

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00362 vom 11. Januar 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-01-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00362](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00362)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00362 du 11 janvier 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00362 del 11 gennaio 2006

## Regeste

Baubewilligung | Mehrfamilienhaus sowie Werkstatt- und Lagergebäude mit Unterniveaugarage: Zulässige Gebäudehöhe. Gestützt auf die Kompetenznorm von § 279 Abs. 1 PBG setzt Art. 11 BZO der Gemeinde Maur in Kernzonen B grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 7,5 m fest. An Hanglagen ist gemäss Art. 36 BZO neben zwei Dach- und zwei Vollgeschossen sowie einem Untergeschoss ein zusätzliches "natürlich anfallendes" Untergeschoss gestattet, wobei sich talseitig die zulässige Gebäudehöhe auf 8,1 m erhöht (E. 3.1 und 3.2). Das streitbetreffene Grundstück fällt in der Diagonale (ca. 75 m) um lediglich 3,74 m ab. Aufgrund dieser flachen Topografie weist das Bauprojekt nicht nur talseitig, sondern praktisch auch an den beiden Trauffassadenseiten eine Höhe von 8,1 m auf, was letztlich dazu dient, die beiden Untergeschosse anzuheben. Dies liegt offenkundig ausserhalb des mit Art. 36 Abs. 1-3 BZO verfolgten Ziels (E. 3.2.1). Überdies kann auch nicht von einer "Hanglage" gesprochen werden. Wenn sich die Baubehörde nach eigenen Angaben bei der Bestimmung einer Hanglage an Art. 37 Abs. 1 BZO orientiert, welcher in der Wohnzone W1 "bei einer Hangneigung von über 10 % im Gebäudebereich" eine Erhöhung der Gebäudehöhe talseitig um 0,5 m zulässt, so ist eine solche Hangsituation nicht gegeben. Die kommunale Baubehörde hat damit den ihr bei der Auslegung des kommunalen Rechts zustehenden Ermessensspielraums verlassen (E. 3.2.2). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Mehrfamilienhaus sowie Werkstatt- und Lagergebäude mit Unterniveaugarage: Zulässige Gebäudehöhe. Gestützt auf die Kompetenznorm von § 279 Abs. 1 PBG setzt Art. 11 BZO der Gemeinde Maur in Kernzonen B grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 7,5 m fest. An Hanglagen ist gemäss Art. 36 BZO neben zwei Dach- und zwei Vollgeschossen sowie einem Untergeschoss ein zusätzliches "natürlich anfallendes" Untergeschoss gestattet, wobei sich talseitig die zulässige Gebäudehöhe auf 8,1 m erhöht (E. 3.1 und 3.2). Das streitbetreffene Grundstück fällt in der Diagonale (ca. 75 m) um lediglich 3,74 m ab. Aufgrund dieser flachen Topografie weist das Bauprojekt nicht nur talseitig, sondern praktisch auch an den beiden Trauffassadenseiten eine Höhe von 8,1 m auf, was letztlich dazu dient, die beiden Untergeschosse anzuheben. Dies liegt offenkundig ausserhalb des mit Art. 36 Abs. 1-3 BZO verfolgten Ziels (E. 3.2.1). Überdies kann auch nicht von einer "Hanglage" gesprochen werden. Wenn sich die Baubehörde nach eigenen Angaben bei der Bestimmung einer Hanglage an Art. 37 Abs. 1 BZO orientiert, welcher in der Wohnzone W1 "bei einer Hangneigung von über 10 % im Gebäudebereich" eine Erhöhung der Gebäudehöhe talseitig

um 0,5 m zulässt, so ist eine solche Hangsituation nicht gegeben. Die kommunale Baubehörde hat damit den ihr bei der Auslegung des kommunalen Rechts zustehenden Ermessensspielraum verlassen (E. 3.2.2). Gutheissung. Stichworte: BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN GEBÄUDEHÖHE GEFÄLLE GEWACHSENER BODEN HANGLAGE NEIGUNGSWINKEL TERRAIN TOPOGRAFIE UNTERGESCHOSS Rechtsnormen: Art. 11 BZO Maur Art. 36 BZO Maur Art. 37 BZO Maur § 279 Abs. I PBG § 280 Abs. I PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Der Gemeinderat Maur erteilte am 14. Dezember 2004 F die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der Ökonomiegebäude Assek.-Nrn. 01 und 02 sowie für den Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Werkstatt und Lagergebäude mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 an der L-Strasse

