

BGer 1C_365/2022 vom 8. Dezember 2022

Bundesgericht, 2022-12-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_365_2022

FR: TF 1C_365/2022 du 8 décembre 2022

IT: TF 1C_365/2022 del 8 dicembre 2022

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des Baurechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d sowie Art. 90 BGG); ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als unterliegende Partei und Eigentümerin bzw. Eigentümer der an das Baugrundstück und den streitbetroffenen Notausgang angrenzenden Parzelle vom angefochtenen Entscheid besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Vorbringen, sofern allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 142 I 135 E. 1.5). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht prüft die Anwendung von kantonalem (inklusive kommunalem) Recht (von hier nicht einschlägigen Ausnahmen abgesehen) nicht frei, sondern nur unter dem Blickwinkel der Willkür und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 III 95 E. 4.1; BGE 144 I 113 E. 7.1).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 140 III 264 E. 2.3), oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann nur erhoben werden, wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend ist (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art.

106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 3

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung des Rechts auf Beweisabnahme als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), da die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet hat. Da sich der angefochtene Entscheid jedoch als willkürlich erweist und aufzuheben ist, erübrigt sich eine Behandlung dieser Rüge.

E. 4

In materieller Hinsicht ist vorliegend einzig strittig, ob die Vorinstanzen in Bezug auf die Überdachung des Notausgangs zu Recht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet haben. Die Beschwerdeführenden rügen in materieller Hinsicht eine willkürliche Anwendung von § 341 PBG /ZH und machen in diesem Zusammenhang geltend, dass die Würdigung der Vorinstanz auf einer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung (Art. 97 Abs. 1 BGG) beruhe, was auch die Folge einer Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) darstelle. Sodann verletze der angefochtene Entscheid die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und sei mit dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV) nicht vereinbar. Zudem erweise sich die vorinstanzliche Interessenabwägung als willkürlich (Art. 9 BV).

E. 5

Vorweg ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht aktenwidrig feststellt, die Beschwerdeführenden seien nach dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Februar 2015 fast fünf Jahre lang untätig geblieben, und ihnen vorwirft, sie hätten sich zu wenig für einen raschen Rückbau der Überdachung eingesetzt. Aus dem Schreiben der Beschwerdeführenden vom 13. Juni 2016 an das Bauamt der Gemeinde Bäretswil, welches sich in den Akten befindet, geht hervor, dass am 25. Februar 2016 eine Begehung vor Ort stattgefunden hat, an welcher auch die Beschwerdeführenden teilgenommen haben. Gleichzeitig unterbreiteten sie der Gemeinde einen alternativen Lösungsvorschlag für den streitbetreffenden Notausgang (Treppenaufgang in den Garten). Im Übrigen ist anzumerken, dass das gesamte Rechtsmittelverfahren und der besagte Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Februar 2015 nur zustande gekommen ist, weil sich die Beschwerdeführenden gegen die zu Unrecht im Anzeigeverfahren ergangene Baubewilligung und die Verletzung des Grenzabstands zur Wehr gesetzt haben. Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob es sich beim von den Beschwerdeführenden erstmals vor Bundesgericht eingereichten Schreiben der Gemeinde Bäretswil vom 1. Juni 2016 um ein zulässiges Novum im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG handelt. Es braucht auch nicht darüber entschieden zu werden, ob die Sache bereits aufgrund dieser aktenwidrigen Feststellung des Verwaltungsgerichts (Art. 97 Abs. 1 BGG) zurückgewiesen werden müsste, da sich der vorinstanzliche Entscheid aus nachfolgenden Erwägungen als willkürlich erweist und aufzuheben ist.

E. 6

Gemäss § 341 PBG /ZH hat die zuständige Behörde bei Verstössen gegen das Planungs- und Baurecht ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Im Zusammenhang mit einem Wiederherstellungsbefehl sind die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu

berücksichtigen. Zu ihnen gehört namentlich das in Art. 5 Abs. 2 BV festgehaltene Verhältnismässigkeitsprinzip. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt; ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6; 111 Ib 213 E. 6 mit Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b).

