.8 und Disp.-Ziff. 2.13 zurückgehen, mit dem Beschluss vom 17. Mai 2022 die – für diesen Fall mit dem Beschluss vom 21. Februar 2017 angedrohte Ersatzvornahme (Disp.-Ziff. 3) – nun anordnete, ist damit nicht zu beanstanden. Was die Beanstandung der Beschwerdeführenden betrifft, es sei rechtswidrig, die Gestaltungsfreiheit der Beschwerdeführenden einzuschränken, indem zwangsweise als Fachplaner der Gemeindearchitekt beauftragt werde, "um so eine bewilligungsfähige Planung zu erzwingen", ist festzuhalten, dass die Verzögerung der Bauausführung bzw. Beendigung der Bauarbeiten bereits seit dem Jahr 2011 Gegenstand von Auseinandersetzungen zwischen dem Beschwerdegegner und den Beschwerdeführenden ist. Die Beschwerdeführenden hatten mithin hinlänglich Gelegenheit, beurteil- und bewilligbare Unterlagen auszuarbeiten oder solche Unterlagen durch eine von ihnen selbst ausgewählte Fachperson ausarbeiten zu lassen und einzureichen. Entgegen ihren Ausführungen in der Beschwerde wurde den Beschwerdeführenden nämlich hinreichend dargelegt, welcher Nachbesserungen das von ihnen im Jahr 2018 eingereichte Farb- und Materialkonzept sowie der Umgebungsplan – insbesondere im Zusammenhang mit der Prüfung der Frage der Einordnung – bedürfe (vgl. bereits VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00251, E. 3.1). Die Mitteilung der Beschwerdeführenden, sie haben beim Bauamt inzwischen neue Pläne eingereicht, ist für das vorliegende Verfahren nicht relevant. Mithin

erscheint es nicht unverhältnismässig, dass auf die Ansetzung einer erneuten Nachfrist verzichtet wurde.

E. 6.4

Die Gemeinden haben gemäss § 197 lit. c des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB) einen gesetzlichen Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts (u. a.) für die Kosten von Vollstreckungsmassnahmen – wozu die Ersatzvornahme zählt (vgl. Tobias Jaag, Kommentar VRG, § 30 N. 37). Bereits mit dem Beschluss vom 21. Februar 2017 war die Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechts für den Fall einer Ersatzvornahme vorbehalten worden (Disp.-Ziff. 3). Im Beschluss vom 17. Mai 2022 wird die Finanzverwaltung im Sinne der Erwägungen beauftragt, einen Kredit von Fr. 15'000.- zur Verfügung zu stellen und ein Grundpfand im Grundbuch anmerken zu lassen (Disp.-Ziff. 3). Damit ist dem – nicht weiter begründeten – Eventualantrag der Beschwerdeführenden, es sei "bei einer Bevorschussung" von Fr. 15'000.- durch die Beschwerdeführenden "auf die Anmerkung eines Grundpfandes in gleicher Höhe zu verzichten" nicht zu entsprechen. 7.

E. 7

Für noch nicht ausgeführte Bauteile sei von den Beschwerdeführern lediglich eine beurteilungsfähige und nicht eine bewilligungsfähige Projektierung zu verlangen. Die Beurteilung der Projektierung habe durch die Beschwerdegegner vollständig zu erfolgen. Ergäbe sich allenfalls in der Beurteilung keine befriedigende Gesamtwirkung, so sei den Beschwerdeführern nachvollziehbar darzulegen, weshalb dies nicht der Fall sei. Vor Erlass eines neuen Beschlusses sei den Beschwerdeführern für allfällige Änderungen eine Nachfrist von 30 Tagen zu gewähren.

E. 7.1

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 7.3

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser bloss unter den einschränkenden Bedingungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) angefochten werden (vgl. BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

E. 8

Die Verfahrenskosten seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

E. 9

Den Beschwerdeführern sei eine angemessene Umtriebsentschädigung zuzusprechen." Das Baurekursgericht schloss am 11. April 2023 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 16. Mai 2023 beantragte der Gemeinderat Aeugst am Albis die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In der Folge hielten A und B mit Eingaben vom 16. Juni 2023 (datiert vom 15. Juni 2023),

25. August 2023 (datiert vom 24. August 2023), 13. September 2023 und 2. Oktober 2023 an ihren Anträgen fest. Der Gemeinderat Aeugst am Albis hielt seinerseits mit Eingaben vom 18. Juli 2023, 1. September 2023, 17. September 2023 (datiert vom 15. September 2023) an seinen Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1.

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