

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00050 vom 16. April 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2025.00050

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00050 du 16 avril 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2025.00050 del 16 aprile 2025

Regeste

Rechtsverweigerung / Rechtsverzögerung | Bewilligung der Umgebungsgestaltung; Erteilung der Baufreigabe. Um eine Rechtsverzögerung handelt es sich, wenn sich die zuständige Behörde zwar bereit zeigt, einen Entscheid zu treffen, diesen aber nicht binnen der Frist fällt, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint (E. 4.2.1). Die Angemessenheit der Frist beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Dabei ist insbesondere auf die Schwierigkeit und Dringlichkeit der Sache sowie auf das Verhalten von Behörden und Parteien abzustellen. Eine Verletzung kann insbesondere darin liegen, dass die Rechtsmittelinstanz während längerer Zeit überhaupt keine Verfahrenshandlungen vornimmt (E. 4.2.2). Gemäss § 313 Abs. 1 PBG prüft die örtliche Baubehörde vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert dreier Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an. Das Beschleunigungsgebot wird für das baurechtliche Bewilligungsverfahren weiter in § 319 Abs. 1 und Abs. 3 PBG konkretisiert (E. 4.2.3). Der Streitgegenstand einer Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde ist auf die Frage beschränkt, ob ein Entscheid rechtzeitig bzw. überhaupt erfolgt ist. Dabei ist keine inhaltliche Überprüfung von nicht angefochtenen Verfügungen vorzunehmen (E. 4.3). Aufgrund ihrer Weigerung, gewisse von der Beschwerdegegnerin geforderte Planunterlagen einzureichen, und der nicht einfachen Beurteilbarkeit der eingereichten Pläne kann sich die Beschwerdeführerin nicht erfolgreich auf die Dreiwochenfrist zur Vorprüfung nach § 313 Abs. 1 PBG berufen (E. 5.1). Der eingehende und ausführlich begründete Beschluss vom 13. Januar 2025 erging innerhalb der Viermonatsfrist nach § 319 Abs. 1 PBG seit der Einreichung revidierter Pläne durch die Beschwerdeführerin (E. 5.2). Der formelle Entscheid vom 5. März 2024 über die Bezugsbewilligung erfolgte binnen einer Frist seit der Behebung aller Sicherheitsmängel, welche noch als angemessen erscheint (E. 6.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2025.00050 Urteil der 1. Kammer vom 16. April 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Hochbau und Planung Langnau am Albis, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Rechtsverweigerung / Rechtsverzögerung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 8. März 2024 erteilte die Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis der A AG unter Nebenbestimmungen