Ein Wiederherstellungsbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung unter anderem dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer oder der Eigentümerin durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). Zu den allgemeinen Interessen gehören auch die privaten Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn (vgl. Urteil 1C_6/2009 vom 24. August 2009 E. 3.2; CHRISTOPH FRITZSCHE/PETER BÖSCH/THOMAS WIPF/DANIEL KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 1, S. 619).

E. 7

Es ist zunächst zu prüfen, ob eine geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung vorliegt (nachfolgende E. 7.3) und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im öffentlichen Interesse liegt (nachfolgende E. 7.4).

E. 7.1

Die Vorinstanz geht zwar von einer quantitativ erheblichen Unterschreitung des Grenzabstands aus, verneint aber implizit das öffentliche Interesse an einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ein qualifiziertes öffentliches Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften gelte insbesondere dann, wenn Bauten ausserhalb der Bauzonen zu beurteilen seien und damit die fundamentalen Grundsätze des Raumplanungsrechts infrage stünden. Demgegenüber handele es sich bei der vorliegenden Streitsache um einen vergleichsweise unbedeutenden Gebäudeteil in einer Wohnzone, an dem sich einzig die beschwerdeführenden Nachbarn störten.

E. 7.2

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, es liege keine nur unbedeutende Abweichung vom Erlaubten vor. Zudem sei das Verwaltungsgericht in Willkür verfallen, indem es dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften keinerlei Gewicht beigemessen habe. Die Frage, ob und wie viele Nachbarn sich an einem bauwidrigen Gebäudeteil störten, sei bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses an einer Wiederherstellung völlig sachfremd. Mit dieser willkürlichen Ausklammerung des öffentlichen Interesses wende das Verwaltungsgericht nicht nur § 341 PBG /ZH willkürlich an, sondern verletze auch Art. 3 RPV (SR 700.1) sowie Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700).

E. 7.3

Vorliegend wird der erforderliche kantonalrechtliche Mindestgrenzabstand für Besondere Gebäude von 3,5 m (§ 270 Abs. 1 PBG /ZH) um 1,9 m unterschritten. Es liegt unbestrittenermassen keine bloss geringfügige Abweichung vom Erlaubten vor. Auch die Vorinstanz geht explizit von einer quantitativ erheblichen Unterschreitung des Grenzabstands aus (E. 6.4.3 des angefochtenen Urteils).

E. 7.4

Weiter kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unterbleiben, wenn die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Davon scheint das Verwaltungsgericht auszugehen.

E. 7.4.1

Den Beschwerdeführenden ist darin zuzustimmen, dass sich das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften nicht auf Bauten ausserhalb der Bauzone, wo der fundamentale Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gilt, beschränken kann. Es besteht ein generelles öffentliches Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, und zwar auch dann, wenn es sich nicht um Bauten ausserhalb der Bauzone handelt (vgl. Urteil 1C_691/2013 vom 28. März 2014 E. 3.5.3, wo es um die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung ging; MAGDALENA RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, 1999, S. 149). Wie die Beschwerdeführenden zu Recht ausführen, besteht gerade auch innerhalb der Bauzone, wo regelmässig gebaut wird, ein Interesse, dass die Bauvorschriften bzw. die bewilligten Pläne eingehalten werden. Entscheidend sind auch präjudizielle Aspekte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass einfach vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung unterbleiben kann, wenn sich die Nachbarn nicht daran stören bzw. sich nicht vehement dagegen wehren. Schliesslich stellt die Einhaltung der Rechtsordnung ganz generell eine wichtige Voraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben dar.

