

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00026 vom 1. November 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-11-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2006.00026](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00026)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00026 du 1 novembre 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00026 del 1 novembre 2006

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser: Notwendigkeit eines Augenscheins. Aufgrund vorausgehender Rekursverfahren, welche die gleichen Grundstücke und praktisch identische Bauvorhaben betrafen, hat die Vorinstanz im Grundsatz zulässigerweise auf einen erneuten Augenschein verzichtet. Hingegen hätten die Protokolle der früheren Verfahren beigezogen werden müssen. Dies hat das Verwaltungsgericht nachgeholt (E. 2.3). Auf den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungsspielraum kann sich die kommunale Baubehörde nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (E. 3.1). Die angrenzende Kernzone ändert nichts an der Anwendbarkeit von § 238 Abs. 1 PBG (E. 3.2). Hat die örtliche Baubehörde ihren Einordnungsentscheid in unzureichender Weise begründet, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt, das heisst unter Einsatz ihrer vollen Kognition, zu überprüfen (E. 3.3). Eine nachvollziehbare Ermessensbetätigung setzt die Kenntnisse der massgeblichen Sachumstände voraus. Die bauliche Umgebung war vorliegend lediglich dem Referenten und der juristischen Sekretärin aus den früheren Verfahren ausreichend bekannt, weshalb der Rekursentscheid auf einer ungenügenden Sachverhaltsfeststellung beruht und aufzuheben ist (E. 3.4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

## Erwägungen

### E. 3.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Gemäss Abs. 2 der Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, was nach der Rechtsprechung eine gute Einordnung erfordert (VGr, 17. Dezember 2003, VB.2003.00301, E. 2, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 17. Februar 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654). Der Gemeinde steht bei der Anwendung des unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer Beurteilungsspielraum zu

(RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)). Auf diesen kann sich die kommunale Baubehörde, welche diese Beurteilung in erster Linie vorzunehmen hat, nur berufen, wenn sie spätestens in der Rekursantwort die geforderte nachvollziehbare Begründung für ihren Entscheid vorbringt (RB 1991 Nr. 2). Anders als das Verwaltungsgericht ist die Baurekurskommission zwar gemäss § 20 Abs. 1 VRG grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, darf aber, soweit es um die Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide geht, nur einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19); sie verfügt damit insofern über keine wesentlich weitere Prüfungsbefugnis als das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht, welches gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung ebenfalls einschreiten kann.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben, welches in der Zone W3 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 3. Dezember 1993 (BZO) geplant ist, habe sich wegen der Nähe zur südlich angrenzenden Kernzone nicht nur befriedigend, sondern gut einzuordnen. Dieser Einwand ist unzutreffend. Zwar gelten nach der Rechtsprechung in Kernzonen, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG (VGr, 26. September 2001, VB.2001.00192, E. 2; 1. Juni 2005, VB.2004.00543, E. 5.4; beide unter [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 10-10 f.). Das kann jedoch nicht bedeuten, dass damit die Kernzone selber zum Schutzobjekt wird und eine besondere Rücksichtnahme beanspruchen kann. Eine solche ist nur dann erforderlich, wenn Schutzobjekte unmittelbar an der Zonengrenze liegen, sodass ihnen die Kernzone keinen ausreichenden Schutz zu bieten vermag, und die in der angrenzenden Zone geplanten Bauten eine für die Einordnung relevante Nähe zu den Schutzobjekten aufweisen. Dass es sich bei den Bauten in den an die Baugrundstücke unmittelbar angrenzenden Kernzonenbereichen um Schutzobjekte handle, wird jedoch nicht geltend gemacht. – Massgeblich ist deshalb im vorliegenden Fall § 238 Abs. 1 PBG.

### **E. 3.3**

Der Gemeinderat Mönchaltorf hat in den Baubewilligungen vom 31. Mai 2005 bezüglich baulicher Gestaltung lediglich erwogen, "mit der vorgesehenen baulichen Gestaltung werde eine akzeptable Einordnung zur bereits bestehenden Überbauung erreicht", und festgehalten, dass gemäss Baubeschrieb für die Aussenwände verputztes Mauerwerk und für die Bedachung Ziegel vorgesehen seien sowie für die Farbgebung auf das Farbkonzept verwiesen werde. Aus diesen Ausführungen lässt sich allenfalls herauslesen, dass der Gemeinderat die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG als nur knapp erfüllt würdigte; die von der Rechtsprechung an die Begründung des Einordnungsentscheids gestellten Anforderungen, wonach nachvollziehbar sein muss, dass die Behörde ihren Entscheid nach objektiven Kriterien und unter Berücksichtigung aller massgeblichen Sachumstände gefällt hat, sind damit jedoch nicht erfüllt. Eine solche nachvollziehbare Begründung hat der Gemeinderat, obwohl dies zulässig wäre, auch mit seinen Rekursvernehmlassungen vom 14. September 2005 nicht nachgebracht, in welchen er unter dem Titel "Gestaltung des Bauvorhabens" lediglich auf seinen Beurteilungsspielraum hingewiesen und die

Einordnungsrügen der heutigen Beschwerdeführenden als zu pauschal und unsubstanziert bemängelt hat. Hat die örtliche Baubehörde ihren Einordnungsentscheid in dieser Weise unzureichend begründet, so kann sie sich nicht auf ihren Beurteilungsspielraum berufen und ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt, das heisst unter Einsatz ihrer vollen Kognition, zu überprüfen; andernfalls muss sie sich eine Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 verletzend Unterschreitung ihrer Überprüfungsbefugnis vorwerfen lassen. An die Substanziierung der Einordnungsrügen können dabei angesichts des unzureichend begründeten Entscheids der kommunalen Behörde keine hohen Anforderungen gestellt werden, da die Begründung einer Verfügung unter anderem gerade dazu dient, dem Betroffenen die Rechtsmittelerhebung in voller Kenntnis der behördlichen Entscheidungsgründe zu ermöglichen (BGE 123 I 31 E. 2c).

