

BGer 1C_470/2025 vom 21. Oktober 2025

Bundesgericht, 2025-10-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_470_2025

FR: TF 1C_470/2025 du 21 octobre 2025

IT: TF 1C_470/2025 del 21 ottobre 2025

Erwägungen

E. 1

Mit Beschluss vom 30. November 2022 genehmigte der Gemeinderat Rüslikon den zwischen der Gemeinde Rüslikon und der E._____ AG (heute: C._____ AG) als Grundeigentümerin abgeschlossenen Schutzvertrag vom 9. September 2022, mit dem der Bergahorn auf der Parzelle Nr. 3742 in Rüslikon unter Schutz gestellt wurde. Am 8. Dezember 2022 bewilligte die Baukommission Rüslikon der D._____ AG als Bauherrin den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf demselben Grundstück, nachdem die Baudirektion des Kantons Zürich am 7. Dezember 2022 die wasserbaupolizeiliche Ausnahmegewilligung und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erteilt hatte.

Gegen die Genehmigung des Schutzvertrags und die Baubewilligung gelangten A.A._____ und B.A._____ je mit separater Eingabe an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 27. Februar 2024 wies dieses den Rekurs gegen den Genehmigungsbeschluss ab, mit Entscheid vom 9. April 2024 schützte es die Baubewilligung. In der Folge gelangten Nachbarin und Nachbar gegen beide Rechtsmittelentscheide am 15. April 2024 und 13. Mai 2024 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, das beide Beschwerden mit separaten Urteilen vom 15. Mai 2025 abwies.

E. 2

Mit zwei gleichlautenden Eingaben vom 4. September 2025 gelangen A.A._____ und B.A._____ gegen die beiden verwaltungsgerichtlichen Urteile an das Bundesgericht. Sie beantragen die ersatzlose Aufhebung der angefochtenen Entscheide.

Das Bundesgericht hat die vorinstanzlichen Akten eingeholt, aber keinen Schriftenwechsel durchgeführt.

E. 3

Die beiden Beschwerdeverfahren stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang. Das Verfahren 1C_470/2025 betrifft die Genehmigung des Schutzvertrags, der unter der Bedingung geschlossen wurde, dass das Bauvorhaben, welches Gegenstand des Verfahrens 1C_471/2025 bildet, bewilligt und realisiert wird. Die Baubewilligung ihrerseits wurde unter der Bedingung erteilt, dass der Schutzvertrag definitiv wird. Unter den gegebenen Umständen rechtfertigt es sich, die Verfahren zu vereinigen und die gleichlautenden Beschwerden der identischen Beschwerdeführenden in einem einzigen Urteil zu behandeln.

E. 4

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (BGE 150 II 346 E. 1.1 mit Hinweisen).

E. 4.1

Angefochten sind zwei kantonale letztinstanzliche Entscheide betreffend die Genehmigung eines Schutzvertrags nach kantonalem Natur- und Heimatschutzrecht und einer Baubewilligung, mithin zweier öffentlich-rechtlicher Angelegenheiten (Art. 82 lit. a BGG). Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden, die mit ihren Anträgen in den vorinstanzlichen Verfahren unterlegen sind und in deren Eigentum sich eine Parzelle befindet, die unmittelbar nördlich an das Baugrundstück angrenzt, sind zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Der näheren Prüfung bedarf, ob es sich bei den angefochtenen Urteilen um zulässige Anfechtungsobjekte gemäss Art. 90 ff. BGG handelt.

E. 4.2

Beim streitgegenständlichen Schutzvertrag handelt es sich, wie bereits das Baurekursgericht festgehalten hat, um einen projektbezogenen Schutzvertrag (vgl. auch Urteil 1C_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.3). Im soeben zitierten Urteil hatte das Bundesgericht ebenfalls eine Beschwerde gegen die Genehmigung eines projektbezogenen Schutzvertrags und die dazugehörige Baubewilligung zu beurteilen. Es gelangte zum Schluss, aufgrund der inhaltlichen Verknüpfung des Schutzvertrags und der Baubewilligung kann bei ersterem nicht von einem Teilgegenstand im Sinne von Art. 91 lit. a BGG die Rede sein, der sich unabhängig vom zweiten Teilgegenstand (d.h. der Baubewilligung) beurteilen liesse (zit. Urteil 1C_421/2024 E. 1.3). Das Baubewilligungsverfahren erachtete es gestützt auf seine in BGE 149 II 170 publizierte Rechtsprechung noch nicht als abgeschlossen, weil vor Baubeginn noch diverse Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen waren, bezüglich derer ein Umsetzungsspielraum verblieb (E. 1.4). Das damals angefochtene Urteil, das die Genehmigung des projektbezogenen Schutzvertrags und die nominal erteilte Baubewilligung bestätigte, ohne das Baubewilligungsverfahren zum Abschluss zu bringen, stellte damit insgesamt einen anderen Vor- oder Zwischenentscheid nach Art. 93 BGG dar, wobei auf die Beschwerde mangels Vorliegens der Anfechtungsvoraussetzungen nicht eingetreten wurde (E. 1.5).

