



Das Zustellbegehren – Fallstricke und Merkmale für die Praxis

Wer bei Baugesuchen im Kanton Zürich seine Rechte wahren will, muss innerhalb von 20 Tagen seit der Publikation ein Begehren um Zustellung der Baubewilligung einreichen. Diese vermeintlich einfache Vorschrift birgt einige Fallstricke. Wir erklären nachfolgend, wo diese lauern und worauf in der Praxis geachtet werden muss.

Im Gegensatz zu anderen Kantonen kennt der Kanton Zürich keine Einsprache im Baubewilligungsverfahren (§ 315 Abs. 3 PBG). Wer seine Rechte, insbesondere sein Rekursrecht, im Baubewilligungsverfahren wahren will, muss ein sog. Zustellbegehren einreichen. Mit diesem muss bei der örtlichen Baubehörde innert 20 Tagen seit der Publikation des Baugesuchs

schriftlich die Zustellung der baurechtlichen Entscheide verlangt werden (§ 315 Abs. 1 PBG).

Anforderungen an das Zustellbegehren

Im Begehren müssen der Gesuchsteller und das Bauprojekt genau angegeben werden. Für Letzteres empfiehlt es sich, im Zustellbegehren eine Publikations- oder Baugesuchsnummer aufzuführen, wenn diese bekannt ist. Des Weiteren kann die begehrenstellende Person Einwendungen und Gründe nennen, die sie zum Zustellbegehren bewogen haben (§ 315 Abs. 2 PBG). So kann der Bauherr allenfalls rechtzeitig mit dem Gesuchsteller in Kontakt treten und nach aussergerichtlichen Lösungen suchen. Die Angabe von Einwendungen gegen das Baugesuch ist allerdings freiwillig.

Das Zustellbegehren muss schriftlich bei der ausschreibenden Baubehörde eingereicht werden. Schriftlichkeit bedeutet, dass das Begehren eigenhändig unterschrieben werden muss. Begehren per E-Mail oder mündliche Anträge sind nicht ausreichend. Wird ein Gesuch per E-Mail eingereicht, muss die Baubehörde eine kurze Nachfrist ansetzen, um ein unterschriebenes Zustellbegehren nachzureichen. Oder sie muss den Gesuchsteller auffordern, innerhalb der noch laufenden Frist ein formgültiges Begehren einzureichen (BEZ 2006 Nr. 67, E. 1.4). Die Baubehörden

erheben in der Regel Gebühren für die Zustellung der baurechtlichen Entscheide, welche sich in etwa auf Beträge zwischen CHF 30.00 und CHF 50.00 belaufen können.

Gemäss dem Wortlaut des Gesetzes ist das Zustellbegehren ja innert 20 Tagen seit der Publikation des Baugesuchs einzureichen. Ein früheres Einreichen ist in Bezug auf ein hängiges Baugesuch ebenfalls möglich und erleichtert dem Bauherrn die frühzeitige Abschätzung, ob Rekurse zu erwarten sind (FRITZSCHE / BÖSCH / WIPF / KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Auflage, Wädenswil 2019, S. 403). Ob ein vorzeitiges Zustellbegehren auch dann Wirkung entfaltet, wenn ein Baugesuch vor der Publikation zurückgezogen und später neu eingereicht wird, ist aber – soweit ersichtlich – nicht abschliessend geklärt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, sollten Zustellbegehren unseres Erachtens in der Regel nach der Publikation des Baugesuchs gestellt werden. Unzulässig sind Zustellbegehren «auf Vorrat», die sich auf unbestimmte, zukünftige Bauprojekte beziehen (VB.2011.00393; BEZ 2011 Nr. 54).

Ohne Zustellbegehren kein Rekurs

Das Zustellbegehren ist von zentraler Bedeutung für allfällige Rekurse. Erst mit dessen Einreichung gelten die antragsstellenden Personen als Verfahrensbeteiligte. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht oder nicht

Liebe Leserinnen und Leser

Mit dem vorliegenden Update machen wir gerne eine Mitteilung in eigener Sache:

Rechtsanwalt lic. iur. **Raphael Rigling** wurde per 1. Januar 2021 als **Partner bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE** aufgenommen.

Rechtsanwalt Rigling studierte Rechtswissenschaften an der Universität Zürich und war von 2010 bis 2015 als Gerichtsschreiber und Vorsitzender der Mietschlichtungsbehörde am Bezirksgericht Dielsdorf tätig. 2014 erwarb er das Anwaltspatent, 2015 trat er bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE ein.

