

BGer 1P.401/2003 vom 21. April 2004

Bundesgericht, 2004-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.401_2003

FR: TF 1P.401/2003 du 21 avril 2004

IT: TF 1P.401/2003 del 21 aprile 2004

Erwägungen

E. 1.1

Beim angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde offen steht (Art. 86 Abs. 1 OG). Als Eigentümer der streitbetroffenen Liegenschaft Kat.-Nr. 5644 (alt Kat.-Nr. 5400) sind die Beschwerdeführer durch die verweigerte Baubewilligung für die Projektänderung und die verfügte Wiederherstellung gemäss den bewilligten Plänen vom 29. September 1998 in ihren rechtlich geschützten Interessen berührt (Art. 88 OG) und befugt, die Verletzung verfassungsmässiger Rechte zu rügen. Auf ihre Beschwerde ist daher einzutreten, soweit die vorgebrachten Rügen gehörig begründet sind (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 129 I 185 E. 1.6 S. 189 ; 126 I 81 E. 1 S. 83 ; 125 I 492 E. 1b S. 495).

E. 1.2

Die Beschwerdeführer beantragen, es seien ihnen die Vernehmlassungen der Beschwerdegegner zur Stellungnahme zuzustellen. Ein zweiter Schriftenwechsel findet gemäss Art. 93 Abs. 3 OG nur ausnahmsweise statt. Eine solche Ausnahme erscheint als geboten, wenn die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse durch die Beschwerdeschrift und die Vernehmlassungen nicht genügend geklärt sind, um einen Entscheid zu treffen (BGE 117 Ia 13 E. 1b S. 15 ; 90 I 8 E. 1 S. 11; Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. Auflage, Bern 1994, S. 377 f.). Das ist hier nicht der Fall, da sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde zu allen massgeblichen Fragen äussern konnten, das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung verzichtet hat und der Gemeinderat sowie die Beschwerdegegner in materieller Hinsicht keine neuen Gesichtspunkte vorgebracht haben.

E. 2

Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) und mehrfache Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) vor.

Die Verfahrensgarantien gemäss Art. 29 Abs. 1 und 2 BV sind formeller Natur (René Rhinow, Die Bundesverfassung 2000, Basel 2000, S. 214). Ihre Missachtung führt grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Diese Rügen sind daher vorweg zu prüfen (BGE 126 V 130 E. 2b S. 132; 124 V 389 E. 1 S. 389; 118 Ia 17 E. 1a S. 18, je mit Hinweisen). Ob die Minimalgarantien im Sinne von Art. 29 Abs. 1 und 2 BV verletzt worden sind, prüft das Bundesgericht frei (BGE 116 Ia 433 E. 3 S. 438; Jörg Paul Müller, Die Grundrechte der Schweiz, Bern 1999, S. 494 f.).

E. 2.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Verwaltungsgericht habe sich bei der Auslegung und Anwendung von § 6 BZO zu Unrecht unter Hinweis auf § 50 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 24. Mai 1959 (Verwaltungsrechtspflegegesetz; VRG) auf eine Rechtskontrolle beschränkt. Der Wortlaut von § 6 BZO sei bezüglich der aufgeworfenen Frage klar und nicht auslegungsbedürftig. Das Verwaltungsgericht hätte daher die Anwendung der richtigen Norm auf den vorliegenden Sachverhalt ohne Einschränkung prüfen müssen. Durch seine (unzulässige) Kognitionsbeschränkung habe es daher eine Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV begangen.

Bei Art. 29 Abs. 1 BV handelt es sich um eine aus dem früheren Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 4 aBV abgeleitete Verfahrensgarantie. Sie garantiert jeder Person Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung im Verfahren. Art. 29 Abs. 1 BV enthält damit das Verbot der (formellen) Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung. Rechtsverweigerung begeht eine Behörde unter anderem, wenn sie ihre Prüfungsbefugnis in unzulässiger Weise einschränkt (BGE 117 Ia 5 E. 1a S. 7; 116 Ib 270 E. 3d S. 274; Jörg Paul Müller, a.a.O., S. 497 f.). Davon kann vorliegend jedoch keine Rede sein. § 50 VRG schliesst die Ermessensbeziehungweise Angemessenheitskontrolle unter Vorbehalt von Abs. 3 ausdrücklich aus (vgl. dazu Alfred Kölz/ Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, § 50 N. 1 ff.). Die Beschwerdeführer legen nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern im hier zu beurteilenden Fall die Voraussetzungen im Sinne von § 50 Abs. 3 VRG für eine Prüfung der Unangemessenheit gegeben sein sollen. Soweit die Beschwerdeführer in der Kognitionsbeschränkung des Verwaltungsgerichts auf Rechtskontrolle eine Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV erblicken, ist ihre Beschwerde demnach unbegründet.