E. 7.4.2

Stossend ist der vorinstanzliche Entscheid jedoch nicht nur hinsichtlich der Reduzierung des allgemeinen öffentlichen Interesses an der Einhaltung der Bauvorschriften auf Bauten ausserhalb der Bauzone. Offensichtlich unhaltbar erweist er sich - wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen - auch insoweit, als die Vorinstanz bei der Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands darauf abstellt, ob und wie viele Nachbarinnen und Nachbarn sich an einem baurechtswidrigen Gebäudeteil stören bzw. zur Wehr setzen.

E. 7.4.3

Den Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände kommt regelmässig auch nachbarschützende Funktion zu; sie liegen grundsätzlich nicht nur in einem allgemeinen öffentlichen Interesse, sondern umschreiben darüber hinaus auch die rechtlich geschützte Sphäre der Nachbarinnen und Nachbarn (vgl. BGE 127 I 44 E. 2d S. 47; Urteil 1C_93/2020 vom 19. Juni 2020 E. 4.3.3). Diese Schutzanforderungen ergeben sich vor allem innerhalb von Bauzonen, wo es darum geht, das Nebeneinander einer grossen Anzahl benachbarter Bauten zu regeln, so dass es sich rechtfertigt, bestimmte Abstände festzulegen, um insbesondere die Wohn- und Arbeitshygiene, die Sicherheit, die Belüftung, die natürliche

Belichtung und den Schutz vor Immissionen und Brandgefahren zu gewährleisten (Urteil 1C_4/2015 vom 13. Juni 2018 E. 5.1, in: ZBl 120/2019 S. 165).

Diese nachbarschützende Funktion tritt zusätzlich zum allgemeinen öffentlichen Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften hinzu und kann nicht dahingehend verstanden werden, dass das allgemeine öffentliche Interesse durch die im konkreten Einzelfall bestehenden privaten Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn relativiert bzw. vollständig verdrängt werden könnte. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann nicht davon abhängen, ob sich betroffene Nachbarinnen bzw. Nachbarn dagegen zur Wehr setzen oder sich überhaupt daran stören. Die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Beschwerdeführenden zu lange untätig geblieben seien, ist somit - wie bereits erwähnt - nicht nur aktenwidrig (vgl. E. 5 hiervor), sondern auch unerheblich. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht ausführen, besteht die Pflicht der Behörden, die Bauvorschriften durchzusetzen und den rechtmässigen Zustand herbeizuführen, unabhängig davon, wie sich Dritte dazu stellen. Das öffentliche Interesse, welches der Gesetzgeber einer Norm bereits zugesprochen hat, hätte andernfalls keinen generellen Anspruch mehr auf Durchsetzung, sondern würde im Hinblick auf die Wirkungen im Einzelfall relativiert (vgl. MAGDALENA RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, 1999, S. 149). Dass der Treppenaufgang nach der Entfernung der die Qualität als Besonderes Gebäude begründenden Überdachung im Abstandsbereich bestehen bleiben kann, vermag am Vorliegen eines öffentlichen Interesses nichts zu ändern. Nicht massgebend ist - entgegen den Erwägungen der Vorinstanz - auch der Umstand, dass die Gemeinde Bäretswil es unterlassen hat, von der Kompetenznorm von § 49 Abs. 3 PBG /ZH Gebrauch zu machen und ein geringeres Abstandsmass vorzuschreiben als die in § 270 Abs. 1 PBG /ZH statuierten 3,5 m.

Die Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn können vielmehr im konkreten Einzelfall im Rahmen der Würdigung der allgemeinen Interessen als zusätzlich zu berücksichtigende private Interessen eine Rolle spielen; diese treten zu den öffentlichen Interessen hinzu, welche gegenüber den privaten Interessen der Bauherrschaft abzuwägen sind (zur Interessenabwägung vgl. nachfolgende E. 8). Den Beschwerdeführenden ist auch darin zuzustimmen.

E. 7.4.4

Indem die Vorinstanz das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften zu Unrecht mit der Begründung ausgeklammert hat, es handle sich um einen unbedeutenden Gebäudeteil innerhalb der Bauzone, an dem sich einzig die benachbarten Beschwerdeführenden störten, wendet sie § 341 PBG /ZH in willkürlicher Weise an.