Wir freuen uns sehr über die Verstärkung unserer Partnerschaft und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

rechtzeitig verlangt, verwirkt somit das Rekursrecht (§ 316 Abs. 1 PBG).

Die Verwirkung des Rekursrechts tritt in der Regel selbst dann ein, wenn Dritten die Baubewilligung unaufgefordert zugestellt wird (vgl. BEZ 1998 Nr. 15). Wird für ein Bauvorhaben ein Nachbargrundstück teilweise in Anspruch genommen, so verwirkt der Nachbar, der kein Zustellbegehren einreicht, sein Rekursrecht grundsätzlich, ausgenommen soweit, als er durch die Beanspruchung seines Grundstücks direkt betroffen ist. An der Verwirkung des Rekursrechts ändert sich auch dann nichts, wenn die Baubehörde dem Nachbarn die Baubewilligung unaufgefordert zugestellt hat (VB.2017.00183, E. 3.5, m.w.H.).

Vertretungsverhältnisse

Nimmt der Absender des Begehrens die Rolle eines Vertreters ein, müssen das Vertretungsverhältnis und die Identität der vertretenen Person(en) klar angegeben werden. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass das Begehren nur von der gesuchstellenden Person stammt, was eine Verwirkung des Rekursrechts der vertretenen Personen zur Folge hat (vgl. BRGE II Nr. 0153/2018, E. 1.2.2, m.w.H.). Zudem muss der Vertreter mit dem Zustellbegehren eine Vollmacht einreichen.

Verlangt beispielsweise ein Stockwerkeigentümer nur im eigenen Namen die Zustellung der

baurechtlichen Entscheide, können sich weder die Stockwerkeigentümergemeinschaft noch die anderen Stockwerkeigentümer das Zustellbegehren anrechnen lassen. Verlangt der Verwalter einer Stockwerkeigentümergemeinschaft das Begehren in deren Namen, so wahrt er damit zwar grundsätzlich auch die Rechte der einzelnen Stockwerkeigentümer. Es ist dennoch ratsam, die Stockwerkeigentümer einzeln im Zustellbegehren aufzuführen. Stellt der Verwalter das Zustellbegehren hingegen nur in eigenem Namen, so wahrt er damit weder das Rekursrecht einzelner Eigentümer noch dasjenige der Gemeinschaft (FRITZSCHE / BÖSCH / WIPF / KUNZ, a.a.O., S. 402). Das Gleiche trifft auf eine Liegenschaftsverwaltung zu, welche weder die von ihr vertretenen Personen (z.B. Mieter, Grundstückseigentümer) noch das Vertretungsverhältnis angegeben hat.

Verfahrensablauf nach Fristende

Nach Ende der 20-tägigen Frist setzt die Baubehörde den Bauherrn über die eingegangenen Zustellbegehren samt den darin (freiwillig) vorgebrachten Einwendungen in Kenntnis (§ 315 Abs. 2 PBG). Dies ermöglicht es dem Bauherrn, potentielle Rekurrenten zu erkennen und mit ihnen das Gespräch zu suchen. Den Gesuchstellern werden sodann alle baurechtlichen Entscheide, insbesondere die Baubewilligung, formell eröffnet respektive zugestellt (§ 316 Abs. 2 PBG).

Die Aufgabe der örtlichen Baubehörde beschränkt sich dabei in aller Regel auf das Entgegennehmen und Weiterleiten der Zustellbegehren. Die Baubehörde nimmt insbesondere keine Vorprüfung der Rekurslegitimation vor. Das gilt auch für das Einhalten der 20-tägigen Frist, weshalb die Baubehörde prinzipiell auch verspätet eingegangene Begehren entgegennehmen, weiterleiten und den verspäteten Gesuchstellern die Baubewilligung zustellen muss (FRITZSCHE / BÖSCH / WIPF / KUNZ, a.a.O., S. 403, mit dem Hinweis auf BEZ 1993 Nr. 10). Es liegt in der Kompetenz der Gerichte, über die Rechtzeitigkeit und Formgültigkeit der Zustellbegehren sowie über die Rekurslegitimation zu entscheiden.

UPDATE NR. 4
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG



Dr. iur. Xavier Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE, spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt und Partner bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE, spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwalte.ch



MLAW Rafael Schweizer
Rechtsanwalt bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE, spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schweizer@baumberger-rechtsanwalte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE, spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwalte.ch