

Angefochten war eine Gebühr von Fr. 904.75 für eine Baukontrolle.

Aus den Erwägungen:

3.1 Der Streitfall basiert auf den nachgenannten Vorkommnissen und Gegebenheiten. Ursächlich für die strittige Gebührenaufgabe sind nicht zuletzt auch die örtlichen Verhältnisse. Diese sind der Rekursinstanz aufgrund eines am 29. Juni 2011 im vorangegangenen Verfahren durchgeführten Augenscheins bekannt:

a) Im Jahr 2001 wurde den Rekurrierenden die Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf ihrem an der B-Strasse in X befindlichen Grundstück Kat.-Nr. 1 erteilt. Die Baufreigabe für dieses Bauvorhaben konnte aufgrund von Rekursen Dritter gegen dieses erst im Jahr 2005 erteilt werden. Im selben Jahr erfolgten erste Aushubarbeiten auf dem Grundstück der Rekurrierenden, das an einem relativ deutlich nach Südwesten abfallenden Hang liegt. In den nachfolgenden Jahren fanden vereinzelt Bauarbeiten statt. Im Jahr 2010 wurde der Aushub beendet und wurde die aus topografischen Gründen notwendige Baugrubenwand erstellt. Der abgetragene Humus wurde in der Südecke des Rekursgrundstücks, an der Grenze des dort anschliessenden Grundstücks Kat.-Nr. 2 mit dem Gebäude B-Strasse 10 gelagert.

In diesem Zustand fand die Delegation des Baurekursgerichts das rekurrentische Grundstück anlässlich des erwähnten Augenscheins vor. Strittig in jenem Verfahren war ein Befehl der Baubehörde zur Wiederaufnahme der unterbrochenen Bauarbeiten.

b) Ende August des Jahres 2011 war die Gemeinde X offenbar von starken Regenfällen betroffen. Am 25. August 2011 wurde die Gemeindeverwaltung über einen Wassereintritt bei der «Nachbarliegenschaft W» (soweit erkennbar B-Strasse 10) informiert. In der Folge wurde das als Baukontrollorgan der Gemeinde fungierende Ingenieurbüro mit der Vornahme eines Augenscheins beauftragt. Hierbei wurde auch das bestehende Humusdepot auf dem rekurrentischen Grundstück einer Prüfung unterzogen.

c) Aufgrund seitens der Gemeinde vorhandener Unklarheiten über die Entwässerung und die Stabilität des Humusdepots wurden die Rekurrierenden zur Einreichung diesbezüglicher Unterlagen aufgefordert. Dem kamen sie (...) am 27. Dezember 2011 nach.

d) Da am 5. September und 15. November 2011 erneut Wasseraustritte «aus dem Bereich der Nachbarparzelle» Kat.-Nr. 1 (= rekurrentisches Grundstück) zu verzeichnen waren, nahm die Gemeinde gemäss einem weiteren bei

den Akten befindlichen Einspracheentscheid verschiedene Abklärungen vor. Deren Kosten wurden ebenfalls den Rekurrierenden auferlegt, wogegen diese «Einsprache» erhoben. Mit Beschluss vom 6. März 2012 wurde die «Einsprache» gutgeheissen.

Dies – soweit hier von Interesse – mit der Begründung, dass die verrechneten Arbeiten auf eine beschädigte privatrechtliche Leitung zurückzuführen seien, die «entgegen den vorhandenen bzw. bekannten Planunterlagen über das Grundstück der Einsprecher verläuft und durch die Grundeigentümer in Unwissenheit durch Bauarbeiten auf ihrem Grundstück beschädigt wurde». Die Vorinstanz gelangte daher zum Schluss, dass die entstandenen Kosten «grundsätzlich durch die Eigentümerin dieser privatrechtlichen Leitung zu tragen» seien.

e) Die in jenem Entscheid erwähnten «Bauarbeiten» bestanden unter anderem darin, dass mit Beginn der Tiefbauarbeiten im März 2010 das vormals an anderer Stelle befindliche Humusdepot in die Südecke des rekurrentischen Grundstücks verschoben wurde. Bei der Erstellung von dessen Bretterumrandung wurde die besagte Leitung, was anhand eines Kanalvideos festgestellt wurde, durch einen Holzpfahl durchstossen. Dieser führt nach rekurrentischer Darstellung bei starkem Wasseranfall zu einem Rückstau und hierdurch zum Überlaufen eines nahegelegenen Kontrollschachts.