teilweise die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für Projektänderungen im Zusammenhang mit dem Bau des Mehrfamilienhauses an der F-Strasse 01 in Langnau am Albis. II. Hiergegen erhob die A AG mit Eingabe vom 10. April 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 3. Dezember 2024 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und hob Disp.-Ziff. 2, Disp.-Ziff. 4 zweiter Satz, Disp.-Ziff. 5.1 und Disp.-Ziff. 5.2 erster Spiegelstrich des Beschlusses der Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis vom 11. März 2024 (recte: 8. März 2024) auf. Auf den Antrag Nr. 3 der A AG, wonach Disp.-Ziff. 3 des Beschlusses der Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis vom 11. März 2024 (recte: 8. März 2024) aufzuheben sei, sowie den Antrag Nr. 5, soweit er sich gegen Disp.-Ziff. 6.1 richtete, trat es nicht ein. Disp.-Ziff. 5.2 des Beschlusses der Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis vom 11. März 2024 (recte: 8. März 2024) fasste das Baurekursgericht wie folgt neu: "Die Bauherrschaft hat den Plan Grundriss Erdgeschoss innert 7 Tage ab Rechtskraft des Rekursentscheids nachzureichen." Im Übrigen wies es den Rekurs ab, soweit es ihn nicht als gegenstandslos geworden abschrieb. III. Gegen diesen Entscheid erhob die A AG mit Eingabe vom 20. Januar 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte, es sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der "Rekursgegnerschaft" – festzustellen, dass die Baubehörde mit der Behandlung der Eingaben zur Umgebungsgestaltung massiv in Verzug sei und dass in diesem Sinn eine Rechtsverweigerung, jedenfalls massive Rechtsverzögerung vorliege. Die Baubehörde sei ausserdem anzuweisen, das Verfahren beförderlich zum Abschluss zu bringen (Abs. 1). Es sei festzustellen, dass die Baubehörde die Bezugsgenehmigung für das Gartengeschoss schon im Juli 2023 (unter Auflagen) und jedenfalls inklusive den Raum Südost spätestens im März 2024 (allenfalls ebenfalls unter Auflagen) hätte erteilen müssen und dass auch in dieser Hinsicht eine Rechtsverweigerung, jedenfalls massive Rechtsverzögerung vorgelegen habe (Abs. 2). Am 12. Februar 2025 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 24. Februar 2025 beantragte die Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführerin – vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Am 14. März 2025, und damit vier Tage nach Ablauf der bis am 10. März 2025 angesetzten Frist zur freiwilligen Vernehmlassung, ersuchte die A AG um Erstreckung dieser Frist. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) kann mit Beschwerde die unrechtmässige Verzögerung oder Verweigerung einer anfechtbaren Anordnung gerügt werden. Der Rechtsweg für die Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde folgt grundsätzlich jenem, der gegen die aus Sicht der beschwerdeführenden Person verzögerte oder verweigerte Anordnung zur Verfügung stünde (VGr, 5. Mai 2022, VB.2022.00128, E. 1.1 mit Hinweisen). Damit ist das Verwaltungsgericht für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. b VRG zuständig.

E. 1.2

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet die Frage, ob die Vorinstanz eine Rechtsverweigerung oder -verzögerung hätte feststellen müssen. An deren Klärung hat der

Beschwerdeführer angesichts der Genugtuungswirkung einer entsprechenden Feststellung ein aktuelles Rechtsschutzinteresse (vgl. Jürg Bosshart/Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19 N. 52).

E. 1.3

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Gemäss § 12 Abs. 1 Satz 2 VRG dürfen nicht gesetzliche Fristen auf ein vor Fristablauf gestelltes Gesuch hin erstreckt werden, wenn ausreichende Gründe hierfür dargetan und soweit möglich belegt werden. Der Antrag um Fristerstreckung für die Replik wurde von der Beschwerdeführerin am 14. März 2025, damit erst nach Ablauf der Frist zur Stellungnahme bis 10. März 2025 und daher verspätet, gestellt. Wird kein rechtzeitiges Fristerstreckungsgesuch gestellt, so kann eine fristwahrende Handlung nur dann zu einem späteren als dem ursprünglich angesetzten Fristende vorgenommen werden, wenn die Voraussetzungen der Fristwiederherstellung gemäss § 12 Abs. 2 VRG gegeben sind (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 12 N. 28). Eine versäumte Frist kann nach § 12 Abs. 2 VRG wiederhergestellt werden, wenn dem Säumigen keine grobe Nachlässigkeit zur Last fällt und er innert zehn Tagen nach Wegfall des Grundes, der die Einhaltung der Frist verhindert hat, ein Gesuch um Wiederherstellung einreicht. Die Beschwerdeführerin hat kein Fristwiederherstellungsgesuch gestellt. Ohnehin wäre das Verpassen der Frist aufgrund starker beruflicher Belastung und Ferienabwesenheit des Rechtsvertreters – im Sinn der strengen Praxis des Verwaltungsgerichts (vgl. VGr, 29. Juni 2023, VB.2023.00339, E. 2.2) – als grobe Nachlässigkeit zu qualifizieren (vgl. Plüss, § 12 N. 50 ff.; vgl. zu den höheren Anforderungen an Anwälte auch VGr, 13. Juli 2011, VB.2011.00271, E. 2.1). Der Fristerstreckungsantrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen.

