

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00142 vom 2. Oktober 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-10-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00142

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00142 du 2 octobre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00142 del 2 ottobre 2025

Regeste

Die Vorinstanz verzichtete trotz wiederholtem Antrag auf einen Augenschein, da vorliegend die örtlichen Verhältnisse aus den Akten klar hervorgingen (E. 2.3). Die Beschwerdeführenden entgegnen, ein Augenschein würde zeigen, dass das Bauvorhaben bereits realisiert sei (E. 2.4). Auf das zu beurteilende Vorhaben sind die Vorschriften über das behindertengerechte Bauen anwendbar; es untersteht dem Anzeigeverfahren, mithin der Bewilligungspflicht (E. 4). Die bereits ausgeführten baulichen Massnahmen weichen vom bewilligten Zustand ab. Ob der bestehende Zustand den Plänen der Änderungseingabe entspricht, steht nicht fest. Die ausgeführten Arbeiten sind formell rechtswidrig (E. 5.3). Die Baubehörde ist verpflichtet, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (E. 5.4). Die örtliche Baubehörde führte das Bewilligungsverfahren so durch, wie wenn der Baubeginn noch bevorgestanden hätte. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren wurde noch nicht durchgeführt. Deshalb steht nicht fest, ob die ausgeführten Massnahmen vom bewilligten Zustand abweichen und allenfalls bewilligungsfähig wären. Der Sachverhalt ist ungenügend festgestellt (E. 5.6). Teilweise Gutheissung. Sprungrückweisung an die örtliche Baubehörde.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2024.00142 Urteil der 1. Kammer vom 2. Oktober 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen Erbegemeinschaft A bestehend aus: 1. B, 2. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 17. Februar 2021 erteilte die Bausektion des Stadtrats von Zürich der Erbegemeinschaft A, bestehend aus B und C (nachfolgend: Erbegemeinschaft A), unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den die Erneuerung der Küchen und Sanitärräume umfassenden Umbau des Appartementhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 und 03 bzw. am F-Weg 04 in Zürich-Hottingen (nachfolgend: Stammbaubewilligung). B. Am 15. Februar 2023 erteilte das Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich der Erbegemeinschaft A unter Nebenbestimmungen die Bewilligung für Abänderungspläne zum baurechtlichen Entscheid vom 17. Februar 2021 (nachfolgend: Änderungsbewilligung). Die Änderungen betrafen die innere Einteilung der Küchen und Sanitärräume sowie der Abstellräume und die Umgebungsgestaltung. Die Nebenbestimmungen enthielten Anforderungen an die Korridorbreiten im Sinn von § 305 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und solche an das hindernisfreie Bauen,

welche die Türen im Innern, die Sanitärräume und Küchen sowie die Qualität des Bodenbelags für den Containerabstellplatz betrafen (Dispositiv-Ziffer I.1.a und e in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer I.3.a d). II. Gegen die Änderungsbewilligung erhob die Erbgemeinschaft A am 22. März 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte diesem die Aufhebung der Nebenbestimmungen in den Dispositiv-Ziffern I.1a und I.3 sowie die allfällige Durchführung eines Augenscheins. Mit Entscheid vom 9. Februar 2024 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut, hob Dispositiv-Ziffer I.3.a der Änderungsbewilligung zur Qualität des Bodenbelags für den Containerabstellplatz auf und wies den Rekurs im Übrigen ab, soweit es auf diesen eintrat (Dispositiv-Ziffer I). Einen Augenschein führte es nicht durch. III. Mit Beschwerde vom 14. März 2024 beantragte die Erbgemeinschaft A die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 9. Februar 2024 sowie die Aufhebung der Nebenbestimmungen in Dispositiv-Ziffern I.1a und I.3 der Änderungsbewilligung; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren. In prozessualer Hinsicht wurde die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Das Baurekursgericht beantragte am 22. März 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellte mit Beschwerdeantwort vom 29. April 2024 das Amt für Baubewilligungen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind als Baugesuchstellende und Adressaten der Baubewilligung sowie als teilweise Unterliegende im Rekursverfahren ohne Weiteres und unbestrittenermassen zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 1.3

Da die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

E. 2.2

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet,

wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 2.3

Die Vorinstanz verzichtete im vorliegenden Fall trotz wiederholtem Antrag auf einen Augenschein, da ein solcher nur dann durchzuführen sei, wenn die örtlichen Verhältnisse für den Entscheid zwar relevant, aufgrund der Akten jedoch noch unklar seien; diese Voraussetzungen seien nicht erfüllt (angefochtener Entscheid E. 2).

