

Der Gemeinderat X beschloss, das Baubewilligungsverfahren betreffend eine seit Jahren unbewilligt bestehende Autoreparaturwerkstatt mit Aussenplatz abzubrechen. Zugleich wies er den Grundeigentümer darauf hin, dass jede gewerbliche Nutzung der Werkstatt und des zugehörigen Aussenplatzes mangels baurechtlicher Bewilligung untersagt sei. Der Beschluss wurde damit begründet, Werkstatt und Aussenplatz seien – da der Pflichtige die vereinbarte bzw. hernach befohlene Räumung nicht vorgenommen habe – mit alten Fahrzeugen und Schrott vollständig verstellt, so dass die für eine abschliessende bau- und gewässerschutzrechtliche Beurteilung erforderliche Prüfung nicht möglich sei.

Aus den Erwägungen:

4. c) Bestehen nicht bewilligte Nutzungsverhältnisse, für die eine Baubewilligung nötig ist, hat die kommunale Baubehörde von Amtes wegen ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchzuführen. Die Beseitigung der Nutzung allein zufolge formeller Rechtswidrigkeit, d.h. wegen des Fehlens der Bewilligung, fällt als unverhältnismässig ausser Betracht (Ch. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 644). Mit der Pflicht der Baubehörde zur Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens gehen die entsprechenden Mitwirkungspflichten des Bauherrn einher; diese beschlagen namentlich auch die Feststellung der im nachträglichen Bewilligungsverfahren zu prüfenden Verhältnisse auf dem Baugrundstück. Wirkt der Bauherr dabei nicht oder nur ungenügend mit, muss die Baubehörde in einem erweiterten Rahmen tätig werden. Namentlich muss die Behörde erforderlichenfalls die nötigen Pläne oder andere Unterlagen an Stelle des Bauherrn selber erstellen bzw. erstellen lassen (Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., 2003, 24—9), also zum Mittel der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen greifen (§ 30 lit. b VRG). Der Ersatzvornahme muss dabei eine entsprechende Androhung vorangehen (§ 31 VRG). Gegebenenfalls kann vorgängig der Ersatzvornahme bzw. der Androhung derselben zunächst die Androhung der Bestrafung nach § 340 PBG ausgesprochen werden. Dagegen erwiese sich die Ausübung von unmittelbarem Zwang gegen Personen oder Sachen allein zur Durchsetzung der Mitwirkungspflicht als unverhältnismässig (A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 7 N. 70). Im Übrigen kann die Verwaltungsbehörde Verletzungen der Mitwirkungspflicht im Rahmen der freien Würdigung des Ergebnisses der Sachverhaltsermittlungen zuungunsten der nicht kooperierenden Partei berücksichtigen, wobei sie den Pflichtigen zuvor unter Nachfristansetzung und ausdrücklicher Androhung des Rechtsverlustes zu mahnen hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 68).

Mündet das nachträgliche Baubewilligungsverfahren in eine Bauverweigerung, hat die Baubehörde, wenn auch die übrigen, hier nicht im Einzelnen aufzuführenden Voraussetzungen erfüllt sind (vgl. dazu Mäder, Rz. 660 ff.), von Amtes wegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu befehlen und soweit erforderlich die notwendigen Vollstreckungsmassnahmen zu treffen (§ 341 PBG; §§ 29 ff. VRG).

(Mit dieser Begründung hob die Baurekurskommission III den vom Pflichtigen angefochtenen Beschluss auf und wies das Geschäft zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurück, mit dem Hinweis, dass, bleibe das Grundstück ungeräumt, weil die Behörde auf eine erneute Räumungsaufforderung verzichte oder aber der Pflichtige eine solche nicht befolge, eben das ungeräumte Grundstück der bau- und gewässerrechtlichen Überprüfung zu Grunde zu legen sein werde.)