4. Die Rekurrierenden machen geltend, dass ihnen mangels eines Kausalzusammenhangs zwischen ihrem Humusdepot und dem Wassereintritt bei der «Nachbarliegenschaft W» die Kosten, die anlässlich des Ereignisses vom 25. August 2011 entstanden seien, nicht auferlegt werden könnten. Diese seien gleich wie beim Einspracheentscheid vom 6. März 2012 der Eigentümerin der privatrechtlichen Leitung aufzuerlegen.

Auf die Entgegnungen der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, nachstehend Bezug genommen.

5.1 Nach § 327 Abs. 2 PBG hat die Baubehörde in geeigneten Abständen zu prüfen, ob die Bauarbeiten den Vorschriften und Plänen entsprechen; gegebenenfalls trifft sie unverzüglich die nötigen Massnahmen. Baukontrollen, deren Ergebnisse nach § 24 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) schriftlich festzuhalten sind, haben nach § 327 Abs. 1 PBG beim Baubeginn, der Bauvollendung und bei den in § 23 Abs. 1 BVV näher bezeichneten «wesentlichen Zwischenständen» zu erfolgen. Die Zulässigkeit von Baukontrollen ist jedoch nicht auf diese Phasen eines Bauvorhabens beschränkt. Baubehörden haben überdies zu berücksichtigen, dass Bauten und Anlagen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden dürfen (§ 239 Abs. 1 Satz 2 PBG). Mit Bezug auf die Frage, ob eine solche Gefährdung vorliege oder allenfalls vorliegen könnte und daher eine Baukontrolle durchzuführen sei, kommt der örtlichen Baubehörde ein erhebliches, von der Rekursinstanz zu respektierendes Ermessen zu.

5.2 Auszugehen ist vorliegend von der Situation, die sich dem Mitarbeiter des von Gemeinde mit der Begutachtung vor Ort beauftragten Ingenieurbüros am 25. August 2011 darbot. Der – als gegeben anzusehende – Umstand, dass beim fraglichen Nachbargebäude Wasser eingetreten war, liess im

Zusammenhang mit dem in Grenznähe befindlichen Humusdepot, den gemäss der rekurrentischen Darstellung zuvor erfolgten starken Regenfällen und den topografischen Verhältnissen den Schluss, dass das Humusdepot für den Wassereintritt ursächlich sein könnte, zumindest zu. Aus Sicht des Baukontrollorgans war daher, nicht zuletzt auch mit Blick auf den schleppenden Baufortschritt auf dem rekurrentischen Grundstück, naheliegend, sich über den Zustand dieses Humusdepots einen Überblick zu verschaffen. Unberücksichtigt bleiben muss der erst im Nachhinein festgestellte Umstand, dass bei der Erstellung der Umrandung dieses Depots eine in den Plänen am gegebenen Ort nicht eingezeichnete privatrechtliche Abwasserleitung beschädigt worden war. Eine solche Ursache für den Wassereintritt konnte und musste das Baukontrollorgan nicht vermuten.

Dass das fragliche Humusdepot im Rahmen einer Baukontrolle inspiziert wurde, lässt sich aus diesen Gründen nicht beanstanden. Die mit dieser Kontrolle zusammenhängenden Kosten können daher den Rekurrierenden überbunden werden.

