

# **BGer 1P.300/2006 vom 16. Oktober 2006**

Bundesgericht, 2006-10-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.300\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.300_2006)

FR: TF 1P.300/2006 du 16 octobre 2006

IT: TF 1P.300/2006 del 16 ottobre 2006

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die staatsrechtliche Beschwerde ist zur Geltendmachung von Verletzungen verfassungsmässiger Rechte gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid grundsätzlich zulässig ( Art. 84 Abs. 1 lit. a und Abs. 2, Art. 86 Abs. 1 OG ). Beim vorliegend angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts ist die Voraussetzung der Letztinstanzlichkeit im Sinne von Art. 86 Abs. 1 OG erfüllt, nicht aber bei den mitangefochtenen Beschlüssen der Baurekurskommission, des Gemeinderats Richterswil und der Hochbaukommission. Zulässiges Anfechtungsobjekt ist allein das Urteil des Verwaltungsgerichts.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Parzellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Eigentümer benachbarter Grundstücke im Rahmen von Art. 88 OG befugt, eine Baubewilligung mit staatsrechtlicher Beschwerde anzufechten, soweit sie die Verletzung baugesetzlicher Vorschriften rügen, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz des Nachbarn dienen. Zudem müssen sie dartun, dass sie sich im Schutzbereich der Vorschriften befinden und durch die behauptete widerrechtliche Auswirkung der Bauten betroffen sind ( BGE 118 Ia 232 E. 1a S. 234; 116 Ia 177 E. 3a S. 179 f.; Urteil 1P.123/2000 vom 9. Juni 2000, E. 2a, publ. in ZBI 102/2001 S. 444). Unbekümmert um die Legitimation in der Sache selbst können die Beschwerdeführer eine Verletzung von sich aus dem kantonalen Recht oder unmittelbar aus der Verfassung ergebenden Verfahrensrechten geltend machen, deren Missachtung eine formelle Rechtsverweigerung darstellt. Das nach Art. 88 OG erforderliche rechtlich geschützte Interesse ergibt sich diesfalls aus der Berechtigung, am Verfahren teilzunehmen ( BGE 114 Ia 307 E. 3c S. 312 f.).

### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Willkürverbots ( Art. 9 BV ). Sie beanstanden, die kantonalen Instanzen hätten § 71 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz; PBG/ZH) willkürlich angewendet. Gemäss dieser Vorschrift müssen Bauten und Anlagen einer Arealüberbauung sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2). Nach der Rechtsprechung gelten Vorschriften über die Arealüberbauung insoweit

als nachbarschützend, als sie nicht bloss ästhetische Zwecke verfolgen, sondern eine für die Nachbarn nachteilige Abweichung von nachbarschützenden Bestimmungen der Regelbauweise ermöglichen (nicht publizierte Urteile des Bundesgerichts 1P.602/1999 vom 11. Juli 2000 E. 2b; 1P.224/1993 vom 10. August 1993 E. 1a; 1P.331/1993 vom 9. August 1993 E. 1a). Letzteres trifft insbesondere für Vorschriften über die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe zu ( BGE 117 Ia 18 E. 3b S. 20; Urteil 1P.224/1993 E. 1a).

Vorliegend zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, inwiefern sie durch die Abweichung von der Regelbauweise in ihren eigenen Interessen betroffen sind. Sie beschränken sich auf allgemeine Ausführungen über die Anwendung von § 71 PBG /ZH und über die ästhetischen Auswirkungen der Arealüberbauung. Es ist im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nicht Sache des Bundesgerichts, nach solchen Interessen zu suchen, die von den Beschwerdeführern nicht vorgetragen werden ( Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ). Auf die Beschwerde wegen willkürlicher Anwendung von § 71 PBG /ZH und auf die in diesem Zusammenhang erhobenen und ebenfalls unzureichend begründeten Rügen der willkürlichen Anwendung des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 7 Abs. 4 des Gesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, [Verwaltungsrechtspflegegesetz]) und der Verletzung der Eigentumsgarantie ( Art. 26 Abs. 1 BV ) ist daher nicht einzutreten.

#### **E. 1.4**

Beruhet der angefochtene Entscheid auf zwei selbständigen Begründungen, muss bezüglich jeder hinreichend dargetan werden, dass der Entscheid verfassungswidrig ist. Eine Beschwerdeschrift, die diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist nicht geeignet, die Verfassungswidrigkeit des angefochtenen Entscheids darzutun. Sie erfüllt die Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht, und das Bundesgericht tritt auf die Beschwerde nicht ein (Urteil 5P.64/2002 vom 13. März 2002 E. 2b, publ. in Pra 2002 Nr. 113 S. 647 ff., mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführer rügen als Verstoss gegen Art. 29 Abs. 1 und 2 BV , dass die Baurekurskommission auf die im Rekurs gegen den Beschluss über die Projektänderung vom 23. November 2004 vorgebrachte Rüge betreffend Überschreitung der Ausnutzungsziffer wegen Verspätung nicht eingetreten sei. Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, dass die Berechnungsart der Ausnutzungsziffer im Rahmen der Projektänderung nicht geändert worden sei, weshalb die Rüge betreffend Nichteinhaltung der Vorschriften über die Ausnutzungsziffer bereits im Rekurs gegen die Baubewilligung vom 1. Juni 2004 hätte vorgetragen werden müssen. Die Baurekurskommission sei deshalb auf die verspätete Rüge zu Recht nicht eingetreten. Hinzu komme, dass mit der Projektänderung die anrechenbare Fläche um 23,86 m<sup>2</sup> und die nicht anrechenbare Fläche um 34,6 m<sup>2</sup> verringert worden seien. Die Beschwerdeführer würden durch die Projektänderung daher gar nicht benachteiligt, weshalb auf die Rüge auch mangels Beschwer nicht einzutreten sei. Die Beschwerdeführer setzen sich nur mit der zweiten, nicht aber mit der ersten Begründung des Verwaltungsgerichts auseinander, weshalb auf die staatsrechtliche Beschwerde insoweit ebenfalls nicht einzutreten ist.

