

4. Die Rekursgegner machen zunächst geltend, das Rekursrecht sei verwirkt, da die Rekurrenten den baurechtlichen Entscheid nicht fristgerecht verlangt hätten.

Wer Ansprüche aus dem Planungs- und Baugesetz wahrnehmen will, hat gemäss § 315 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung (des Vorhabens) bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheides zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG). Ist dagegen das Begehren rechtzeitig angebracht worden, sind dem Gesuchsteller alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt (§ 316 Abs. 2 PBG).

Am 24. August 1999 hatte der Gemeinderat X. dem privaten Rekursgegner ein erstes Projekt bewilligt. Dieses sah ebenfalls eine Aufstockung des Einfamilienhauses vor, wobei allerdings durch die Ausbildung des Dachgeschosses mit einem Kniestock die (teilweise bereits überschrittene) Gebäudehöhe zusätzlich vergrössert worden wäre. Hiergegen wandten sich die Rekurrenten, welche nach ordnungsgemässer Aussteckung und Publikation des Vorhabens am 23. Juli 1999 innert Frist die Zustellung des baurechtlichen Entscheides angebehrten, mit Rekurseingabe vom 15. September 1999 an die Baurekurskommission II. Mit Referentenverfügung vom 21. September 1999 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und den Rekursgegnern Frist zur Erstattung der Vernehmlassung bis zum 22. Oktober 1999 angesetzt. Mit Eingaben vom 30. September bzw. 1. Oktober 1999 beantragten die Baubehörde und der Bauherr eine Fristerstreckung um rund einen Monat.

Zwischenzeitlich hatte indessen der Bauherr der Baubehörde das heute angefochtene Alternativprojekt zur Beurteilung eingereicht, welches neu ausgesteckt, am 1. Oktober 1999 publiziert und am 5. Oktober 1999 bewilligt wurde. Eine Zustellung dieses Entscheides an die Rekurrenten unterblieb jedoch, da diese ihr Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides innert der 20-tägigen Frist nicht erneuerten. Nachdem die Rekurrenten am 2. November 1999 vom Bauherrn telefonisch über die am 5. Oktober 1999 ergangene Bewilligung des Alternativprojektes informiert worden waren, wandten sie sich umgehend an die Baurekurskommission II und beantragten, «diesen Entscheid in das laufende Verfahren zu integrieren». Auf Veranlassung der Baurekurskommission II eröffnete die Baubehörde den fraglichen Entscheid den Rekurrenten nachträglich, worauf sich diese innert Rekursfrist wie-

derum an die Baurekurskommission II wandten.

Unstrittig ist, dass das abgeänderte Projekt angesichts seiner Bedeutung und Auswirkungen (Erhöhung des Firstes) nicht im Anzeigeverfahren, sondern im ordentlichen Verfahren zu beurteilen und deshalb eine neue Aussteckung und Publikation unumgänglich war (vgl. § 13 und 15 BVV). Nicht in Abrede gestellt wird sodann, dass das Vorhaben ordnungsgemäss ausgeschrieben worden ist und die Rekurrenten den baurechtlichen Entscheid innert 20 Tagen seit der Publikation nicht verlangt haben.

Es stellt sich indessen die Frage, ob überhaupt von einer «neuen Aussteckung» im Sinne des Gesetzes gesprochen werden könne und die Rekurrenten gehalten gewesen wären, auch bezüglich der Projektänderung explizit die Zustellung des baurechtlichen Entscheides anzubegehren. Nach der gesetzlichen Regelung von § 316 Abs. 2 PBG bleibt ein einmal gestelltes Zustellungsbegehren wirksam, «solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt». Aussteckung – soweit ein darstellbares Vorhaben vorliegt (§ 311 PBG) – und Publikation (§ 314 PBG) sind jeweils kumulativ erforderlich. Sie dienen dazu, Betroffene auf geplante bauliche Massnahmen auf umliegenden Grundstücken aufmerksam zu machen, wobei der Informationseffekt der Aussteckung jedenfalls für den direkten Nachbarn naheliegenderweise grösser ist als derjenige der Publikation im Amtsblatt, da eine mindestens 20 Tage bestehende Profilierung (vgl. § 311 Abs. 2 PBG) in der Nachbarschaft kaum zu übersehen ist.

Das Planungs- und Baugesetz äussert sich nicht zur Frage, mit welcher Genauigkeit ein Projekt ausgesteckt werden soll. Es sind denn auch nicht die Aussteckungen, sondern die Pläne und weitere Gesuchsunterlagen, welche genaue Auskunft über das Vorhaben geben sollen. Der Nachbar hat sich anhand der öffentlich aufliegenden Pläne (vgl. § 314 Abs. 4 PBG) zu orientieren. Zweck der Profilierung ist primär der Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen (RB 1984 Nr. 117, 1980 Nr. 126, Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 283, auch zum folgenden).

