

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00189 vom 14. Juni 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-06-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2009.00189](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00189)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00189 du 14 juin 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00189 del 14 giugno 2006

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den teilweisen Rückbau eines Denkmalschutzobjets in Kernzone sowie Neubau von vier Mehrfamilienhäusern und sechs Reiheneinfamilienhäusern in unmittelbarer Umgebung: Umgebungsschutz; Einordnung. Bei der Kernzone handelt es sich nicht um eine Bauverbotszone, sondern um eine Zone mit erhöhten Gestaltungsanforderungen. Unüberbaubare Grünflächen sind auch in der Kernzone nur durch konkrete planerische Massnahmen wie beispielsweise Freihaltelinien rechtlich durchsetzbar. Nach der ersatzlosen Streichung der Baubegrenzungslinie für das streitrelevante Grundstück enthält die aktuelle Bau- und Zonenordnung keinerlei Anordnungen mehr, welche die Überbaubarkeit des streitbetroffenen Grundstücks auf bestimmte Flächen beschränken oder eine entsprechende Freihaltung verlangen. Für den vom Beschwerdeführer verlangten Schutz des Grün- und Freiraumbereichs besteht somit seit der BZO-Revision keine rechtliche Grundlage mehr (E. 8.2). Die Baubewilligungsbehörde hat im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege den Umgebungsschutz mit einem Gebäudeabstand von mindestens 10 m vom Denkmalschutzobjekt festgesetzt und damit dessen Schutzwürdigkeit in Form eines Respektsabstands Rechnung getragen. Mit der Schaffung eines Freiraums um das Schutzobjekt hat sie die denkmalpflegerischen Interessen berücksichtigt und damit ihr Ermessen in enger Koordination mit den kantonalen Behörden in vertretbarer Weise ausgeübt (E. 8.4). Die Bau- und Zonenordnung steht einer Rückführung des Hauptgebäudes in seinen ursprünglichen Zustand nicht entgegen. Vielmehr sind Abweichungen vom bestehenden Zustand im Interesse des Ortsbildschutzes ausdrücklich zulässig, weshalb ein genereller Volumenschutz nicht besteht. Wenn die Baubehörde im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege festhält, dass das Schutzobjekt nach der Wiederherstellung des Originalzustands authentischer in seiner Ursprünglichkeit erscheine, stellt dies eine ohne Weiteres nachvollziehbare Würdigung dar, zumal der Baubehörde bei der Auslegung des kommunalen Rechts ein qualifizierter Ermessensspielraum zukommt (E. 8.6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Das im Ortsteil G gelegene Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach vom 6. Oktober 1994 (BZO) der Kernzone A Dorf zugeschrieben und mit einem im Kernzonenplan teilweise orange bezeichneten und mit einer Personaldienstbarkeit geschützten Gebäude überstellt. Das so genannte "H-Haus" wurde im Jahr 1797 erstellt. Es handelt sich um ein traufbetontes Mehrzweckbauernhaus in vorwiegender Fachwerkbauweise mit Wohn- und Wirtschaftsteil unter durchgehendem First und stellt einen typischen Vertreter des Zürcher Ackerbauernhauses des

18. Jahrhunderts dar. Anfangs des 19. Jahrhunderts ist rückseitig ein quergiebliges Trottenhaus errichtet und im Jahre 1914 auf der Westseite eine Remise angebaut worden. Später erfolgten sodann auch am nordöstlichen Teil des Gebäudes bauliche Veränderungen (Anbauten und Garageneinfahrten). Das Bauprojekt sieht den Rückbau aller nach 1797 erfolgten Bauteile vor. Ausserdem ist auf dem Baugrundstück der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern und sechs Reiheneinfamilienhäusern mit einer 51 Abstellplätze aufweisenden Unterniveaugarage geplant.