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens ist die im Rechtsmittelbegehren enthaltene Rechtsfolgebehauptung im Rahmen des Umfangs der angefochtenen Verfügung. Der Streitgegenstand hat beim Durchlaufen des funktionellen Instanzenzugs gleich zu bleiben. Das vor der Rekursinstanz gestellte Sachbegehren darf daher im Beschwerdeverfahren nicht ausgedehnt werden (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 3). Die Beschwerdeführenden haben im Rekursverfahren die Ergänzung der Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung verlangt, die festlegt, dass das geplante Mehrfamilienhaus eine Gebäudehöhe von 7,5 m an keinem Punkt überschreiten darf. Der im Beschwerdeverfahren gestellte Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung stellt eine unzulässige Klageänderung dar, soweit das Begehren weiter reicht als die Ergänzung der Baubewilligung mit der vor der Baurekurskommission verlangten Nebenbestimmung. Insoweit ist auf das Beschwerdebegehren nicht einzutreten.

### **E. 1.3**

Streitig ist vor Verwaltungsgericht allein, ob der geplante Bau die zulässige Gebäudehöhe einhält. Diese wird gemäss § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Hinsichtlich des gewachsenen Bodens machen die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht neu geltend, die auf der Nordseite bestehende Aufschüttung sei im Jahre 1998 vorgenommen worden, liege also weniger als zehn Jahre zurück und sei daher unbeachtlich. Diese Auskunft über den Zeitpunkt der Terrainveränderung habe der heutige Beschwerdeführer Nr. 3 bei einem Besuch auf dem Bauamt Maur am 31. August 2005 erhalten. Die Aushändigung einer entsprechenden Kopie der Baubewilligung sei ihm allerdings verweigert worden. Gemäss § 52 Abs. 2 VRG können vor Verwaltungsgericht, sofern dieses wie hier als zweite gerichtliche Instanz entscheidet, neue Tatsachenbehauptungen nur soweit geltend gemacht werden, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist. Weiter sind

nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung neue tatsächliche Behauptungen zulässig, wenn der Beschwerdeführer diese nachträglich entdeckt hat und auch "bei Anwendung der erforderlichen Umsicht" nicht rechtzeitig hätte vorbringen können, sie somit als Revisionsgrund (§ 86a lit. b VRG) zu berücksichtigen wären (RB 1976 Nr. 18; Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 13). Da die Beschwerde aus den nachfolgenden Gründen ohnehin gutzuheissen ist, kann die Zulässigkeit der neuen tatsächlichen Behauptungen offen bleiben.

2. 2.1 Zur Frage der Gebäudehöhe führte die Baurekurskommission in ihrem Entscheid aus, Art. 36 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur vom 15. Januar 2001 (BZO) sehe vor, dass in den Kernzonen A und B an Hanglagen bei zwei Vollgeschossen talseitig eine Gebäudehöhe von 8,1 m, das heisst 0,6 m mehr als die ordentliche Gebäudehöhe von 7,5 m, zulässig sei. Die Baubewilligungsbehörde ziehe bei der Beurteilung der Frage, ob eine Hanglage vorliege Art. 37 BZO als Beurteilungsmassstab heran. Gemäss dieser Vorschrift erhöhe sich in der Wohnzone W1 die Gebäudehöhe bei einer Hangneigung über 10 % talseitig um 0,5 m. Vorliegend handle es sich um einen schwach geneigten Hang. Zwischen der N-Strasse und der L-Strasse betrage das Gefälle aber immerhin knapp 4 m, sodass nicht von einem flachen Gelände gesprochen werden könne. Im Bereich der 24,8 m langen Trauffassaden des geplanten Gebäudes weise das Gelände einen Höhenunterschied von 1,4 m (Südfassade) respektive 2,3 m (Nordfassade) auf. Dies entspreche einer Neigung von 9,2 % beziehungsweise 5,6 %. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen das Vorliegen einer Hangneigung bejaht habe, so sei daran nichts auszusetzen. Einerseits sei die im nordwestlichen Grundstücksteil vor mehr als zehn Jahren zur Erstellung der bestehenden Fahrzeugabstellplätze vorgenommene Aufschüttung zu berücksichtigen. Dass dadurch der grösste Teil des Gefälles entlang der Nordfassade in einem kleinen Bereich derselben entstehe und damit der Rest des Terrains nur ganz leicht abschüssig verlaufe, ändere nichts daran, dass die besagte Höhendifferenz bestehe. Andererseits betrage das Gefälle auch ohne Aufschüttung im nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks 5,6 %. Damit erreiche das Terrain eine Neigung, welche nicht mehr ohne weiteres als vernachlässigbar zu bezeichnen sei und welche die Vorinstanz durchaus als Hanglage im Sinn von Art. 36 Abs. 4 [recte 3] BZO qualifizieren durfte.

