



G.-Nr. R4.2011.00067
BRGE IV Nr. 0117/2013

Entscheid vom 29. August 2013

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Béla Berke, Baurichter Urs Hany, Gerichtsschreiberin Susanne Tanner

in Sachen **Rekurrent**
V. C., [...]

gegen **Rekursgegner**
1. Hochbauvorstand der Gemeinde R., [...]

Mitbeteiligte

2. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei,
Thurgauerstrasse 56, Postfach, 8050 Zürich

betreffend Verfügung des Hochbauvorstandes vom 28. März 2011; Befehl Behebung feuerpolizeilicher Mängel sowie Ersatz Geländer

hat sich ergeben:

A.

Mit der Schlusskontrolle-Verfügung vom 28. März 2011 bestätigte der Hochbauvorstand V. C. die Bauvollendung für innere Umbauten und Umnutzungen in der Gewerbeliegenschaft Assek.-Nr. 16 an der X-Strasse in R. und ordnete gleichzeitig an, die folgenden hier interessierenden Mängel bis zum 31. Mai 2011 zu beheben (Dispositiv Ziffer 2.1 und 2.3):

"Bezüglich der bei der Abnahme festgestellten feuerpolizeilichen Beanstandungen wird auf das separate Protokoll der Marcel Keller Brandschutzberatungen, 8153 R., vom 28. März 2011 verwiesen. Dieses bildet einen integrierten Bestandteil der Bezugsbewilligung.

Sämtliche Galeriegeländer sind ca. 90 cm hoch. Die Geländer und Brüstungen sind nach § 20 BBV I im Sinne der anerkannten SIA Norm 358 (Ausgabe 2010) zu ergänzen und auszuführen."

B.

Hiergegen wandte sich V. C. mit Rekurseingabe vom 2. Mai 2011 fristgerecht an das Baurekursgericht mit dem Antrag, es seien die Sanierungsanordnungen gemäss Dispositiv Ziffer 2.1 und 2.3 des angefochtenen Beschlusses ersatzlos aufzuheben, soweit die betreffenden Anordnungen nicht wegen fehlender sachlicher Zuständigkeit des Rekursgegners ohnehin nichtig seien; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Rekursgegners.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 4. Mai 2011 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Mit Rekursantwort vom 14. Juni 2011 schloss die Vorinstanz auf Abweisung des Rekurses. Den nämlichen Antrag stellte die kantonale Feuerpolizei am 14. Juli 2011.

D.

Mit Replik vom 20. Juli 2012 bzw. Duplik vom 2. August 2012 hielten die Parteien an ihren Anträgen und Standpunkten fest.

E.

Am 20. September 2011 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Das Rekursverfahren wurde anschliessend zwecks Abklärung feuerpolizeilicher Sachverhalte informell sistiert. Am 6. August 2012 wurde die feuerpolizeiliche Fachauskunft erstattet.

F.

Mit Beschluss vom 18. Juni 2013 erteilte die Baukommission R. die baurechtliche Bewilligung für die Umnutzung des Raumes "Werkstatt / Lager 2" bzw. Partyraum in "Werkstatt/Büro/Lager 2" samt neuer Treppe zur Galerie im Obergeschoss der betroffenen Liegenschaft.

G.

Auf die Parteivorbringen und die Ergebnisse des Lokaltermins wird, soweit entscheidenderforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

[....]

7.

Da die Frist zur Mängelbehebung zwischenzeitlich abgelaufen ist, ist sie neu auf zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Urteils anzusetzen.

Das Baurekursgericht hat wie zuvor die Baurekurskommissionen in ständiger Praxis bei der Bestätigung von Wiederherstellungsbefehlen und einer erforderlichen neuen Fristansetzung diese ohne weiteres um die Androhung der Ersatzvornahme ergänzt, auch wenn die Vorinstanz diese Androhung nicht bereits erlassen hatte. Nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts stellt dieses Vorgehen eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zum Nachteil des Betroffenen dar (§ 27 VRG, reformatio in peius), die nur in Betracht kommen könne, wenn der Betroffene vorher im Rekursverfahren angehört worden ist (VB.2012.00015 vom 10. Juli 2013). Worin der Nachteil für die betroffene Partei bestehen soll, ist allerdings nicht ohne weiteres ersichtlich, da die Androhung der Ersatzvornahme nicht anfechtbar ist (§ 31 Abs. 2 Satz 2 VRG), weil damit keine neuen Pflichten auferlegt werden (RB 1985 Nr. 13).

Insbesondere wenn dem Pflichtigen zufolge Ablaufs der von der Vorinstanz angesetzten Frist während des Rekursverfahrens vom Baurekursgericht eine neue Frist angesetzt wird oder aber die Frist im Rekursverfahren überprüft worden ist, ist es eine nahe liegende Vervollständigung, diese (anfechtbare) neue Fristansetzung mit einer Zwangsandrohung zu verbinden, wenn die Vorinstanz dies ohne zureichende Gründe unterlassen hat. Zur Vermeidung von weiteren Verzögerungen im Befehls- und Vollstreckungsverfahren wird das Baurekursgericht in solchen Fällen inskünftig aber von der Androhung der Ersatzvornahme absehen.

Es ist den Gemeinden an dieser Stelle zu empfehlen, bei der Fristansetzung für die Befolgung von Befehlen nicht ein Datum anzuberaumen, sondern die Frist an die Rechtskraft ihres Beschlusses anzubinden und gleichzeitig die Ersatzvornahme anzudrohen (Bsp.: "innert zwei Monaten nach Rechtskraft dieses Beschlusses, unter der Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen im Unterlassungsfalle").

[...]