

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00404 vom 18. August 2004**

ZH Verwaltungsgericht, 2004-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00404](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00404)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00404 du 18 août 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00404 del 18 agosto 2004

## **Regeste**

Baubewilligung | Einordnung. Die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme kann eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens verlangen oder bedingen, dass ein Gebäude, welches sich aufgrund seines Volumens aus dieser Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist (E. 3.3). Das streitbetreffene Gebäude, welches einen fast quadratischen, grossvolumigen und ungegliederten Baukörper mit einem fassadenbündigen Satteldach aufweist, lässt aufgrund seiner Positionierung an der Böschungskante die gebotene Rücksichtnahme auf die Topografie des Baugrundstücks vermessen und vermag bereits in dieser Hinsicht den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG nicht zu genügen. Die fehlende volumetrische Gliederung sowie die ornamental überladene Fassadengestaltung bewirken zudem eine gestalterische Unausgewogenheit, welche den aufgrund der exponierten Lage erhöhten Anforderungen an die Gestaltung selbst in einer heterogenen baulichen Umgebung nicht gerecht wird (E. 3.4.2). Gutheissung (VB.2003.00404) bzw. Abweisung (VB.2003.00417).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Einordnung. Die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme kann eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens verlangen oder bedingen, dass ein Gebäude, welches sich aufgrund seines Volumens aus dieser Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist (E. 3.3). Das streitbetreffene Gebäude, welches einen fast quadratischen, grossvolumigen und ungegliederten Baukörper mit einem fassadenbündigen Satteldach aufweist, lässt aufgrund seiner Positionierung an der Böschungskante die gebotene Rücksichtnahme auf die Topografie des Baugrundstücks vermessen und vermag bereits in dieser Hinsicht den Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG nicht zu genügen. Die fehlende volumetrische Gliederung sowie die ornamental überladene Fassadengestaltung bewirken zudem eine gestalterische Unausgewogenheit, welche den aufgrund der exponierten Lage erhöhten Anforderungen an die Gestaltung selbst in einer heterogenen baulichen Umgebung nicht gerecht wird (E. 3.4.2). Gutheissung (VB.2003.00404) bzw. Abweisung (VB.2003.00417).  
Stichworte: BÖSCHUNG FASSADENGESTALTUNG GESTALTUNG UND EINORDNUNG GLIEDERUNG POSITIONIERUNG STÜTZMAUER VOLUMEN  
Rechtsnormen: § 238 Abs. 1 PBG  
Publikationen: - keine -  
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)  
Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 10. Dezember 2002 bewilligte die Bau- und

Planungskommission Erlenbach G die Errichtung einer Villa mit dreizehn Zimmern und einer Unterniveaugarage mit acht Abstellplätzen, samt einem freistehenden Angestelltenhaus mit zwei Zimmern sowie zwei Pavillons und einem Aussenschwimmbad im Garten auf dem in der Wohnzone W2A/20 % liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse in Erlenbach. II. A. Dagegen gelangten einerseits die J AG als Eigentümerin der südlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 02–06 mit Eingabe vom 28. Januar 2003 sowie andererseits A, B, C, D und E, allesamt Eigentümer benachbarter Grundstücke, mit Eingabe vom 29. Januar 2003 an die Baurekurskommission II. Alle Rekurrierenden machten insbesondere eine unbefriedigende Gesamtwirkung wegen ungenügender Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) geltend. Die J AG beantrage eine Zurücksetzung der an die Grundstücke Kat.-Nrn. 02–06 grenzenden Stützmauer um mindestens 2 m und deren Reduktion in der Höhe um 1,5 m sowie eine Rückversetzung des Pavillons "im Bereich der Hangkante" um mindestens 5 m (VB.2003.00417). A, B, C, D und E schlossen auf Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von G (VB.2003.00404). B. Am 16. Juli 2003 führte die Baurekurskommission II auf dem streitbetroffenen Baugrundstück einen Augenschein durch, wobei eine Fotodokumentation erstellt wurde (VB.2003.00417). In der Folge wurden die beiden Rekursverfahren am 30. September 2003 vereinigt (Dispositivziffer I des angefochtenen Entscheids). Im Ergebnis wurden die Rekurse teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Der Beschluss der Bau- und Planungskommission Erlenbach vom 10. Dezember 2002 wurde hinsichtlich der bewilligten Nutzung der Räume im Untergeschoss als Bastel- und Fitnessräume aufgehoben und zudem durch folgende Nebenbestimmungen ergänzt (Dispositivziffer II): "Vor Baufreigabe hat die Bauherrschaft auf dem Grundbuchblatt 07 (Kat.-Nr. 01) die nachstehende öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und der örtlichen Baubehörde ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes Küsnacht zuzustellen: Das Untergeschoss des Hauptgebäudes L-Strasse darf keine im Sinne von § 276 Abs. 1 [PBG] anrechenbaren Räume enthalten. Namentlich dürfen die Räume weder als Bastel- noch als Fitnessräume ausgebaut oder genutzt werden. Die im Südwesthang des Baugrundstücks geplante Stützmauer ist in der Höhe um 1,5 m zu kürzen und um 2 m hangeinwärts zurückzuversetzen. Zudem ist das geplante Hauptgebäude um 1 m vom Hang zurückzuversetzen. Die abgeänderten Pläne sind dem Gemeinderat vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen." Die Kosten des Verfahrens wurden zu zwei Dritteln G auferlegt. Ein Drittel wurde zu gleichen Teilen unter den Rekurrierenden aufgeteilt (Dispositivziffer III). Umtriebsentschädigungen wurden keine zugesprochen (Dispositivziffer IV). III. A. Gegen diesen Entscheid erhoben A, B, C, D und E (Beschwerdeführende 1–5) am 29. Oktober 2003 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten in teilweiser Aufhebung des angefochtenen Entscheids die Aufhebung der Baubewilligung der Bau- und Planungskommission Erlenbach unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von G für beide Verfahren. G (Beschwerdegegner 1) beantragte demgegenüber am 18. November 2003 in prozessualer Hinsicht die Vereinigung beider Verfahren und in materieller Hinsicht die Abweisung der Beschwerde sowie die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung (VB.2003.00404). B. G (Beschwerdeführer 6) gelangte mit Eingabe vom 5. November 2003 ebenfalls an das Verwaltungsgericht und liess diesem beantragen, der Entscheid der Baurekurskommission II sei aufzuheben und der Entscheid der Bau- und