E. 2.2

Der Anspruch auf rechtliches Gehör im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV umfasst die Rechte und Pflichten der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 127 I 54 E. 2b S. 56). Dazu gehört unter anderem das Recht, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGE 120 Ib 379 E. 3b S. 383; 106 Ia 161 E. 2b S. 162, je mit Hinweisen). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweise verzichtet, weil sie auf Grund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 124 I 208 E. 4a S. 211, 241 E. 2 S. 242 ; 122 I 53 E. 4a S. 55; 122 II 464 E. 4a S. 469, mit Hinweisen). Wird ein Augenschein beantragt, so steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (Kölz/Bosshart/Röhl, a.a.O., § 7 N. 42).

E. 2.2.1

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil weder die Baurekurskommission II noch das Verwaltungsgericht einen Augenschein vorgenommen haben. Dabei verlangen sie zu Recht nicht die Aufhebung des unterinstanzlichen Entscheids der Baurekurskommission II (vgl. zur Möglichkeit der Anfechtung unterinstanzlicher Entscheidungen BGE 125 I 492 E. 1a S. 493 mit Hinweisen). Hingegen dürfen sie ihn insofern in Frage stellen, als sie sich über eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Baurekurskommission II beschwerten und die behauptete Gehörsverletzung durch das Verwaltungsgericht nicht als behoben betrachten (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1P.736/2001 vom 5. April 2002, E. 1).

E. 2.2.2

Die Baurekurskommission II hatte die Durchführung eines Augenscheins mit der Begründung abgelehnt, dass ihr die örtlichen Verhältnisse aufgrund des im vorangegangenen Verfahren am 15. April 1999 durchgeführten Augenscheins bekannt seien und diese zudem aus den Akten hervorgingen. Das Verwaltungsgericht hat darin keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erblickt und auch keine Veranlassung gesehen, selbst eine Augenscheinsverhandlung durchzuführen. Hat eine Behörde einen Augenschein durchgeführt, ist es zulässig, die hierbei gewonnenen Erkenntnisse auch in einem späteren Rechtsgang in der gleichen Sache zu verwenden. Ein zweiter Augenschein vor dem Neuentscheid ist unter diesen Umständen zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs nicht erforderlich (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, a.a.O., § 7 N. 42 und N. 45, § 60 N. 14). Wie das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang zu Recht ausgeführt hat, verliert jedoch ein längere Zeit zurückliegender Augenschein wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen des lokalen Erscheinungsbilds und der selbst bei fotografischer Dokumentation verblassenden Erinnerung des Spruchkörpers an Beweiskraft. Ob der von der Baurekurskommission II knapp drei Jahre vor dem hier zu beurteilenden Fall am gleichen Objekt vorgenommene Augenschein aufgrund dieser Zeitspanne überhaupt noch beweiskräftig ist, hat das Verwaltungsgericht offen gelassen. Dazu brauchte es sich auch nicht weiter zu äussern, da es einen zweiten Augenschein durch die Baurekurskommission II aus anderen Gründen als nicht erforderlich erachtet hat. So führte das Verwaltungsgericht aus, die ehemalige Scheune sei längst abgebrochen gewesen, so dass ein zweiter Augenschein keine Aufschlüsse darüber gebracht hätte, in welchem Umfang der Ersatzbau mit den streitbetroffenen Projektänderungen vom früheren Erscheinungsbild abweiche. Hierüber würden die bei den Akten liegenden Pläne und Fotografien hinreichend Auskunft geben. Weil der Ersatzbau nach den aktenkundigen, bewilligten Plänen realisiert werden müsse, brauche dieser nicht eigens an Ort und Stelle besichtigt zu werden. Andere Aspekte, wie etwa Besonderheiten des umliegenden Dorfkerns, die eine Besichtigung gebieten würden, lägen nicht vor. Aus den nämlichen Gründen erübrige sich auch ein verwaltungsgerichtlicher Lokaltermin.