### **E. 3.4**

Die Rekursinstanz hat in ihren Erwägungen die Kritik der Beschwerdeführenden an der Einordnung des Bauvorhabens als pauschal und nicht überzeugend bezeichnet. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die geplanten Mehrfamilienhäuser mehr Rücksicht auf die bauliche Umgebung hätten nehmen sollen. Eine Kopie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise könne, wie selbst die Anfechtenden einräumten, nicht verlangt werden. Die architektonische Gestaltung der Bauten vermöge zu überzeugen. Jedenfalls setzten sich die geplanten Mehrfamilienhäuser mit ihren Giebeldächern, welche durchaus ein typisches Element der Kernzone darstellten, nicht in Widerspruch zu den Gebäuden der Umgebung. Auch Volumen und Stellung der Bauten seien nicht zu beanstanden; dass eine optimale Ausnutzung der primären Baubeschränkungsnormen angestrebt werde, könne dem Bauvorhaben nicht per se zum Nachteil gereichen, und die beiden Mehrfamilienhäuser würden nicht unerträglich viel grösser als die Gebäude der Umgebung in Erscheinung treten. Wenn die örtliche Baubehörde den Gebäuden die Einhaltung von § 238 PBG attestiert habe, so habe sie damit durchaus im Rahmen des ihr bei der Beurteilung dieser Frage zustehenden Ermessens gehandelt. Ob die Vorinstanz mit diesen Erwägungen von ihrem eigenen Ermessen den unter den gegebenen Umständen gebotenen vollen Gebrauch gemacht hat, ist aufgrund ihres abschliessenden Hinweises auf den Beurteilungsspielraum der Baubehörde fraglich. Die Frage kann aber offen bleiben, denn eine nachvollziehbare Ermessensbetätigung setzt die Kenntnisse der massgeblichen Sachumstände voraus, das heisst bei Einordnungsentscheiden neben den Plänen des Neubaus insbesondere des Baugrundstücks und seiner baulichen Umgebung. Von dieser baulichen Umgebung konnten sich hier jedoch aufgrund des Delegationsaugenscheins vom 11. Dezember 2003 nur der Referent und die juristische Sekretärin der Baurekurskommission ein ausreichendes Bild machen, wobei allerdings einzuschränken ist, dass die Frage der Einordnung an jener Augenscheinsverhandlung nicht thematisiert wurde und die Feststellungen der Delegation, soweit dies aus den Protokollen der Rekurskommission ersichtlich ist, andere Fragen betrafen; die anlässlich des Augenscheins zur Dokumentation der Sachverhaltsfeststellungen aufgenommenen Fotos lassen die bauliche Umgebung des Baugrundstücks nur unzureichend erkennen. Jedenfalls verfügten unter diesen Umständen mindestens die übrigen Mitglieder der Baurekurskommission, selbst wenn ihnen die Fotos aus dem ersten Rechtsgang noch erinnerlich gewesen sein sollten, nicht über die für ihre Ermessensbetätigung erforderlichen Kenntnisse des massgeblichen Sachverhalts. Der Rekursentscheid beruht deshalb auf einer ungenügenden Sachverhaltsfeststellung und ist

aufzuheben.

### **E. 3.5**

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst (§ 63 Abs. 1 VRG) oder kann die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, so insbesondere dann, wenn der Tatbestand ungenügend festgestellt worden ist (§ 64 Abs. 1 VRG). Hier ist eine Rückweisung zur weiteren Untersuchung, insbesondere zur Durchführung eines Augenscheins, unumgänglich. Das Verwaltungsgericht könnte zwar die ungenügende Sachverhaltsfeststellung nachholen; eine eigene Ermessensausübung, wie sie hier aufgrund der ungenügenden Ermessensbetätigung durch den Gemeinderat geboten ist, steht dem Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG jedoch nicht zu. Die Akten sind deshalb unter teilweiser Gutheissung der Beschwerde zur Prüfung der Einordnung unter dem Gesichtswinkel von § 238 Abs. 1 PBG an die zur vollen Ermessensprüfung grundsätzlich befugte Baurekurskommission zurückzuweisen.

### **E. 4**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Parteien, die im Hauptstandpunkt jeweils Gutheissung bzw. Abweisung der Beschwerde beantragten, gemäss § 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG wie folgt aufzuerlegen: je 1/4 unter solidarischer Haftung für 1/2 den Beschwerdeführenden Nr. 1 und 2 sowie zu je 1/6 den Beschwerdegegnern Nrn. 1–3. Parteientschädigungen sind bei diesem Ausgang nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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