Planungskommission Erlenbach sei unter Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung vollumfänglich zu bestätigen. A, B, C, D und E (Beschwerdegegnerschaft 4–8) stellten am 4. Dezember 2003 Antrag auf Abweisung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von G. Die J AG (Beschwerdegegnerin 3) verzichtete stillschweigend auf Beschwerdeantwort (VB.2003.00417). C. Die Baurekurskommission II schloss am 11. November 2003 auf Abweisung beider Beschwerden. Die Bau- und Planungskommission Erlenbach beantragte am 3. Dezember 2003 als Beschwerdegegnerin

## **E. 2**

Die Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz wird von den Parteien nicht beanstandet. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist nicht beantragt worden und erweist sich auch als unnötig: Im vorliegenden Fall hat bereits die Baurekurskommission einen Augenschein durchgeführt. Auf das Ergebnis dieses Lokaltermins darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1995 Nr. 12). Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich aufgrund dieses Augenscheins, der eingereichten Pläne und der fotografischen Dokumentationen mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten.

## **E. 3**

Vor Verwaltungsgericht ist insbesondere die Frage der befriedigenden Einordnung des Bauprojekts im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG strittig.

### **E. 3.1**

Die Vorinstanz hat aufgrund des Augenscheins zusammengefasst erwogen, dass die geplante Villa in eine sehr heterogene bauliche Umgebung zu stehen komme. Selbst wenn die ungewohnte Architektur des Bauprojekts den landesüblichen Geschmack möglicherweise nicht treffe, so könne nicht gesagt werden, die Baute ordne sich in diesem heterogenen Umfeld nicht befriedigend ein. Lediglich die Platzierung der Villa an der Hangkante wurde als problematisch angesehen, und die bis zu 5,1 m hohe Stützmauer wurde im Verhältnis zu der darunter liegenden Mehrfamilienhausüberbauung auf den Grundstücken der Beschwerdegegnerin 3 als zu dominant gewertet. Gestützt auf diese Beurteilung wurden die Auflagen formuliert (E. 5c des angefochtenen Entscheids).