E. 2.2.3

Die von den Beschwerdeführern dagegen erhobenen Einwände sind unbegründet. Vorliegend befinden sich sowohl die Baugesuchsakten im Recht, gestützt auf welche der Gemeinderat am 29. September 1998 die Baubewilligung erteilt hatte, als auch diejenigen über die Projektänderung, welche der Gemeinderat mit Beschluss vom 22. Mai 2001 nicht bewilligt hatte. Die diversen Pläne, insbesondere die Fassade- und Schnittpläne, sowie die Fotos vom ursprünglichen Ökonomiegebäude und der - weitgehend realisierten - Ersatzbaute zeigen die Ausgestaltung des Anbaus in Abweichung der Baubewilligung vom

29. September 1998 mit hinreichender Klarheit. Soweit das Erscheinungsbild der Ersatzbaute im Vergleich zum ursprünglichen Ökonomiegebäude für sich betrachtet zur Diskussion steht, bedarf es daher für eine sachgerechte Beurteilung keines Augenscheins. Nicht anders verhält es sich hinsichtlich der Einordnung des strittigen Zinnendachs in die unmittelbare Umgebung. Auch dazu geben die eingelegten Fotos genügend Aufschluss. Den Beschwerdeführern ist zudem nicht beizupflichten, soweit sie einen Augenschein in der Kernzone als unerlässlich erachten. Die Dachlandschaft in dieser Zone ist mit zahlreichen Fotos dokumentiert. Auch wenn Fotos je nach Standort der Aufnahme ein verzerrtes Bild abgeben können, lässt sich vorliegend aufgrund der umfangreichen Fotodokumentation durchaus ein Gesamteindruck über die Bewilligungspraxis des Gemeinderats gewinnen. Unter diesen Umständen durften sowohl die Baurekurskommission II als auch das Verwaltungsgericht ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten.

E. 2.3

Aus der Garantie des rechtlichen Gehörs fliesst des Weiteren auch die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung eines Verwaltungsakts oder eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das ist nur möglich, wenn sich sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2 S. 236 ; 126 I 97 E. 2b S. 102, mit Hinweisen).

E. 2.3.1

Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht vor, es habe sich mit ihrem Argument, dass sich das Bauvorhaben nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO und Art. 7 Abs. 1 BZO beurteile, überhaupt nicht auseinandergesetzt. Dieser Einwand hält einer näheren Prüfung nicht Stand. Das Verwaltungsgericht gab in seinem Entscheid zunächst Art. 6 Abs. 1 und 2 BZO wörtlich wieder. Art. 6 BZO regelt den Umbau und Ersatz von Gebäuden besonderer Bedeutung. Gemäss Art. 6 Abs. 2 BZO können bei diesen Bauten geringfügige Abweichungen aus verkehrspolizeilichen oder wohngygienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung angeordnet oder gestattet werden (Satz 1). Im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen sind auch Abweichungen vom Gestaltungsbild gestattet, wenn die gestalterischen Vorschriften von Art. 7 und 8 eingehalten werden (Satz 2). In seinen nachfolgenden Erwägungen hielt das Verwaltungsgericht fest, dass eine Bewilligung für das Zinnendach nur in Betracht komme, wenn es gegenüber dem früheren Erscheinungsbild der Scheune noch als geringfügige Abweichung qualifiziert werden könne. Der Begriff "Erscheinungsbild" figuriert unter Art. 6 BZO einzig in dessen Abs. 2 Satz 2. Das Verwaltungsgericht hat sich demnach durchaus (auch) mit dieser Bestimmung auseinandergesetzt und zum Ausdruck gebracht, dass nach seiner Auffassung auch Abweichungen vom Erscheinungsbild im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen gleich wie Abweichungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BZO nur geringfügig sein dürfen. Da es diese Voraussetzung beim strittigen Zinnendach nicht als erfüllt erachtete, brauchte es sodann auf Art. 7 Abs. 1 BZO, der Vorschriften zur Dachgestaltung enthält, nicht weiter einzugehen. Aufgrund dieser Begründung waren die Beschwerdeführer durchaus in der Lage, den Entscheid des Verwaltungsgerichts im Lichte von Art. 6 Abs. 2 BZO sachgerecht anfechten zu können. Die gerügte Gehörsverweigerung ist somit in diesem Punkt

unbegründet.