E. 7.5

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine nur geringfügige Abweichung von den Bauvorschriften vorliegt und die Vorinstanz das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht willkürfrei hätte verneinen dürfen. Der angefochtene Entscheid erweist sich somit in der Begründung als willkürlich.

E. 8

Damit eine Beschwerde gutgeheissen wird, muss ein Entscheid aber auch im Ergebnis willkürlich sein (BGE 146 IV 88 E. 1.3.1; BGE 141 IV 305 E. 1.2; je mit Hinweisen). Zu prüfen ist sodann die Rüge der Verletzung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (Art. 5

Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV), insbesondere durch die vorgebrachte willkürliche vorinstanzliche Interessenabwägung (Art. 9 BV).

E. 8.1

Die Vorinstanz erachtet die bereits vom Baurekursgericht vorgenommene Interessenabwägung als schlüssig. Den Beschwerdeführenden erwachse überhaupt kein ins Gewicht fallender Nachteil im Fall der Beibehaltung der inzwischen seit bald neun Jahren bestehenden Überdachung des Treppenaufgangs.

E. 8.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die vorinstanzliche Interessenabwägung erweise sich als unhaltbar und krass stossend, da die Vorinstanz praktisch ausschliesslich mit den - angeblich fehlenden - Interessen der benachbarten Beschwerdeführenden argumentiere. Bei der Anwendung von § 341 PBG /ZH gehe es nicht in erster Linie darum, ob der Fortbestand des unrechtmässigen Bauteils für die Nachbarinnen und Nachbarn unverhältnismässig sei, sondern ob die Verpflichtung zum Rückbau die Bauherrschaft unverhältnismässig treffen würde. Zudem hätte die Vorinstanz das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Bauvorschriften nicht vollständig ausklammern dürfen. Hinzu komme, dass diese die Interessen der Beschwerdeführenden, die neben das öffentliche Interesse an einem Rückbau hinzutreten würden, in stossender Art und Weise bagatellisiert habe.

E. 8.3

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist zuzustimmen. Die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft und damit offensichtlich unhaltbar. Die einseitige Fokussierung auf die privaten Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn, ohne die eigentlich relevanten privaten Interessen der Bauherrschaft (insbesondere die Abbruchkosten oder die eingeschränkte Nutzung des Gartens) näher zu prüfen und mit den allgemeinen öffentlichen Interessen abzuwägen, zu denen die nachbarlichen Interessen lediglich hinzutreten, erweist sich als stossend.

Die Vorinstanz hätte das allgemeine öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften (vgl. E. 7.4 hiervor) bei der Interessenabwägung nicht vollständig unberücksichtigt lassen dürfen, ohne in Willkür zu verfallen. Im angefochtenen Entscheid findet sich auch keine Aussage dazu, welche Kosten ein Rückbau der Überdachung zur Folge hätte. Die Vorinstanz begnügt sich mit dem Hinweis, es möge zutreffen, dass der Rückbau der Überdachung für die privaten Beschwerdegegner weder mit übermässigen Kostenfolgen (die Schätzung der Beschwerdeführenden erweise sich allerdings als unrealistisch) noch mit einer wesentlichen Einschränkung der Nutzung des Gartens verbunden wäre. Anders als die Vorinstanz anzunehmen scheint, spielt es für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit eines allfälligen Rückbaubefehls indessen eine wesentliche Rolle, welche Nachteile eine solche Anordnung für die Bauherrschaft hätte. Nur wenn klar ist, welche Nachteile dieser drohen, ist eine Abwägung zwischen ihren Interessen an der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands und den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überhaupt möglich. Ausserdem ist im Rahmen der Interessenabwägung auch ein allfälliger böser Glaube der Bauherrschaft zu berücksichtigen (vgl. Urteil 1C_397/2009 vom 26. April 2010 E. 4.5 f.). Einzig aufgrund der angeblich fehlenden nachbarlichen Interessen von der Unverhältnismässigkeit der Wiederherstellung auszugehen, ist offensichtlich unhaltbar und

damit willkürlich.