E. 2.4

Die Beschwerdeführenden bringen nun diesbezüglich vor, die Vorinstanz habe die Durchführung ohne weitere Begründung abgewiesen. Ein Augenschein sei aber in tatsächlicher Hinsicht für den Streitgegenstand erkenntnisreich; er würde zeigen, dass die Vorinstanz von falschen Tatsachen ausgehe. Sie verkenne, dass das Bauvorhaben bereits realisiert und das Gebäude im umgebauten Zustand wieder vermietet sei. Aus den Erwägungen im angefochtenen Entscheid ergebe sich hingegen, dass die Vorinstanz davon ausgehe, dass der Umbau geplant sei.

E. 2.5

Mit der Tatsache, dass das Bauvorhaben bereits ausgeführt ist, sind ■ wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird (E. 5) ■ (verfahrens-)rechtliche Konsequenzen verbunden, die dazu führen, dass im vorliegenden Verfahren auch durch das Verwaltungsgericht kein Augenschein durchzuführen ist.

E. 3

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der Kernzone und ist mit dem im kommunalen Denkmalschutzinventar verzeichneten Haus G von 1877 überstellt (F-Weg 04), dessen zum F-Weg weisende Fassade unter Schutz steht. Rückseitig weist es ein angebautes Nebengebäude (E-Strasse 03) und einen Anbau (E-Strasse 02) auf. Das Ensemble verfügt aufgrund zurückliegender Umbauten über 31 meist kleine Wohneinheiten und wird als Appartementhaus bezeichnet. Streitgegenstand bilden bauliche Massnahmen zur Sanierung des bestehenden Appartementhauses. Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass das Vorhaben neben dem Einbau neuer Küchen- und Sanitäreinrichtungen vorwiegend Veränderungen der Grundrisse durch die Beseitigung und das Verschieben oder Einziehen von inneren Trennwänden sowie der Veränderung von Öffnungen und Türen in diesen Wänden umfasst.

E. 4.1

Gemäss Art. 3 Bst. c des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) gilt das Gesetz für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. Nach der Begriffserläuterung gemäss Art. 2 Bst. a der Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 19. November 2003 (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV) ist mit Bau und Erneuerung die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen gemeint, soweit sie einem ordentlichen oder einfachen kantonalen Bewilligungsverfahren unterstellt sind. Bei

Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein (§ 239a Abs. 2 PBG). Das Nähere zu den nach §§ 239a und 239b PBG erforderlichen baulichen Massnahmen bestimmt sich nach den anerkannten Regeln der Baukunde. Der Regierungsrat bezeichnet die massgebenden Regelwerke (§ 239c Abs. 1 PBG). Im Übrigen ist das Behindertengleichstellungsgesetz anwendbar (§ 239c Abs. 2 PBG). Bauliche Massnahmen nach §§ 239a und 239b PBG müssen verhältnismässig sein. Die Verhältnismässigkeit beurteilt sich gemäss § 239c Abs. 3 PBG nach Art. 11 und 12 BehiG. Nach § 34 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) sind beim behindertengerechten Bauen auch die Richtlinien und Normalien gemäss Anhang 2.5 zu beachten, insbesondere auch für das Innere der Gebäude. Dort wird auf die "Norm SIA 500:2009, Hindernisfreie Bauten" (SIA-Norm 500) sowie die "Empfehlung Wohnungsbau hindernisfrei ■ anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Ausgabe 1992" (Empfehlung Wohnungsbau) verwiesen.