E. 3

Den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführerin wurde am 19. November 2018 die Baubewilligung für die Erstellung eines Vierfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der F-Strasse 01 in Langnau am Albis erteilt. Nachdem die Beschwerdeführerin das Grundstück erworben hatte, wurde ihr im August 2021 die Baufreigabe erteilt. Am 24. Mai 2022 stellte das Bauamt Langnau am Albis im Rahmen der Rohbaukontrolle fest, dass teilweise in Abweichung von den Plänen gebaut worden war (vgl. VGr, 2. März 2023, VB.2022.00682/VB.2022.00683, E. 2). Am 31. Mai 2022 befahl die Abteilung Bau und Infrastruktur der Gemeinde Langnau am Albis der Beschwerdeführerin, sämtliche Bauarbeiten auf dem Grundstück einzustellen, und forderte diese unter Fristansetzung auf, Projektänderungspläne einzureichen und bewilligen zu lassen. Mit Beschluss vom 11. Juli 2022 erteilte die Bau- und Werkkommission Langnau am Albis der Beschwerdeführerin nachträglich die teilweise baurechtliche Bewilligung für diverse Projektänderungen betreffend das Mehrfamilienhaus auf dem streitbetreffenen Grundstück. Hinsichtlich einzelner Aspekte der Projektänderung, deren Bewilligung sie verweigerte, ordnete sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an (vgl. VGr, 2. März 2023 VB.2022.00682/VB.2022.00683, Prozessgeschichte und E. 2). Gegen diese Beschlüsse erhob die Beschwerdeführerin mit Eingaben vom 1. Juli 2022 bzw. 9. August 2022 Rekurs beim Baurekursgericht. Beschwerden der Bau- und Werkkommission

Langnau am Albis gegen Zwischenentscheide des Baurekursgerichts in beiden Verfahren wurden vom Verwaltungsgericht mit Urteil VB.2022.00682/VB.2022.00683 vom 2. März 2023 abgewiesen. Mit Urteil vom 12. September 2023 vereinigte das Baurekursgericht die Verfahren, wies den Rekurs in einem Verfahren ab, soweit es darauf eintrat, und hiess den Rekurs im anderen Verfahren teilweise gut. Dabei erwog es hinsichtlich der Umgebungs- bzw. Vorplatzgestaltung, es lasse sich noch nicht abschliessend beurteilen, wie der Aussenbereich des Bauvorhabens aussehen werde. Eine hinlängliche Prüfung der Gestaltung des Vorplatzes sei mangels genügender Plandarstellungen nicht möglich. In Bezug auf diese Punkte seien die Akten daher an die Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis zurückzuweisen und diese sei einzuladen, angepasste Pläne einzuverlangen und (erstmalig) zu beurteilen. Anzumerken bleibe, dass es nach Auffassung der Rekursinstanz grundsätzlich durchaus denkbar sei, dass sich die Stützmauern im Verein mit den Treppenaufgängen befriedigend in die Umgebung einordnen könnten. Vorauszusetzen wäre, dass die Stützmauern in ihrer Höhe das für ihre Stützfunktion erforderliche Mass nicht überschreiten. Mit Beschluss vom 8. März 2024 erteilte die Abteilung Hochbau und Planung Langnau am Albis der A AG unter Nebenbestimmungen teilweise die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für Projektänderungen. Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. April 2024 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Replik vom 6. Juni 2024 stellte sie folgende zusätzliche Anträge: Es sei festzustellen, dass die Vorinstanz mit der Behandlung der Eingaben zur Umgebungsgestaltung massiv im Verzug sei. Die Vorinstanz sei anzuweisen, das Verfahren beförderlich zum Abschluss zu bringen (Abs. 1). Es sei festzustellen, dass die Vorinstanz die Bezugsgenehmigung nicht nur zu Unrecht verweigert habe, sondern schon längst, schon im Juli 2023, unter Auflagen hätte erteilen müssen (Abs. 2). Mit Entscheid vom 3. Dezember 2024 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut. Die sinngemässen Anträge, es sei eine Rechtsverweigerung festzustellen, wies es ab; hinsichtlich des Antrags, es sei die Vorinstanz anzuweisen, das Verfahren beförderlich zum Abschluss zu bringen, schrieb es den Rekurs als gegenstandslos geworden ab.

