

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00040 vom 16. Januar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00040

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00040 du 16 janvier 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00040 del 16 gennaio 2025

Regeste

Baubewilligung | Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; Näherbaurechte. In Bezug auf die Beiladung kann bei Näherbaurechtsgebern bzw. Nachbarn deren Näherbaurecht umstritten ist, auf das Erfordernis des innert Auflagefrist nach § 315 PBG verlangten baurechtlichen Entscheids verzichtet werden (E. 3.2). Die Zustimmung zum Näherbaurecht kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Von einem generellen Näherbaurecht wird dann gesprochen, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Demgegenüber liegt ein projektbezogenes Näherbaurecht vor, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft (E. 4.3). Den Näherbaurechtsgebern ist der baurechtliche Entscheid von Amtes wegen unaufgefordert zuzustellen. Eine fehlende Zustellung eines Entscheids darf für die Betroffenen keinen Nachteil bewirken. Dass die drei Nachbarn von der Baubewilligung - welche rund sechs Jahre nach Unterzeichnung der Näherbaurechte und gestützt auf andere Pläne, für welche keine Näherbaurechte erteilt wurden, erfolgte – Kenntnis erhalten haben, ist nicht nachgewiesen. Demgemäss erwuchs diese ihnen gegenüber nie in Rechtskraft (E. 4.5). Es liegen keine gültigen Näherbaurechte vor (E. 4.6). Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist weder verwirkt, noch steht ihm eine Vertrauensgrundlage entgegen (E. 5.2). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig (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. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Im Januar 2002 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, unter anderem für ein entlang der Westgrenze des Grundstücks Kat.-Nr. 05 erstelltes Lagergestell ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Hierfür erstellte er Pläne und liess diese bzw. eine auf die Pläne verweisende Einverständniserklärung der vom Grenzbau betroffenen Eigentümer der Parzellen Kat.-Nrn. 02, 03 sowie 04 im Jahr 2003 unterzeichnen. Sodann legte der Beschwerdeführer in Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 04 eine Grenzbaurechtsvereinbarung vom 5. Februar 1990 vor. Am 6. Oktober 2008 wurde sodann eine nachträgliche Baubewilligung erteilt, welche sich auf Pläne vom 10. Dezember 2007

stützte. Am 3. Dezember 2012 bewilligte der Beschwerdegegner weitere Überbauungen auf dem Grundstück. Gemäss Ausführungen des Beschwerdegegners wurde im November 2015 festgestellt, dass erneut weitere Bauarbeiten getätigt wurden. Nachdem der Beschwerdeführer zur Einreichung von Plänen sowie von Grenzbaurechten aufgefordert worden war, erging die hier angefochtene Verfügung vom 17. Mai 2023.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben. Die Nachbarin hätte nicht ins Verfahren beigelegt werden dürfen, da diese den Bauentscheid nach § 315 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht verlangt habe.