#### **E. 4**

In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, es fehle ein Kommissionsgutachten der Mitglieder der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (KNHK) über die Einordnung bzw. eine Beurteilung der baulichen Abänderungen am Schutzobjekt durch die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK). Diesbezüglich hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass im Gegensatz zum früheren Reglement für die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG die heute geltende Verordnung Veränderungen eines überkommunalen Schutzobjekts nicht mehr als einen eine Begutachtung durch die Sachverständigenkommission erfordernden Tatbestand aufführt, weshalb gestützt auf § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG auf diese Erwägungen verwiesen werden kann. Da somit weder eine Begutachtung durch die KNHK noch durch die KDK zwingend vorgeschrieben ist, durften die Vorinstanzen von der Einholung der beantragten Gutachten absehen und besteht hierzu auch für das Verwaltungsgericht keine Veranlassung.

#### **E. 5**

Im Weiteren bemängelt der Beschwerdeführer, der denkmalpflegerische Entscheid sei überhaupt nicht materiell begründet worden. Über die Freiräume, den Hof- und Grünraum fehlten objekt- und umgebungsschutzbezogene konkrete Hinweise und Erläuterungen in der Baubewilligung und ebenso in der kantonalen Zustimmung, was die Vorinstanz mit dem Hinweis auf die formelle Zustimmung der Denkmalpflege entschuldigend durchgelassen habe.

##### **E. 5.1**

Das Recht auf Begründung wird als Teilgehalt des Anspruchs auf rechtliches Gehör unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) abgeleitet. Die Begründung einer Anordnung erscheint als angemessen, wenn sie so abgefasst ist, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und allenfalls in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu ergreifen vermag (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 10 N. 39 mit Hinweis auf BGE 123 I 34). In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 121 I 57).

##### **E. 5.2**

Vorliegend trifft zwar zu, dass in der Begründung der Verfügung der Baudirektion lediglich festgehalten wird, dass das Bauvorhaben eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzobjekts bewirke, weshalb es nur unter Auflagen bewilligt werden könne. Die Formulierung "gewisse Beeinträchtigungen des Schutzobjekts" ist jedoch im Lichte der im Dispositiv angeordneten Auflagen zu sehen. Zudem enthält die gleichzeitig eröffnete Baubewilligung

auch Ausführungen zu den denkmalpflegerischen Aspekten. So wird festgehalten, das Projekt sei bereits im Vorfeld der Eingabe mit Vertretern der Bauherrschaft, der kantonalen Denkmalpflege und der Baubehörde vorbesprochen und weiterentwickelt worden. Im Weiteren wird in der Baubewilligung ausgeführt, Denkmalpflege und Gemeinderat hätten sich bei der Projektentwicklung davon überzeugen lassen, dass sich Form und Ausdruck der Neubauten bewusst vom H-Haus absetzen müssten. Hingegen würden in der Umgebungsgestaltung Verbindungen geschaffen. Auch verweist der baurechtliche Entscheid auf Art. 5 Abs. 2 BZO und hält fest, dass der Teilabbruch mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen wurde. Zudem durfte die kommunale Behörde bezüglich der Einordnung des Bauvorhabens die geforderte nachvollziehbare Begründung noch in der Rekursvernehmlassung nachreichen (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.0026, E. 3.1, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)), was sie mit Eingabe vom 25. September 2008 auch ausführlich tat. Auch die Baudirektion nahm in ihrer Rekursantwort vom 16. Oktober 2008 zu den Fragen des Denkmalschutzes – insbesondere zum Rekursthema des fehlenden Schutzes der Umgebung und der Freiräume – ausführlich Stellung.