Im allgemeinen hat die Markierung den Gebäudekubus mit seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung vereinfacht zum Ausdruck zu bringen, mithin das Lichtraumprofil zu erfassen. Soll ein Satteldach aufgesetzt oder wie vorliegend erhöht werden, darf es in der Regel bei der Aussteckung der Dachneigung sein Bewenden haben, ohne dass der First dargestellt werden müsste. Bei einer erstmaligen Profilierung wird der Nachbar durch Aluminiumstangen oder Holzlatten auf ein Vorhaben hingewiesen. Diese Veränderung des gewohnten Anblicks eines Grundstücks springt ins Auge und zeigt an, dass bauliche Massnahmen geplant sind. Wird eine bereits bestehende Profilierung ersetzt oder verändert, ist dieser Vorgang nicht ohne weiteres wahrnehmbar. Die Aussteckung kann ihren Hauptzweck nicht erfüllen, wenn nicht klar und deutlich erkennbar wird, dass ein neues oder verändertes Projekt vorliegt. Von einem Nachbarn, der auf ein erstes Projekt hin reagiert hat, kann nicht verlangt werden, jeden Tag die Aussteckung zu memorieren oder fotografisch festzuhalten und am Folgetag zu prüfen, ob sich Veränderungen oder Neuerungen ergeben haben.

Von einer neuen Aussteckung, welche nach einer Erneuerung des Zustellungsbegehrens ruft, kann bei einer wegen eines laufenden Projektes bestehenden Profi-

lierung nur dann gesprochen werden, wenn die geänderte Aussteckung deutlich als solche ersichtlich wird. Ist ein Grundstück bereits mit Visieren überstellt, muss bei einer anderen Profilierung grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sie vom Betroffenen nur schwer oder zufälligerweise - wenn er beispielsweise die entsprechenden Arbeiten beobachtet - bemerkt werden kann. Bei Neubauten ist ein Verschieben und/oder Erhöhen der Stangen bei einzelnen geplanten Baukörpern offenkundig nur schwerlich zu erkennen. Nur wenn offensichtlich neue oder zusätzliche Gebäudekörper ausgesteckt werden, ist dies für den Dritten in einem Ausmass ersichtlich, dass er zwecks Vermeidung des Eintritts der Verwirkung des Rekursrechtes ein Zustellbegehren zu stellen hat.

Vorliegend wurden die die Aufstockung anzeigenden Visiere leicht verschoben, da die Dachneigung unter Verzicht auf einen Kniestock neu  $45^\circ$  statt  $35^\circ$  betragen soll. Zudem war in concreto - wie auch die Baubehörde anlässlich des Augenscheines einräumen musste - die zweite, offenbar nicht richtig kontrollierte (§ 313 Abs. 1 PBG) Aussteckung fehlerhaft. Es war nämlich nicht ablesbar, dass kein Kniestock mehr geplant ist, da die die Dachneigung aufzeigenden Profile bei der Traufe statt beim Schnittpunkt Fassade/Dachfläche angebracht worden waren.

Eine neue Aussteckung im Sinne des Gesetzes liegt nicht vor, sondern es ist von einer geänderten Aussteckung auszugehen, die nicht geeignet war, als solche erkannt zu werden. Von einer neuen Profilierung könnte im vorliegenden Fall beispielsweise etwa dann gesprochen werden, wenn statt des Aufbaus nunmehr ein Neubau ausgesteckt worden wäre. Da die Aussteckung als für die Wahrung der Nachbarrechte von grundlegender Bedeutung ist, kann deren Funktion nicht leicht hin unterlaufen werden. Zu verlangen ist demnach, dass bei einer Änderung der Aussteckung den Dritten im Regelfall nach wie vor die baurechtlichen Entscheide über Änderungs- und Alternativprojekte aufgrund des ursprünglichen Begehrens un- aufgefördert zuzustellen sind. Dass auch Nachbarn, welche seinerzeit kein Begehren gestellt haben, die Veränderungen nicht ohne weiteres erkennen können, rechtfertigt keine andere Betrachtungsweise, weil sie mit dem Unterlassen eines Begehrens ihr Desinteresse am Projekt bekundet haben und keines besonderen Schutzes bedürfen. Nachbarn hingegen, die den Entscheid verlangt und allenfalls sogar Rechtsmittel eingelegt haben, haben damit klar zu erkennen gegeben, dass sie über die Vorgänge auf dem Baugrundstück umfassend ins Bild gesetzt werden wollen.

Nur nebenbei sei erwähnt, dass auch in den Fristerstreckungsgesuchen der Rekursgegner betreffend das erste Rekursverfahren von dem damals bereits zur Bewilligung eingereichten Alternativprojekt keine Rede war. Vielmehr konnte bei den Rekurrenten durch diese Gesuche eher gerade der Eindruck entstehen, dass das erste Projekt weiterverfolgt werde.

Vorliegend sind die Kriterien zur Weitergeltung des Zustellbegehrens mithin klar erfüllt, weshalb der Entscheid über das Alternativprojekt den Rekurrenten un- aufgefördert hätte zugestellt werden müssen. Diese Auffassung wird mittlerweile auch von der Baubehörde geteilt. Eine Verwirkung des Rekursrechtes ist demnach nicht eingetreten; der Rekurs ist folglich anhand zu nehmen.