

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00093 vom 7. Juni 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-06-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00093

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00093 du 7 juin 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00093 del 7 giugno 2007

Regeste

Baubewilligung | Sanierung und Aufstockung eines Wohnhauses: Wahrung des Rekursrechts gestützt auf Treu und Glauben; Frage des Vorliegens einer neubauähnlichen Umgestaltung Wird den benachbarten Stockwerkeigentümern der baurechtliche Entscheid nicht zugestellt mit der Begründung, der Verwalter habe diesen bereits für die Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt, so dürfen diese nach dem Gebot von Treu und Glauben darauf vertrauen, dass ihr Rekursrecht gewahrt ist (E. 2.2). Grundsätze, nach welchen eine neubauähnliche Umgestaltung einer vorschriftswidrigen Baute anzunehmen ist (Ingress zu E. 4). Auch wenn der geplante Umbau mit Aufstockung um ein Dachgeschoss grössere Baumöglichkeiten bietet, als dies bei einem Neubau möglich wäre, geht es beim Bauprojekt unter weitestgehender Substanzerhaltung der bestehenden 4 Geschosse klarerweise darum, die früheren Investitionen zu erhalten und nicht darum, unter Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern (E. 4.1). An der Rechtsprechung, wonach "weiter gehende Abweichungen von Vorschriften" im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG nur dann anzunehmen sind, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird, ist festzuhalten. Weder die Ausgestaltung des Attikageschosses noch die Geschossigkeit und auch nicht die Überbauungsziffer des Bauvorhabens stellen "weiter gehende Abweichungen" dar. Die Nachbarn werden durch das Bauprojekt auch nicht im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG unzumutbar benachteiligt (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 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 das rechtzeitig erhobene Rechtsmittel einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden erklären ihre schriftliche Stellungnahme vom 2. Dezember 2006, welche sie anlässlich des Augenscheines der Baurekurskommission II vom 7. Dezember 2006 der Vorinstanz abgegeben haben, zum Beschwerdebestandteil. Gemäss § 54 VRG muss die Beschwerdeschrift an das Verwaltungsgericht einen Antrag und dessen Begründung enthalten. In der Begründung muss dargetan werden, inwiefern der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerdeführenden an einer

Rechtsverletzung (§ 50 VRG) oder unrichtigen Feststellung des Sachverhalts (§ 51 VRG) leiden soll. Hat die Vorinstanz – wie hier – ihren Rekursentscheid neu begründet, so können Beschwerdeführende nicht auf frühere Eingaben verweisen und diese zum Bestandteil der Beschwerdeschrift erklären (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 54 N. 7). Der Verweis der Beschwerdeführenden auf die Stellungnahme vom 7. Dezember 2006 ist daher unbeachtlich.

E. 1.3

In ihrer Rekurschrift vom 1. Juli 2006 wie auch mit dem Beschwerdeantrag verlangten die Beschwerdeführenden die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung hinsichtlich des Hauses 2 (L-Strasse 04). Soweit sie in der Beschwerdebegründung auch die Aufhebung der Baubewilligung bezüglich des Hauses 1 verlangen, liegt eine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstandes vor (Kölz/Bosshart/Röhl, § 23 N. 1) und ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 2

Baukommission Rüschtikon, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Rüschtikon erteilte am 29. Mai 2006 der C die baurechtliche Bewilligung für die Sanierung samt Lifteinbau und Aufstockung der beiden Wohnhäuser Assek.-Nrn. 01 und 02, Kat.-Nr. 03, an der L-Strasse 04 und 05 in Rüschtikon. II. Hiergegen erhoben unter anderen B und A am 1. Juli 2006 Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung, soweit diese die Aufstockung des Hauses 2, L-Strasse 04, betraf. Die Baurekurskommission II vereinigte mit Entscheid vom 30. Januar 2007 den Rekurs von B und A mit einem weiteren Rekursverfahren und wies, nachdem sie einen Delegationsaugenschein durchgeführt hatte, die Rekurse ab. III. Mit Beschwerde vom 1. März 2007 beantragten A und B dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid und die baurechtliche Bewilligung der Baukommission Rüschtikon vom 29. Mai 2006, soweit diese die Aufstockung des Hauses 2, L-Strasse 04, betreffen, aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Baurekurskommission II, die C sowie die Baukommission Rüschtikon beantragten Abweisung der Beschwerde. Die private Beschwerdegegnerin verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden sind Stockwerkeigentümer der östlich an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft mit dem Gebäude M-Strasse