E. 4.2

Die vorstehend aufgeführten Vorschriften für das behindertengerechte Bauen sind auf das vorliegend zu beurteilende Vorhaben anwendbar, was bereits die Vorinstanz zu Recht erwogen hat. Die baulichen Massnahmen, die Gegenstand der streitbetroffenen Änderungsbewilligung sind, umfassen gemäss den Plänen 1■7 der Abänderungseingabe das Verschieben oder Einziehen innerer Trennwände, die nach § 14 lit. g der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) dem Anzeigeverfahren unterstehen. Das Anzeigeverfahren entspricht einem einfachen kantonalen Bewilligungsverfahren im Sinn von Art. 2 Bst. a BehiV.

E. 5.1

Der Beschwerdegegner ist der Ansicht, dass die baulichen Massnahmen gemäss den Plänen der Abänderungseingabe in verschiedenen Punkten nicht den anwendbaren Vorschriften für das behindertengerechte Bauen entsprechen, weshalb er diesbezüglich die vorliegend umstrittenen Nebenbestimmungen anordnete. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, sie hätten während der Abbrucharbeiten festgestellt, dass ein grosser Teil der Trennwände trotz geringen Wandstärken als tragend einzustufen gewesen sei, weshalb das (statische) Konzept dahingehend angepasst worden sei, dass die bestehenden Traglinien möglichst belassen werden konnten. Das Stehenlassen von Innenwänden, die ursprünglich zum vollständigen oder teilweisen Abbruch vorgesehen gewesen seien, habe dazu geführt, dass die Grundrisse von Küchen und Sanitärräumen aus statischen Gründen sowie zur Raumoptimierung hätten geändert werden müssen. Die Bauarbeiten seien zu diesem Zeitpunkt bereits im Gang gewesen. Da die Änderungen im Sinn des Konzepts der Stammbewilligung geplant worden und insgesamt von untergeordneter Natur gewesen seien, habe sich die Bauherrschaft ■ also die Beschwerdeführenden ■ entschlossen, die Änderungen wie üblich nachträglich mittels Eingabe von Revisionsplänen bewilligen zu lassen. Die Änderungen seien realisiert. Der Beschwerdegegner äusserte sich dazu nicht und bestreitet mithin auch nicht, dass das Vorhaben bereits ausgeführt ist.

E. 5.2

Aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführenden ist somit davon auszugehen, dass das Bauvorhaben bereits ausgeführt ist. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine neue

Tatsache: Die heutigen Beschwerdeführenden haben bereits im Rekursverfahren dargelegt, dass im Rahmen der Realisierung die Anordnung der Küchen und Sanitärräume aus statischen Gründen bzw. zur Raumoptimierung der sehr kleinen Wohnungen hätte geändert werden müssen. Baurechtlich habe dies namentlich auch in Bezug auf die fehlende Behindertengerechtigkeit nichts geändert, weshalb die Bauherrschaft auf ein vorgängiges Baugesuch verzichtet und bei nächster Gelegenheit zusammen mit dem Umgebungsplan Revisionspläne eingereicht habe. Der Beschwerdegegner äusserte sich dazu in seiner damaligen Rekursantwort ebenfalls nicht und die Vorinstanz ging davon aus, dass sich die Bauherrschaft während der Bauausführung für eine Änderung des bereits mit der Stammbaubewilligung bewilligten Projekts entschieden habe.

E. 5.3

Die ausgeführten baulichen Massnahmen weichen einerseits ■ was sich aus der Änderungseingabe ergibt ■ vom rechtskräftig bewilligten Zustand gemäss Stammbaubewilligung und andererseits ■ wie sich aus den statuierten streitbetroffenen Nebenbestimmungen der Änderungsbewilligung ergibt ■ vom bewilligungsfähigen Zustand gemäss Änderungsbewilligung ab. Ob der heutige faktische Zustand den Plänen der Änderungseingabe entspricht, steht (noch) nicht fest; eine Überprüfung im Sinn von § 327 PBG ist nicht aktenkundig. Fest steht hingegen, dass die ausgeführten Arbeiten bewilligungspflichtig sind (vgl. vorstehende E. 4.2) und mangels rechtskräftiger Baubewilligung jedenfalls formell rechtswidrig sind (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 621).

