

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00156 vom 30. Juni 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00156

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00156 du 30 juin 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00156 del 30 giugno 2010

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Einfamilienhauses: Massgebliche Terrainverhältnisse zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe; Begriff des "natürlich anfallenden" Untergeschosses. Anders als bei Um- und Erweiterungsbauten ist bei einem Neubau für die Bemessung der Gebäudehöhe auf das im Zeitpunkt der Baueingabe bestehende Terrain abzustellen (E. 3.3). Es bestehen keine Gründe, von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Der private Beschwerdegegner verhält sich nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er nunmehr anstelle des früher geplanten Umbaus einen Neubau plant (E. 3.4). Damit ein Untergeschoss als "natürlich angefallen" bezeichnet werden kann, muss seine talseitige Fassade vollständig oder sehr weitgehend über dem gewachsenen Terrain situiert sein (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C , vertreten durch RA D ,

E. 2

Baukommission Herrliberg, vertreten durch RA E , Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Herrliberg erteilte C mit Beschluss vom 6. Juli 2009 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses Assek.-Nr. 01 und die Erstellung eines neuen Einfamilienhauses mit Aussenpool auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse

E. 03

in Herrliberg. II. Hiergegen erhob A am 24. August 2009 Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Die Baurekurskommission hiess den Rekurs mit Entscheid vom 2. März 2010 teilweise gut und ergänzte den Beschluss der Baukommission Herrliberg vom 6. Juli 2009 mit einer Nebenbestimmung bezüglich Einhaltung der Ausnützungsziffer und nordseitiger Überdachung. Im Übrigen wies sie den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 1. April 2010 beantragte A dem Verwaltungsgericht, den angefochtenen Rekursentscheid insoweit aufzuheben, als damit der Rekurs abgewiesen wurde, und die Baubewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des privaten Beschwerdegegners. Die Baurekurskommission II beantragte Abweisung der Beschwerde. Der private Beschwerdegegner stellte den nämlichen Antrag und verlangte die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Baukommission Herrliberg verzichtete auf eine Vernehmlassung. Mit Eingabe vom 1. Juni 2010 reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort des privaten Beschwerdegegners ein. Die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Erwägungen des

angefochtenen Entscheids werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Entscheidgründen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 3. Dezember 2009 einen Referentenaugenschein im Beisein der Parteien durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins und der Pläne mit ausreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins sowie auf weitere Beweiserhebungen verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). 2. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Herrliberg vom 21. Juni 1995 (BZO) der zweigeschossigen Wohnzone W2/30 zugeteilt. In dieser Zone sind ein anrechenbares Untergeschoss sowie je zwei Voll- und Dachgeschosse gestattet. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 8,10 m (Art. 15 BZO). Hauptgebäude haben grundsätzlich Schrägdächer aufzuweisen. Flachdächer sind gestattet, wenn das Gebäude hohe gestalterische Qualitäten aufweist und sich gut in die bestehende Umgebung einordnet (Art. 30 BZO).

E. 3.1

Hauptstreitpunkt im Rekursverfahren bildete die Frage, ab welchem Terrain die Gebäudehöhe zu messen sei. Die Baukommission Herrliberg hielt in ihrer Baubewilligung vom 6. Juli 2009 fest, massgebendes Terrain sei das heute vorhandene, da es sich um einen Abbruch und anschliessenden Neubau handle. Die Baurekurskommission führte hierzu aus, nach gefestigter Rechtsprechung sei bei einem Umbau oder bei der Erweiterung bestehender Gebäude grundsätzlich auf die Terrainverhältnisse abzustellen, die bei der Erstellung des umzubauenden bzw. zu erweiternden Gebäudes gegeben waren. Bei Neubauten hingegen sei auf den im Zeitpunkt der Baueingabe bestehenden Terrainverlauf abzustellen. Es liege daher keine Überschreitung der Gebäudehöhe vor. Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer entgegen, die bisherige Gerichtspraxis führe vorliegend nicht zu sachgerechten Ergebnissen und bedürfe einer Präzisierung in bestimmten Fällen. Konkret habe sich der private Beschwerdegegner zunächst einen Umbau mit Erhöhung seines bestehenden Hauses bewilligen lassen. Dieses Projekt habe das Verwaltungsgericht nicht zugelassen, weil der Bauherr zu Unrecht auf das heutige, 1976 aufgeschüttete Terrain abgestellt habe. Nunmehr lasse sich der Bauherr den Abbruch dieses Hauses und einen Neubau bewilligen mit der damals vom Verwaltungsgericht nicht zugelassenen Höhe. Der private Beschwerdegegner umgehe jenes Urteil, indem er in rechtsmissbräuchlicher Weise auf das heutige, seinerzeit aufgeschüttete Terrain abstelle, die volle Gebäudehöhe von 8,1 m ausschöpfe und gleichzeitig das Terrain wieder mehr oder weniger auf den Stand von 1976 abgrabe. Da die Gebäudehöhe ab dem aufgeschütteten Terrain gemessen worden sei, rage das bewilligte Gebäude wie ein Turm in die Höhe; diese Erscheinung werde noch dadurch verstärkt, dass die Aufschüttungen von 1976 wieder abgegraben würden. Die bisherige Gerichtspraxis zum gewachsenen Terrain sei daher zu präzisieren und für die Bemessung der Gebäudehöhe einzig auf den natürlichen Terrainverlauf abzustellen, wenn dieser aus der Umgebung klar erkennbar sei. Dies entspreche auch der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen vom 22. September 2005. Zudem dürfe ein Bauherr, der sich bei der Bemessung der Gebäudehöhe auf ein früher aufgeschüttetes Terrain berufe, nicht gleichzeitig diese Aufschüttungen wieder abgraben. Diese Kumulation zweier Privilegien führe zu einem unhaltbaren Ergebnis bzw. sei rechtsmissbräuchlich. Wenn § 5 der

Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) über den gewachsenen Boden laut Rechtsprechung dem Schutz des Nachbarn diene, wäre es eine Vereitelung dieser gesetzlichen Regelung, wenn sich jeweils nach 10 Jahren die bestehende Gebäudehöhe plötzlich um das Mass einer Aufschüttung verkleinern würde und bei einem Neubau um dasselbe Mass erhöht werden dürfte.

E. 3.2

Gemäss § 280 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bemisst sich die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunter liegenden gewachsenen Boden. Zum Begriff des "gewachsenen Bodens" hält § 5 ABauV Folgendes fest: "Gewachsener Boden ist der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden a) innert eines Zeitraumes von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist; b) im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist."

E. 3.3

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ist mit dem Einfamilienhaus Assek.-Nr. 01 überbaut. Der private Beschwerdegegner reichte im Jahr 2006 ein Baugesuch für den Umbau und die Erweiterung dieses Einfamilienhauses ein, welches von der Baukommission Herrliberg am 23. Oktober 2006 bewilligt wurde. Im Rechtsmittelverfahren mit den nämlichen Parteien wie im vorliegenden Beschwerdeverfahren hatte sich das Verwaltungsgericht mit Beschwerdeentscheid vom 18. Juli 2007 über die Frage auszusprechen, ab welchem Terrain die Gebäudehöhe zu messen sei. Es kann diesbezüglich auf jene den Parteien bekannte Ausführungen verwiesen werden (VGr, 18. Juli 2007, VB.2007.00212, E. 2.3, www.vgrzh.ch). Zusammengefasst hielt das Verwaltungsgericht mit Verweis auf seinen Grundsatzentscheid vom 28. September 2005 (RB 2005 Nr. 75 [Leitsatz] = BEZ 2006 Nr. 9 [Auszug]; vgl. auch VGr, 14. März 2007, BEZ 2007 Nr. 18) fest, dass bei Um- und Erweiterungsbauten für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen sei, und zwar unabhängig davon, ob das Terrain seinerzeit abgegraben oder aufgeschüttet worden sei. Das Gericht hielt weiter fest, dass die Bestimmung von § 5 ABauV auf unüberbaute Parzellen zugeschnitten sei. Unter "Baugesuch" sei das Stammbaugesuch zu verstehen. Massgebend sei nicht das Terrain bei Einreichung eines Änderungs- oder Erweiterungsgesuchs. Zu diesem Ergebnis führe insbesondere auch die Anwendung von § 5 Abs. 2 lit. b ABauV. Diese Bestimmung sehe im ersten Halbsatz den Rückgriff auf die früheren Verhältnisse dann vor, wenn der Boden im Hinblick auf die – gemäss ursprünglicher Neubaubewilligung – beabsichtigte Nutzung des Grundstückes umgestaltet worden sei. In einem späteren Streitfall hatten Baurekurskommission (BEZ 2008 Nr. 59) und Verwaltungsgericht (VGr, 25. Februar 2009, BEZ 2009 Nr. 24) zu entscheiden, auf welche Terrainverhältnisse für die Bemessung der Gebäudehöhe bei einem Neubau abzustellen sei. Das Verwaltungsgericht hielt dabei fest, dass die erwähnte Rechtsprechung ausschliesslich für Um- und Erweiterungsbauten gelte. Eine Ausdehnung dieser Praxis auf Neubauten wäre mit dem Wortlaut von § 5 Abs. 2 lit. b ABauV nicht