6.1 Eine andere Frage ist, ob und inwieweit die durch die Vorinstanz in Rechnung gestellten Kosten von Fr. 904.75 insgesamt gerechtfertigt seien. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen (die unterschiedlichen Tarife sind durch unterschiedliche Beauftragte begründet):

	Tarif	Aufwand (Stunden)	Aufwand (Betrag)	
25.08.11	155.00	2.25	348.75	«Besprechung intern; Begehung, Gefahrenabschätzung
25.08.11	132.00	2.50	330.00	Behandlung externer Schadenmeldung (Wassereintritt in Drittliegenschaft)! Diverse Sitzungen mit Baubehörde > (gpw und der Gde. Aeugst-Albis). Div. Schreifarbeiten (Verfassen des Rapportes)
30.08.11		0.25	33.00	Abschliessen der Schadensmeldung
25.08.11	168.00	0.75	126.00	Massnahmen Baugrube, Besprechung mit Baupolizei»
Zwischentotal			837.75	
MwSt			67.00	
<b>Total</b>			<b>904.75</b>	

6.2 In ihrer Rekursantwort führt die Vorinstanz an, dass gegen das von den Rekurrierenden behauptete Fehlen eines Kausalzusammenhangs «grundsätzlich nichts einzuwenden sei. Festzustellen sei jedoch, dass die getroffenen Abklärungen zur Klärung notwendiger sicherheitsrelevanter Fragen ... dienten und in einem direkten Zusammenhang mit den Bauarbeiten auf der Parzelle der Rekurrenten (stunden).» Die Auffassung der Rekurrierenden, wonach die fraglichen Kosten der Eigentümerin der privatrechtlichen Leitung in Rechnung zu stellen seien, vermöge daher nicht zu überzeugen.

Ebenfalls nicht zu überzeugen vermag indessen, weshalb die Rekurrierenden die in der vorstehenden Tabelle an zweiter und dritter Stelle aufgeführten Kosten für die Behandlung der externen Schadenmeldung (Wassereintritt in Drittliegenschaft) tragen sollten. Die Bestandesaufnahme auf der fraglichen Nachbarparzelle hatte unabhängig von den Gegebenheiten auf dem Grundstück der Rekurrierenden zu erfolgen und diene vorab den Interessen jener Grundeigentümerschaft. Die mit dieser Bestandesaufnahme verbundenen Kosten können daher nicht auf die Rekurrierenden überwältzt werden.

Ob diese Kosten den Rekurrierenden unter einem anderen Titel überbunden werden können, kann hier dahingestellt bleiben. Aufgrund der besonderen Gegebenheiten erscheint dies jedoch als zumindest fraglich. Die erwähnte Abwasserleitung ist zwar durch die Rekurrierenden beschädigt worden. Doch konnten sie von deren Existenz, da die Leitung eingeräumtermassen in den «vorhandenen bzw. bekannten Planunterlagen» nicht verzeichnet ist und mutmasslich unberechtigterweise über ihr Grundstück verläuft, keine Kenntnis haben.

7. Als Fazit ist festzuhalten, dass der Rekurs insofern teilweise gutzuheissen ist, als die Rekurrierenden geltend machen, dass ihnen die im Zusammenhang mit dem Wassereintritt bei der «Nachbarliegenschaft W» entstandenen Kosten nicht auferlegt werden können.

Soweit sie geltend machen, dass zu ihren Lasten auch für den Aufwand, der durch die als zulässige ausserordentliche Baukontrolle anzusehenden Abklärungen auf ihrem Grundstück entstanden ist, keine Kosten erhoben werden könnten, ist der Rekurs abzuweisen. Betragsmässig werden die entsprechenden Positionen 1 und 4 der vorstehenden Tabelle (Fr. 348.75 und Fr. 126.00) von den Rekurrierenden nicht beanstandet. Die in Rechnung gestellten Beträge erscheinen auch nicht als offenkundig übersetzt.

Die Vorinstanz ist einzuladen, den Rekurrierenden im Betrag von Fr. 512.75 (348.75 + 126.00 = 474.75 + 38.00 [MwSt., gerundet]) Rechnung zu stellen.