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerinnen äussern in ihren Beschwerdeantworten Bedenken gegen diese Rechtsauffassung. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtssprechung muss beim Zustellungsbegehren im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG auf ein Vertretungsverhältnis hingewiesen werden, und muss aus dem Text des Begehrens hervorgehen, wer diese Person ist (RB 1993 Nr. 53). Ob dies mit der Rechtsauffassung, alle Stockwerkeigentümer seien auch einzeln zum Rekurs berechtigt, wenn die Zustellung durch den Verwalter für die Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt worden sei, vereinbar ist, kann hier offen gelassen werden. Vorliegend ist entscheidend, dass die Beschwerdeführenden mit Eingabe

vom 19. September 2006 an die Rekurskommission darauf hinwiesen, sie hätten den Beschluss persönlich auf dem Bauamt Rüslikon verlangt, was ihnen aber nicht gewährt worden sei mit dem Hinweis, dieser sei bereits von F für die Stockwerkeigentümergeinschaft verlangt worden und dieser könne die Beschwerdeführenden "zum Rekurs legitimieren". Diese tatsächliche Behauptung blieb in der Folge auch im Beschwerdeverfahren unbestritten. Nach dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 und 5 Abs. 3 BV) durften die Beschwerdeführenden unter diesen Umständen darauf vertrauen, dass mit dem Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheides durch den Verwalter auch ihr Rekursrecht als Stockwerkeigentümer im Sinn von § 316 Abs. 2 PBG gewahrt wurde.

3. Das Grundstück Kat.-Nr. 03 mit den beiden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern Assek.-Nrn. 01 und 02, L-Strasse 04 und 05, in Rüslikon ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüslikon (BZO) der Wohnzone W3 zugeschrieben. Das im vorliegenden Beschwerdeverfahren streitbezogene Mehrfamilienhaus 2 (L-Strasse 04) verletzt in verschiedener Hinsicht die geltenden baupolizeilichen Normen. Die gemäss Art. 18 BZO maximale Gebäudelänge von 40 m wird um rund 5 m überschritten. Die in der Wohnzone W3 zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m wird durch das Haus 2 um rund 60 cm verletzt. Im Weiteren ist die Überbauungsziffer von 25 % (Art. 18 BZO) überschritten. Schliesslich ist auch der Grenzabstand des Hauses 2 gegenüber dem östlich anstossenden Grundstück ungenügend. Er beträgt zwischen 9,5 m und 14 m und übersteht im nördlichen Bereich den zonengemässen Grenzabstand von 11 m (= Grundabstand und maximaler Mehrlängenzuschlag von 4 m gemäss Art. 18 und 31 BZO). Nicht verletzt sind aus den unter Erwägung Ziff. 4.2.2 aufzuzeigenden Gründen hingegen die Vorschriften über die Geschosshöhen. Das Haus 2 ist unbestrittenermassen nachträglich durch eine Rechtsänderung vorschriftswidrig geworden.

4. Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen; für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen vorbehalten. Diese so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.) schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem bisherigen Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt wird. Allerdings haben Lehre und Rechtsprechung unter Hinweis auf den Zweck der Besitzstandsgarantie, nämlich den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen, stets verlangt, dass die baulichen Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen; solche so genannten "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssten die Neubauvorschriften einhalten (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5). Auch nach der Neufassung von § 357 Abs. 1 PBG im Rahmen der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 ist an dieser Rechtsprechung festgehalten worden (RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14), doch wurden in der Folge die Grenzen zur neubauähnlichen Umgestaltung weiter gezogen (VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3). Auch in der neueren Lehre wird mit guten Gründen vorgeschlagen, nur mit grosser Zurückhaltung von neubauähnlichen Umgestaltungen auszugehen (Willi, S. 99). Für

ausgedehntere Erweiterungs- und Umbaumöglichkeiten spricht auch der Umstand, dass durch eine zu restriktive Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG Nachverdichtungen in bereits überbauten Gebieten in vielen Fällen verunmöglicht oder den Abbruch von sinnvoll erneuerbarer Bausubstanz verlangen würde. Das widerspricht den Grundsätzen der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Siedlungskonzentration (VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3 E. 2b; Willi, S. 100; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 17-6); sodann ist der durch geänderte Bauvorschriften erzwungene Ersatz des Bestehenden in vielen Fällen weder aus ökonomischer noch ökologischer Sicht sinnvoll. Demgemäss sind neubauähnliche Umgestaltungen nur dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, das heisst, wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird (VGr, 19. Oktober 2005, BEZ 2006 Nr. 32, auch zum Folgenden; zum Begriff der Gesetzesumgehung BGE 132 III 212 E. 4.1, 114 Ib 11 E. 3a). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Gesetzesumgehung steht nicht die den Rechtsschein schaffende Umgehungsnorm, sondern die umgangene Norm im Zentrum (Thomas Gächter, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, Zürich etc. 2005, S. 331). Wo die Einhaltung der Neubauvorschriften nur geringe Belastungen mit sich bringen würde, ist deshalb zurückhaltender auf eine neubauähnliche Umgestaltung zu schliessen, als dort, wo Umbau, Erweiterung oder Umnutzung der vorschriftswidrigen Baute dem Bauherrn Baumöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären. Die von der bisherigen Rechtsprechung entwickelten Abgrenzungskriterien, wonach eine Umgestaltung dann anzunehmen ist, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten können und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5; Willi, S. 100 ff., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und der Baurekurskommissionen), stellen deshalb nur Indizien für eine Umgehung bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar; auch bei solchen weitgehenden baulichen Änderungen ist es aber nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht. Eine grössere Zurückhaltung bei der Annahme neubauähnlicher Umgestaltungen lässt sich auch deshalb rechtfertigen, weil die Bewilligung von Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten laut § 357 Abs. 1 PBG jedenfalls unter dem Vorbehalt steht, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

4.1 Beim streitigen Bauprojekt für das Haus 2 bleiben die bestehenden drei Vollgeschosse sowie das Untergeschoss in ihrer Substanz weitestgehend erhalten. Die Sanierung dieser Geschosse beinhaltet zur Hauptsache eine Erneuerung der Sanitärräume (Bad/Dusche) und Küchen. Im Weiteren soll eine Gebäudeaussenisolation angebracht und im Treppenhaus ein Lift eingebaut werden. Entgegen der Rechtsauffassung der Beschwerdeführenden geht es im Zusammenhang mit der erweiterten Besitzstandsgarantie von § 357 Abs. 1 PBG einzig um die Erhaltung der früheren Investitionen in das bestehende Gebäude; diese bleiben mit dem Bauprojekt weitgehend erhalten. Bereits der Umfang und die Art der geplanten baulichen Massnahmen