### **E. 5.3**

Aufgrund der gleichzeitigen Eröffnung der beiden Verfügungen war es dem Beschwerdeführer somit möglich, auch die Tragweite der Verfügung der Baudirektion zu überblicken und demgemäss sein Rechtsmittel zu begründen. Zudem wäre es ihm im Rekursverfahren freigestanden, im Rahmen seines Replikrechts bzw. anlässlich der mündlichen Augenscheinsverhandlung zur Rekursvernehmlassung des Gemeinderats bzw. zu derjenigen der Baudirektion Stellung zu nehmen. Damit war dem Beschwerdeführer hinreichend Gelegenheit gegeben, sich auch zu den im Rekursverfahren nachgeschobenen Entscheidungsgründen zu äussern. Eine mangelhafte Begründung der angefochtenen Entscheide im Sinne einer Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit nicht ersichtlich.

### **E. 6**

geführt haben. Der Beschwerdeführer und mit ihm auch die anderen Nachbarn werden durch diese Änderungen gegenüber den ursprünglichen Plänen nicht benachteiligt, weshalb eine erneute Ausschreibung unterbleiben durfte.

### **E. 7**

In materieller Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, zu der in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Kernzonenstruktur zur Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbilds würde auch die Struktur der freien Räume als Grünflächen um das bäuerliche Schutzobjekt gehören. Durch das Bauvorhaben würde einerseits die Nachbarliegenschaft des Beschwerdeführers durch zu nahe Bauvolumen ohne Respektsabstand beschwert und andererseits das Schutzobjekt wesentlich beeinträchtigt. Dadurch würde die dort noch vorhandene traditionelle Kernzonenstruktur in Verletzung von § 238 PBG zerstört. Die Vorinstanz sei in ihrer Begründung materiell nicht auf den geschützten Ortsbildsituationswert der bäuerlichen H-Liegenschaft eingegangen. Insbesondere habe sie den gut einsehbaren Situations- und Zeugenwert der prägenden Freiraumumgebung beim ehemaligen Bauernhof um das H-Haus herum nicht berücksichtigt und damit den Sachverhalt nur mangelhaft erfasst. Der Beschwerdeführer habe hingegen diese Schutzsituation um das H-Haus beachtet und auf den Kernzonen- und Umgebungsschutz mit Freiräumen Rücksicht genommen, weshalb er unten an den Hangfuss gebaut habe, damit seine Bauten die Umgebung nicht überragten. Hätte er weiter oben an die

Haldenstrasse gebaut, wären seine Einfahrten in die Liegenschaft einfacher gewesen. Die von der Vorinstanz "verkannte" Kernzone mit Erhaltungsfunktion habe den Beschwerdeführer einst bewogen, seine Wohnhäuser entgegen seiner Ansicht, der behördlichen Empfehlung folgend, von der Haldenstrasse abwärts nahe an die Grenze des jetzigen Baugrundstücks Kat. Nr. 02 an der F-Strasse 03 zu bauen, damit den oberhalb der I-Strasse gelegenen Häusern die Sicht nicht weggenommen werde und zudem seine Häuser die geschützte Liegenschaft nicht überragten. Der Beschwerdeführer habe darauf vertrauen dürfen, dass das geschützte Grundstück an der F-Strasse 03 nicht überbaut werde, da zur kantonal geschützten Bauernhofliegenschaft ebenso ihr Umschwung als auch der gemäss § 238 PBG geschützte Grünbereich vor Bauten freizuhalten sei. Dort, wo man die Freiräume einer Überbauung zuführen dürfe, sei eine gewöhnliche Wohnzone mit Wohnqualität unter Vorbehalt ihrer Zulässigkeit auszuscheiden, nicht aber eine Schutzzone, wie hier die Kernzone A, welche Strukturhaltung und nicht Verdichtung verlange. Der Schutz des Grün- und Freiraumbereichs gelte für eine geschützte Liegenschaft ohnehin und werde in der Kernzone erst recht verstärkt. Gerade im Bereich vor den Häusern des Beschwerdeführers hätte ein zusammenhängender Grünbereich als Hofraum zum geschützten ehemaligen Bauernhaus weiterhin unbebaut bleiben müssen. Das H-Haus habe als wichtiger noch vorhandener Zeuge des Embracher Tales Anspruch auf einen Umgebungsschutz, inklusive der Erhaltung der mitgewachsenen Annexbauten zum Bauernbetrieb.