E. 3.2

Unter Beiladung wird der Einbezug weiterer Personen in das Verfahren verstanden, welche Parteistellung beanspruchen könnten, bisher jedoch nicht am Verfahren beteiligt waren. Sie dient der Prozessbeteiligung von Personen, welche durch den noch zu treffenden Entscheid in ihren schutzwürdigen Interessen berührt werden könnten oder von der Vorinstanz zu Unrecht nicht als Partei zugelassen wurden. Die Behörde muss eine Person – von Amtes wegen, auf Antrag einer Partei oder auf Gesuch der betroffenen Person hin – einbeziehen, wenn diese bisher noch nicht am Verfahren beteiligt war, jedoch ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hat und bisher keine Gelegenheit oder keinen Anlass hatte, dieses geltend zu machen (VGr, 21. August 2008, VB.2008.00144, E. 2; Felix Huber, Die Beiladung insbesondere im Zürcher Baubewilligungsverfahren, in ZBl 90/1989, 261 f.; zum Ganzen VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00585 E. 2.1). Einem als Näherbaurechtsgeber in Anspruch genommenen Nachbarn kommt im baurechtlichen Verfahren eine besondere Stellung zu, da seine Zustimmung zum Näherbau eine unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Bauprojekts bildet. Ihm ist daher der baurechtliche Entscheid gestützt auf § 10 Abs. 3 lit. b VRG von Amtes wegen unaufgefordert zuzustellen (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 124). Die Näherbaurechtsgeber bzw. die Nachbarn, deren Näherbaurecht umstritten ist, haben klar ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens, wirkt sich der Grenzbau doch auf ihr Eigentum aus. Aufgrund ihrer besonderen Verfahrensstellung kann betreffend die Beiladung auf das Erfordernis des innert Auflagefrist nach § 315 PBG verlangten baurechtlichen Entscheids verzichtet werden. Die Vorinstanz durfte demgemäss die Eigentümerin, deren Näherbaurecht umstritten war, in das Verfahren einbeziehen.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer bringt vor, für die Grenzbaute lägen Näherbaurechte vor. Für das Grundstück Kat.-Nr. 04 bestehe ein generelles Näherbaurecht. Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 03 und 02 hätten dem Grenzbau grundsätzlich auch zugestimmt bzw. dies implizit durch ihre Duldung getan. Auf den Plänen aus dem Jahr 2002 seien die Lagergestelle bereits rückwärtig geschlossen und überdacht dargestellt gewesen. Die weiteren Bautätigkeiten am Grenzbau seien ohne Baubewilligungsverfahren zulässig gewesen.

E. 4.2

Es ist zunächst zu prüfen, in welchem Umfang Näherbaurechte für die strittige Grenzbaute vorlagen. Ob gegebenenfalls eine Duldung der Grenzbauten durch die Nachbarn vorlag, ist

erst bei der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen.

E. 4.3

Gemäss § 270 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) kann durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Die Zustimmung zum Näherbaurecht kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Von einem generellen Näherbaurecht wird dann gesprochen, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Demgegenüber liegt ein projektbezogenes Näherbaurecht vor, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft (VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.3 Abs. 1; Schüpbach Schmid, S. 58 ff.).

E. 4.4

Zwischen dem Beschwerdeführer und dem ehemaligen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 04 bestand ein gegenseitiges generelles Grenzbaurecht, welches jedoch aufgrund der fehlenden Eintragung im Grundbuch nur zwischen diesen beiden Parteien Gültigkeit hatte (vgl. Etienne Petitpierre, Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 7. A., 2023, Art. 731 N. 15). Das Grenzbaurecht ermöglichte Grenzbauten aller Art, sofern diese der jeweils geltenden Bauordnung der Stadt Schlieren entsprechen. Zu den baurechtlichen Vorgaben gehört auch die Baubewilligungspflicht. Unbestrittenermassen hat der Beschwerdeführer jedoch keine vorgängige Baubewilligung für die Grenzbaute eingeholt, weshalb vorliegend davon ausgegangen werden muss, dass das generelle Grenzbaurecht nicht greift und lediglich auf das nachträglich ebenfalls durch den ehemaligen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 04 gewährte projektbezogene Näherbaurecht für die Pläne aus dem Jahr 2002 abzustellen ist. Mit dem generellen Grenzbaurecht des Eigentümers des Grundstücks Kat.-Nr. 04 hätte der Beschwerdeführer zwar grundsätzlich für Bauten entlang dieses Grenzverlaufs eine Baubewilligung erhalten können. Allerdings hat er davon nie in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren Gebrauch gemacht. Da demgemäss nie Bauten gestützt auf das generelle Grenzbaurecht ordnungsgemäss bewilligt wurden und der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 04 gemäss Ausführungen des Beschwerdeführers am 8. März 2013 gewechselt hat – zumal dem neuen Eigentümer die rein obligatorische und nicht dingliche Vereinbarung nicht entgegengehalten werden kann –, kann sich der Beschwerdeführer vorliegend nicht mehr auf das generelle Grenzbaurecht vom 5. Februar 1990 berufen.