E. 2.3.2

Die Beschwerdeführer bringen vor, das Verwaltungsgericht habe sich in seinem Entscheid vom 24. November 1999 gegen die Baubewilligung vom 29. August 1998 (VB.99.00265) mit der nämlichen Rechtsfrage befasst und festgehalten, dass im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen stehende Veränderungen des Erscheinungsbildes nach Art. 6 Abs. 2 BZO auch dann zulässig seien, wenn sie als "nicht unerheblich" qualifiziert würden und nicht gegen die öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes verstießen. Im vorliegenden Entscheid sei es von dieser zutreffenden Rechtsauffassung abgewichen. Umso mehr hätte vom Verwaltungsgericht erwartet werden dürfen, dass es hierfür eine Begründung liefere. Dabei berufen sich die Beschwerdeführer auf Art. 19 Abs. 2 BV. Sie übersehen damit, dass Art. 19 BV den Grundschulunterricht zum Gegenstand hat. Der von den Beschwerdeführern erhobene Vorwurf der fehlenden Begründung wäre aber auch nicht haltbar, falls sie mit ihrem Einwand eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 BV rügen wollten. Das Verwaltungsgericht erwog, dass der Abbruch des mittleren Teils des Schrägdachs an der Nordwestfassade und die Schaffung einer begehbaren Dachterrasse mit Zinne eine markante Veränderung gegenüber der früheren Scheune brächte. Dadurch würde das ohnehin unruhige Erscheinungsbild der Nordwestfassade, das kaum ein architektonisches Gesamtkonzept erkennen lasse, zusätzlich gestört. Insofern könne der Terrasse auch - d.h. nebst dem Ablehnungsgrund gestützt auf Art. 6 Abs. 2 BZO - die von Art. 4 BZO verlangte gute Gesamtwirkung nicht attestiert werden. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Verwaltungsgericht dadurch von seiner im Entscheid vom 24. November 1999 dargelegten Rechtsauffassung abgewichen sein soll. Das Verwaltungsgericht brauchte daher im vorliegend angefochtenen Entscheid nicht wie bei Praxisänderungen (vgl. dazu BGE 98 Ia 460 E. 5b und 6 S. 465 f.) Ausführungen darüber zu machen, weshalb seine Überlegungen im Vergleich zu seinem früheren Entscheid vom 24. November 1999 sachlich vertretbar sind. Mit dem Hinweis auf Art. 4 BZO hat das Verwaltungsgericht überdies einen weiteren gewichtigen Grund angeführt, der gegen eine nachträgliche Bewilligung spricht. Die Beschwerdeführer haben dieser Begründung keine substantiellen Argumente entgegengehalten.

E. 2.3.3

Zusammenfassend ist als Zwischenergebnis festzuhalten, dass die Beschwerdeführer vom Verwaltungsgericht eine, wenn auch nicht ausführliche, so doch hinreichende Antwort auf die von ihnen aufgeworfenen Fragen erhalten haben, zufolge welcher ihnen eine sachgerechte Anfechtung des Urteils vom 7. Mai 2003 durchaus möglich war. Vor dem Hintergrund der vorinstanzlichen Entscheide treten die Abweisungsgründe, auf welche sich das Verwaltungsgericht gestützt hat, klar hervor.

E. 3

In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer unter anderem eine mehrfache Verletzung von Art. 9 BV geltend. Soweit sie die Willkürüge im Zusammenhang mit der Eigentumsgarantie vorbringen, kommt ihr keine selbständige Bedeutung zu (Urteil des Bundesgerichts 1P.452/2003 vom 18. November 2003, E. 3.1). Hingegen ist darauf unter Vorbehalt der rechtsgenügenden Begründung einzugehen, soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 9 BV nicht nur im Zusammenhang mit der Eigentumsgarantie, sondern darüber hinaus auch aus andern Gründen rügen.

E. 3.1

Wirft der Beschwerdeführer der kantonalen Behörde vor, sie habe mit der vorgenommenen Anwendung des kantonalen Rechts Art. 9 BV verletzt, so genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Bei der Rechtsanwendungsrüge hat der Beschwerdeführer nicht nur die Rechtsnorm, die qualifiziert unrichtig angewandt bzw. nicht angewandt worden sein soll, zu bezeichnen, sondern zudem anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid unhaltbar sein soll, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 127 I 54 E. 2b S. 56 ; 125 I 492 E. 1b S. 495). Der Richter beschränkt sich ausschliesslich auf die Prüfung der rechtsgenügend vorgebrachten Rügen (BGE 125 I 71 E. 1c S. 76; 110 Ia E. 2a S. 3 f.).