#### **E. 1.5**

Auf die rechtzeitig (vgl. Art. 89 Abs. 1 OG ) beim Bundesgericht eingegangene Beschwerde ist lediglich hinsichtlich der Rüge der Verletzung des Rechtsverweigerungsverbots ( Art. 29 Abs. 1 BV ) und des rechtlichen Gehörs ( Art. 29

Abs. 2 BV ) im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe einzutreten. Da diese Vorschriften auch nachbarschützende Funktion haben (vgl. E. 1.3), kann auch die zur Diskussion stehende Frage der Rechtsgenügllichkeit der Urteilsbegründung geprüft werden.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Baurekurskommission habe ihre Rüge betreffend die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe der streitbetroffenen Arealüberbauung nicht erkannt und dementsprechend nicht behandelt. Im Rekursverfahren hätten sie geltend gemacht, dass die obersten Geschosse nicht als Dachgeschosse qualifiziert werden könnten und überdies § 292 lit. b PBG /ZH nicht eingehalten werde, da das hypothetische Schrägdachprofil auf der Ostseite der Überbauung in Verletzung von Art. 25a Abs. 2 der Bauordnung der Gemeinde Richterswil vom 2./4. Oktober 1984 (BauO/Richterswil) falsch angesetzt worden sei. Die Baurekurskommission habe die Rüge in ihrem Rekursentscheid zwar erwähnt und sich mit der Definition von Dachgeschossen auseinander gesetzt. Die entscheidende Frage, wo das Schrägdachprofil auf der Ostseite der Überbauung angesetzt werden müsse, habe die Baurekurskommission jedoch nicht erkannt. Da das Verwaltungsgericht die Streitsache nicht an die Baurekurskommission zurückgewiesen resp. die Rüge nicht selber behandelt habe, sei der Anspruch der Beschwerdeführer auf Beurteilung ihrer Rüge verweigert und somit der Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) und das Rechtsverweigerungsverbot ( Art. 29 Abs. 1 BV ) verletzt worden.

### **E. 2.2**

Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen, damit der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinander setzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken ( BGE 126 I 97 E. 2b S. 102 f., mit Hinweisen). Neben Art. 29 Abs. 2 BV hat das Rechtsverweigerungsverbot ( Art. 29 Abs. 1 BV ) insoweit keine selbständige Bedeutung.

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführer 1 und 2 machten in ihrer Rekurschrift geltend, dass die obersten Geschosse der Arealüberbauung nicht als Dachgeschosse qualifiziert werden könnten, da die so genannte Drittelsregel von § 292 lit. b PBG /ZH nicht eingehalten worden sei. Gemäss dieser Vorschrift dürften Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt sei, insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Unter Berücksichtigung von Art. 25a Abs. 2 BauO/ Richterswil, wonach die Ausdehnung der Geschossebenen in der Tiefe auf max. 14 Meter beschränkt sei, müsse das Schrägdachprofil auf der Ostseite im Abstand von höchstens 14 Metern zur Grenzabstandslinie angesetzt werden.

In ihrem Entscheid vom 25. Oktober 2005 setzte sich die Baurekurskommission mit dieser Rüge eingehend auseinander. Sie führte dazu aus, der Zweck von § 292 lit. b PBG /ZH liege darin, Attikageschosse soweit zu begrenzen, dass diese als Dachgeschosse erkennbar und von Vollgeschossen klar unterscheidbar seien. Damit dies zutreffe, sei das Profil des entsprechenden Schrägdachs durch eine am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzende 45°-Linie zu bilden. Dabei sei die Gebäudelänge als (hypothetische) Trauffassade anzunehmen. Anschliessend prüfte die Baurekurskommission, ob das streitbetreffene Bauprojekt § 292 lit. b PBG /ZH einhalte und kam zum Schluss, dass die Attikageschosse sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Es trifft damit weder zu, dass die Baurekurskommission die vorgetragene Rüge nicht behandelt noch dass sie sie verkannt hätte. Auch wurde der Entscheid hinreichend begründet. Dass die Baurekurskommission nicht auf sämtliche Ausführungen der Beschwerdeführer in jedem einzelnen Detail einging, ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Den Beschwerdeführern ist aus der Urteilsbegründung hinreichend bekannt, von welchen Überlegungen sich die Baurekurskommission leiten liess. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs liegt nicht vor, weshalb das Verwaltungsgericht den Rekursentscheid zu Recht bestätigte und damit einen Verstoss gegen das rechtliche Gehör durch die Baurekurskommission verneinte.

### **E. 3**

Die staatsrechtliche Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit die Gerichtskosten zu tragen ( Art. 156 Abs. 1 und 7 OG ) und den privaten Beschwerdegegnern ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Prozessentschädigung zu bezahlen ( Art. 159 Abs. 1, 2 und 5 OG ).

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