E. 4.3

Im Unterschied zur soeben diskutierten Konstellation wurden vorliegend die beiden kantonalen Rechtsmittelverfahren betreffend den Schutzvertrag und die Baubewilligung nicht vereinigt. Beim angefochtenen Urteil, mit dem die Genehmigung des Schutzvertrags bestätigt wurde, könnte es sich folglich um einen Endentscheid nach Art. 90 BGG handeln, sollte jenem Verfahren eigenständiger Charakter zukommen. Dies ist zu verneinen: Aufgrund der Verknüpfung von Baubewilligung und Schutzvertrag, die sich gegenseitig bedingen, liegt dem angefochtenen Urteil VB.2024.00187 kein selbständiger Verfahrensgegenstand zugrunde; vielmehr hängen die beiden Verfahren insofern voneinander ab, als der Schutzvertrag im Hinblick auf die Erteilung der Baubewilligung geschlossen und genehmigt wurde. Die Genehmigung des Schutzvertrags allein vermag das Verfahren in der Hauptsache folglich nicht abzuschliessen und stellt keinen Endentscheid gemäss Art. 90 BGG dar (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.1 mit Hinweis; siehe auch BGE 151 III 227 E. 1.1 zur Voraussetzung des eigenständigen Verfahrens). Aus denselben Gründen kann auch kein Teilentscheid im Sinne von Art. 91 lit. a BGG angenommen werden (vgl. Urteil 1C_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.3). Erst wenn sämtliche baurechtlichen Bewilligungen erteilt worden sind, wird das Verfahren abgeschlossen sein (zit. Urteil

1C_421/2024 E. 1.4 f.).

Wie die Beschwerdeführenden zu Recht vorbringen, hat die Beschwerdegegnerin im Verfahren 1C_471/2025 vor Baubeginn noch zahlreiche Pläne und Unterlagen zur Genehmigung nachzureichen, darunter ein Schutzkonzept betreffend den Bergahorn sowie Abänderungs-/Detailpläne bezüglich giebelseitigem Dachrandanschluss Ost, Lichthof Südwest, leichter Zugänglichkeit des Besucherparkplatzes, Wasseranschluss und Kanalisation. Bei der Umsetzung dieser Nebenbestimmungen verbleibt ein Spielraum. Da die Wirksamkeit der erteilten "Baubewilligung" bis zur Genehmigung der entsprechenden Unterlagen gehemmt wird, gilt das Baubewilligungsverfahren rechtsprechungsgemäss nicht als abgeschlossen (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.2; 149 II 170 E. 1.6 und 1.8).

E. 4.4

Damit schliesst keiner der beiden angefochtenen Entscheide das Verfahren ganz oder teilweise ab. Die vorinstanzlichen Urteile sind als selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide zu qualifizieren, die weder Ausstand noch Zuständigkeit betreffen und somit einzig nach den Voraussetzungen von Art. 93 BGG der unmittelbaren Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen. Die Beschwerde gegen entsprechende Entscheide ist gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

Entgegen den Beschwerdeführenden ist nicht ersichtlich, welchen nicht wieder gutzumachenden Nachteil sie aus dem Umstand erleiden sollen, dass sie gegen den späteren Endentscheid im kantonalen Verfahren angeblich nicht mit neuen Rügen betreffend die früheren Entscheide zugelassen würden. Eine daraus allfällig resultierende Bundesrechtsverletzung könnten die Beschwerdeführenden ohne Weiteres mit nach Abschluss des Verfahrens einzureichender Beschwerde beim Bundesgericht rügen und dabei die früheren Zwischenentscheide mitanfechten (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG). Das Gleiche gilt für die monierte Verletzung des Koordinationsgebots (Urteile 1C_421/2024 vom 17. Januar 2025 E. 1.5; 1C_256/2024 vom 17. Oktober 2024 E. 4.2.2). Inwiefern sodann mit einem sofortigen Endentscheid ein bedeutender Zeit- oder Kostenaufwand für ein weitläufiges Beweisverfahren erspart würde, ist weder dargetan noch ersichtlich.

E. 4.5

Die Beschwerden erweisen sich somit als offensichtlich unzulässig, weshalb im vereinfachten Verfahren nach Art. 108 Abs. 1 BGG auf sie nicht einzutreten ist.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da kein Schriftenwechsel durchgeführt wurde, ist den übrigen Verfahrensbeteiligten kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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