#### **E. 8.1**

Gemäss § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sie sind Bestandteil der Bauzonen, erfüllen aber in der Regel auch die Funktion von Schutzzonen. Zu diesem Zweck können die Gemeinden besondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Erscheinung der Gebäude, den Kubus, die Dachformen, die Farbgebung, die Materialien und dergleichen aufstellen und dabei von der kantonalrechtlichen Regelung über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Gebäudehöhe abweichen. Das auf dem der Kernzone zugewiesenen Baugrundstück befindliche "H-Haus" ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach als oranges Gebäude bezeichnet. Gemäss Art. 5 BZO dürfen die in den Kernzonenplänen als orange bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt ein weitergehender Schutz mittels Verfügung.

#### **E. 8.2**

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, sah die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach vom 15. Dezember 1984 und 25. Mai 1985 (aBZO) mit Bezug auf das Baugrundstück und das beschwerdeführerische Grundstück eine Baubegrenzungslinie vor. Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung vom 6. Oktober 1994 wurde jedoch auf die Festsetzung dieser Baubegrenzungslinie ersatzlos verzichtet. Bei der Kernzone handelt es sich nicht um eine Bauverbotszone, sondern um eine Zone mit erhöhten Gestaltungsanforderungen. Unüberbaubare Grünflächen sind auch in der Kernzone nur durch konkrete planerische Massnahmen wie beispielsweise Freihaltelinien rechtlich durchsetzbar. Nach der ersatzlosen Streichung der Baubegrenzungslinie für das

streitrelevante Grundstück enthält die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberembrach keinerlei Anordnungen mehr, welche die Überbaubarkeit des streitbetroffenen Grundstücks auf bestimmte Flächen beschränken oder eine entsprechende Freihaltung verlangen. Für den vom Beschwerdeführer verlangten Schutz des Grün- und Freiraumbereichs besteht somit seit der BZO-Revision keine rechtliche Grundlage mehr. Sodann wurden auch in der Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich, mit welcher das H-Haus formell unter Schutz gestellt wurde, keinerlei Regelungen bezüglich der Umgebung getroffen. Eine freizuhaltende Fläche im Sinne eines für das Schutzobjekt notwendigen Umgebungsschutzes ist nicht vorgesehen, weshalb sich auch hieraus kein Schutz des Grün- und Freiraumbereichs ableiten lässt.

### **E. 8.3**

Aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlage kann sich der Beschwerdeführer auch nicht auf Vertrauensschutz berufen, da die – von ihm geltend gemachte – behördliche Empfehlung, seine Wohnhäuser abwärts nahe an die Grenze des jetzigen Baugrundstücks Kat. Nr. 02 an der F-Strasse 03 zu bauen, wohl auf der damals noch geltenden, mittlerweile durch die Gemeindeversammlung aufgehobenen Baubegrenzungslinie beruhte. Soweit diese Empfehlung für die Positionierung der Liegenschaften des Beschwerdeführers tatsächlich kausal gewesen sein sollte, steht das Prinzip des Vertrauensschutzes einer Rechtsänderung grundsätzlich jedoch nicht entgegen. Der Private kann nicht ohne Weiteres auf den Fortbestand eines geltenden Gesetzes vertrauen, sondern muss mit deren Revision rechnen (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Rz. 641). Der Beschwerdeführer vermag somit aus der behördlichen Empfehlung nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Insofern kann auch offen bleiben, ob sich aus einer blossen "Empfehlung" überhaupt eine Vertrauensgrundlage ableiten lässt und was deren allfällige Rechtswirkung wäre.