#### **E. 3.2.1**

Die Beschwerdeführenden 1–5 (bzw. Beschwerdegegnerschaft 4–8) anerkennen die Heterogenität der baulichen Umgebung. Die bestehenden Bauten in der Nachbarschaft würden sich jedoch alle an den hierzulande gängigen gestalterischen Massstäben orientieren. Das treffe beim geplanten Neubau nicht zu. Die Fassadenpläne zeigten bauliche Elemente, die am fraglichen Ort fremd und unpassend wirken würden. Durch ihre äusserst exponierte Lage an der Hangkante schaffe die Villa auf Grund der ungewohnten Architektur einen störenden Gegensatz zu den vorgelagerten Flachdachhäusern mit moderner Formensprache am Fusse der Böschung und erhalte überdies eine unerwünschte optische Fernwirkung. Diese störenden Auswirkungen würden durch die von der Vorinstanz formulierten Nebenbestimmungen als lediglich "kosmetische Eingriffe" nicht genügend korrigiert. Die aktive Gestaltung des Umschwungs sei dem Bauherrn zwar nicht verwehrt, aber er geniesse dabei nicht jede erdenkliche Freiheit. Auch der Umschwung müsse mindestens befriedigend gestaltet werden. Wie der Umgebungsplan jedoch zeige, werde das Grundstück im Vergleich zur baulichen Umgebung mit Bauten und Anlagen in einem Mass überstellt, das den Rahmen des Üblichen sprengt. Insbesondere der

Vorgartenbereich mit der kreisförmigen Vorfahrt sei auch für sich allein unbefriedigend. Aus diesen Gründen verstosse das Neubauvorhaben gegen § 238 PBG.

### **E. 3.2.2**

Der Bauherr liess unter Hinweis auf die vielgestaltigen Bautypen in der Umgebung, die er bereits im Rekursverfahren mit zahlreichen Bildern dokumentiert hat (VB.2003.00404), vorbringen, das streitbetroffene Bauprojekt erzeuge keinen krassen Widerspruch zu den bestehenden Bauten, der einen Eingriff in den kommunalen Einordnungsentscheid rechtfertigen würde. Die vorgesehenen Säulen und Rundbogenfenster seien Gestaltungselemente, die für Villenquartiere weder ungewöhnlich noch auffällig seien. Das Haus verfüge hauptsächlich über rechteckige Fenster und weise ein Ziegeldach auf, was zur guten Einordnung ins Quartier beitrage. Die Positionierung des Hauptgebäudes an der Hangkante ergebe sich wegen der natürlichen Terrassierung des Geländes und sei nichts Ungewöhnliches. Die von der Vorinstanz angeordnete Rückversetzung um einen Meter zur Abschwächung der exponierten Lage sei nicht gerechtfertigt. Alle primären Bauvorschriften in Bezug auf Gebäudehöhe und Grenzabstände würden durch das Bauvorhaben eingehalten. Das Baugrundstück liege nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe eines solchen. Wie sich die Einordnungssituation durch die bereits angeordnete oder gar durch eine noch weiter gehende Rückversetzung verbessere, werde nicht dargelegt. Von der talseitig vorbeiführenden M-Strasse werde das Gebäude hinter der Überbauung der Beschwerdegegnerin 3 mit den auffälligen Mauern kaum mehr sichtbar sein. Aus noch grösserer Distanz werde das Haus im heterogenen Siedlungsgefüge untergehen, wobei dieser Effekt durch die auf dem Baugrundstück vorgesehenen Gehölze noch verstärkt werde. Aus der Ferne des gegenüberliegenden Seeufers sei gar keine Veränderung mehr erkennbar. Die Rückversetzung sei unverhältnismässig. Die Rückversetzung und Kürzung der Stützmauer sei ebenfalls nicht zu begründen, da die unterschiedlich hohe Stützmauer maximal 2,5 m über das gestaltete Terrain rage, überdies durch Gehölze und andere Bepflanzungen fast vollständig verdeckt werde und zudem nicht in einer Geraden verlaufe, sondern organisch geschwungene, seitlich zurückfliehende Linien aufweise. Im Übrigen würde eine Absenkung der Mauer die optischen und akustischen Abschirmungseffekte der Hangkante zugunsten der Parteien auf beiden Seiten unnötig vermindern. Die Stützmauer sei hinsichtlich Gestaltung und Einordnung nicht zu beanstanden.

### **E. 3.2.3**

Die Bau- und Planungskommission weist ebenfalls auf die architektonische Vielfalt der baulichen Umgebung hin. Nur weil das Projekt einen weiteren (anderen) architektonischen Akzent in diese Vielfalt setze, werde das Gebot der befriedigenden Einordnung nicht verletzt. Die Positionierung der Villa nahe an der Hangkante entspreche den legitimen Eigentümerinteressen des Bauherrn, der die überdurchschnittliche Aussichtslage nutzen wolle. Die dadurch bedingte auffällige Position sei durch die Nebenbestimmungen der Vorinstanz gemildert worden. Der Bauherr werfe allerdings berechtigterweise die Frage auf, ob mit diesen wirklich eine nicht mehr vertretbare Ermessensausübung der Gemeinde korrigiert worden sei. Vom Bauherrn zu verlangen, er müsse sein Gebäude zur L-Strasse hin orientieren, wäre dagegen unverhältnismässig. Die Umgebungsgestaltung sei durch die Vorinstanz hinsichtlich der Einordnung zu Recht als befriedigend beurteilt worden. Nur weil der Bauherr den Umschwung anders als die Nachbarn nutze und dabei andere Stilmittel einsetze, ergebe sich keine unbefriedigende Einordnung in die landschaftliche

Umgebung.