verbieten die Annahme einer neubauähnlichen Umgestaltung. Durch den Umbau bieten sich der Bauherrschaft zweifellos weiter gehende Baumöglichkeiten, als dies bei einem Neubau der Fall wäre. Entscheidend hierfür ist, dass bei einem Neubau die Überbauungsziffer von 25 % (Art. 18 BZO), das heisst das Verhältnis der oberirdischen Gebäudeumfassung auf dem Erdboden zur Grundstücksfläche (§ 256 Abs. 1 PBG) eingehalten werden müsste. Bei einer Fläche des Baugrundstückes Kat.-Nr. 03 von 3'525 m² entspricht die zulässige Überbauungsziffer von 25 % einer Fläche von 881.25 m², während heute die Überbauungsziffer 1'082.2 m² beträgt, also um 200.95 m² überschritten wird. Die Berücksichtigung der Gebäudelängenbeschränkung, des Grenzabstandes sowie der Gebäudehöhe würde bei einer Neuüberbauung keine Probleme bieten und die bauliche Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand nicht beeinträchtigen, da diese Baubegrenzungsnormen durch entsprechende Höhenanordnung des Gebäudekörpers wie auch Situierung im Gelände, allenfalls in Anwendung von § 270 Abs. 3 PBG unter zulässiger Unterschreitung des erforderlichen Abstandes gegenüber dem Haus 1 (Assek.-Nr. 02), ohne weiteres eingehalten werden könnten. Auch wenn der geplante Umbau mit Aufstockung um ein Dachgeschoss grössere Baumöglichkeiten bietet, als dies bei einem Neubau der Fall wäre, geht es beim Bauprojekt unter weitestgehender Substanzerhaltung der bestehenden vier Geschosse klarerweise darum, die früheren Investitionen (auch des Hauses 1) zu erhalten und nicht darum, unter Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Zu Recht ist auch unter diesem Gesichtspunkt die Rekurskommission davon ausgegangen, es liege keine neubauähnliche Umgestaltung vor.

4.2 Entsprechend § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG bleiben für neue und weiter gehende Abweichungen von Vorschriften die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Gemäss der mit RB 2002 Nr. 81 = BEZ 2002 Nr. 20 eingeleiteten Rechtsprechung ist eine "weiter gehende Abweichung von Vorschriften" im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG nur anzunehmen, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird. Das Gericht hat es in der Folge deshalb als zulässig erachtet, dass ein die zulässige Gebäudehöhe überschreitendes Gebäude durch ein Attikageschoss aufgestockt wurde, welches innerhalb der an der tatsächlichen Gebäudehöhe angelegten Profillinien lag (VGr, 27. März 2002, BEZ 2002 Nr. 22, mit Leitsatz in RB 2002 Nr. 83, auch zum Folgenden). Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, es stelle lediglich eine Folge des Verstosses gegen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe dar und beinhalte weder eine neue noch eine weiter gehende Baurechtswidrigkeit, wenn dabei die für das Attikageschoss massgebende Profillinie um das Mass der Gebäudehöhenüberschreitung verschoben würden.

4.2.1 An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Das projektierte Attikageschoss des Hauses 2 liegt innerhalb der an der tatsächlichen Schnittlinie von Dachfläche und Fassade angesetzten Profillinie. Auch die Durchstossung dieser Profillinie auf höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gemäss § 292 lit. b PBG und Art. 20 Abs. 4 BZO ist eingehalten. Dabei ist nach der aufgezeigten Rechtsprechung auf die tatsächlich bestehende Fassade und nicht auf eine theoretisch zulässige Fassade abzustellen. Bei einer (tatsächlichen) Gebäudelänge von 45 m wird die Profillinie sowohl auf der Ost- wie auch auf der Westseite auf je 15,02 m durchstossen, was – unter Berücksichtigung einer Messungenauigkeit – zulässig ist.