E. 3.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Verwaltungsgericht habe die Projektänderung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BZO und nicht nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO beurteilt, was qualifiziert rechtsfehlerhaft und damit willkürlich im Sinne von Art. 9 BV sei. Diese Behauptung ist hinsichtlich der unterlassenen Prüfung der Projektänderung im Lichte von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO unzutreffend. Wie erwähnt (vgl. E. 2.3.1 hiervor), hat das Verwaltungsgericht in seinen Erwägungen auf das in Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO genannte Erscheinungsbild Bezug genommen und ausgeführt, dass eine Bewilligung für das Zinnendach mangels geringfügiger Abweichung nicht erteilt werden könne. Insofern ist demnach die Willkürüge unbegründet. Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zusätzlich vorbringen, auf Grund des klaren Wortlauts von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO sei die Geringfügigkeit der Änderung des Erscheinungsbildes gerade kein Bewilligungskriterium und diese Vorschrift nicht auslegungsbedürftig, genügt die Beschwerde den Begründungsanforderungen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht. Für die Auslegung von öffentlichrechtlichen Gesetzesbestimmungen gelten die allgemeinen Regeln über die Gesetzesauslegung. Danach muss das Gesetz in erster Linie aus sich selbst heraus ausgelegt werden. Das heisst jedoch entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht, dass hierbei allein auf den Wortlaut abzustellen ist. Die Gesetzesauslegung muss zudem auch nach Sinn und Zweck und den der Norm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode fragen. Sie hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Rechtsnorm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis an der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen (BGE 128 I 34 E. 3b S. 40 f.). Die Beschwerdeführer legen nicht dar, weshalb es im Rahmen der so verstandenen Gesetzesauslegung im Ergebnis unhaltbar sein soll, bei Abweichungen vom Erscheinungsbild (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BZO) das gleiche Mass anzuwenden wie bei Abweichungen aus verkehrspolizeilichen oder wohnhygienischen Gründen oder zwecks gestalterischer Verbesserung (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BZO). Auf ihren diesbezüglichen Einwand ist daher mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten. Selbst wenn darauf einzutreten wäre, wäre die Rüge

unbegründet, da die Auslegung von Art. 6 Abs. 2 BZO, wie sie das Verwaltungsgericht vorgenommen hat, durchaus nachvollziehbar und verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer werfen dem Verwaltungsgericht des Weiteren vor, auch § 328 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Bauwesen vom 7. September 1975 (Planungs- und Baugesetz, PBG) willkürlich angewandt zu haben. Nach dieser Bestimmung könne die Beendigung der Bauarbeiten nur angeordnet werden, wenn sie während längerer Zeit unterbrochen worden seien. Eine solche Unterbrechung habe bei ihrem Bauvorhaben entgegen der Behauptung des Verwaltungsgerichts nicht stattgefunden. Vielmehr seien die Bauarbeiten speditiv ausgeführt und nicht eingestellt worden. Die Weiterführung der Arbeiten am Anbau hätten während der Vorbereitung des strittigen Änderungsantrags und dem nachfolgenden Bewilligungsverfahren vom 13. März bis 22. Mai 2001 geruht. Dies stelle keinen unmotivierten und auch keinen längeren Unterbruch der Bauarbeiten im Sinne von § 328 PBG dar. Der seitherige Zeitablauf sei durch die Dauer des Rechtsmittelverfahrens begründet und nicht ihrem Untätigsein anzulasten, wie ihnen vom Verwaltungsgericht vorgeworfen werde. Die Annahme, die Bauarbeiten hätten vorab wegen des Verhaltens der Beschwerdeführer während längerer Zeit geruht, sei willkürlich und durch nichts belegt.