vereinbar und es liessen sich auch nicht jene Gründe anführen, die bei Änderungs- und Erweiterungsbauten von Bedeutung seien, nämlich, dass bei ausgeschöpfter Gebäudehöhe oder Baumasse im Fall von Abgrabungen das Gebäude ex post baurechtswidrig würde bzw. dieses im Fall von Aufschüttungen nachträglich weiter erhöht oder die Baumassenziffer vergrössert werden könnte. Zudem sei bei einer Neuüberbauung der Gefahr des Missbrauchs damit hinreichend Rechnung getragen, dass gemäss § 5 Abs. 2 lit. a ABauV auf die früheren Verhältnisse zurückzugreifen sei, wenn der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das Terrain nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden sei. In einem Entscheid vom 28. August 2009 hat das Bundesgericht diese Auslegung geschützt und die Argumentation hierzu als "in sich schlüssig, konsequent und durch den Wortlaut der strittigen Bestimmung vollumfänglich abgedeckt" bezeichnet (BGr, 28. August 2009, 1C_170/2009, E. 3.4, www.bger.ch).

E. 3.4

Gründe, von dieser Rechtsprechung hier im Einzelfall abzuweichen, bestehen nicht. Wenn der private Beschwerdegegner nunmehr anstelle des früher geplanten Umbaus des bestehenden Gebäudes einen Neubau plant, verhält er sich nicht rechtsmissbräuchlich und "umgeht" auch nicht das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Juli 2007 (VB.2007.00212), welchem ein anderer Sachverhalt, nämlich der Umbau eines bestehenden Gebäudes und nicht ein Neubau wie vorliegend, zugrunde lag. Die Bauordnung der Gemeinde Herrliberg regelt in Art. 34 und 35 die zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Freilegung von Untergeschossen. Dem privaten Beschwerdegegner kann auch kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden, wenn er innerhalb dieses gesetzlichen Rahmens Abgrabungen vornimmt. Da baupolizeirechtlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden gilt, ist es unmassgeblich, ob die geplanten Abgrabungen Terrainflächen betreffen, die früher – hier 1976 – aufgeschüttet worden sind. Ohne rechtliche Bedeutung ist schliesslich der Umstand, dass die vorn (E. 3.3) erwähnte Auslegung von § 5 ABauV nicht mit dem Anhang zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen vom 22. September 2005 übereinstimmt. Denn der Kanton Zürich ist diesem Konkordat bis jetzt nicht beigetreten.

E. 3.5

Zusammengefasst ergibt sich, dass im Licht der erwähnten Rechtsprechung beim streitigen Neubau für die Bemessung der Gebäudehöhe auf das im Zeitpunkt der Baueingabe bestehende Terrain abzustellen ist. Wie die Baukommission Herrliberg in der Baubewilligung vom 6. Juli 2009 festgehalten hat (E. 5.1) ist – bei Zugrundelegung des heute bestehenden Terrains – die Gebäudehöhe eingehalten, was von keiner Seite infrage gestellt wurde.

E. 4.1

Für den Fall, dass vom heutigen Terrain auszugehen sei, macht der Beschwerdeführer weiter eine Verletzung von Art. 33 BZO geltend. Nach dieser Bestimmung sind in der Zone W2/30, sofern wie hier die erlaubte Vollgeschosszahl ausgeschöpft wird, zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzte Untergeschosse nur gestattet, wenn sie mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden liegen oder natürlich anfallen.

