

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00364 vom 24. März 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00364

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00364 du 24 mars 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00364 del 24 marzo 2004

Regeste

Baubewilligung | Massgebende Höhenlage des "gewachsenen Bodens" für die Berechnung der Gebäudehöhe und Ausnützung (Baumassenziffer) sowie Qualifikation des Untergeschosses eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Intertemporale Anwendung von § 234 PBG Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe und Qualifikation des Untergeschosses. Im vorliegenden Fall ist, nach Ablauf von mehr als 50 Jahren seit Erstellung der abzubrechenden Baute, gemäss der Definition des gewachsenen Bodens in § 5 Abs. 1 ABauV auf den bei der Einreichung des aktuellen Baugesuchs bestehenden, also heutigen Verlauf des Bodens abzustellen (E. 3.2 und 3.3). Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird bei weitem nicht ausgeschöpft (E. 3.5). Frage der negativen Präjudizierung der zukünftigen Ortsplanung. Intertemporale Anwendung von § 234 PBG (E. 4.2). Das Untergeschoss ist nicht anrechenbar, und das Bauprojekt entspricht auch der BZO gemäss Änderungsentwurf (E. 4.2.1). Der Beschluss der Baurekurskommission, die Überschreitung der zulässigen Baumasse im Hinblick auf die neue BZO um 6,5 % führe nicht dazu, dass dem streitigen Projekt die allenfalls später geltende Baumassenziffer entgegengehalten werden müsse, ist nicht rechtsverletzend (E. 4.2.2). Die Vorsprünge des Attikageschosses sind zur massgeblichen Gebäudelänge hinzuzuzählen (E. 5.2). Das rechtliche Gehör wurde der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren vollumfänglich gewährt (E. 6.2). Die Baurekurskommission hat die Rüge, das Bauprojekt verletze die Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG, verworfen und ihre Rechtsauffassung im Rekursentscheid hinreichend begründet. Unter diesen Umständen brauchte sie nicht noch explizit auf das Begehren einzugehen, die Liftaufbaute sei zu verbieten (E. 6.3). Die Pläne sind korrekt (E. 6.4). Teilweise Gutheissung (E. 7).

Erwägungen

E. 01

am L-Weg in Küsnacht. II. Hiergegen erhoben je mit separaten Eingaben C und A Rekurs an die Baurekurskommission II. Die Baurekurskommission II vereinigte am 2. September 2003 die beiden Rekursverfahren, hiess die Rekurse teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Baukommission Küsnacht vom 14. Januar 2003 mit einer Auflage, wonach die Dachaufbauten so zu verkürzen sind, dass sie nicht mehr als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. Im Übrigen wies die Baurekurskommission II die Rekurse ab und bestätigte die Baubewilligung vom 14. Januar 2003. III. Gegen den Rekursentscheid erhoben A (VB.2003.00364) und C (VB.2003.00366) je mit Eingaben vom 8. Oktober 2003 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten, den Entscheid der Baurekurskommission II vom 2. September 2003 und die Baubewilligung der Baukommission Küsnacht vom 14. Januar 2003 aufzuheben, unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die Baurekurskommission II beantragte Abweisung der Beschwerde. Die private Beschwerdegegnerschaft und die Baukommission Küsnacht stellten den Antrag, die Beschwerden abzuweisen und ihnen eine Parteientschädigung zuzusprechen. Die private Beschwerdegegnerschaft stellte zudem den Eventualantrag, die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung betreffend Nutzung der Hobbyräume im Untergeschoss zu ergänzen (vgl. E. 4.2.1). Die Ausführungen der Parteien werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1

Die Beschwerdeverfahren VB.2003.00364 und VB.2003.00366 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid der Baurekurskommission II vom 2. September 2003 und betreffen das gleiche Bauvorhaben. Da sie zudem weitgehend die gleichen Beschwerdegründe vorbringen, sind die beiden Beschwerdeverfahren aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise.