E. 4.5

Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 02, 03 sowie 04 unterzeichneten im Februar 2003 projektbezogene Näherbaurechte betreffend das Bauvorhaben des Beschwerdeführers gemäss Plänen Nr. 50-1, 2, 3, 4 vom November 2002 betreffend Holzlagerplatz. Diese Pläne zeigen ein mit einem kurzen Dach überstelltes Lagergestell an der Grenze. Mit etwas Abstand folgt eine geplante offene Werkhalle, welche ebenfalls ein Lagergestell beinhaltet. Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass aus den einfach gehaltenen Plänen nicht ersichtlich ist, dass das an der Grenze stehende Gestell rückseitig geschlossen werden soll. Diese offenen Lagergestelle wurden nie formell bewilligt. Während des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens baute der Beschwerdeführer die Gestelle bereits wieder um. Diesen baulichen Zustand machen die Baugesuchspläne vom 10. Dezember 2007 deutlich.

Die am 6. Oktober 2008 erteilte nachträgliche Baubewilligung basierte auf den geänderten Plänen vom 10. Dezember 2007. Auf diesen Plänen fehlt die ursprünglich geplante Werkhalle. Dafür zeigen sie eine auf der Grenze positionierte geschlossene Wand auf, welche durch ein Dach mit dem parallel verlaufenden Lagergestell verbunden ist, wobei das bisherige Gestell erhöht wurde. Für die abgeänderten Pläne wurde kein Näherbaurecht eingereicht. Der Beschwerdegegner ging in der Baubewilligung davon aus, dass Näherbaurechte erteilt wurden, unterliess aber, den Entscheid den durch die Grenzbaute berührten Nachbarn zu eröffnen. Den Näherbaurechtsgebern ist der baurechtliche Entscheid gestützt auf § 10 Abs. 3 lit. b VRG von Amtes wegen unaufgefordert zuzustellen (Laura Diener/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 528). Eine fehlende Zustellung eines Entscheids darf für die Betroffenen keinen Nachteil bewirken. Wird eine Anordnung einer empfangsberechtigten Partei zu Unrecht nicht zugestellt, so beginnt die Rechtsmittelfrist für diese Partei grundsätzlich erst mit effektiver Kenntnisnahme zu laufen (Plüss, § 10 N. 108). Entscheide, die der betroffenen Person nicht eröffnet worden sind, entfalten grundsätzlich keine Wirkung (BGE 145 IV 252 E. 1.3.1; 122 I 97 E. 3a/bb). Dies zumindest soweit, als die Entscheidbehörde keinen der drei folgenden Nachweise auf hinreichende Weise erbringen kann: 1. Beweis, dass die Behörde die Verfügung auf gesetzeskonforme Weise zugestellt hat; 2. Beweis, dass der Adressat bzw. die Adressatin von der Verfügung Kenntnis erhalten hat; 3. Beweis, dass der Adressat bzw. die Adressatin bei hinreichender Beachtung der Sorgfaltspflichten von der Verfügung hätte Kenntnis erhalten müssen (Kaspar Plüss, Eröffnungsfehler und ihre Folgen, in: Isabelle Häner/Bernhard Waldmann [Hrsg.], 8. Forum für Verwaltungsrecht – Brennpunkt "Verfügung", Bern 2022, S. 107). Dass die drei Nachbarn von der Baubewilligung vom 6. Oktober 2008 – welche rund sechs Jahre nach Unterzeichnung der Näherbaurechte und gestützt auf andere Pläne, für welche keine Näherbaurechte erteilt wurden, erfolgte – Kenntnis erhalten haben, ist nicht nachgewiesen. Demgemäss erwuchs diese ihnen gegenüber nie in Rechtskraft.