### **E. 8.4**

Bezüglich der Rüge, der Freiraum zwischen dem H-Haus und seinem Grundstück dürfe gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG nicht überbaut werden, legt der Beschwerdeführer nicht substantiiert dar, weshalb der Freiraum aus ästhetischen Gründen schützenswert sei. Vielmehr ist hierzu festzuhalten, dass der Gemeinde in Einordnungsfragen ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zusteht (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch), RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Soweit es um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, dürfen die Rechtsmittelinstanzen daher nur dann 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, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Baubewilligungsbehörde hat im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege den Umgebungsschutz mit einem Gebäudeabstand von mindestens 10 m vom H-Haus festgesetzt und damit der Schutzwürdigkeit des H-Hauses in Form eines Respektsabstands Rechnung getragen. Mit der Schaffung eines Freiraums um das Schutzobjekt hat sie die denkmalpflegerischen Interessen zum Schutz des H-Hauses berücksichtigt und damit ihr Ermessen in enger Koordination mit den kantonalen Behörden in vertretbarer Weise ausgeübt. An dieser Einschätzung vermag auch das im Beschwerdeverfahren eingereichte Schreiben des ehemaligen Präsidenten des Stadtzürcher Heimatschutzes nichts zu ändern, der bezüglich der Frage der Freihaltung von Hofräumen lediglich pauschal auf die Lehre verweist und

nicht konkret und fundiert darzulegen vermag, weshalb der von den Baubehörden verlangte Freiraum von 10 m um das H-Haus den ästhetischen Anforderungen nicht genügen soll. Mangels Substanziierung kann somit offen bleiben, ob das erst im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht eingereichte Schreiben unter das Novenverbot von § 52 Abs. 2 VRG fällt und nicht ohnehin unbeachtlich wäre.

#### **E. 8.5**

Soweit der Beschwerdeführer die fehlende Einordnung der projektierten Gebäude bzw. die fehlende gestalterische Berücksichtigung der baulichen Umgebung rügt, ist festzuhalten, dass die Gemeinde in der Rekursvernehmlassung ausführlich zu den Einordnungsanforderungen Stellung genommen hat und sich somit auf ihren besonderen bzw. qualifizierten Beurteilungsspielraum berufen kann. Zur Einordnungssituation führte sie aus, das Grundstück sei heute auf drei Seiten überbaut. Da es sich beim H-Haus um ein Schutzobjekt handle, seien die erhöhten gestalterischen Anforderungen im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG anwendbar. Das reduzierte Projekt entspreche – insbesondere nach seiner Überarbeitung und der so erzielten Volumenreduktion bei Gebäude 4 sowie der Verschiebung des Gebäudes 6 – diesen strengen gestalterischen Vorgaben. Indem es die Strukturen bewusst einsetze, übernehme es den dörflichen Charakter der Kernzone, zusammen mit der beabsichtigten – im Detail noch zu bereinigenden – Material- und Farbwahl. Insbesondere respektiere das Vorhaben die Vorgaben von Art. 9 BZO, wonach sich die Aussenmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einordne. Entsprechend bewusst seien die Volumen platziert, die Abstände definiert und die Siedlungsstruktur von hofbildenden Elementen aufgenommen worden. Das Schutzobjekt stehe klar im Zentrum der Überbauung, jedoch eigenständig, was auch durch den grosszügigen Freiraum ausgedrückt werde. Die kommunale Baubehörde hat somit die ästhetische Einordnung der geplanten Überbauung in den dörflichen Charakter der Kernzone eingehend gewürdigt. Wenn sie unter diesen Umständen zum Schluss kommt, die neuen Gebäude respektierten den vom Kanton verlangten Abstand zum H-Haus und würden sich nicht unnötig "anbiedern", sondern als Neubauten klar erkennbar bleiben, woraus sich eine Gesamtüberbauung mit Schutzobjekt ergebe, welche den erhöhten gesetzlichen Anforderungen entspreche, so handelt es sich hierbei um eine ohne Weiteres nachvollziehbare ästhetische Würdigung, welche auf einer eingehenden Interessenabwägung beruht und nach dem Gesagten vor den Rechtsmittelbehörden standhält.