E. 3

Im Streit steht vorab die für die Berechnung der Gebäudehöhe und Ausnützung (Bau-massenziffer) sowie Qualifikation des Untergeschosses massgebende Höhenlage des gewachsenen Bodens auf dem Baugrundstück.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden brachten im Rekursverfahren und in ihren Beschwerdeschriften vor, der streitige Neubau werde anstelle eines sorgsam in den ursprünglich gleichmässig abfallenden Hang eingefügten Landhauses mit einer vorgelagerten Garage erstellt. Das abzubrechende Garagengebäude sei auf der Nordwestseite frei stehend und im südostseitigen Bereich überdeckt. Seine Eingangspartie werde von einer Brüstung (Gesamthöhe 4,8 m) überragt. Der ursprüngliche Geländeverlauf sei einzig nordwestlich der Garage beim Treppenaufgang zur Haustüre hinauf bestehen geblieben. Unter diesen Umständen könne nicht auf die Massaufnahmen im Bereich der bestehenden Bauten und Gartenanlage abgestellt werden. Der für ein Neubauprojekt tatsächlich massgebende Verlauf des gewachsenen Bodens sei aufgrund der landestopografischen Daten sowie anhand der im Archiv der Baubehörde liegenden damaligen Baubewilligungspläne zu eruieren. Der massgebende gewachsene Boden liege deutlich tiefer als in den Plänen eingezeichnet. Demgegenüber ist nach der Auffassung der Baurekurskommission (Rekursentscheid E. 8) für die Ermittlung des gewachsenen Bodens auf den bestehenden Verlauf des Bodens abzustellen.

E. 3.2

Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]) sowie der Baumassenziffer (§ 258 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 12 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABauV]) und für die Qualifikation des Untergeschosses (§ 275 Abs. 3 PBG) ist der "gewachsene Boden" massgebend. Was unter gewachsenem Boden zu verstehen ist, umschreibt das Planungs- und Baugesetz nicht näher. Gewachsener Boden ist nach der Definition von § 5 Abs. 1 ABauV der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist (§ 5 Abs. 2 lit. a ABauV), ferner dann, wenn der Boden im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (§ 5 Abs. 2 lit. b ABauV). Vorliegend wurde das abzubrechende Einfamilienhaus ca. 1946 erstellt und die Gartengestaltung seither nicht mehr verändert. Es liegt damit von vornherein kein Anwendungsfall von § 5 Abs. 2 lit. a ABauV vor, und das heutige Terrain wurde seinerzeit auch nicht im Sinn von § 5 Abs. 2 lit. b ABauV im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks, das heisst entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 84 E. 3) nach der Realisierung des Einfamilienhauses 1946 im Hinblick auf ein späteres Bauvorhaben umgestaltet. Gemäss der Definition von § 5 Abs. 1 ABauV ist damit auf den bei der Einreichung des Baugesuchs bestehenden, also heutigen Verlauf des Bodens abzustellen.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden vertreten gleichwohl die Auffassung, es sei auf den Terrainverlauf abzustellen, wie er vor der Überbauung von 1946 bestanden habe. Dieser liesse sich hier ohne weiteres bestimmen. Sie verkennen indessen, dass der gewachsene Boden nach der zürcherischen baurechtlichen Praxis auf jeden Fall seit dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes stets als dynamischer und nicht als statischer Begriff verstanden wurde (vgl. hierzu RB 1995 Nr. 84; R. Friedrich/K. Spühler/E. Krebs, Bauordnung der Stadt Winterthur, Winterthur 1970, § 19 N. 10; Peter Müller, Begriffsbrevier zum Planungs- und Baugesetz, Zürich 1976, Wirtschaftsbulletin 15 der Zürcher Kantonalbank, S. 33; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 5 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 13-22 ff.). Ob die in § 5 Abs. 2 lit. a ABauV festgehaltene Frist von nur 10 Jahren dem richtig verstandenen Sinn des gesetzlichen Begriffes "gewachsener Boden" entspricht oder zu kurz ist, kann vorliegend offen bleiben (vgl. hierzu das Kapitel "Revisionsbestrebungen" bei Felix Huber, S. 16 ff.). Auf jeden Fall ist nach Ablauf von mehr als 50 Jahren wie hier bei der Realisierung eines Neubaus (und nicht bei Änderungen an bestehenden Gebäuden; vgl. BEZ 2000 Nr. 12) auf den heutigen Verlauf des Terrains als gewachsener Boden abzustellen. Den Vorinstanzen ist diesbezüglich keine Rechtsverletzung vorzuwerfen. Unter diesen Umständen durften sie auch die Beweisanträge der Beschwerdeführenden, welche auf die Feststellung des Terrains vor der Erstellung des abzubrechenden Einfamilienhauses 1946 abzielten, ohne Gehörsverweigerung unberücksichtigt lassen.