E. 4.2

Die Vorinstanz führte hierzu in ihrem Rekursentscheid aus, ob das Untergeschoss entsprechend der Auffassung der Baubehörde mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain liege, sei aufgrund der Pläne nicht leicht zu entscheiden. Auf jeden Fall sei aber die alternative Voraussetzung eines natürlich anfallenden Untergeschosses erfüllt. Von einem solchen könne dann ausgegangen werden, wenn ein hangseitig gerade noch unter dem gewachsenen Boden befindlicher Gebäudeabschnitt aufgrund des Terrainverlaufs weitgehend oder gar mehrheitlich über den gewachsenen Boden zu liegen komme. Von einer solchen Situation sei hier auszugehen. Das bergseits unter dem gewachsenen Boden situierte Untergeschoss liege aufgrund des deutlich abfallenden Terrains talseitig (südwestlich) weitgehend über dem gewachsenen Boden. Der Beschwerdeführer macht vor Verwaltungsgericht geltend, das Untergeschoss liege weder mehrheitlich unter dem gewachsenen Boden noch falle es natürlich an. Gehe man vom heutigen, vor 30 Jahren aufgeschütteten Terrain aus, liege das Untergeschoss auch talseitig mehrheitlich unter dem gewachsenen Terrain, sodass man nicht mehr von einem natürlichen Anfallen des Untergeschosses sprechen könne. Zur Freilegung seien massive Abgrabungen nötig. Die Umschreibung des natürlichen Anfallens eines Untergeschosses durch die Baurekurskommission sei ohnehin unzutreffend, da hierfür zu fordern sei, dass das Untergeschoss auf der Talseite vollständig über dem gewachsenen Terrain liege.

E. 4.3

Ein Untergeschoss fällt dann "natürlich" an, wenn es aufgrund des (gewachsenen) Terrainverlaufs ohne Abgrabungen frei liegt. Die Auslegung der Baurekurskommission, welche einerseits verlangt, dass das Untergeschoss bergseitig unter dem gewachsenen Boden und talseitig weitgehend über dem gewachsenen Boden liegt, ist daher nicht rechtsverletzend. Allerdings ist die Formulierung, das Untergeschoss müsse hangseits "weitgehend oder gar mehrheitlich" über dem gewachsenen Boden situiert sein, missverständlich, da nach dem normalen Sprachverständnis ein "weitgehend" über dem gewachsenen Boden liegendes Untergeschoss in grösserem Umfang freiliegt als ein solches, das nur "mehrheitlich" über dem gewachsenen Terrain liegt. Damit ein Untergeschoss als "natürlich angefallen" bezeichnet werden kann, muss verlangt werden, dass die talseitige Fassade vollständig oder sehr weitgehend über dem gewachsenen Terrain situiert ist.

E. 4.4

Das streitbezogene Untergeschoss liegt bergseitig (nordostseitig) vollständig unter dem gewachsenen Terrain. Auf der Talseite (Südwestseite) ragt es rund 50 cm in das gewachsene Terrain hinein. Von der (Unter-)Geschosshöhe von ca. 2,5 m liegen mithin rund 4/5 über dem gewachsenen Boden. Wenn die Vorinstanz bei dieser Situation angenommen hat, es liege ein "natürlich anfallendes" Untergeschoss im Sinn von Art. 33 BZO vor, mit der Folge, dass in diesem Wohn- und Arbeitsräume zulässig sind, ist dies nicht rechtsverletzend.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer macht schliesslich eine Verletzung von Art. 30 Abs. 3 BZO geltend, wonach in allen Wohnzonen Flachdächer auf Hauptgebäuden nur gestattet sind, wenn das Gebäude hohe gestalterische Qualitäten aufweist und sich gut in die bestehende Umgebung einordnet. Die Baukommission Herrliberg führt in ihrem Beschluss vom 6. Juli 2009 zur hohen gestalterischen Qualität und guten Einordnung des Bauprojekts in die bestehende