E. 3.3.1

Ob die Bauarbeiten während längerer Zeit im Sinne von § 328 PBG unterbrochen waren, ist eine Rechtsfrage. Tatfrage ist hingegen, wie lange der Unterbruch dauerte. In dieser Hinsicht ist den Akten zu entnehmen, dass der Gemeinderat den Beschwerdeführern am 29. September 1998 die Bewilligung für den Abbruch des Ökonomiegebäudes und den Neubau eines Zweifamilienhauses erteilt hatte. Die dagegen erhobenen Rechtsmittel wurden letztinstanzlich mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. November 1999 abgewiesen, so dass ab diesem Zeitpunkt das Bauvorhaben realisiert werden konnte. Die vom Gemeinderat alsdann am 5. Dezember 2000 genehmigte Projektänderung betraf nicht den hier strittigen Dachbereich des Anbaus auf der Nordwestseite. Insofern galt weiterhin die Baubewilligung vom 29. September 1998. Da die Beschwerdeführer in der Folge jedoch wiederholt von den bewilligten Plänen abwichen, sah sich der Bauvorstand veranlasst, mit Verfügung vom 12. April 2001 die sofortige Einstellung jeglicher Bauarbeiten im Bereich der Terrasse über dem Anbau anzuordnen, soweit sie nicht in direktem Zusammenhang mit den genehmigten Plänen standen. Das erst auf wiederholte Aufforderung hin nachträglich eingereichte Projektänderungsgesuch wies der Gemeinderat alsdann mit Beschluss vom 22. Mai 2001 ab; zugleich ordnete er an, dass bezüglich der nicht bewilligten Teile des bereits ausgeführten Bauvorhabens innert 30 Tagen der Zustand entsprechend den mit Beschluss vom 29. September 1998 bewilligten Plänen herzustellen sei. Daraus erhellt, dass entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer die unterlassene Weiterführung der Bauarbeiten im Dachbereich des Anbaus entsprechend den bewilligten Plänen jedenfalls bis zum verfügten Baustopp nicht auf die von ihnen behaupteten Gründe, sondern auf ihr eigenes Verhalten zurückzuführen ist. Insofern ist ihre Willkürklage unbegründet.

E. 3.3.2

Gemäss § 328 Abs. 1 PBG kann die Beendigung der Bauarbeiten innert nützlicher Frist befohlen werden, wenn die Bauarbeiten während längerer Zeit - bei Arealüberbauungen

länger als zwei Jahre - unterbrochen werden. Wie erwähnt, bestreiten die Beschwerdeführer, dass vorliegend diese Voraussetzung für die Anordnung eines Beendigungsbefehls gegeben seien. Beim Wortlaut "längere Zeit" handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Unbestimmte Rechtsbegriffe gewinnen ihren Inhalt aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift sowie aus der Stellung im Gesetz und Rechtssystem (BGE 93 I 1 E. 3 S. 6), bedürfen also der Auslegung. Die Rechtsanwendung innerhalb des Beurteilungsspielraums lässt sich nicht scharf von der Ermessensbetätigung trennen. Bei Fragen, deren Würdigung im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung liegt, prüft das Bundesgericht deshalb die vorinstanzliche Auslegung mit Zurückhaltung (BGE 115 Ib 131 E. 3 S. 135 f.).

Weder das Verwaltungsgericht noch die Baurekurskommission II und der Gemeinderat haben die Zeitspanne, während der ihrer Auffassung nach die Bauarbeiten im Dachbereich des Anbaus unterbrochen blieben, ausdrücklich genannt. Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 22. Mai 2001 ist jedoch offensichtlich, dass sowohl die kommunale Behörde als auch die Rechtsmittelinstanzen die Zeit ab der rechtskräftigen Baubewilligung Ende 1999 bis zum verfügten Baustopp am 12. April 2001 im Auge hatten. Zur Frage, weshalb diese Zeitspanne nicht als längerer Unterbruch im Sinne von § 328 Abs. 1 PBG zu qualifizieren ist und der angefochtene Entscheid daher in dieser Hinsicht unhaltbar sein soll, äussern sich die Beschwerdeführer nicht. Auf ihre Beschwerde ist somit mangels hinreichender Begründung (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG) auch nicht einzutreten, soweit sie eine Verletzung von § 328 PBG rügen.