E. 3.4

Die Baukommission Küsnacht hat auch nicht gegen die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verstossen, wonach ein Gebäudeteil, der nicht vollständig überdeckt ist oder zumindest das umgebende Terrain nirgendwo überragt, von vornherein nicht dem gewachsenen Boden zugerechnet werden kann (RB 2001 Nr. 75). Dieser Entscheid erging im Zusammenhang mit der Abänderung (Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes (vgl. vorn Ziff. 3.3), während es hier um den vollständigen Abbruch der Altbaute und die Erstellung eines Neubaus geht. Die Nordwestfassade des Neubaus deckt sich mit jener des Altbaus, während die Südostfassade weit ausserhalb der Fassaden des Altbaus zu liegen kommt. "Talseits", das heisst südwestseitig, geben somit bei der West- und bei der Südecke die Koten 02 bzw. 03 korrekt das gewachsene Terrain an. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass das bestehende Terrain in den Bauplänen falsch eingezeichnet ist. Die neue Unterniveau-Garage überschneidet sich geringfügig, das heisst im Ausmass von ca. 1,8 m x 4,5 m, mit dem früheren überdeckten Garagengebäude. Dass auch dieser Bereich wie das südöstlich angrenzende Terrain als gewachsener Boden qualifiziert wurde, ist nicht zu beanstanden.

E. 3.5

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt gemäss Art. 19 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht vom 5. Dezember 1994 (BZO) in der hier massgebenden Zone W2/1,50 7,5 m. Als für die Berechnung massgebende Schnittlinie Fassade/Dachfläche (§ 280 Abs. 1 PBG) gilt entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin nicht die Dachfläche des Attikageschosses (Kote 04), sondern jene des obersten Vollgeschosses, also die Kote 05. Bei den "talseitigen" West- und Südecken beträgt somit die Gebäudehöhe 5,64 m bzw. 4,93 m. Die maximale Gebäudehöhe wird damit bei weitem nicht ausgeschöpft und wäre sogar eingehalten, wenn das gewachsene Terrain deutlich tiefer anzusetzen wäre.

E. 4.1

Streitig ist weiter die Frage, ob das Bauvorhaben im Sinn von § 234 PBG die künftige Ortsplanung der Gemeinde Küsnacht negativ präjudiziere. Die Vorinstanz hat diesen Einwand der heutigen Beschwerdeführenden verworfen und ausgeführt, die Vorlage zur Revision der BZO sei vom Gemeinderat während des Rekursverfahrens am 27. Mai 2003 zuhanden der öffentlichen Planaufgabe verabschiedet worden. Damit liege eine intertemporale Anwendung von § 234 PBG vor und sei nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung im Einzelfall eine Interessenabwägung vorzunehmen und so eine sachgerechte Lösung herbeizuführen. Eine negative Präjudizierung hinsichtlich der anrechenbaren Geschosshöhe liege nicht vor, da die Hobbyräume im vollständig unter dem gewachsenen Terrain gelegenen Untergeschoss keine Wohn- oder Arbeitsräume darstellten. Was die Baumasse des Bauprojekts betreffe, so überschreite diese im Ausmass von rund 129 m³ oder rund 6,5 % die vom Gemeinderat beantragte neue Baumasse von 1,4 m³ / m². Die Verletzung möglichen künftigen Rechts sei damit marginal und führe im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung nicht dazu, dass dem streitigen Projekt das allfällige künftige Recht entgegengehalten werden müsste. Die Beschwerdeführenden wenden vor Verwaltungsgericht gegen diese Erwägungen der Baurekurskommission ein, die Baumassenüberschreitung sei sehr viel höher, wenn der alte Terrainverlauf berücksichtigt werde. Werde der tatsächlich gewachsene (alte) Terrainverlauf berücksichtigt, rage das Untergeschoss mehr als 50 % aus dem Boden und werde damit zu einem – nach dem Bauordnungsentwurf unzulässigen – anrechenbaren Untergeschoss. Die Vorinstanz habe die Anrechenbarkeit des Untergeschosses auch deshalb zu Unrecht verneint, weil die

geplanten Hobbyräume zwingend als Wohn- und Arbeitsräume im Sinn von § 275 PBG und damit das Untergeschoss als anrechenbares Geschoss zu qualifizieren seien.