### **E. 3.3**

Die Baurekurskommission II hat die zu § 238 Abs. 1 PBG entwickelten Grundsätze zutreffend dargelegt. Auf die betreffenden Ausführungen ist daher zu verweisen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Präzisierend ist zu ergänzen, dass die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens verlangen oder bedingen kann, dass ein Gebäude, welches sich aufgrund seines Volumens aus dieser Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten ist (VGr, 12. Juli 2001, VB.2001.00088, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18). Anzufügen ist schliesslich, dass die Kognition des Verwaltungsgerichts von Gesetzes wegen eingeschränkt ist. Das Gericht kann nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG). Aufgrund des der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung der Ästhetik-Vorschrift von § 238 PBG zustehenden Ermessensspielraums, darf die Beschwerdeinstanz nur dann eingreifen, wenn sich die Ermessensausübung der Bewilligungsbehörde als offensichtlich unvertretbar erweist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N. 78).

### **E. 3.4.1**

Das erste Drittel des Grundstücks Kat.-Nr. 01 wird durch die kreisförmige Vorfahrt samt Zufahrtsrampe zur Unterniveaugarage sowie das Angestelltenhaus in Anspruch genommen. Dieser der L-Strasse zugewandte Teil wird somit, abgesehen vom Angestelltenhaus mit einem relativ bescheidenen Bauvolumen, nicht überstellt (VB.2003.00417). Dies im Gegensatz zu den seitlich benachbarten Parzellen Kat.-Nrn. 08 und 09. Die streitbetroffene Villa ist im mittleren Grundstücksdrittel platziert und kommt mit dem zweigeschossigen Vorbau mit halbkreisförmigem Grundriss an den markanten Geländeabbruch zu stehen (VB.2003.00417). Im anschliessenden westlichen Grundstücksdrittel fällt das gewachsene Terrain relativ steil ab (im mittleren Bereich mit einer Neigung von 47 %). In diesem Teil ist eine ausgedehnte Terrassierung mit einem Pool vorgesehen. Dazu soll eine bis 5,1 m hohe und geschwungene Stützmauer errichtet werden, die gemäss Plan jedoch durch eine bepflanzte Böschung bis auf eine Höhe von 2 m verdeckt würde. Dazu ist allerdings anzumerken, dass die Mauer unter Einhaltung der in der Baubewilligung statuierten Steigung der Böschung (Dispositivziffer 1.7) mit einem Verhältnis von 2:3 (66 %) stärker sichtbar bliebe. Der hervorspringende Mauerabschnitt beim Pool (vgl. Nordfassade Schnitt 2) erhielte beispielsweise eine Höhe von 3 m. Die Baurekurskommission ist bei dieser Projektlage zum Ergebnis gelangt, dass die Stützmauer das Bauvorhaben trotz der vorgesehenen Begrünung zu dominant über den Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02–06 thronen lasse. Mit der von ihr angeordneten Rückversetzung der Mauer um 2 m sowie deren Kürzung um 1,5 m hält die Böschung den zulässigen Böschungswinkel ein und wird dem bisherigen Verlauf des gewachsenen Terrains angeglichen; die Mauer tritt in Kombination mit einer Bepflanzung nicht mehr störend in Erscheinung.