E. 5.4

Die von der Vorinstanz in Erwägung 5.2 des angefochtenen Entscheids erwähnte Verfahrensherrschaft der Bauherrschaft (vgl. dazu Thomas Wipf/Laura Diener, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 500 [mit Hinweis auf VGr, 25. Februar 2009, VB.2008.00430, E. 5.2, und VGr, 28. März 2019, VB.2018.00742, E. 3.3] bzw. schon Mäder, Rz. 239 und 589), wonach diese (a) vor Erteilung der Baubewilligung ein Baugesuch jederzeit zurückziehen oder (b) ein eingereichtes Baugesuch ändern oder (c) nach Erteilung der Baubewilligung diese durch Verzicht untergehen lassen oder (d) erst während der Bauausführung um die Bewilligung für eine oder mehrere Projektänderungen nachsuchen kann, endet mit der Fertigstellung des Bauvorhabens. Da vorliegend die baulichen Massnahmen abgeschlossen sind, kommt der Bauherrschaft keine Verfahrensherrschaft mehr zu. Mithin steht es nicht mehr in ihrem Belieben, ob betreffend die ausgeführten baulichen Massnahmen ein Bewilligungsverfahren durchzuführen ist. Vielmehr steht nun die Baubehörde in der Pflicht, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Mäder, Rz. 644).

E. 5.5

Wurde eine Baute oder Anlage ohne oder in Abweichung von einer Baubewilligung erstellt, ist sie formell rechtswidrig. In diesem Fall verbietet das Verhältnismässigkeitsprinzip eine (sofortige) Beseitigung. Als mildere Massnahme muss zunächst ■ von Amtes wegen ■ ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden, um zu prüfen, ob das Vorhaben bewilligungsfähig ist. Steht hernach fest, dass die Baute oder Anlage nicht nur formell, sondern auch materiell rechtswidrig ist, stellt sich die Frage nach der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das Legalitätsprinzip verlangt als Grundsatz und Ausgangspunkt die Wiederherstellung (§ 341 PBG). Das

Verhältnismässigkeitsprinzip kann diesen Grundsatz jedoch relativieren, wenn die Interessen am Erhalt überwiegen. Von Bedeutung bei der vorzunehmenden Güterabwägung sind namentlich das Mass und das Gewicht der Abweichung von den Bauvorschriften (VGr, 5. Dezember 2024, VB.2022.00347, E. 3.2, mit zahlreichen Hinweisen auf Literatur und Rechtsprechung, und E. 5.3.2; VGr, 11. April 2024, VB.2023.00212, E. 4.2.1, mit Hinweis auf Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht, 4. A. Zürich/St. Gallen 2021, S. 270 ff.).

E. 5.6

Nach Einreichung der Abänderungspläne führte der Beschwerdegegner das Bewilligungsverfahren hingegen so durch, wie wenn es sich um eine Beurteilung vor Ausführung des Vorhabens handeln würde, und statuierte in den Nebenbestimmungen entsprechend, die abzuändernden bzw. nachzureichenden Unterlagen seien vor Baubeginn einzureichen bzw. gegebenenfalls bewilligen zu lassen. Nach der bei den Akten liegenden Baueingabe, welche gemäss Präsidialverfügung vom 21. Juli 2023 vollständig einzureichen war und lediglich die Abänderungspläne umfasst, finden sich in den Plänen keine Hinweise darauf, dass die baulichen Massnahmen bereits ausgeführt worden sind. In dieser Hinsicht sind sie unvollständig, da Pläne auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten müssen (§ 3 Abs. 3 BVV). Dieses Vorgehen ist fehlerhaft. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren im Sinn der vorstehenden Ausführungen (vgl. E. 5.5) wurde nicht durchgeführt. Es steht wie erwähnt (vgl. E. 5.3) nicht fest, wie weit die ausgeführten baulichen Massnahmen vom bewilligten Zustand abweichen und allenfalls bewilligungsfähig wären. Es ist nicht die Aufgabe des Verwaltungsgerichts, diese Abklärungen erstmalig vorzunehmen, weshalb dazu durch dieses ■ wie bereits ausgeführt (vgl. E. 2.5) ■ auch kein Augenschein durchzuführen ist. Soweit sich die baulichen Massnahmen als nicht bewilligungsfähig erweisen sollten, ist es für die Vornahme der im Zusammenhang mit einem allfälligen Verzicht auf einen Rückbau nötigen Verhältnismässigkeitsprüfung unabdingbar, den Umfang der Abweichung von den Bauvorschriften zu kennen (vgl. wiederum E. 5.5). Der Sachverhalt erweist sich mithin als ungenügend festgestellt, was bereits die Vorinstanz bei Durchführung des wiederholt beantragten Augenscheins (vgl. E. 2.3) hätte feststellen können. Deshalb ist die Sache zur Vervollständigung der notwendigen Abklärungen zurückzuweisen.

