

Anlässlich der Bauausführung wich die Bauherrschaft in verschiedener Hinsicht von den bewilligten Plänen ab. Dies wurde nachträglich von der Vorinstanz teilweise sanktioniert. Eine Bewilligung für diverse andere bauliche Massnahmen wurde demgegenüber verweigert und diesbezüglich die Wiederherstellung des bewilligten Zustandes angeordnet. Während der Rechtshängigkeit des hiergegen von der Bauherrschaft angehobenen Rekursverfahrens wurde am Streitobjekt Stockwerkeigentum begründet. Dies führte zu einem Beschluss der Vorinstanz, mit welchem die Stockwerkeigentümer zur Duldung der angeordneten Wiederherstellungsvorkehren verpflichtet wurden.

Erfolgt während des auf die Beseitigung von Bauteilen gerichteten Vollstreckungsverfahrens oder allenfalls schon vor dessen Einleitung ein Eigentümerwechsel, so ist das sich hieraus ergebende Vollstreckungshindernis durch eine an den neuen Grundeigentümer gerichtete Beseitigungs- oder Duldungsverfügung zu beseitigen. Dem nachträglich Verpflichteten stehen alle Rechtsmittel gegen die Abbruch- oder Duldungsverfügung zu; insbesondere kann er seinerseits die Verhältnismässigkeit der Beseitigungsanordnung bzw. des zu duldenden Eingriffs in Frage stellen (vgl. BGE 107 Ia 19 ff.).

Wie eine derartige Duldungsanordnung ausgestaltet sein müsse, sagt der Entscheid nicht näher. Aus den vom Bundesgericht erwähnten Anfechtungsmöglichkeiten ergibt sich jedoch, dass der (neue) Verfügungsberechtigte über die von ihm zu duldenen Rückbaumassnahmen soweit ins Bild gesetzt werden muss, dass er in der Lage ist, deren Rechtmässigkeit oder Verhältnismässigkeit zu beurteilen und gegebenenfalls anzufechten.

Der vorliegend angefochtene Beschluss wurde von der Vorinstanz wie folgt abgefasst: In den Erwägungen sind die vorgängig gegenüber der Bauherrschaft ergangenen Wiederherstellungsanordnungen und die seitherigen Vorgänge (Rekurserhebung durch die Bauherrschaft sowie Begründung von Stockwerkeigentum) aufgelistet. In der Erwägung, dass den neuen Rechtsverhältnissen Rechnung zu tragen sei, verpflichtete die Vorinstanz die Stockwerkeigentümer in den (formell als Ergänzung bzw. Anpassung der vorgängigen Wiederherstellungsanordnungen bezeichneten) Dispositivziffern 1.1.3 und 1.2.2 zur Duldung der durch die Bauherrschaft zu treffenden Rückbaumassnahmen. Gleichzeitig wurde neu bestimmt, dass diese Massnahmen «frühestens» innert 60 Tagen ab der Rechtskraft des gegen die Stockwerkeigentümer gerichteten Beschlusses zu treffen seien. Eröffnet wurde der gemäss Dispositivziffer 2 bei der Baurekurskommission II anfechtbare Beschluss den Stockwerkeigentümern unter Beilage einer Kopie der Wiederherstellungsanordnung.

Die Rekurrenten stellen sich auf den Standpunkt, dass ihnen die von der zuständigen Behörde verfügten Wiederherstellungsanordnungen durch den vorgenannten Beschluss nicht in rechtsgenügender Weise eröffnet worden seien. Sie beziehen sich hierbei wohl darauf, dass die im einzelnen statuierten Wiederherstellungsanordnungen im Dispositiv des Beschlusses nicht aufgeführt sind. Dies wäre indessen nur dann erforderlich gewesen, wenn die Vorinstanz - was nach dem vorgenannten Bundesgerichtsentcheid möglich gewesen wäre - neben der Bauherrschaft auch die Stockwerkeigentümer hätte als Störer ins Recht fassen und diesen gegenüber einen eigenständigen Beseitigungsbefehl (mit der kaum im Interesse der Stockwerkeigentümer liegenden Pflicht, Rückbaumassnahmen auf eigene Kosten zu treffen) hätte erlassen wollen.

Eine derartige Absicht bestand jedoch seitens der Vorinstanz nicht. Es sollte lediglich das durch die Begründung von Stockwerkeigentum eingetretene Vollstreckungshindernis durch Erlass eines Duldungsbefehls beseitigt werden. Wenn sich das Dispositiv des Beschlusses (abgesehen von den Anordnungen betreffend Wiederherstellungsfristen) hierauf beschränkte, so ist dies folgerichtig und nicht zu beanstanden.

Zu beurteilen bleibt, ob die Stockwerkeigentümer durch den gegen sie gerichteten Duldungsbefehl in die Lage versetzt worden seien, die Recht- oder Verhältnismässigkeit der im Streit stehenden Wiederherstellungsmassnahmen bzw. der ihnen gegenüber statuierten Pflicht, diese zu dulden, in Frage zu stellen. Dies ist zu bejahen. In den Erwägungen des Beschlusses sind die zu beseitigenden Bau- bzw. Gebäudeteile im einzelnen aufgeführt. Dem ihnen gleichzeitig zugestellten früheren Beschluss konnten die Stockwerkeigentümer die Gründe entnehmen, welche zu den von der Vorinstanz getroffenen Wiederherstellungsanordnungen geführt haben. Sie wären daher ohne weiteres in der Lage gewesen, mittels Rekurses gegen den Duldungsbeschluss die Recht- oder Verhältnismässigkeit der von der Baubehörde verfügten Beseitigung von Gebäudeteilen, welche den Stockwerkeigentümern bestens bekannt sein dürften, zu bestreiten. Dass ihnen diese Möglichkeit zustand, mussten die Stockwerkeigentümer auch erkennen. Denn es ist kaum ersichtlich, mit welchen Argumenten (ausser vielleicht dem Einwand der fehlenden Störereigenschaft) sich ein Betroffener gegen die ihm gegenüber statuierte Pflicht zur Duldung von Wiederherstellungsmassnahmen wenden sollte, wenn nicht damit, dass die zu duldenden Massnahmen rechtswidrig oder unverhältnismässig seien. Wenn die Rekurrenten in ihrer Rekurseingabe auf diesbezügliche Einwände verzichteten, haben sie sich dies selbst zuzuschreiben.

Entgegen ihrer Auffassung wurde den Rekurrenten das rechtliche Gehör mithin nicht verweigert.

Aus all diesen Gründen ist der Rekurs abzuweisen.