2.2 Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht entgegen, im Plan "Westfassade" fehle die Eintragung des gewachsenen Terrains, was im Rekursverfahren beanstandet worden sei. Dadurch werde "kaschiert", dass nur gerade 0,1 % der Gebäudegrundfläche (0,4 m x 1,1 m im Bereich der Nordwestecke) auf dem erhöhten Terrain stehe. Der Rest des Terrains sei nur ganz leicht abschüssig. Für die Beurteilung der Neigung sei dieser künstliche Terrainverlauf nicht massgebend. Mit einem kleinen Hügelchen versuchten die Beschwerdegegner eine Hanglage zu konstruieren. Die massgebende Hangneigung betrage daher überall maximal 5,6 %. Losgelöst von irgendwelchen Richtlinien stelle eine solche Neigung keine Hanglage dar. Die Ermessensbetätigung der Baubehörde beruhe offensichtlich auf falschen tatsächlichen Annahmen und könne von der Baurekurskommission von vornherein nicht geschützt werden.

3. 3.1 Gemäss § 280 Abs. 1 PBG wird die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden gemessen. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ergibt sich laut § 279 Abs. 1 PBG das Mass der Gebäudehöhe auf Grund der erlaubten Vollgeschosshöhe mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses. In Zonen mit zwei zulässigen Vollgeschossen wie in den Kernzonen A und B der Gemeinde Maur gilt damit nach kantonalem Recht grundsätzlich