E. 3.3.3

Eine weitere Verletzung des Willkürgebots erblicken die Beschwerdeführer darin, dass das Verwaltungsgericht die vom Gemeinderat ausgesprochene und von der Baurekurskommission II bestätigte Verwarnung nicht aufgehoben hat. Zur Begründung bringen sie vor, das Verwaltungsgericht habe sich mit ihren Einwänden gegen die vom Gemeinderat gestützt auf Art. 2 und 3 der Allgemeinen Baubedingungen der Gemeinde Erlenbach ausgesprochenen Verwarnung nicht auseinandergesetzt. Hingegen habe es ausdrücklich offen gelassen, ob die Beschwerdeführer von den bewilligten Plänen abgewichen seien oder nicht. Stehe ein Verstoss gegen Vorschriften des PBG nicht fest, falle gemäss § 340 PBG eine Verwarnung ausser Betracht.

Es ist zutreffend, dass sich das Verwaltungsgericht mit der vom Gemeinderat ausgesprochenen Verwarnung nicht (ausdrücklich) befasst hat. Ob darin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer liegt, ist mangels einer entsprechenden Rüge nicht zu prüfen. In materieller Hinsicht verkennen die Beschwerdeführer, dass sich die vom Gemeinderat ausgesprochene Verwarnung nicht auf § 340 PBG , sondern auf Art. 2 und 3 der Allgemeinen Baubedingungen der Gemeinde abstützt. Die Beschwerdeführer setzen sich mit diesen Vorschriften nicht auseinander. Sie legen insbesondere nicht dar, weshalb das ihnen vom Gemeinderat zur Last gelegte Verhalten gestützt auf diese Bestimmungen nicht mit einer Verwarnung geahndet werden darf. Auch auf diesen Beschwerdepunkt ist daher mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, das Verwaltungsgericht habe durch die Bauverweigerung die Eigentumsgarantie im Sinne von Art. 26 Abs. 1 und Art. 36 BV verletzt. Eine weitere Verletzung dieser Verfassungsbestimmungen und zusätzlich von Art.

5 Abs. 2 BV erblicken sie in der Anordnung, das Dach des Anbaus gemäss der Baubewilligung vom 29. August 1998 zu erstellen. Damit würden sie in der Wahl der geeigneten baulichen Massnahmen auf eine einzige Möglichkeit fixiert. Das Verwaltungsgericht und die Vorinstanzen hätten eine mildere Massnahme, wie eine transparente Bedachung, das Weglassen der Rückwand, ein Bewerbungsverbot und das Weglassen der Geländer oder eine Bepflanzung der Zinne sowie eine Kombination dieser Möglichkeiten im Lichte der Verhältnismässigkeit nicht geprüft.

E. 4.2

Die Beschwerdeführer haben weder vor der Baurekurskommission II noch vor Verwaltungsgericht eine Verletzung der vorerwähnten verfassungsmässigen Rechte geltend gemacht. Mit diesen erstmals vor Bundesgericht erhobenen Rügen lassen sie ausser Acht, dass mit staatsrechtlicher Beschwerde, unter Vorbehalt hier nicht zutreffender Ausnahmen (vgl. dazu Walter Kälin, a.a.O., S. 369 f.), keine rechtlichen Argumente vorgebracht werden können, die nicht bereits im kantonalen Verfahren geltend gemacht worden sind. Grundsätzlich müssen die vom Beschwerdeführer vor Bundesgericht erhobenen rechtlichen Rügen auch inhaltlich den Instanzenzug durchlaufen haben. Der kantonale Instanzenzug wird nicht ausgeschöpft, wenn der Beschwerdeführer den kantonalen Rechtsweg zwar formell beschreitet, bestimmte Beschwerdegründe aber erst nachträglich vor Bundesgericht anruft (Marc Forster, Staatsrechtliche Beschwerde, in: Thomas Geiser/Peter Münch [Hrsg.], Prozessieren vor Bundesgericht, 2. Auflage, Basel und Frankfurt am Main 1998, Rz. 2.14 S. 63). Die Beschwerdeführer machen weder geltend noch ist ersichtlich, dass sie ihre erstmals vor Bundesgericht erhobenen Einwände nicht bereits im kantonalen Verfahren hätten vorbringen können. Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 26 Abs. 1, Art. 36 und Art. 5 Abs. 2 BV rügen, ist daher auf ihre Beschwerde nicht einzutreten.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Kosten (Art. 156 Abs. 1 OG). Ausserdem haben sie die Beschwerdegegner und den anwaltlich vertretenen Gemeinderat Erlenbach für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

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