E. 4.6

Mittlerweile befindet sich auf dem Baugrundstück eine grosse Lagerhalle, in welche die ursprünglichen Lagergestelle integriert sind. Wie sich aus den Orthofotos auf dem GIS-Browser sowie auch Google Street View ergibt, sind nach aussen keine Lagergestelle erkennbar. Es präsentiert sich auf der Höhe der ursprünglichen Gestelle eine auf allen Seiten abgeschlossene Wand, welche die gleichen Materialien wie die übrige Halle aufweist und mit dieser baulich verbunden ist. Dieser Hallenbau ist klarerweise nicht mehr von dem sich auf die Pläne aus dem Jahr 2002 stützenden Lagergestell umfasst, für welches einst Näherbaurechte bestanden, sind doch keine Lagergestelle mehr ablesbar und hat sich der Charakter der Baute von einfachen, überdachten Gestellen zu einem auf allen Seiten gegen Witterungen abgeschirmten Gebäude gewandelt. Demgemäss ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass für diesen Hallenbau keine Näherbaurechte bestehen. Die nachträgliche Baubewilligung für den jetzigen Grenzbau wurde damit zu Recht verweigert.

E. 5.1

Wurde eine Baute oder Anlage ohne oder in Abweichung von einer Baubewilligung erstellt, ist sie formell rechtswidrig. In diesem Fall verbietet das Verhältnismässigkeitsprinzip eine (sofortige) Beseitigung. Als mildere Massnahme muss zunächst – von Amtes wegen – ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, um zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligungsfähig ist. Steht hernach fest, dass die Baute oder Anlage nicht nur

formell, sondern auch materiell rechtswidrig ist, stellt sich die Frage nach der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das Legalitätsprinzip verlangt als Grundsatz und Ausgangspunkt die Wiederherstellung (§ 341 PBG). Das Verhältnismässigkeitsprinzip kann diesen Grundsatz jedoch relativieren, wenn die Interessen am Erhalt überwiegen. Von Bedeutung bei der vorzunehmenden Güterabwägung sind namentlich das Mass und das Gewicht der Abweichung von den Bauvorschriften (Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. A. Zürich/St. Gallen 2021, S. 270 ff.).

E. 5.2

Es ist zunächst zu prüfen, ob der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufgrund einer Duldung des Grenzbaus durch die Nachbarn verwirkt ist oder ob eine Vertrauensgrundlage der Wiederherstellung entgegensteht, wie dies vom Beschwerdeführer vorgebracht wird. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, in Anlehnung an die Ersitzungsfrist gemäss Art. 662 des Zivilgesetzbuchs (ZGB) grundsätzlich auf 30 Jahre (nach Fertigstellung) beschränkt (BGE 107 Ia 121 E. 1 und 136 II 359 E. 8). Eine Baubewilligung kann also nach 30 Jahren sozusagen ersessen werden: Die Grundeigentümerschaft "ersitzt" damit quasi das Recht zur Beibehaltung des an sich rechtswidrigen Zustands des Gebäudes (bzw. Gebäudeteils) – unter dem Vorbehalt polizeilicher oder anderer zwingender öffentlicher Interessen (grundlegend: BGE 107 Ia 121 E. 1a f.; BGr, 1C_286/2016, 13. Januar 2017, E. 5.1; vgl. VGr, 25. August 2022, VB.2022.00046, E. 3.1, und 19. März 2020, VB.2019.00215, E. 4.3 mit weiteren Hinweisen [auch zum Folgenden] sowie VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00105, E. 3 Abs. 4, betreffend eine Aufhebung von Abstellplätzen). Die Beweislast für den 30-jährigen Bestand einer Baute bzw. die Nutzung trägt der Eigentümer. Nach Ablauf der Maximalfrist von 30 Jahren seit Erstellung der Baute bzw. Aufnahme der Nutzung ist auf die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens somit grundsätzlich zu verzichten (vgl. VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00430, E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen). Eine kürzere Verwirkungsfrist als die genannte 30-jährige, welche grundsätzlich für die Baubehörden gilt, wird unter Umständen auch nach Massgabe des Verhaltens von Nachbarn angenommen. So wird eine Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs angenommen, wenn die Erstellung einer baurechtswidrigen Baute oder Anlage (bzw. die Aufnahme einer Nutzung) vom Nachbarn bzw. einer allfälligen Rechtsvorgängerin widerspruchlos hingenommen und mehr als zehn Jahre geduldet wurde. Dies lässt auf eine stillschweigende Zustimmung schliessen. Ein Meinungsumschwung der Nachbarschaft vermag in der Regel kein hinreichendes Interesse an der Beseitigung einer vorschriftswidrigen Baute zu begründen. Diese Regel leitet sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV]) ab, welcher auch im Verhältnis zwischen sich in einem Verwaltungsverfahren gegenüberstehenden Privaten gilt (VGr, 11. Mai 2023, VB.2022.00430, E. 4.2.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2.1

