

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00246 vom 27. November 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_VB.2024.00246](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00246)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00246 du 27 novembre 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00246 del 27 novembre 2025

## Regeste

Auf dem Grundstück in Hanglage ist geplant, anstelle des bestehenden Einfamilienhauses ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Bei Neubauten ist gemäss § 5 Abs. 1 aABV grundsätzlich auf den aktuellen Verlauf des Bodens abzustellen. Dem entgegengesetzt hat die Baubewilligungsbehörde im vorliegenden Fall auf frühere Verhältnisse abgestellt. Gemäss § 5 Abs. 2 aABV darf nur unter bestimmten Voraussetzungen auf frühere Verhältnisse zurückgegriffen werden. Vorliegend wurden bei der Erstellung der ursprünglichen Liegenschaften offenbar Abgrabungen ■ und nicht wie vom Verordnungstext verlangt Aufschüttungen ■ unter anderem für die Erschliessung der drei bestehenden Garagen vorgenommen und bewilligt. Bereits deshalb ist der Rückgriff auf frühere Verhältnisse bei der Bestimmung des Terrains ausgeschlossen. Ausserdem ist aufgrund der Akten erwiesen, dass die ursprünglichen Liegenschaften vor mehr als zehn Jahren erstellt wurden und die damals vorgenommenen Terrainveränderungen auch in zeitlicher Hinsicht im Rahmen von § 5 Abs. 2 aABV nicht berücksichtigt werden können. Für ein Vorgehen, wonach im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für die Beurteilung des fraglichen Vorhabens der gewachsene Boden abweichend festgelegt werden kann, wie es im zurzeit geltenden § 5 Abs. 2 ABV unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen ist, besteht bei der Anwendbarkeit von § 5 aABV keine gesetzliche Grundlage (E. 5.2.1). Angesichts der wesentlichen Mängel, welche erhebliche Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben, liegt kein im Sinne von § 321 PBG behebbarer Mangel der Baubewilligung vor. Eine Behebung im Rahmen einer Nebenbestimmung oder durch nachträgliche Einreichung ergänzender Unterlagen ist ausgeschlossen (E. 5.2.2).  
Abweisung.

## Erwägungen

### E. 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. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 1.1

C, 1.2 D, 2.1 E, 2.2 F, beide vertreten durch RA G, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Baubehörde Meilen, vertreten durch RA H, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 18. Januar 2022 erteilte die Baubehörde Meilen A die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und

02 an der I-Strasse 03 in Meilen. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 3. Januar 2022 betreffend die wasserbaupolizeiliche und die gewässerschutzrechtliche Bewilligung eröffnet. II. Dagegen erhoben D und C mit Eingabe vom 25. Februar 2022 sowie F und E mit Eingabe vom 28. Februar 2022 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten im Wesentlichen die Aufhebung der Bewilligungen. Mit Entscheid vom 26. März 2024 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekursverfahren und hiess es die Rekurse gut. Der Beschluss der Baubehörde Meilen vom 18. Januar 2022 wurde aufgehoben. Hinsichtlich der Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 3. Januar 2022 schrieb das Baurekursgericht die Rekursverfahren und das Verfahren betreffend die Erteilung einer wasserbaupolizeilichen und einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung als gegenstandslos geworden ab. III. Hiergegen erhob A mit Eingabe vom 7. Mai 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Baudirektion des Kantons Zürich verzichtete am 15. Mai 2024 auf eine Stellungnahme. Die Baubehörde Meilen verzichtete mit Schreiben vom 7. Juni 2024 unter Verweis auf die Vorakten sowie die vorinstanzlichen Rekursantworten auf eine Beschwerdebeantwortung samt Antragstellung. Das Baurekursgericht beantragte am 7. Juni 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. D und C beantragten am 13. Juni 2024 die Abweisung der Beschwerde; ebenso F und E am 17. Juni 2024. A replizierte am 7. Oktober 2024. D und C duplizierten am 17. Oktober 2024 unter Aufrechterhaltung der gestellten Anträge, ebenso F und E am 21. Oktober 2024. A triplizierte am 7. November 2024, hielt an seinen Anträgen fest und ergänzte diese um folgenden Eventualantrag: "Die Akten seien an die Baubehörde zurückzuweisen zum Beizug von abgeänderten Projektplänen, welche den Nachweis der Einhaltung von Gebäudehöhe und Baumassenziffer nach Massgabe des aktuellen Terrains erbringen". D und C quadruplizierten am 22. November 2024. F und E triplizierten (richtig: quadruplizierten) am 9. Dezember 2024. A reichte am 6. Januar 2025 eine weitere Stellungnahme ein. F und E reichten am 20. Januar 2025 eine weitere Vernehmlassung ein. Dazu nahm A am 10. Februar 2025 Stellung. F und E reichten am 3. März 2025 ein weiteres Schreiben ein; ebenso A am 17. März 2025. Die Kammer erwägt:

## **E. 2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der I-Strasse 03 liegt in der Wohnzone W 1.8 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen (BZO). Es grenzt im Norden an die Parzelle Kat.-Nr. 04 der Beschwerdegegner 1.1 und 1.2 (I-Strasse 05). Nördlich derselben liegt das Grundstück Kat.-Nr. 06 (I-Strasse 07) der Beschwerdegegner 2.1 und 2.2, wobei beide beschwerdegegnerischen Parzellen zur Wohnzone W 1.4 gehören. Den Eigentümerschaften dieser drei Grundstücke gehört je eine der drei auf den separaten Grundstücken Kat.-Nrn. 08, 09 und 01 befindlichen zusammengebauten Garagen, die südlich an das Baugrundstück anschliessen. Ebenfalls im Süden des Baugrundstücks befindet sich die an dieses und an die drei Garagenparzellen grenzende, im Miteigentum der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 08, 09, 01, 02, 04 und 06 stehende Strassenparzelle Kat.-Nr. 010, bei der es sich um die Zufahrt von der I-Strasse her handelt. In der Verlängerung dieser Zufahrt verläuft ein Weg über das Baugrundstück und das Grundstück Kat.-Nr. 04 bis auf das Grundstück Kat.-Nr. 06. Östlich des Baugrundstücks verläuft der Dorfbach. Das Baugrundstück befindet sich an einer von Westen nach Osten abfallenden Hanglage. Zugleich steigt das Terrain auch im Süd-Nord-Verlauf vom Baugrundstück zu den beschwerdegegnerischen Grundstücken hin an. Geplant ist, anstelle

des bestehenden Einfamilienhauses ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage zu errichten. Das bewilligte Bauvorhaben wird in der Baubewilligung als "Alternativprojekt" bezeichnet, wobei die Bewilligung für ein früheres Projekt durch das Baurekursgericht mit rechtskräftigem Entscheid BRGE II Nr. 0002/2021 vom 19. Januar 2021 aufgehoben wurde.

### **E. 3.1**

Die Baubewilligung vom 18. Januar 2022 enthält im Zusammenhang mit dem Terrainverlauf Folgendes: "Bei der Erstellung der heutigen Bauten I-Strasse

