

BRKE III Nr. 0162/2006 vom 6. Dezember 2006 in BEZ 2007 Nr. 27

(Bestätigt mit VB.2007.00064 vom 18. April 2007)

---

3. Normalerweise gelangen Baubewilligungen innert nützlicher Frist nach deren Rechtskraft zur Ausführung. Bleibt eine Realisierung indessen aus, ist die Baubewilligung nicht unbeschränkt, sondern gemäss § 322 Abs. 1 PBG nur drei Jahre gültig. Baubewilligungen auf Vorrat sind demgemäss nicht möglich, sondern im Interesse der Klarheit der Rechtslage soll sich ein Bauherr innerhalb dreier Jahre entscheiden, ob er bauen will oder nicht.

Diese gesetzliche Frist stellt eine Verwirkungsfrist dar (vgl. A. Kölz/J. Bosshart/M. Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 12 Rz. 4 und 5) und ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf mit dem Bau begonnen wird; als Baubeginn gilt bei Neubauten der Aushub, oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute. Für den Fristbeginn ist nicht die Erteilung, sondern die Rechtskraft der Baubewilligung (nach Ablauf der Rekursfrist) massgebend. Sind für ein Projekt mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, beginnt die Dreijahresfrist erst mit der Rechtskraft der letzten Bewilligung (§ 322 Abs. 2 PBG). Als derartige baurechtliche Bewilligungen gelten alle Bewilligungen und Genehmigungen, die nach dem Planungs- und Baugesetz Voraussetzung für den Baubeginn sind (§ 20 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997, BVV), also die baurechtlichen Entscheide im engeren Sinne sowie die koordinationspflichtigen Beurteilungen gemäss Anhang BVV, wobei letztere nach den für sie massgeblichen Vorschriften ohnehin gleichzeitig mit dem Beschluss der örtlichen Behörde zuzustellen sind (§ 12 BVV). Ergeht im Anzeigeverfahren innert der Behandlungsfrist keine Anordnung, gilt der letzte Tag dieser Frist als Datum der Bewilligung (§ 20 Abs. 2 BVV). Ist eine Bewilligung angefochten worden, beginnt die Frist erst, wenn der letztinstanzliche öffentlich- oder zivilrechtliche Entscheid rechtskräftig ist, das heisst nach Ablauf der letzten ungenutzten Anfechtungsfrist (§ 322 Abs. 3 PBG). Seit Inkrafttreten der neuen Fassung von § 322 Abs. 3 PBG am 1. Februar 1992 halten sodann auch rein privatrechtliche Streitigkeiten den Fristenlauf auf. Hingegen beeinflussen Nebenbestimmungen zur Baubewilligung den Fristenlauf nicht (§ 322 Abs. 4 PBG). Dasselbe gilt für Projektänderungen (vgl. RB 1996 Nr. 86).

Werden innerhalb der dreijährigen Verwirkungsfrist die Bauarbeiten nicht in Angriff genommen, erlöschen die entsprechenden Baubewilligungen. Eine Verlängerung der gesetzlichen Frist ist nicht möglich. Will ein Bauherr doch noch bauen, muss er ein neues Baugesuch einreichen, das vollumfänglich neu beurteilt wird (vgl. zum

Ganzen Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., 2003, 21-31 und 21-32).

4. Die baurechtliche Bewilligung für die Erweiterung und den Umbau des streitbetroffenen Gebäudes ist mit den notwendigen Entscheiden kantonaler Stellen koordiniert eröffnet und am 13. Februar 2003 versandt worden; nach unbenütztem Ablauf der dreissigtägigen Rechtsmittelfrist sind die Entscheide in Rechtskraft erwachsen. Die Rekurrentin macht selbst nicht geltend, dass innert dreier Jahre ab diesem Zeitpunkt mit den Bauarbeiten begonnen worden ist. Dementsprechend ist die Gültigkeit der diesbezüglichen baurechtlichen Bewilligungen gemäss § 322 PBG erloschen. Daran vermögen nach dem Gesagten weder die Einreichung von Projektänderungen noch das Gesuch um eine entsprechende Fristverlängerung etwas zu ändern. Wäre das Datum der jeweils letzten Projektänderung massgebend, hätte das zur Folge, dass die Bauarbeiten praktisch beliebig lang hinausgeschoben werden könnten, indem immer wieder um die Bewilligung für Änderungen nachgesucht werden könnte. Auf diese Weise könnte § 322 PBG umgangen und letztlich seines Sinnes beraubt werden. Einer Verlängerung der Frist steht sodann, wie bereits erwähnt, deren gesetzlicher, einer Erstreckung entgegenstehende Charakter zum vornherein im Wege. Zu Recht hat die Vorinstanz es demgemäss abgelehnt, die Frist zu verlängern, und ist sie mit Bezug auf die nachgereichten Planunterlagen von einem neuen Baugesuch ausgegangen. Dementsprechend erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.