eine Gebäudehöhe von 8,1 m. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur macht von der Kompetenznorm von § 279 Abs. 1 PBG Gebrauch und setzt in Art. 11 BZO für die Kernzone B die Gebäudehöhe auf 7,5 m bzw. – in Verbindung mit Art. 36 Abs. 3 BZO – auf 8,1 m fest. Bei den Bestimmungen von Art. 11 und 36 BZO, deren Anwendung hier streitig ist, handelt es sich demzufolge um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, das in erster Linie von den Gemeindebehörden anzuwenden und – soweit unbestimmte Rechtsbegriffe in Frage stehen – auszulegen ist (RB 1981 Nr. 20, 1982 Nr. 38, 1984 Nr. 106; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19, auch zum Folgenden). Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, auferlegt sich die Baurekurskommission in solchen Fällen bei der Überprüfung einer von der Baubewilligungsbehörde vorgenommenen Handhabung einer kommunalen Rechtsnorm Zurückhaltung und ersetzt einen vertretbaren Entscheid der Gemeindebehörden nicht durch eine eigene Auslegung oder eigenes Ermessen. Hingegen schreitet sie ein, wenn sich der Entscheid der Gemeinde als offensichtlich unvertretbar erweist. Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Ermessensentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessens- bzw. Auslegungsspielraums (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). 3.2 Laut Art. 11 BZO sind in der hier massgebenden Kernzone B zwei Dachgeschosse, zwei Vollgeschosse sowie – "zulässig gemäss Art. 36 Abs. 1 und 2" – ein Untergeschoss erlaubt. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 7,5 m bzw. 8,1 m, wobei Art. 11 BZO auf Art. 36 Abs. 3 BZO verweist. Art. 36 Abs. 1 BZO bestimmt, dass – wo die Bauordnung höchstens zwei Vollgeschosse zulässt – an Hanglagen zusätzlich ein "natürlich anfallendes Untergeschoss" gestattet ist. Abgrabungen sind laut Art. 36 Abs. 2 Satz 1 BZO – ausser an der bergseitigen Fassade – bis maximal 1 m erlaubt; bergseitig sind Abgrabungen nur für Vollgeschosse gestattet (Art. 36 Abs. 2 Satz 2 BZO). Art. 36 Abs. 3 BZO schliesslich bestimmt, dass "unter den Voraussetzungen von Abs. 1 und 2" in den Kernzonen KA und KB bei zwei Vollgeschossen "talseits" eine Gebäudehöhe von 8,1 m zulässig ist. Die – gegenüber der grundsätzlich geltenden Gebäudehöhe von 7,5 m privilegierte – Gebäudehöhe von 8,1 m "unter den Voraussetzungen von [Art. 36] Abs. 1 und 2 [BZO]" dient offenkundig dazu, das an Hanglagen zulässige "natürlich anfallende Untergeschoss" überhaupt zu ermöglichen. Denn bei einer Gebäudehöhe von 7,5 m und zulässigen Abgrabungen talseitig von maximal 1 m müsste ein Untergeschoss geradezu eingegraben werden und wäre eine zweckmässige Befensterung von Wohn- oder Arbeitsräumen kaum mehr möglich oder zumindest sehr erschwert. Da die Gebäudehöhe traufseitig gemessen wird, geht Art. 36 BZO, wonach "talseits" eine grössere Gebäudehöhe zulässig ist, von einer Überbauung aus, bei welcher die Trauffassaden talseitig und bergseitig angeordnet sind. 3.2.1 Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 fällt von der N-Strasse nach der L-Strasse, mithin von Westen nach Osten ab. Das Mehrfamilienhaus weist ein Satteldach auf, dessen First ungefähr von Westen nach Osten ausgerichtet ist. Die Westfassade stellt mithin die bergseitige, die Ostfassade die talseitige Fassade dar. Wie die Baurekurskommission in ihrem Entscheid in tatsächlicher Hinsicht festhält, ist vorliegend der Hang schwach geneigt. Bei dem von der Vorinstanz erwähnten Gefälle von 4 m zwischen der N-Strasse und der L-Strasse handelt es sich um das Gefälle von der westlichen Grundstücksecke an der N-Strasse mit der Kote 660.11 zur