E. 4.2

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind. Baureif ist ein Grundstück nach § 234 PBG, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Der Gemeinderat Küssnacht verabschiedete am 27. Mai 2003, also nach Erteilung der streitigen Baubewilligung (14. Januar 2003) und nach Rekurerhebung (24. Februar bzw. 3. März 2003), die Teilrevision der BZO zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 Abs. 2 PBG. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, handelt es sich vorliegend um eine so genannte intertemporale Anwendung von § 234 PBG, also um eine während des Rechtsmittelverfahrens vom Gemeinderat beantragte Änderung einer kommunalen planungsrechtlichen Festlegung. Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung hängt in einem solchen Fall die Beachtung der neuen planungsrechtlichen Festlegung ab von einer Interessenabwägung im konkreten Fall zwischen dem privaten Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens und dem öffentlichen Interesse, dass die künftige Planung nicht negativ präjudiziert werde (RB 2000 Nr. 97 = BEZ 2000 Nr. 38; RB 1985 Nr. 116 lit. b; je mit Hinweisen).

E. 4.2.1

Nach dem erwähnten Entwurf zur Änderung der BZO soll in der hier massgebenden zweigeschossigen Wohnzone künftig neben zwei Vollgeschossen nur ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig sein (Erläuternder Bericht Ziff. 2.1.1). Das Bauprojekt weist zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss auf. Das Untergeschoss liegt vollständig unter dem gemäss den vorstehenden Ausführungen (Ziff. 3) als rechtmässig erkannten gewachsenen Boden. Bergseitig befinden sich im Untergeschoss drei mit "Hobby" bezeichnete, je 18,5 m² grosse Räume. Ob diese Räume als "Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume" zu qualifizieren sind, was zur Anrechenbarkeit des Untergeschosses führen würde (§ 276 Abs. 1 PBG), beurteilt sich nicht nach der Bezeichnung in den Bauplänen, sondern danach, ob sie sich objektiv für eine solche Nutzung eignen. Die drei (Hobby)Räume weisen je ein kleines Fenster auf, welches in einen engen, ca. 50 cm tiefen und rund 1,5 m hohen Schacht führt. Die Räume sind zudem nicht über wohnungsinterne Erschliessungen, sondern nur über das allgemeine Treppenhaus zugänglich. Unter diesen Umständen sind sie objektiv von ihrer Ausgestaltung her für eine Nutzung zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken gänzlich ungeeignet. Der Vergleich mit im Untergeschoss eines Restaurants angeordneten Gästetoiletten und Personalgarderoben (VGr, 25. November 1994, BEZ 1995 Nr. 3) geht von vornherein fehl. Das Untergeschoss ist nicht anrechenbar, und das Bauprojekt entspricht auch der BZO gemäss Änderungsentwurf. Eine Nebenbestimmung, dass diese Räume nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken verwendet werden dürfen, ist nicht erforderlich. Zu Recht hält die Baurekurskommission weiter fest, dass von einer negativen Präjudizierung der künftigen planerischen Festlegungen selbst dann keine Rede sein könnte, wenn das vollständig unter dem gewachsenen Boden angeordnete Untergeschoss zu Wohnzwecken nutzbare Räume aufweisen würde.

E. 4.2.2

Die nach der heute geltenden BZO in der vorliegend massgeblichen Zone W2/1,50 zulässige Baumasse soll nach dem gemeinderätlichen Antrag von 1,5 m³/m² auf 1,4 m³/m² reduziert werden. Das Bauprojekt überschreitet letzteres Mass um 129 m³ oder rund 6,5 %. Dieses Mass wird sich nach der Verkürzung der Dachaufbauten um 14 cm auf der Südwestseite bzw. 94 cm auf der Nordostseite gemäss der von der Vorinstanz statuierten Nebenbestimmung sowie Anpassung des Attikageschosses (vgl. nachfolgend Ziff. 5) weiter verringern. Der Schluss der Baurekurskommission, diese untergeordnete Überschreitung führe bei der vorzunehmenden Interessenabwägung (vgl. oben Ziff. 4.2) nicht dazu, dass dem streitigen Projekt die allenfalls später geltende Baumassenziffer entgegengehalten werden müsse, ist nicht rechtsverletzend (vgl. auch BGr, 11. Juli 2000, erläutert in PBG aktuell 1/2001, S. 28).

E. 5.1

Gemäss Art. 19 Abs. 1 BZO ist in der Wohnzone W2 eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig. Oberirdische Vorsprünge sind dann zur Fassadenlänge hinzuzurechnen und für die Gebäudelänge massgebend, wenn sie über mehr als ein Geschoss verlaufen und in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 ABauV).