4.2.2 Die Beschwerdeführenden behaupten auch eine weiter gehende Abweichung mit Bezug auf die Geschossigkeit. Das Untergeschoss des Hauses 2 verletze mit 54 % sichtbarer Fassadenfläche Art. 46 Abs. 1 BZO und stelle daher ein Vollgeschoss dar. Damit weise das Haus 2 vier Vollgeschosse auf, was die Erstellung

eines Dachgeschosses ausschliesse. Gemäss Art. 18 BZO sind in der hier massgebenden Zone W3 drei Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie zwei Dachgeschosse zulässig. Nach der Begriffsbestimmung von § 275 Abs. 3 PBG, an welche die Gemeinden gebunden sind (§ 45 Abs. 2 PBG), sind Untergeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Anrechenbar sind Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie solche, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen (§ 276 Abs. 1 PBG). Das Untergeschoss des Hauses 2 ragt teilweise in den gewachsenen Boden hinein und weist Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume auf. Es stellt begrifflich ein gemäss Art. 18 BZO zulässiges anrechenbares Untergeschoss dar und ist nicht als Vollgeschoss einzustufen. An dieser Qualifikation ändert nichts, dass unter dem Titel "Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses" laut Art. 46 Abs. 1 BZO über dem gestalteten Terrain maximal 50 % der Fassadenfläche eines anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein darf und dieses Mass hier leicht überschritten sein mag. Das Haus 2 weist ein anrechenbares Untergeschoss und drei Vollgeschosse auf und darf unter dem Gesichtswinkel der Geschossigkeit entsprechend Art. 18 BZO um ein Dachgeschoss aufgestockt werden.

4.2.3 Das Bauprojekt bringt auch keine Änderung hinsichtlich der heutigen Überbauungsziffer, das heisst des Verhältnisses der anrechenbaren Grundstückfläche zur oberirdischen Gebäudeumfassung (§ 256 Abs. 1 PBG). Am Grundriss der Gebäude ändert sich, abgesehen vom Anbringen einer Aussenisolation, nichts. Das Anbringen einer Aussenisolation an vor dem 1. Januar 1987 erstellten Gebäuden stellt aber gemäss § 33a der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 eine zweckmässige Anpassung im Sinn von § 357 Abs. 5 PBG dar und ist daher nicht als "weiter gehende Abweichung" einzustufen. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden basieren offensichtlich auf der Annahme einer Ausnützungsziffer; eine solche sieht aber die BZO nicht vor.

4.2.4 Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich wie schon vor der Vorinstanz vor, sie würden als Nachbarn durch das Bauprojekt im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG "unzumutbar benachteiligt". Die Baurekurskommission hat hierzu in ihrem Rekursentscheid vom 30. Januar 2007 ausgeführt, die nachbarlichen Interessen seien den Interessen der Bauherrin am Ausbau ihrer Liegenschaft sowie dem öffentlichen Interesse an einer Verdichtung des Wohnraumes gegenüberzustellen. Hierbei sei auch abzuwägen, in welcher Form das Haus 2 nach den geltenden Vorschriften als Neubau erstellt werden dürfte. Ein solcher mit einer Länge von 40 m müsste einen Grenzabstand zuzüglich Mehrlängenzuschlag von 11 m einhalten und damit 1,50 m nach Südwesten verschoben werden. Ebenfalls zu beachten wäre eine zulässige Gebäudehöhe; aufgrund der Hanglage wäre ein derart verschobenes Gebäude im Ergebnis nur rund 0,30 m weniger hoch. Zu beachten sei auch, dass das geplante Attikageschoss nicht die ganze Länge der Vollgeschosse einnehme, sondern um 6,34 m gekürzt wurde. Ein Neubau mit Attikageschoss würde den Beschwerdeführenden daher nur unwesentlich weniger Sonne entziehen. Diesen Ausführungen ist zuzustimmen, weshalb auf sie verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Beschwerdeführenden sind Stockwerkeigentümer der östlich des Hauses 2 gelegenen Liegenschaft Grundstück Kat.-Nr. 07 und bewohnen das Gebäude M-Strasse 06. Ein baurechtskonformes Gebäude auf dem Baugrundstück müsste – bei Einhaltung des maximalen Grenzabstandes von 11 m – im nördlichen Grundstücksbereich einen etwas grösseren Abstand als heute einhalten, während es im südlichen Bereich gegenüber dem von den Beschwerdeführenden bewohnten Gebäude den Grenzabstand von heute zwischen ca. 12–14 m sogar leicht verkleinern könnte. Ein Neubau würde auch, wie die Vorinstanz dargelegt hat, nur minim