#### **E. 8.6**

Schliesslich beanstandet der Beschwerdeführer den Rückbau des H-Hauses sowie den Abbruch der Annexbauten. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festgehalten hat, legt der Beschwerdeführer jedoch auch diesbezüglich nicht substanziert dar, inwiefern die in Art. 5 Abs. 2 BZO angeführten Voraussetzungen für Abweichungen am orange bezeichneten Gebäude nicht erfüllt sein sollten. Das Bauprojekt sieht den Rückbau aller nach 1797 angebauten Bauteile vor, d.h. des später angebauten Stalls, des Trottenanbaus sowie der Annexbauten im Nordteil des H-Hauses. Gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO können Abweichungen an Gebäuden bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Hierzu hat die Baubehörde in der Rekursvernehmlassung erwogen, die Rückbaumassnahmen dienten der Freistellung der Fassade und der Erhaltung des Gebäudes als Blickfang, was mit der kantonalen Denkmalpflege im Detail abgesprochen worden sei. Das H-Haus hat seit 1797 mehrere

Ergänzungen erfahren. Art. 5 Abs. 2 BZO steht jedoch einer Rückführung des Hauptgebäudes in seinen ursprünglichen Zustand nicht entgegen. Vielmehr sind Abweichungen vom bestehenden Zustand im Interesse des Ortsbildschutzes ausdrücklich zulässig, weshalb ein genereller Volumenschutz nicht besteht. Wenn die Baubehörde im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege festhält, dass das H-Haus nach der Wiederherstellung des Originalzustands authentischer in seiner Ursprünglichkeit erscheine, stellt dies eine ohne Weiteres nachvollziehbare Würdigung dar, welcher Art. 5 Abs. 2 BZO nicht entgegensteht, zumal der Baubehörde bei der Auslegung des kommunalen Rechts ein qualifizierter Ermessensspielraum zukommt.

#### **E. 9**

Abschliessend beantragt der Beschwerdeführer, die Kosten für den abgewiesenen Antrag hinsichtlich Rechtzeitigkeit des Rekurses der dabei unterlegenen Gemeinde aufzuerlegen. Er begründet seinen Antrag damit, dass die Kosten bezüglich der behaupteten Verspätung des Rekurses gestützt auf § 13 Abs. 2 VRG zulasten derjenigen Partei gehen würden, die Verfahrensmängel behauptete und dabei unterliege. Der Beschwerdeführer beruft sich auf die Kostenverlegung nach dem Verursacherprinzip, wonach den Verfahrensbeteiligten jene Kosten, die sie durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder nachträglichem Vorbringen von Tatsachen und Beweismitteln verursacht haben, unabhängig vom Ausgang des Verfahrens auferlegt werden können (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 20 ff.). Dabei verkennt er aber, dass die Wahrung der Rechtsmittelfrist eine Prozessvoraussetzung darstellt, welche von der Vorinstanz ohnehin von Amtes wegen, d.h. auch ohne entsprechenden Antrag der Gegenpartei, zu prüfen gewesen wäre (siehe Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28, N. 92 f.). Dem Gemeinderat Oberembrach kann somit nicht vorgeworfen werden, er habe mit seinem Nichteintretensantrag Verfahrensvorschriften verletzt und damit Kosten verursacht, die ihm unabhängig vom Ausgang des Verfahrens aufzuerlegen seien; dies zumal im vorinstanzlichen Entscheid ausdrücklich festgehalten wird, dass nicht seitens der Gemeinde, sondern offenbar seitens der Post Fehler bei der Zustellung gemacht worden sind (siehe angefochtener Entscheid E. 6).

#### **E. 10**

Damit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Gemeinde steht eine Entschädigung gemäss § 17 Abs. 3 VRG nicht zu (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); vgl. auch die Rechtsprechung der Baurekurskommissionen in BEZ 2005 Nr. 15). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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