### **E. 3.4.2**

Die von der Vorinstanz angeordnete Rückversetzung des Hauptgebäudes ist jedoch nicht geeignet, den von ihr festgestellten Einordnungsmangel zu heilen; die knapp 19,5 m lange und etwa 16 m breite Villa würde trotz der Zurücksetzung um 1 m praktisch gleich nahe an die gemäss Auflagen der Vorinstanz ebenfalls zurückversetzte Böschungskante zu stehen kommen und behielte damit ihre exponierte Lage. Der zweigeschossige, halbrunde, mit ionischen Säulen bewehrte und mit Rundbogenfenstern praktisch vollständig verglaste Vorbau drängt sich damit ohne Rücksicht auf die landschaftliche Situation als beherrschender Teil der Westfassade der ganzen näheren talseitigen Umgebung auf (VB.2003.00404). Die vom Bauherrn in diesem Zusammenhang erwähnten vorgesehenen Gehölze änderten daran nichts, da diese kaum so gepflanzt würden, dass sie den Aussichts Bereich der Villa verdeckten. Die wuchtige, 11,5 m hohe Westfassade mit dem Vorbau bliebe praktisch in ihrer ganzen Grösse sichtbar. Das Hauptgebäude selbst ist ein fast quadratischer, grossvolumiger und ungegliederter Baukörper mit einem fassadenbündigen Satteldach, dessen First quer zum Hang verläuft. Damit lassen die räumliche Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und dessen volumetrische Konzeption die gebotene Rücksichtnahme auf die Topografie des Baugrundstücks insbesondere im Vergleich zu den links- und rechtsseitig benachbarten Gebäuden vermissen, die deutlich von der Hangkante zurückversetzt sind. Bereits in dieser Hinsicht ist die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Einordnung nicht gegeben. Beansprucht die Baute durch ihr Volumen und ihre vorgeschobene Positionierung an der Hangkante eine die bauliche und landschaftliche Umgebung dominierende Stellung, so schafft sie damit erhöhte Anforderungen hinsichtlich volumetrischer Gliederung sowie Dach- und Fassadengestaltung (VGr, 12. Juli 2001, VB.2001.00088, E. 2b, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Diesem Anspruch wird das Projekt mit seinem aufgrund der fehlenden volumetrischen Gliederung ausgesprochen schwerfällig wirkenden Hauptgebäude nicht gerecht. Die Dach- und Fassadengestaltung mit ihren zahlreichen ornamentalen Elementen erscheint als überladen und trägt dazu bei, den Eindruck der Schwerfälligkeit zu verstärken. Zudem wenden die Beschwerdeführenden 1–5 zu Recht ein, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der verwendeten gestalterischen Elemente nicht an hierorts üblichen Massstäben orientiert. Dass der Beschwerdegegner 1 (bzw. Beschwerdeführer 6) auf andere Beispiele in Erlenbach verweist, die ebenfalls Säulen als architektonische Gestaltungselemente verwenden (VB.2003.00404), ändert daran nichts; entscheidend ist die gestalterische Gesamtwirkung. Das streitige Bauprojekt weist eine ornamental überladene Fassadengestaltung auf (VB.2003.00417), die zusammen mit dem grossvolumigen, ungegliederten Baukörper eine gestalterische Unausgewogenheit erzeugt, die angesichts der dominierenden Stellung der Baute selbst in der von der Vorinstanz zutreffend als heterogen gewürdigten baulichen Umgebung nicht befriedigen kann. Zu einer Verbesserung der Ästhetik vermag auch das vorgesehene Ziegeldach nichts beizutragen, das angesichts der übrigen Elemente der Dachgestaltung (Aufbauten, Kamine, Abschlüsse von First und Traufe) die Erscheinung der Baute nicht wesentlich prägt.

### **E. 3.4.3**

Mit der Erteilung der Bewilligung für dieses Bauvorhaben, das die durch die exponierte Hanglage begründeten, erhöhten gestalterischen Ansprüche klar nicht zu erfüllen vermag, hat die örtliche Baubehörde das ihr im Rahmen von § 238 PBG zustehende Ermessen überschritten. Die Vorinstanz hätte daher die Baubewilligung aufheben und nicht durch Nebenbestimmungen ergänzen müssen. Die Vorbringen bezüglich zulässiger Nutzung des Untergeschosses sind somit vorliegend nicht weiter zu prüfen. Demgemäss ist die

Beschwerde der Beschwerdeführer 1–5 gutzuheissen und die Baubewilligung der Bau- und Planungskommission Erlenbach vom 10. Dezember 2002 aufzuheben. Sodann ist die Beschwerde des Beschwerdeführers 6 abzuweisen.

#### **E. 4**

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens dem vollständig unterliegenden Beschwerdegegner 1 (bzw. Beschwerdeführer 6) aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Er ist zudem für das Verfahren vor beiden Instanzen zur Zahlung einer angemessenen Parteientschädigung an die Beschwerdeführenden 1–5 (bzw. Beschwerdegegnerschaft 4–8) zu verpflichten, welche zur Führung dieser Streitsache auf einen Rechtsbeistand angewiesen waren (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Als angemessen erweist sich im vorliegenden Fall eine Entschädigung von Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen).

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