E. 5.2

Das Untergeschoss liegt – wie erwähnt – vollständig unter dem gewachsenen Boden und ist daher für die Berechnung der Gebäudelänge nicht beizuziehen (§ 28 Abs. 1 ABauV). Die beiden Vollgeschosse weisen eine Länge von 22,4 m auf und halten die Gebäudelänge ein. Das Attikageschoss erstreckt sich über 25,2 m. Nach der Auffassung der Vorinstanz ist die Überschreitung um 20 cm zulässig, weil sie sich lediglich über ein Geschoss erstreckt. Bei den beiden "Vorsprüngen" des Attikageschosses auf der Nordost- und der Südwestseite handelt es sich um eigentliche Fassadenausbuchtungen zur Erweiterung der betreffenden Wohnräume. Diese Vorsprünge weisen eine Höhe von 3,15 m sowie eine Breite von rund 8 m auf und sind auf je zwei Säulen abgestützt. Es besteht kein Grund, diese bei der Berechnung der massgebenden Gebäudelänge nicht mitzurechnen. Denn die Bestimmung von § 27 Abs. 1 ABauV darf nicht derart weit ausgelegt werden, wie dies die Vorinstanzen tun. Diese Bestimmung, welche "nur" kraft Verweises in § 28 ABauV bei der Bemessung der Gebäudelänge zur Anwendung gelangt, ist auf offene Balkone (vgl. Skizze im Anhang ABauV) und Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG ausgerichtet, also auf einzelne Vorsprünge bzw. solche, die höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Es würde offensichtlich auf eine Umgehung der betreffenden Baubeschränkungen hinauslaufen, wenn derartige Vorsprünge des Attikageschosses, wie oben beschrieben, nicht zur massgeblichen Gebäudelänge hinzugezählt würden. Da die Gebäudelänge vorliegend um lediglich 20 cm überschritten wird, kann der Mangel indessen mittels einer Nebenbestimmung geheilt werden.

E. 6.1

Wie schon in ihrer Rekurschrift macht die Beschwerdeführerin auch vor Verwaltungsgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil die Baukommission Küsnacht ihren Entscheid bezüglich der Einordnung nicht begründet habe. Aus der Baubewilligung lasse sich hinsichtlich der pflichtgemässen Ausübung des Ermessens durch die Baukommission nichts ableiten. Insbesondere lasse sich nicht erkennen, was die Behörde geprüft habe und wie ihre Wertung ausgefallen sei. Das zürcherische Verfahren mache das Rekurs-

recht vom Umstand abhängig, dass die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt worden sei. Die Baukommission wisse somit im Zeitpunkt ihres Entscheids, dass eine Überprüfung ihrer Rechtsanwendung in Betracht komme, dass mithin auch über die Interessen rekurslegitimierter Nachbarn zu entscheiden sei, die mit dem Zustellungsentscheid sinngemäss gegen die nachgesuchte Bewilligung votierten. Damit werde das Einparteienverfahren zu einem solchen mit mehreren rechtlich Betroffenen. Von einem nicht begründungspflichtigen Sachverhalt, wie die Vorinstanz annehme, könne somit nicht mehr die Rede sein. Die Vorinstanz habe die Rechtsanwendung an Stelle der Baukommission vorgenommen und damit ihre Kognition überschritten, stehe ihr doch lediglich die Kontrolle der Ermessensausübung durch die Baukommission zu.

E. 6.2

Gemäss § 320 PBG ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht. Wie die Baurekurskommission richtig ausgeführt hat, muss diese Feststellung – im Gegensatz zu einer Bauverweigerung – nicht speziell begründet werden. Das zürcherische Baubewilligungsverfahren ist ausdrücklich (§ 315 Abs. 3 PBG) nicht als Einspracheverfahren ausgebildet. Das Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ist zwar gemäss § 316 Abs. 2 PBG Voraussetzung zur Rekurerhebung, doch wird allein dadurch, dass das Zustellungsbegehren gestellt wurde, das Baubewilligungsverfahren nicht zu einem Mehrparteienverfahren. Die Zustellung des angebehrten baurechtlichen Entscheids hängt nicht vom Nachweis eines besonderen Interesses des Zustellungsgesuchstellers ab (RB 1982 Nr. 150; BRKE I Nr. 4 und 5/81, BEZ 1981 Nr. 52). Mit dem Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids können Einwendungen vorgebracht werden (vgl. § 315 Abs. 2 PBG). Vorliegend behauptet die Beschwerdeführerin nicht und ist auch nicht aktenkundig, dass sie derartige Einwendungen geltend gemacht hätte. Die Baukommission Küsnacht hat mit ihrer Rekursantwort vom 12. Mai 2003 ausführlich zur Frage der Einordnung Stellung genommen. Zudem führte die Vorinstanz am 1. Juli 2003 einen Kommissionsaugenschein durch, an welchem die Parteien erneut zur Frage der Einordnung Stellung nehmen konnten. Das rechtliche Gehör wurde der Beschwerdeführerin damit im Rekursverfahren vollumfänglich gewährt. Unbehelflich ist schliesslich auch der Einwand der Beschwerdeführerin, die Baurekurskommission habe anstelle der Kontrolle der Ermessensausübung durch die Baukommission Küsnacht ihr eigenes Ermessen ausgeübt. Denn falls dies zuträfe, hätte dies ja gerade die Heilung der gerügten Gehörsverweigerung durch die Baukommission Küsnacht zur Folge (BGr, 15. Dezember 1998, ZBl 101/2000, S. 324 E. 2, insbesondere E. 2e).