E. 4.1

Vor Verwaltungsgericht strittig ist nur noch die Frage, ob der Beschwerdegegnerin eine Rechtsverweigerung- bzw. Rechtsverzögerung vorzuwerfen ist.

E. 4.2.1

Die Parteien haben im Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999; Art. 18 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV]; vgl. § 4a VRG). Daraus leitet sich das Verbot formeller Rechtsverweigerung ab. Unter den Begriff der formellen Rechtsverweigerung fallen die Rechtsverweigerung im engeren Sinn und die Rechtsverzögerung. Eine formelle Rechtsverweigerung im engeren Sinn liegt vor, wenn eine Behörde es ausdrücklich ablehnt oder stillschweigend unterlässt, eine Entscheidung zu treffen, obwohl sie dazu verpflichtet ist (Bosshart/Bertschi, § 19 N. 40; Regina Kiener/Walter Kälin/Judith Wytenbach, Grundrechte, 4. Aufl., Bern 2024, Rz. 2047 ff.; vgl. Gerold Steinmann/Benjamin Schindler/Damian Wyss in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., Zürich etc. 2023, Art. 29 N. 30 ff.; Bernhard Waldmann in: Bernhard Waldmann et al. [Hrsg.], Bundesverfassung, Basler Kommentar, Basel 2015, Art. 29 N. 22 ff.). Um eine

Rechtsverzögerung handelt es sich dagegen, wenn sich die zuständige Behörde zwar bereit zeigt, einen Entscheid zu treffen, diesen aber nicht binnen der Frist fällt, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint (BGr, 25. Juli 2018, 4A_321/2018, E. 1; vgl. BGE 144 I 318 E. 7.1; 135 I 265 E. 4.4 mit Hinweisen). Unter materieller Rechtsverweigerung wird demgegenüber die qualifiziert falsche – willkürliche oder rechtsungleiche – Rechtsanwendung verstanden, während eine formelle Rechtsverweigerung im weiteren Sinn vorliegt, wenn Verwaltungs- oder Justizbehörden ein Vorbringen in verfahrensrechtlicher Hinsicht unkorrekt oder gar nicht behandeln (Bosshart/ Bertschi, § 19 N. 40).

E. 4.2.2

Die Angemessenheit der Frist beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Dabei ist insbesondere auf die Schwierigkeit und Dringlichkeit der Sache sowie auf das Verhalten von Behörden und Parteien abzustellen (BGr, 27. Januar 2017, 5A_339/2016, E. 2.2 mit Hinweisen; vgl. BGE 130 I 312 E. 5.2). Eine Verletzung kann insbesondere darin liegen, dass die Rechtsmittelinstanz während längerer Zeit überhaupt keine Verfahrenshandlungen vornimmt (BGr, 18. Oktober 2004, 1A.169/2004, E. 2.2).