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht erwog, dass vorliegend ■ auch in Übereinstimmung mit den Parteien ■ § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der vor dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung (aABV; vgl. die Übergangsbestimmung zur Änderung der ABV vom 11. Mai 2016) zur Anwendung gelange. Abzustellen sei grundsätzlich auf den bei Einreichung des Baugesuchs bestehenden Verlauf des Bodens. Die einzige in § 5 aABV vorgesehene Abweichung von dieser Grundregel bestehe in dem in Abs. 2 normierten Rückgriff auf frühere Verhältnisse. Wenn die Bewilligungsbehörden bzw. die Bauherrschaft davon ausgingen, in der Baubewilligung habe die Bewilligungsbehörde eine abweichende förmliche Feststellung des Terrainverlaufs vorgenommen, finde ein solches Vorgehen in § 5 aABV keine Stütze. Damit sei die Bestimmung des gewachsenen Bodens durch die Baubewilligungsbehörde in rechtsfehlerhafter Weise erfolgt, was zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung führe (angefochtener Entscheid, E. 6.2.2). 4. 4.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz "erfülle den Tatbestand der formellen Rechtsverweigerung und/oder Rechtsverzögerung", indem sie sich in ihren Erwägungen auf die Beurteilung der Rüge betreffend den Verlauf des Terrains beschränkt und auf die Behandlung weiterer Rügen verzichtet habe (Beschwerde, Rz. 6■8). 4.2 Hinsichtlich der vorinstanzlichen Erwägungen hält der Beschwerdeführer die Anwendung von § 5 aABV zwar für zutreffend. Er anerkennt auch, dass der bestehende Terrainverlauf nicht Grundlage für die Baubewilligung bildete (Beschwerde, Rz. 18). Der Beschwerdeführer lässt jedoch sinngemäss geltend machen, es sei unerheblich, von welchem Verlauf des Terrains ausgegangen werde; die Vorgaben für die Gebäudehöhe und die Baumassenziffer seien so oder anders eingehalten. Er stellt sich dabei auf den Standpunkt, dass es sich um einen Mangel des Bauprojekts handle, der mit einer Nebenbestimmung im Sinne von § 321 PBG geheilt werden könne. Der Beschwerdeführer habe bereits im vorinstanzlichen Rekursverfahren dargelegt, dass die Gebäudehöhe und die Baumassenziffer auch dann eingehalten seien, wenn auf das heute aktuelle Terrain abgestellt werde (Beschwerde, Rz. 15). Bei seiner Argumentation verweist der Beschwerdeführer auf eine Besprechung mit dem Bausekretär, gemäss welcher "die Baubehörde das Projekt nach Massgabe des bestehenden Terrains behandeln und bewilligen" werde (Beschwerde, Rz. 17). Da das Bauvorhaben sowohl hinsichtlich der Gebäudehöhe als auch hinsichtlich der Baumassenziffer die Vorgaben des heute aktuellen Terrainverlaufs einhalte und somit nicht gegen die Vorschriften des PBG verstosse, sei die Baubewilligung zu erteilen. 5. 5.1 In einem Entscheid brauchen nicht alle Vorbringen, Behauptungen und Überlegungen der Parteien wiedergegeben zu werden; die Begründung darf sich auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde willkürfrei als wesentlich betrachtet (VGr, 16. April 2015, VB.2014.00611, E. 2.2; 24. Oktober 2013, VB.2013.00467, E. 4.4; 30. Mai 2012, VB.2012.00179, E. 2.1; Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum

Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, [Kommentar VRG], § 8 N. 33). Hat das Baurekursgericht die Rekurse aufgrund der Abhandlung einer einzelnen Rüge gutgeheissen, waren die weiteren tatsächlichen und rechtlichen Vorbringen der Parteien nicht mehr entscheidrelevant. In einer derartigen Konstellation besteht praxisgemäss kein Anspruch auf die Behandlung sämtlicher Rügen, was vom Beschwerdeführer vorliegend auch nicht geltend gemacht wird (vgl. dazu Jürg Bosshard/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19 N. 45). Das Baurekursgericht war aus diesen Gründen nicht gehalten, sich mit den übrigen Einwänden auseinanderzusetzen oder hierzu einen Entscheid zu fällen. Dies entspricht der gefestigten Praxis im Kanton Zürich (vgl. VGr, 23. März 2023, VB.2022.00646, E. 8; 9. Mai 2019, VB.2018.00061/VB.2018.00079, E. 5.1; 9. Juni 2016, VB.2015.00507, E. 5.4). Der Erwägung des Baurekursgerichts, wonach sich aufgrund des Verfahrensausgangs die Behandlung weiterer Rügen erübrige (angefochtener Entscheid, E. 6.2.4), ist daher nichts beizufügen. In dieser durch Gesichtspunkte der Verfahrensökonomie getragenen Vorgehensweise liegt entgegen der Auffassung des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers weder eine Rechtsverzögerung noch eine Rechtsverweigerung.