E. 6.3

Eine weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs erblickt die Beschwerdeführerin darin, dass die Vorinstanz zu ihrem Begehren, den Liftaufbau durch eine Auflage zu verbieten, nicht Stellung genommen habe. Es sei konkret zu prüfen, ob die von § 238 PBG geforderte Einordnung durch sachgerechte Auflagen verbessert werden könne. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss ein Rechtsmittelentscheid so begründet sein, dass sich der Betroffene über dessen Tragweite ein Bild machen und ihn sachgerecht anfechten kann. Hingegen ist die Rechtsmittelbehörde nicht verpflichtet, zu sämtlichen von den Parteien vorgebrachten Tatsachen, Beweismitteln und Vorbringen Stellung zu nehmen; sie kann sich auf jene beschränken, die ihr wesentlich scheinen, sofern sie diesbezüglich ihr Ermessen nicht willkürlich ausübt (BGE 121 I 54 E. 2c, 117 Ib 64 E. 4 S. 86, 112 Ia 107

E. 2b S. 110). Die Baurekurskommission hat nach Durchführung eines Kommissionsaugenscheins die Rüge, das Bauprojekt verletze die Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG, verworfen und ihre Rechtsauffassung im Rekursentscheid hinreichend begründet. Unter diesen Umständen brauchte sie nicht noch explizit auf das Begehren einzugehen, die Liftaufbaute sei zu verbieten. Wenn ein Bauprojekt die Einordnungsanforderung erfüllt, besteht von vornherein keine rechtliche Grundlage, um "Verbesserungen" zu verlangen. Zudem handelt es sich beim Liftaufbau um einen völlig untergeordneten, die Attika-Dachfläche lediglich um 1 m überragenden technisch bedingten Bauteil, der unter ästhetischem Gesichtspunkt nicht ins Gewicht fällt.

E. 6.4

Die Baurekurskommission hat die Grundsätze zu § 238 Abs. 1 PBG umfassend dargestellt. Deren Erwägungen zur Einordnung selber werden im Beschwerdeverfahren nicht substantiiert in Frage gestellt. Es kann daher auf die überzeugenden Ausführungen im Rekursentscheid verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Anzufügen ist, dass das Einordnungsgebot nicht dazu führt, dass ein Bauprojekt an der Ausnützung der zonengemässen Baumöglichkeiten gehindert wird, nur weil die benachbarten Bauten diese nicht voll beanspruchen (RB 1992 Nr. 66). Der Vorwurf, die "brutale" Gebäudefront vom L-Weg her werde in den Projektplänen verheimlicht, indem der Schnitt/Fassadenplan bloss eine Ansicht der Einfahrt allein zeige, die Massigkeit der drei darüber liegenden Geschosse aber bewusst verheimliche, ist verfehlt. Die Pläne zeigen völlig korrekt die vorgelagerte Einfahrt und in der Südwestansicht die drei anrechenbaren Geschosse sowie – im Schnitt – die vorspringende Tiefgarage.

E. 7

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerden teilweise gutzuheissen und der Beschluss der Baukommission Küssnacht vom 14. Januar 2003 mit einer Auflage zu ergänzen ist, wonach das Attikageschoss um 20 cm zu verkürzen ist, sodass es die Gebäudelänge von 25 m nicht überschreitet. Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen. Da die Beschwerdeführenden lediglich in einem untergeordneten Nebenpunkt obsiegen, haben sie die Verfahrenskosten gleichwohl voll zu tragen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Hingegen sind sie zu verpflichten, in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerschaft und der Baukommission Küssnacht für das Beschwerdeverfahren eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen ist eine solche von je Fr. 2'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Kosten- und Entschädigungsdispositiv des Rekursentscheids (Dispositivziffern III und IV) bleiben unverändert.

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