E. 4.2.3

Nach Art. 25 Abs. 1 bis des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz; RPG) legen die Kantone für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest. Gemäss § 313 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) – mit dem Randtitel "Vorprüfung" – prüft die örtliche Baubehörde vorweg, ob die Unterlagen und die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen; andernfalls ordnet sie innert drei Wochen seit Einreichung des Gesuchs die Änderung oder Ergänzung an (Hervorhebung hinzugefügt). Das Beschleunigungsgebot wird für das baurechtliche Bewilligungsverfahren weiter in § 319 Abs. 1 und Abs. 3 PBG konkretisiert. Entscheide sind innert zwei Monaten seit der Vorprüfung zu treffen. Für die erstmalige Beurteilung von Neubau- und grösseren Umbauvorhaben steht eine Zeitspanne von vier Monaten zur Verfügung (§ 319 Abs. 1 PBG). Können die Behandlungsfristen aus besonderen Gründen nicht eingehalten werden, wird den Gestellenden unter Angabe der Gründe mitgeteilt, wann der Entscheid vorliegt (§ 319 Abs. 3 PBG). Letztere liegen etwa vor, wenn "komplexe Sachverhalte einen erhöhten Untersuchungsaufwand bedingen" (Daniel Kunz/Markus Lanter in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024 [Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 463). Die Behandlungsfristen sind bloss Ordnungsfristen (Kunz/Lanter, S. 463; Weisung des Regierungsrats vom 3. Mai 1995 zum Verwaltungsrechtspflegegesetz, AB1 1995 II 1520, 1550). Weigern sich die Gestellenden, Unterlagen – die nicht den Vorschriften entsprechen bzw. für den Entscheid nicht ausreichen (vgl. § 313 Abs. 1 PBG) – anzupassen, kann die örtliche Behörde die Bearbeitung des Baugesuchs ablehnen (§ 313 Abs. 2 PBG; vgl. Kunz/Lanter, S. 447). Entsprechendes gilt, wenn sich die Gestellenden weigern, verlangte beziehungsweise notwendige Unterlagen einzureichen (Kunz/Lanter, S. 447).

E. 4.3

Der Streitgegenstand einer Rechtsverzögerungs- bzw. Rechtsverweigerungsbeschwerde, wie der vorliegenden (vgl. E. 1), ist auf die Frage beschränkt, ob ein Entscheid rechtzeitig bzw. überhaupt erfolgt ist (Bosshart/Bertschi, § 19 N. 44). Dabei ist keine inhaltliche

Überprüfung von nicht angefochtenen Verfügungen – und damit mithin keine Überprüfung, ob eine materielle Rechtsverweigerung bzw. eine formelle Rechtsverweigerung im weiteren Sinn vorliegt – vorzunehmen (Bosshart/Bertschi, § 19 N. 40).

E. 5

Zunächst ist zu untersuchen, ob der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit ihrer Behandlung der beschwerdeführerischen Eingaben zur Umgebungsgestaltung eine Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung vorzuwerfen ist.

E. 5.1

Mit E-Mail vom 21. Februar 2024 gab die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin zu verstehen, dass noch weitere Unterlagen für die Prüfung der Umgebungsgestaltung erwartet würden, indem sie fragte, ob sie vorhabe, "die ausstehenden Pläne zur Gartenwohnung (Balkontüre) und den Schnitt der Mauer noch einzureichen". Die Beschwerdeführerin bestreitet die vorinstanzliche Feststellung, sie habe hierauf abschlägig geantwortet, nicht. Stattdessen versteht die Beschwerdeführerin die – per E-Mail vom 28. März 2024 getätigte – Aussage der Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin "[m]an könnte auch sagen, das Bauamt musste wesentlich länger auf die Unterlagen warten" als "Bescheid, dass die Pläne vollständig seien". Dies überzeugt nicht, zumal die Beschwerdeführerin weder behauptet noch nachweist, entsprechende Pläne nachgereicht zu haben. Im Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 20. Juni 2024, mit dem die Beschwerdeführerin aufgefordert wurde, innert 30 Tagen ab Zustellung des Entscheids korrigierte und vervollständigte Pläne einzureichen, finden dann auch nur Pläne Erwähnung, die von Januar bis Februar 2024 eingereicht worden seien. Angesichts der mit dem – unangefochten gebliebenen – Entscheid vom 20. Juni 2024 geltend gemachten Widersprüchlichkeiten und Unvollständigkeiten sowie der vorausgegangenen Weigerung der Beschwerdeführerin, weitere Pläne einzureichen, ist mit dem Baurekursgericht von einer für die Beschwerdegegnerin relativ aufwendigen Beurteilung der Unterlagen auszugehen. Dass das Baurekursgericht erwog, die Beurteilung sei "(subjektiv) aufwendig", erscheint etwas unglücklich formuliert. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin lässt sich aus dieser Formulierung nicht ableiten, dass bei der Beschwerdegegnerin Kompetenzmängel vorliegen würden bzw. das Baurekursgericht solche als für die Dauer des Verfahrens ursächlich betrachtet. Zutreffend ist nämlich die Erwägung des Baurekursgerichts, dass der Bau des hier strittigen Mehrfamilienhauses eine komplexe Vorgeschichte aufweise, welcher per se eine gewisse Verzögerung bei der Beurteilung der Planunterlagen anlaste, weil oftmals und gerade mit Bezug auf die Umgebungsgestaltung ein Abgleich der eingereichten Unterlagen mit den bisher schon zahlreich eingesammelten Akten erforderlich sei. Diese Komplexität – die einen Abgleich von neuen Planunterlagen mit dem gebauten Zustand und den bewilligten Plänen erforderlich macht – hat im Wesentlichen die Beschwerdeführerin, die ihr Bauvorhaben teilweise abweichend von den Stammbauplänen erstellte, zu verantworten (vgl. E. 3). Das Baurekursgericht hat zu Recht verneint, dass eine Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung vorgelegen hat. Aufgrund ihrer Weigerung, gewisse von der Beschwerdegegnerin geforderte Planunterlagen einzureichen (vgl. § 313 Abs. 2 PBG), und der nicht einfachen Beurteilbarkeit der eingereichten Pläne kann sich die Beschwerdeführerin nicht erfolgreich auf die Dreiwochenfrist zur Vorprüfung nach § 313 Abs. 1 PBG berufen. Die Beschwerdegegnerin hatte eine erstmalige Prüfung der Umgebungsgestaltung vorzunehmen (vgl. E. 3), weshalb sie neben der Einordnung auch Aspekte der Verkehrssicherheit, der Einhaltung anerkannter