Umgebung aus, das Gebäude wirke modern und weise eine grosse Fensterfläche auf. Dadurch wirke es trotz seiner beachtlichen Ausdehnung leicht, hell und freundlich. Durch die horizontal unterschiedlichen Terrassentiefen, den Gebäudevorsprung im Obergeschoss, den Autolift und die abgewinkelte/abgestufte Nordostfassade erhalte der Bau Spannung und distanzieren sich wohltuend von der bei terrassierten Gebäuden oft beobachteten Strenge. Da die Gebäudehöhe ausgeschöpft werde, sei die Realisation eines Flachdachs anstelle eines Giebeldachs für die Nachbarschaft von besonderem Vorteil. Der Neubau korrespondiere ausgezeichnet mit dem östlich liegenden, ebenfalls modern gestalteten Gebäude G-Strasse 04 und trage die neue Architektursprache weiter ins Quartier hinein. Im angefochtenen Rekursentscheid vom 2. März 2010 hat die Baurekurskommission II diese architektonisch-ästhetischen Einschätzungen geschützt. Der Beschwerdeführer begründet seine Einwände damit, die Vorinstanz habe in unzulässigem Ausmass ihre Kognition auf eine Rechtskontrolle eingeschränkt und erwogen, der Beschwerdeführer vermöge nicht darzutun, dass die Baubehörde ihren Ermessensspielraum rechtsfehlerhaft gehandhabt habe. Oberste Maxime des Projekts sei offensichtlich die Erzielung des grösstmöglichen Gebäudevolumens und eine Ausnützung des Grundstücks, wie sie an dieser starken Hanglage eigentlich nicht zugelassen werden dürfte. Bezüglich der Gründe, warum die geforderten architektonischen Qualitäten nicht erfüllt seien, könne auf die Ausführungen in der Rekurschrift verwiesen werden. Mit bestem Willen sei nicht zu erkennen, wie sich das Bauprojekt gut in die bestehende Umgebung einordnen solle. Das Grundstück werde bis auf eine Tiefe von 9 m abgegraben und praktisch vollständig mit Beton ausgegossen, was in krassem Gegensatz zu den sich durch grosszügigen Umschwung und hohen Grünanteil auszeichnenden Grundstücken in der Nachbarschaft stehe. Eine gute Einordnung wäre von der Baubehörde im Einzelnen darzutun gewesen und es sei nicht in erster Linie Aufgabe des Beschwerdeführers, die gute Einordnung in die Umgebung zu widerlegen.

E. 5.2

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. Ferner lässt Art. 30 Abs. 3 BZO Flachdächer bei Hauptbauten nur zu, wenn das Gebäude hohe gestalterische Qualitäten aufweist und sich gut in die bestehende Umgebung einordnet. 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). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 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). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, www.bger.ch), was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 E. 3.1; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler

Einordnungsentscheide haben sich deshalb die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Auch die Rekurskommission darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). Vorliegend kommt hinzu, dass die geforderten erhöhten Anforderungen an die gestalterische Qualität des Gebäudes und an die Einordnung in die bestehende Umgebung aufgrund der Bestimmung von Art. 30 Abs. 3 der kommunalen Bau- und Zonenordnung verlangt werden; kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht ist indessen in erster Linie von den Gemeindebehörden anzuwenden und – soweit unbestimmte Rechtsbegriffe infrage stehen – auszulegen (RB 1981 Nr. 20, 1982 Nr. 38, 1984 Nr. 106; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19, auch zum Folgenden). Bei der Überprüfung des Einwandes, Art. 30 Abs. 3 BZO sei verletzt, hat die Vorinstanz ihre Kognition nicht eingeschränkt, sondern vielmehr die oben umschriebene Überprüfungsbefugnis respektiert. Das neben der Überprüfung des Sachverhalts (§ 51 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann gemäss § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1, www.vgrzh.ch). Hat die Baurekurskommission – wie hier – einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 4.3).

E. 5.3

Die Vorinstanz hat sich in ihrem Rekursentscheid mit dem Einwand der Verletzung von Art. 30 Abs. 3 BZO auseinandergesetzt. In der gemäss § 54 VRG verlangten Beschwerdebeurteilung muss daher dargelegt werden, inwiefern der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers an einem Mangel leidet. Der Verweis auf die Rekursbegründung ist keine taugliche Beschwerdebeurteilung (Kölz/Bosshart/Röhl, § 54 N. 7). Die im Übrigen sehr allgemein gehaltenen Ausführungen des Beschwerdeführers in der Beschwerdebeurteilung geben einfach eine andere subjektive Meinung wieder, sind aber nicht geeignet, die Beurteilung der örtlichen Baubehörde und der Vorinstanz infrage zu stellen. Nach der Rechtsprechung kann die Einordnung nicht allein deshalb verneint werden, weil der Bauherr das zulässige Volumen ausschöpft und das Bauprojekt damit grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweist als die bauliche Umgebung (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18; BGE 115 Ia 114 E. 3d; BGr, 21. Mai 1997, ZBl 99/1998 S. 170). Die geltend gemachte Abgrabung von 9 m und das "Ausgiessen des Grundstückes" mit Beton betrifft die Tiefe der Baugrube bergseitig sowie die Baugrubensicherung und hat keinerlei Aussagekraft hinsichtlich der

ästhetisch-architektonischen Einordnung/Gestaltung des Bauprojekts nach dessen Fertigstellung. Zu Recht hat die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar beurteilt.

E. 6

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und steht ihm von vornherein keine Parteientschädigung zu. Vielmehr hat er den privaten Beschwerdegegner für dessen Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen, d.h. mit Fr. 1'200.-, zu entschädigen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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