5.2 5.2.1 Bei Neubauten ist gemäss § 5 Abs. 1 aABV grundsätzlich auf den aktuellen Verlauf des Bodens abzustellen. Dem entgegengesetzt hat die Baubewilligungsbehörde im vorliegenden Fall auf frühere Verhältnisse zurückgegriffen, nämlich auf "geflogene Höhenkurven [aus den] 1960er-Jahren" für den südlichen Bereich des Baugrundstücks und auf den "historischen Bodenverlauf der 1920er-/1930er-Jahre" für den nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks. Gemäss § 5 Abs. 2 aABV darf nur unter bestimmten Voraussetzungen auf frühere Verhältnisse zurückgegriffen werden. Bei einer Neubaute wie vorliegend wäre dies der Fall, wenn der Boden (lit. a) innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Baubewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist oder (lit. b) zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist. Lit. a der Bestimmung bezieht sich nach dem klaren Wortlaut nur auf Aufschüttungen, nicht aber auf Abgrabungen. Ist das Terrain nicht aufgeschüttet, sondern ■ wann auch immer ■ abgegraben worden, ist nach Massgabe von § 5 Abs. 1 aABV im Grundsatz auf den zur Zeit des Baugesuchs bestehenden Terrainverlauf abzustellen (zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1163 ff.). Vorliegend wurden gemäss den Angaben in der Baubewilligung bei der Erstellung der Liegenschaften I-Strasse 07 bis 03 offenbar Abgrabungen ■ und nicht wie vom Verordnungstext verlangt Aufschüttungen ■ unter anderem für die Erschliessung der drei bestehenden Garagen vorgenommen und bewilligt. Bereits deshalb ist der Rückgriff auf frühere Verhältnisse bei der Bestimmung des Terrains ausgeschlossen. Ausserdem ist aufgrund der Akten erwiesen, dass die Liegenschaften I-Strasse 07 bis 03 vor mehr als zehn Jahren erstellt wurden und die damals vorgenommenen Terrainveränderungen auch in zeitlicher Hinsicht im Rahmen von § 5 Abs. 2 aABV nicht berücksichtigt werden können. Wie das Baurekursgericht im angefochtenen Entscheid zu Recht erwogen hat, besteht für ein Vorgehen, wonach im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens für die Beurteilung des fraglichen Vorhabens der gewachsene Boden abweichend festgelegt werden kann, wie es im zurzeit geltenden § 5 Abs. 2 aABV unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen ist, bei der Anwendbarkeit von § 5 aABV keine gesetzliche Grundlage (angefochtener Entscheid, E. 6.2.2).

5.2.2 Können

inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht (vgl. dazu ausführlich bspw. VGr, 16. Mai 2025, VB.2024.00227, E. 4.6.4 mit Hinweisen). Sollte der Beschwerdeführer aus den Erwägungen des Baurekursgerichts und dem Inhalt der Baubewilligung folgern, das Terrain sei lediglich für die Baumassenziffer und die Gebäudehöhe relevant, so ist ihm darin nicht zu folgen. Aus dem Zusammenhang von § 5 aABV mit Art. 18 BZO 1997, welcher gewisse Grundmasse regelt, kann nicht geschlossen werden, der gewachsene Boden bzw. die (hoheitliche) Festlegung des Terrains eines Baugrundstücks sei nur für die Gebäudehöhe und die Baumassenziffer relevant. Davon ging richtigerweise auch das Baurekursgericht aus (vgl. angefochtener Entscheid, E. 6.2.1) und macht dies die Rekursgegnerschaft zu Recht geltend. Der gewachsene Boden dient darüber hinaus als Ausgangspunkt für das Messen von weiteren Gebäudeparametern, namentlich den Grenzabständen von Nachbargrundstücken gemäss § 269 f. PBG, dem Mehrhöhenzuschlag gemäss § 270 Abs. 2 PBG, der Definition von Voll-, Dach- und Untergeschossen gemäss § 275 f. PBG, von unterirdischen Bauten gemäss § 2b ABV, Unterniveaubauten gemäss § 2c ABV sowie der Fassadenflucht und -linie gemäss § 6 f. ABV (vgl. BGr, 5. Januar 2005, 1P.327/2004, E. 3.4; Christian Berz/Antonio Frigerio, in Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz [Hrsg.], Zürcher Bau- und Planungsrecht, 7. A., Wädenswil 2024 S. 1497, vgl. dazu auch S. 1420). Die in den dem Baugesuch beigelegten Plänen dargestellte Terrainlinie beruht vorliegend auf unzutreffenden Grundlagen und erweist sich daher als insgesamt fehlerhaft. Zudem enthalten die eingereichten Baupläne keine hinreichenden Angaben zum bestehenden Terrain und sind somit als unvollständig zu beurteilen. Angesichts dieser wesentlichen Mängel, welche erhebliche Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben, liegt kein im Sinne von § 321 PBG behebbarer Mangel der Baubewilligung vor. Eine Behebung im Rahmen einer Nebenbestimmung oder durch nachträgliche Einreichung ergänzender Unterlagen ist ausgeschlossen. 5.2.3 Nichts an dieser Beurteilung ändert der Umstand, dass die Bauherrschaft das Projekt nach Aussagen der Baubehörde auch auf der Grundlage "des bestehenden Terrains" (im Sinne des gewachsenen Bodens gemäss § 5 Abs. 1 aABV) hätte eingeben können (vgl. E. 4.2 hiervor). Es ist deshalb nicht weiter auf den Inhalt der Besprechung zwischen dem Bausekretär der Gemeinde und der Bauherrschaft einzugehen, welche im Vorfeld der Baueingabe stattgefunden hat, zumal der Bausekretär ohnehin keine verbindlichen Aussagen darüber machen kann, was die Baubehörde hypothetisch bewilligen würde. Sollte der Beschwerdeführer schliesslich geltend machen, die Baubewilligung verstehe unter der "Splitting-Variante" die gleichzeitige Anwendung von § 5 aABV und § 5 ABV (Replik, Rz. 37), steht dies im Widerspruch zum Grundsatz der Rechtssicherheit nach Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV). Dieser gewährleistet die Voraussehbarkeit und Beständigkeit des Rechts (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix

Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 625) und schliesst aus, dass auf einen Sachverhalt mehrere Fassungen derselben Norm zugleich Anwendung finden. Aus den jeweiligen Übergangsbestimmungen ergibt sich, wann neues Recht altes ersetzt, womit eine parallele Anwendung zweier Fassungen ausgeschlossen ist. 5.2.4 Die Rüge, es handle sich bei der Festsetzung des Terrains um einen Mangel des Bauprojekts, der mit einer Nebenbestimmung im Sinne von § 321 PBG geheilt werden könne, ist unbegründet. 6. Der Beschwerdeführer reichte den (materiellen) Eventualantrag erst in der Tripplik und damit zu spät ein (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 13), weshalb auf diesen nicht weiter einzugehen ist.

#### **E. 07**

bis 03 hat man damals aus mehrheitlich funktional geprägten Gründen eine intensivere Abgrabung [u. a. Erschliessungssituation bei den drei bestehenden Garagen etc.] bzw. Terrainveränderung bewilligt und ausgeführt, welche aktuell eine stark modulierte Terrainausgangslage darstellt und in Bezug zum historischen Verlauf Differenzen aufzeigt." Es handle sich dabei um eine "widersprüchliche Ausgangslage". Die Baubewilligungsbehörde neige dazu, die "Setzungsschwierigkeiten" nachvollziehen zu können und den "Spezialfall" zu statuieren. "Ausgangslage für die Gebäudehöhe und Baumasse bildet der vorliegend förmlich festgelegte Terrainverlauf gemäss Planaussagen. Demzufolge gilt für das vorliegende Bauvorhaben die verbindliche Festlegung des relevanten Terrains entsprechend der aufgezeigten Splitting-Variante [südlicher Bereich entsprechend den geflogenen Höhenkurven 1960er-Jahre und nordöstlicher Bereich der historische Bodenverlauf der 1920er-/1930er-Jahre]." Die "förmliche Festlegung" müsse konsequenterweise in vorliegendem Baubewilligungsbeschluss erfolgen. Ein Ausnahmesachverhalt gemäss § 220 des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) im eigentlichen Sinne sei nicht gegeben.

#### **E. 7.1**

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde unbegründet und deshalb abzuweisen.

#### **E. 7.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Der Beschwerdeführer ist überdies zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und Abs. 3 VRG).

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