Regeln der Baukunde (z. B. hinsichtlich der Foundation) sowie des Bauens im Baulinienbereich zu untersuchen hatte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war angesichts dessen, dass die Abänderung einer bereits erfolgten – von der Stammbaubewilligung stark abweichenden – Umgebungsgestaltung mit mehreren Treppen, Mauern und Aufschüttungen zu beurteilen war, nicht von der Beurteilung eines "normalen" bzw. "alltäglichen" Umgebungsplans auszugehen. Anders als die Beschwerdeführerin meint, musste bzw. konnte die Beurteilung auch nicht einfach gestützt auf die Augenscheinfotos vorgenommen werden. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG). 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). 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; VGr, 11. Juli 2024, VB.2023.00172, E. 4.2.1); ebenso wenig muss die Behörde eine Beurteilung gestützt auf Fotografien vornehmen. Gemäss § 310 Abs. 2 PBG können zusätzliche Unterlagen verlangt werden, falls dies die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks rechtfertigt.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin reichte mit Schreiben vom 19. Juli 2024 revidierte Pläne ein. Im Begleitschreiben kritisierte sie, die Kritik an den Plänen hätte nicht gleich in Form einer Verfügung erfolgen müssen; dies entspreche nicht den Gepflogenheiten, und bat die Beschwerdegegnerin um formlose Mitteilung, falls sie die Baugesuchsunterlagen noch immer als ungenügend oder unvollständig erachte. Daraufhin teilte die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 13. August 2024 ausführlich mit, dass und weshalb die Beschwerdegegnerin die Unterlagen gemäss Vorprüfung noch nicht als vollständig erachte. In der Folge reichte die Beschwerdeführerin am 8. Oktober 2024 erneut revidierte Pläne ein. Am 16. Oktober 2024 teilte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mittels eines Schreibens mit dem Titel "Vorprüfung für Baugesuch-Nr. ..." mit, dass die Unterlagen unvollständig seien. Eine baurechtliche Beurteilung erfolge nun aufgrund der vorliegenden Unterlagen. Mit Beschluss vom 13. Januar 2025 erteilte die Beschwerdegegnerin die baurechtliche Bewilligung im Sinn der Erwägungen teilweise und verweigerte sie teilweise. Im Vorgehen der Beschwerdegegnerin ist auch seit dem 19. Juli 2024 weder eine Rechtsverweigerung noch eine Rechtsverzögerung zu erblicken. Mit den Schreiben vom 13. August 2024 und 16. Oktober 2024 wurde der Vorprüfungsfrist gemäss § 313 Abs. 1 PBG jeweils entsprochen. Der eingehende und ausführlich begründete Beschluss vom 13. Januar 2025 erging innerhalb der Viermonatsfrist nach § 319 Abs. 1 PBG seit der Einreichung revidierter Pläne durch die Beschwerdeführerin am 8. Oktober 2024 (vgl. E. 4.2.3).