E. 6.1

Da der Baubehörde im Zusammenhang mit den sich stellenden Fragen ein zu berücksichtigender Ermessensspielraum zukommt und umfassende Abklärungen anzustellen sind (zu denen nunmehr auch die Prüfung der Verhältnismässigkeit im Sinn von § 239c Abs. 3 PBG und die nochmalige Überprüfung auf Vereinbarkeit mit dem Schutzzumfang gehören dürften), erweist sich eine Sprungrückweisung als angezeigt (Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 64 N. 4).

E. 6.2

Für die Herstellung des rechtmässigen Zustands bezeichnet § 341 PBG lediglich die "zuständige Behörde" als kompetent. Nach den Organisationsvorschriften der Stadt Zürich obliegen der Bausektion des Stadtrats sämtliche Aufgaben und Befugnisse, die das Planungs- und Baugesetz der örtlichen Baubehörde übertragen hat (Art. 33 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB]). Gestützt auf Art. 33 Abs. 2 ROAB ist zwar die Zuständigkeit für Bewilligungen im

Anzeigeverfahren an den Beschwerdegegner delegiert worden und ist dieser zuständig für die Aufforderung zur Einreichung eines Baugesuchs bei nicht bewilligten Bauvorhaben (Art. 4 Abs. 2 und Art. 7 in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 Organisationsreglement der Bausektion [OrgR BS]). Da jedoch nicht hinreichend klar ist, ob die Delegationsvorschriften die vorliegend erforderlichen Kompetenzen für die Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens vollumfänglich umfassen, ist die Bausektion der Stadt Zürich einzuladen, über die Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen baulichen Massnahmen unter Berücksichtigung der vorstehend erwähnten Gesichtspunkte zu entscheiden. Sollte die Bewilligungsfähigkeit (in Teilen) zu verneinen sein, ist über die allfällige Anordnung eines Rückbaus unter Bezugnahme auf Art, Umfang und Bedeutung der Abweichungen von den Bauvorschriften zu entscheiden.

E. 6.3

Im Ergebnis ist die Sache zur Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens nicht an den Beschwerdegegner, sondern an die Bausektion des Stadtrats von Zürich zurückzuweisen.

E. 7.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer I des Rekursentscheids sowie die Änderungsbewilligung sind aufzuheben und die Sache ist im Sinn der vorstehenden Erwägung (E. 6) an die Baubehörde zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. In Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Rekursentscheids sind die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren neu zu verlegen.

E. 7.2

Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel nach Massgabe ihres Unterliegens. Die (Sprung-)Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen in der Regel als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGE 137 V 2010 E. 7.1; BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f., mit Hinweisen). Gestützt auf das Verursacherprinzip (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 59) erscheint es im vorliegenden Fall aufgrund der mangelhaften Sachverhaltserhebung durch die Vorinstanzen und die ungenügende Mitwirkung der Beschwerdeführenden im Sinn von § 7 Abs. 2 VRG durch die Einreichung unvollständiger Pläne als angemessen, die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens zu je einem Drittel den Beschwerdeführenden 1 und 2 unter solidarischer Haftung für ihren Anteil, dem Beschwerdegegner sowie der Vorinstanz aufzuerlegen. Mangels überwiegenden Obsiegens sind für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG), was der vorinstanzliche Entscheid für das Rekursverfahren bereits entsprechend festhält (Dispositiv-Ziffer III des angefochtenen Entscheids).

E. 8

Es liegt ein (Sprung-)Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2; 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (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).

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