Am Ort der ursprünglichen Lagergestelle steht nun ein Hallenbau. Wann dieser gebaut wurde, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Die Bauarbeiten für das gesamte Grundstück und den auch den Grenzbereich umfassenden Hallenbau waren gemäss Ausführungen des Beschwerdegegners wohl ab Juni 2017 wahrnehmbar. Der jetzige Hallenbau wurde erst nach 2013 erstellt, wie sich sowohl aus dem GIS-Browser

(www.gis.zh.ch, Karte "Orthofoto Swissimage 2013") als auch aus den Ausführungen des Beschwerdegegners ergibt. Erste nachbarliche Beschwerden erfolgten im Jahr 2017. Der Beschwerdeführer vermag nicht nachzuweisen, dass der jetzige Zustand bzw. eine weitgehend geschlossene und überdachte Halle bereits seit dem Jahr 2007 bestand. Aus den Orthofotos ergibt sich auch ein anderes Bild. Sodann wurden die Grenzbauten auch kontinuierlich verändert. Der Beschwerdeführer vermag nicht nachzuweisen, dass ein bestimmter Zustand über zehn Jahre bestand und über zehn Jahre in diesem Zustand von den Nachbarn geduldet wurde. Demgemäss vermag der Beschwerdeführer keine implizite Duldung der Nachbarn der jetzigen Grenzbauten bzw. weiterer baulicher Veränderungen der Grenzbauten nachzuweisen.

E. 5.2.2

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliches Verhalten, sofern eine genügende Vertrauensgrundlage vorliegt, auf welche sie sich in guten Treuen verlassen durfte, sie im Vertrauen in die Richtigkeit des behördlichen Verhaltens Dispositionen getroffen hat, die ohne Nachteile nicht rückgängig gemacht werden können, und zudem das private Interesse am Vertrauensschutz das öffentliche Interesse an der objektiv richtigen Rechtsanwendung überwiegt (vgl. statt vieler Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich etc. 2020, Rz. 627 ff.).

E. 5.2.3

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Baubewilligungen vom 6. Oktober 2008 und 3. Dezember 2012 würden eine Vertrauensgrundlage bilden. Der Baubewilligung vom 6. Oktober 2008 liegt indes ein nachträgliches Baugesuch zugrunde. Die darin bewilligten Bauten waren zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung bereits erstellt. Demgemäss fehlt es bereits an gestützt auf die Baubewilligung getätigten Dispositionen. Für nicht in der Baubewilligung bewilligte bauliche Massnahmen kann die Baubewilligung überdies keine Vertrauensgrundlage bilden. Die Baubewilligung vom 3. Dezember 2012 hatte sodann keine Grenzbauten zum Gegenstand. Demgemäss kann sie auch keine Vertrauensgrundlage für Grenzbauten sein, selbst wenn auf den Plänen die Grenzbauten eingezeichnet waren. Diese waren nicht Teil des Gesuchs und damit auch nicht Teil des Prüfungsumfangs durch die Baubehörde. Sodann ist auch hier nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer gestützt darauf Dispositionen getätigt haben soll. Auch weitere Bautätigkeiten an den Grenzbauten wären durch die Bewilligung nicht gedeckt. Demgemäss vermögen die beiden Baubewilligungen einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegenzustehen.