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin dringt mit ihrer Rechtsverzögerungs- und Rechtsverweigerungs-rüge hinsichtlich der Behandlung der Eingaben zur Umgestaltung durch die Beschwerdegegnerin nicht durch.

E. 6

Sodann ist zu untersuchen, ob der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit ihrer Handhabung der Bezugsabnahme für das Gartengeschoss eine Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung vorzuwerfen ist.

E. 6.1

Bei der Bezugsabnahme, welche nach Vollendung der Baute und vor deren Bezug erfolgt, geht es um die "Feststellung, ob die fundamentalen Anforderungen an ein Bauwerk erfüllt sind und damit der gefahrlose Aufenthalt im Gebäude möglich ist" (BGE 122 II 65 E. 4). Die Bauvollendung und Bezugsbereitschaft der Baute oder einzelner Räume ist der örtlichen Baubehörde anzuzeigen (§ 327 Abs. 1 PBG und § 23 BVV). Nach § 12a der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) dürfen Wohn- und Arbeitsräume in Neubauten, An-, Auf- und Umbauten erst bezogen werden, nachdem die Gemeindebehörde sie besichtigt und als bezugsfähig erklärt hat. Das Bauwerk muss genügend ausgetrocknet und die sanitären Einrichtungen müssen benützbar sein. Zu berücksichtigen sind im Sinn von § 239 Abs. 1 PBG, wonach Bauten und Anlagen nach Foundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen müssen und weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden dürfen, auch Sicherheitsaspekte (Bernhard Müller/Michael Steiner, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 686). Nicht verweigert werden darf die Bezugsbewilligung aus anderen als den genannten Gründen oder aufgrund von Widersprüchen zu den bewilligten Plänen; sind die materiellen Voraussetzungen der Wohn- und Arbeitshygiene, insbesondere hinsichtlich der Austrocknung, Sanitäreinrichtungen und Sicherheit erfüllt, muss die Bezugsbewilligung erteilt werden (Müller/Steiner, S. 686; BEZ 1992 Nr. 26). Sofern kein schwerwiegender Fall vorliegt, kann – in Beachtung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes – die Bezugsbewilligung mit Nebenbestimmungen verbunden werden (vgl. Müller/Steiner, S. 687).

E. 6.2

Mit Beschluss vom 10. Juli 2023 verfügte die Beschwerdegegnerin mit Bezug auf den Nordostteil der bewilligten Gartengeschosswohnung einen Baustopp. Die Beschwerdeführerin wurde aufgefordert, die bereits erstellten Leitungen bis Ende August 2023 zu beseitigen oder zumindest vom Hauptstrang des Gebäudes zu trennen. Hierzu erwog das Baurekursgericht zutreffend, es sei richtig, dass im Zuge des mit Beschluss vom 10. Juli 2023 angeordneten Baustopps für den Nordteil der Gartengeschosswohnung keine Bezugsfreigabe ergehen konnte, weil die Beschwerdeführerin Wasserleitungen für den Einbau einer fünften, nicht bewilligten Wohnung verlegt habe. Die Beschwerdegegnerin sei zu Recht davon ausgegangen, dass offene, aber nicht genutzte Wasserleitungen die Wohnhygiene gefährden könnten. Anlässlich der Bezugsabnahme vom 20. Juli 2023 wurde dem Gartengeschoss wiederum keine Bezugsfreigabe erteilt, was mit dem noch laufenden Rekursverfahren begründet wurde. Indes sei – so zutreffend das Baurekursgericht unter Verweis auf die Feststellungsziffer 2.1 der Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 20. Juli 2023 – die Gartenwohnung auch brandschutzrechtlich nicht sicher gewesen, weshalb eine Bezugsabnahme auch aus diesem Grund nicht habe erfolgen können. Am