östlichen Grundstücksecke an der L-Strasse mit Kote 656.37. Bei einem Abstand zwischen diesen beiden Grundstücksecken von rund 75 m entspricht der Höhenunterschied von 3,74 m einem Gefälle von 5 %, was wiederum der Hälfte jener Hangneigung von 10 % entspricht, welche nach Art. 37 Abs. 1 BZO vorliegen muss, damit sich in der Wohnzone W1 die zulässige Gebäudehöhe talseitig um 0,5 m erhöht. Dieses Neigungsmass von 10 % wird vom Gemeinderat als "Richtwert" beigezogen. Im Bereich der Nordfassade des 24,8 m langen Hauptgebäudes verläuft das bestehende (gewachsene) Terrain auf einer Länge von knapp 23 m praktisch horizontal und macht ca. 50 cm bzw. 1,8 m vor der gestaffelten Westfassade aufgrund einer früheren Aufschüttung einen Geländesprung von 2 m. Auch entlang der Südfassade verläuft das Terrain mehrheitlich, das heisst auf einer Länge von rund 17,5 m, flach und steigt erst auf den letzten ca. 7 m um 1,5 m an. Infolge dieser Topografie weist das streitige Bauprojekt nicht nur talseitig, sondern praktisch entlang der ganzen Nordfassade, das heisst auf einer Länge von rund 23 m eine Gebäudehöhe von 8,1 m auf. Auch an der Südfassade beträgt die Gebäudehöhe auf einer Länge von rund 19 m mehr als 7,5 m. Die "privilegierte" Gebäudehöhe von 8,1 m wird nicht etwa beansprucht, um die Situation bei einem talseitig natürlich anfallenden Untergeschoss zu verbessern. Der (talseitigen) Ostfassade ist eine unterirdische "Durchfahrt" vorgelagert, mit einer Oberkante auf der Höhe Fussboden des unteren Vollgeschosses. Die nicht nur talseitig, sondern praktisch vollständig auch an den beiden Trauffassadenseiten beanspruchte Gebäudehöhe von 8,1 m dient letztlich dazu, die beiden sich über den grössten Teil des Grundstücks ausdehnenden Untergeschosse mit Werkstatt, Pneu- und Unterniveaugarage anzuheben. Dies liegt offenkundig ausserhalb des mit Art. 36 Abs. 1–3 BZO verfolgten Ziels. 3.2.2 Zusammengefasst ist festzuhalten, dass vorliegend die Voraussetzungen von Art. 11 und 36 BZO für eine zulässige Gebäudehöhe von 8,1 m nicht gegeben sind. Das Bauvorhaben beansprucht entgegen Art. 36 Abs. 3 BZO nicht nur "talseits" (Ostfassade), sondern auch an den Nord- und Südfassaden eine höhere Gebäudehöhe als 7,5 m. Die grössere Gebäudehöhe dient nicht dazu, die vertikale Gebäudelage im Hinblick auf die Realisierung eines "natürlich anfallenden Untergeschosses" (Art. 36 Abs. 1 BZO) zu optimieren. Überdies kann auch nicht von einer "Hanglage" gesprochen werden, ist doch das gewachsene Terrain entlang der 24,8 m langen Nord- und Südfassade grösstenteils, das heisst auf einer Länge von rund 23 m (Nordfassade) bzw. 17,5 m (Südfassade), praktisch eben. Wenn sich die Baubewilligungsbehörde nach eigenen Angaben bei der Bestimmung einer Hanglage an Art. 37 Abs. 1 BZO orientiert, welcher in der Wohnzone W1 "bei einer Hangneigung von über 10 % im Gebäudebereich" eine Erhöhung der Gebäudehöhe talseitig um 0,5 m zulässt, so ist eine solche Hangsituation vorliegend sowohl mit Bezug auf das Baugrundstück als auch auf den Gebäudebereich bei weitem nicht gegeben. Der Sinngehalt, welchen der Gemeinderat Maur hier Art. 36 BZO zumisst, ist unvertretbar und liegt ausserhalb des ihm bei der Auslegung des kommunalen Rechts zustehenden Ermessensspielraums. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen und die Baubewilligung – wie von den Beschwerdeführenden im Rekursverfahren beantragt – mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach die Gebäudehöhe maximal 7,5 m betragen darf. Der private Beschwerdegegner hat vor Baubeginn der Baubehörde entsprechende Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen. Dabei ist das gewachsene Terrain auch in der Ansicht "Westfassade" einzuzeichnen. Es steht dem Gemeinderat Maur frei, die Durchführung eines neuen Baubewilligungsverfahrens anzuordnen, sofern die durch die Nebenbestimmung erforderliche Projektänderung nicht mehr untergeordneter Natur ist (§ 321 PBG; vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461).

#### **E. 04**

und 05 in M. II. Hiergegen erhoben A und B sowie C und D mit gemeinsamer Eingabe vom 17. Januar 2005 Rekurs an die Baurekurskommission III und verlangten im Hauptantrag, das geplante Mehrfamilienhaus sei um rund 60 cm tiefer zu legen, sodass die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m an keinem Punkt überschritten werde. Mit Rekursentscheid vom 20. Juli 2005 wies die Baurekurskommission III den Rekurs ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B sowie C und D am 15. September 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten zur Hauptsache die Aufhebung des Rekursentscheids vom 20. Juli 2005 sowie der Baubewilligung vom 14. Dezember 2004, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Beschwerde- und das Rekursverfahren zulasten der Beschwerdegegner. Der Gemeinderat Maur verzichtete am 7. Oktober 2005 auf eine Vernehmlassung. Die Baurekurskommission III am 14. Oktober 2005 sowie der private Beschwerdegegner am 21. November 2005 beantragten je Abweisung der Beschwerde; Letzterer schloss zudem auf die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Ausführungen der Parteien und die Erwägungen der Vorinstanz werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidungsgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

#### **E. 4**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht dem privaten Beschwerdegegner von vornherein nicht zu. Vielmehr ist dieser gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu einer Umtriebsentschädigung an die Beschwerdeführenden für das Beschwerde- und Rekursverfahren verpflichtet. Angemessen ist eine Parteientschädigung für beide Verfahren von Fr. 3'000.- ( § 12 Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252) . Demgemäss entscheidet die Kammer:

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