E. 5.3.1

Sodann ist zu prüfen, ob sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig erweist. Im Fall einer nicht den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung entsprechenden Baute kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt; ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6; 111 Ib 213 E. 6 mit Hinweisen). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt

hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGr, 7. März 2012, 1C_351/2011, E. 7.1; BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6.4; vgl. zum Ganzen RB 1999 Nr. 126; VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23; 14. Juli 2004, VB.2004.00151 = BEZ 2004 Nr. 49; 14. Oktober 2012, VB.2012.00389 = BEZ 2012 Nr. 57; BGE 132 II 21 E. 6.4).

E. 5.3.2

Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Der Behörde, die solche Begriffe anzuwenden hat, ist ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen (BGr, 2. Mai 2014, 1C_4/2014, E. 4.1; 21. November 2013, 1C_458/2013, E. 2.2; VGr, 13. März 2013, VB.2012.00680, E. 7.1; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 54 ff.). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die Behörde die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (Donatsch, § 50 N. 30 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.3.3

Der Beschwerdeführer erstellte die Grenzbauten ohne Baubewilligung sowie in Abweichung von den durch die Nachbarn unterzeichneten Plänen bzw. gänzlich ohne Einholung von Näherbaurechten. Aus dem Umstand, dass er zunächst Näherbaurechte einholte, ergibt sich, dass er um diese Voraussetzung wusste. Es musste ihm bewusst sein, dass Bauten im Grenzabstandsbereich nicht eigenmächtig ohne Zustimmung der benachbarten Grundeigentümer erstellt oder geändert werden dürfen. Der Beschwerdeführer hat kontinuierlich und ohne Baubewilligung bzw. in Abweichung von Baubewilligungen gebaut und die einstigen Lagergestelle zu einem integrierten Bestandteil des Hallenbaus erweitert. Demgemäss kann er nicht mehr als gutgläubig gelten. Die Grenzabstandsunterschreitung von 3,5 m erfolgt über eine Länge von rund 55 m und ist damit nicht unerheblich. Die in Anspruch genommene Fläche von rund 192,5 m² ist im Verhältnis zur restlichen Lagerhalle von über 2'000 m² bescheiden, und es ist nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer in seinem Betrieb erhebliche Einschränkungen aufgrund des Rückbaus zu gegenwärtigen hätte. Der einfach gehaltene Lagerbau kann sodann auch ohne erheblichen Aufwand rückgebaut werden. Der Grenzbau wurde von der Baubehörde nicht geduldet, hat doch diese den Beschwerdeführer immer wieder zur Einreichung von Baugesuchen bzw. zur Einreichung von Unterlagen aufgefordert. Die Interessen des Beschwerdeführers erweisen sich daher als eher gering. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, ist generell als hoch zu gewichten (vgl. BGr, 28. März 2014, 1C_691/2013, E. 3.5.3, wo es um die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung ging; Magdalena Ruoss Fierz,

Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 149). Die Interessen an der Durchsetzung der Bauordnung sowie diejenigen der Nachbarn sind höher zu gewichten als die Interessen des bösgläubigen Bauherrn. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich daher als verhältnismässig.

E. 6

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Mitbeteiligte zu verpflichten. Dem Beschwerdegegner steht eine solche in der vorliegenden Konstellation nicht zu (§ 17 Abs. 3 VRG, Plüss, § 17 N. 100).

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