

Die Rekursgegnerin macht geltend, dass die Rekurrenten das Rekursrecht verwirkt hätten. Gemäss konstanter Rechtsprechung müssten Vertretungsverhältnisse bereits im schriftlichen Zustellungsbegehren zum Ausdruck zu kommen. Gebe sich ein Vertreter nicht als solcher zu erkennen, sei anzunehmen, dass er das Begehren nur im eigenen Namen stelle. Vorliegend habe die X-AG im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft F um Zustellung des baurechtlichen Entscheides ersucht. In der Folge habe dann aber nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern nur ein einzelner Stockwerkeigentümer rekuriert.

Gemäss § 315 Abs. 1 PBG hat derjenige, welcher Ansprüche aus dem Planungs- und Baurecht wahrnehmen will, innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat das Rekursrecht verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG).

Sinn und Zweck von § 315 PBG liegen im Bestreben des Gesetzgebers, den Rechtssicherheitsinteressen des Bauherren hinreichend Rechnung zu tragen (vgl. zum Ganzen BEZ 1994 Nr. 31 und RB 1993 Nr. 53).

Einer Stockwerkeigentümergeinschaft kommt gemäss Art. 712 I ZGB Parteistatus zu. Ohne weiteres ist jedoch auch jeder einzelne Stockwerkeigentümer für sich allein berechtigt, Rekurs zu erheben (vgl. Wolfer, Die verwaltungsrechtliche Baueinsprache der Dritten nach zürcherischem Recht, S. 111). Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist keine notwendige Streitgenossenschaft.

Wenn hier die X-AG als Vertreterin der Stockwerkeigentümergeinschaft den baurechtlichen Entscheid verlangt hat, so ist abzuklären, ob dies sowohl für die Stockwerkeigentümergeinschaft als prozessfähige Personengemeinschaft als auch für die Stockwerkeigentümergeinschaft als Personenverbindung und somit für die einzelnen Mitglieder geschah und ob der Bauherrschaft durch eine Bejahung dieser Frage ein Nachteil erwachse und somit gegen Sinn und Zweck von §§ 315 ff. PBG verstossen würde.

Die X-AG stellte das Zustellungsbegehren im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft. Aus dem Schreiben geht indessen nicht hervor, ob dies im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft als Prozesspartei (was auf Grund der Formulierung anzunehmen ist) oder als Personenverbindung erfolgte. Eine allzu strenge Auseinanderhaltung der beiden Begriffe verbietet sich jedoch aus den folgenden Gründen:

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Stockwerkeigentümergeinschaft als auch die einzelnen Stockwerkeigentümer zur Rekuserhebung berechtigt sind. Im Zeitpunkt, da die Zustellung des baurechtlichen Entscheides zu verlangen ist, kann sodann noch gar nicht entschieden werden, ob ein Rekurs erhoben werden soll. Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Erhebung eines Rechtsmittels ab, steht es den einzelnen Stockwerkeigentümern immer noch frei, selber zu rekurrieren. Zum andern ist der Kreis der Stockwerkeigentümer fixiert und kann ohne weiteres bestimmt werden (Öffentlichkeit des Grundbuches, Art. 970 ZGB). Die Bauherrschaft kann sich somit über die Personen der potentiellen Prozessgegner leicht ins Bild setzen und müsste sich zudem auch im Falle eines Rekurses der Stockwerkeigentümergeinschaft als solcher unter Umständen mit jedem einzelnen Stockwerkeigentümer auseinandersetzen, wollte sie einen Rückzug des Rekurses oder eine aussergerichtliche Lösung anstreben. Wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft als prozessfähiges Gebilde die Zustellung des Beschlusses verlangt, so muss das auch für den einzelnen Stockwerkeigentümer gelten. Anders, als wenn von einem einzelnen auf eine Gemeinschaft geschlossen würde, vergrössert sich im umgekehrten Fall der Kreis der potentiellen Rekurrenten nicht übermässig. Durch die Zulassung der einzelnen Stockwerkeigentümer zum Rekurs werden die Interessen des Bauherren nicht in untragbarem Ausmass tangiert.

Zwingend verlangen zu wollen, dass sowohl die Stockwerkeigentümergeinschaft als auch die einzelnen Mitglieder für sich selber den baurechtlichen Entscheid verlangen müssten, würde demgegenüber einen überspitzen Formalismus bedeuten. Davon sprechen Lehre und Praxis, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt ist, wenn eine Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt, und dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise erschwert (Häfelin/Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Auflage, 1998, N 445 mit weiteren Hinweisen) und damit vor allem einen unnötigen administrativen Mehraufwand bewirkt.

Auf den Rekurs ist somit einzutreten.