30. November 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin in der Folge erstmals um Bezugsabnahme. Die Beschwerdegegnerin beurteilte dieses Gesuch (zumindest sinngemäss) abschlägig mit der Begründung, dass die Gartengeschosswohnung nicht den bewilligten Plänen entspreche. Diese rechtliche Begründung war nicht haltbar (vgl. E. 6.1). Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin erneut um Bezugsabnahme, beanstandete, dass ihr Gesuch vom 30. November 2023 mit dem Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 4. Dezember 2023 nicht behandelt worden sei, und forderte einen anfechtbaren Entscheid. Die Beschwerdegegnerin stellte daraufhin einen Termin zur Prüfung der Bezugsabnahme vor Ort für den 18. Januar 2024 in Aussicht, der auch der Prüfung offener Auflagen (insbesondere jener gemäss Beschluss vom 20. Juli 2023) dienen sollte. Anlässlich des Lokaltermins zeigte sich, dass beim Lift eine Brandschutztüre fehlte, was die Beschwerdeführerin anerkennt. Die Montage der Brandschutztüre ist der Beschwerdegegnerin in der Folge – und erst auf Nachfrage hin – dann am 8. Februar 2024 gemeldet worden. Die Beschwerdegegnerin stellte der Beschwerdeführerin anschliessend für den 5. März 2024 einen Kontrolltermin in Aussicht. Die Zeitspanne bis zu diesem Termin, die von der Beschwerdegegnerin mit Ferienabwesenheiten begründet wird, ist – wie das Baurekursgericht bereits zutreffend erwog – nicht zu beanstanden. Im Anschluss an den Kontrolltermin vom 5. März 2024 erging der vor Baurekursgericht angefochtene Beschluss, mit dem die Bezugsbewilligung für die Gartengeschosswohnung erteilt, indes die Nutzung des Raumes Südost eingeschränkt wurde. Letztere Einschränkung hob das Baurekursgericht mit seinem – in dieser Hinsicht nicht mehr strittigen – Entscheid vom 4. Dezember 2024 auf.

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin ist stets tätig geblieben und hat die erforderlichen Überprüfungen vorgenommen. Die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die Bezugsbewilligung aufgrund des Fehlens der Brandschutztüre verweigern durfte oder sie diese unter Nebenbestimmungen hätte erteilen müssen, ist im vorliegenden Verfahren nicht frei zu prüfen (vgl. E. 4.3); jedenfalls war dieser – einen Sicherheitsaspekt betreffende (vgl. E. 6.1) – Verweigerungsgrund nicht willkürlich. Der formelle Entscheid vom 5. März 2024 über die Bezugsbewilligung erfolgte unter den geschilderten Umständen und in Anbetracht des Verhaltens der Beschwerdeführerin – auch, wenn nicht alle rechtlichen Argumentationen der Beschwerdegegnerin in ihrer Korrespondenz mit der Beschwerdeführerin haltbar sind (vgl. E. 6.2) – binnen einer Frist seit der Behebung aller Sicherheitsmängel, welche noch als angemessen erscheint.

E. 6.4

Der Beschwerdegegnerin ist im Zusammenhang mit ihrer Handhabung der Bezugsabnahme weder eine formelle Rechtsverweigerung im engeren Sinn noch eine Rechtsverzögerung vorzuwerfen.

E. 7.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Entschädigung des

Gemeinwesens sind vorliegend nicht erfüllt (Plüss, § 17 N. 50 ff. mit Hinweisen).

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