weniger hoch. Gesamthaft überwiegt die aufgrund der Baurechtswidrigkeit entstehende Verschlechterung für die Beschwerdeführenden mit Bezug auf Licht und Sonne auf jeden Fall nicht die Interessen der privaten Beschwerdegegnerin. Öffentliche Interessen stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkt unbegründet. 5. 5.1 Anlässlich des Augenscheines vom 7. Dezember 2006 haben die Beschwerdeführenden auch die Balkonvergrößerungen längs der L-Strasse beanstandet. Auf diese Einwendungen ist die Baurekurskommission nicht eingetreten, da sie innerhalb der Rekursfrist hätten geltend gemacht werden müssen. Soweit die Beschwerdeführenden diesen Nichteintretensentscheid beanstanden, was aus der Beschwerdeschrift nicht klar hervorgeht, ist ihre Beschwerde abzuweisen. Rekurse gegen baurechtliche Entscheide sind laut § 22 Abs. 1 VRG innert 30 Tagen seit der Mitteilung einzureichen und müssen einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 23 Abs. 1 VRG). Nach Ablauf der Rekursfrist kann die Rekursbegründung nicht mehr erweitert werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 23 N. 22); von diesem Grundsatz ist allein dann abzurücken, wenn Revisionsgründe im Sinn von § 86a VRG vorgebracht werden, was hier nicht zutrifft. Zu Recht ist die Vorinstanz auf die neuen Vorbringen bezüglich der Balkonvergrößerungen nicht eingetreten. 5.2 Unbegründet sind schliesslich auch die ebenfalls anlässlich des Augenscheines vom 7. Dezember 2006 erstmals, und damit ebenfalls verspätet, erhobenen und in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht wiederholten Rügen bezüglich der Aussteckung. Die Vorinstanz hat hierzu "der Vollständigkeit halber" darauf hingewiesen, dass die Aussteckung des Bauvorhabens § 311 PBG entspricht. Zudem sind nach ständiger Praxis Drittbetroffene zur Rüge formeller Fehler des Baubewilligungsverfahrens nur insoweit befugt, als ihnen ihretwegen ein Nachteil erwächst (Kölz/ Bosshart/ Röhl, § 21 N. 38, mit Hinweisen), was etwa dann zutrifft, wenn ein Baugespann keinen Hinweis auf mögliche Beeinträchtigungen gibt, weil es die wesentlichen gegen aussen in Erscheinung tretenden Bauteile nicht wiedergibt (RB 1984 Nr. 117 = BEZ 1984 Nr. 33 = ZBl 86/1985, S. 122). Die Beschwerdeführenden waren sich – wie ihre Vorbringen in ihrer Rekurschrift zeigen – über das Bauprojekt im Klaren, insbesondere auch über die Ausgestaltung der Dachaufbauten.

E. 06

Die Zustellung des baurechtlichen Entscheides im Sinn von § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wurde für die Stockwerkeigentümergeinschaft von deren Verwalter, F, verlangt. Die Vorinstanz hat in ihrem Rekursentscheid die Legitimation der Beschwerdeführenden bejaht mit dem Hinweis, der Kreis der Stockwerkeigentümer sei fixiert und könne problemlos bestimmt werden. Es sei einer Bauherrschaft ohne weiteres möglich, sich über die Personen der potenziellen Prozessgegner ins Bild zu setzen. Wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft als prozessfähiges Gebilde die Zustellung des Beschlusses verlange, müsse das Begehren auch für den einzelnen Stockwerkeigentümer gelten.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Hingegen sind sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG zur Ausrichtung einer solchen an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten. Angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (vgl. § 12 der Gebührenverordnung des

Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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