E. 8.4

Wie bereits erwähnt (vgl. E. 6 hiervoor), kann sich auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Ein allfälliger böser Glaube ist aber im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen (vgl. E. 8.3 hiervoor). Im Übrigen können auch Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen, wenn sich die Wiederherstellung als verhältnismässig erweisen sollte. Auf den Vertrauensschutz kann sich nur berufen, wer selbst in gutem Glauben gehandelt hat (BGE 136 II 359 E. 7.1; BGE 132 II 21 E. 6.3).

Ob die Bauherrschaft vorliegend gestützt auf die bewilligten (Revisions-) Pläne bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt, hat die Vorinstanz nicht überprüft. Sie hält zwar zunächst fest, die Revisionspläne vom 22. Dezember 2010 seien unklar, verzichtet aber auf eine nähere Beurteilung der bei den Akten liegenden Pläne. Sie begründet dies damit, dass in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht die Pläne Gegenstand der Beurteilung bildeten, sondern das, was tatsächlich gebaut worden sei. Diese Argumentation greift allerdings zu kurz. Wie die Beschwerdeführenden zu Recht ausführen, geht es im vorliegenden Verfahren nicht um die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit, sondern um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Hier spielt der gute Glaube in Bezug auf die Pläne durchaus eine massgebliche Rolle.

Das Baurekursgericht hat die Gutgläubigkeit der Bauherrschaft hingegen bejaht. Aus den bewilligten Schnittplänen (Vorakten, act. 33.1.2) ergebe sich, dass die beiden Notausgänge überdacht geplant gewesen wären. Dies mag zwar für die östlich gelegene Notleiter zutreffen, für welche sich die Überdachung klar aus den Schnittplänen ergibt. Allerdings ist fraglich, ob sich die besagten Quer- und Längsschnitte für die Beurteilung der Frage der Überdachung des vorliegend streitbetroffenen westlichen Notausgangs am richtigen Ort befinden.

E. 8.5

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass - entgegen dem Vorbringen der Gemeinde Bäretswil - nicht von Belang sein kann, ob die Beseitigung der Überdachung zu einer nicht gewollten Verschlechterung der Situation führe, zumal der Bauausschuss der Gemeinde Bäretswil im Beschluss vom 2. Dezember 2019 selbst eine genügende Einordnung des Notausgangs ohne Überdachung bejaht und hierfür die nachträgliche Bewilligung erteilt hat.

E. 8.6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorliegenden Mängel so schwer wiegen, dass der angefochtene Entscheid im Lichte von Art. 9 BV nicht vertretbar und damit auch im Ergebnis willkürlich erscheint.

E. 9

Nach dem Gesagten ist das angefochtene Urteil aufzuheben und an die Vorinstanz zur Ergänzung des Sachverhalts und zur Neubeurteilung im Sinne der vorstehenden Erwägungen zurückzuweisen (Art. 107 Abs. 2 BGG). Sie wird insbesondere die Interessenabwägung korrekt vorzunehmen und abzuklären haben, ob sich die Bauherrschaft

in Bezug auf die Revisionspläne im guten Glauben befunden hat. Im Weiteren hat die Vorinstanz neu über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Verfahrens vor Baurekursgericht sowie des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zu entscheiden. Angesichts der Aufhebung des angefochtenen Urteils erübrigt es sich, die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden, insbesondere die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie sowie die Sachverhalts- und Gehörsrügen zu behandeln.

E. 10

Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu erneuter Abklärung (mit noch offenem Ausgang) gilt praxisgemäss (vgl. BGE 132 V 215 E. 6.1) für die Frage der Auferlegung der Gerichtskosten wie auch der Parteientschädigung als volles Obsiegen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten daher den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegnern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerinnen und Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.