

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00012 vom 30. Mai 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-05-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00012

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00012 du 30 mai 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00012 del 30 maggio 2012

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Etagenwohnungen und einem Kellergeschoss: Zulässigkeit der geplanten Abgrabungen. Im Bereich der Südostfassade ist die Freilegung des Untergeschosses über die gesamte Breite des Gebäudes vorgesehen, wovon rund 12 m der 13,8 m langen Fassade als Ein- und Ausfahrt zu zwei Doppelgaragen dienen. Eine derartige Abgrabung entspricht nicht dem Sinn und Zweck der in § 293 Abs. 2 PBG vorgesehenen Ausnahme von den Abgrabungsvorschriften, mit welcher lediglich die Erstellung notwendiger Garagenzufahrten zu Untergeschossen oder sonstiger Zugänge an Hanglagen erleichtert werden soll (E. 2.3.4). Zulässigkeit der Anordnung einer Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG (E. 3.4). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2012.00012 Urteil der 1. Kammer vom 30. Mai 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiberin Nicole Tschirky. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, und Baukommission Küsnacht, vertreten durch RA E, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Küsnacht erteilte mit Beschluss vom 10. Mai 2011 der A AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Küsnacht. II. Dagegen erhob C Rekurs an die 2. Abteilung des Baurekursgerichts, der von diesem mit Entscheid vom 22. November 2011 gutgeheissen wurde. Demgemäss wurde der Beschluss der Baukommission Küsnacht vom 10. Mai 2011 aufgehoben. III. Gegen diesen Entscheid erhob die A AG mit Eingabe vom 9. Januar 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Anträgen, den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und den Beschluss der Baukommission Küsnacht vom 10. Mai 2011 wiederherzustellen. Eventuell sei anzuordnen, dass eines der beiden Doppelgaragentore samt der damit verbundenen Abgrabungen aufzuheben sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners. Das Baurekursgericht schloss am 18. Januar 2012 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. C stellte mit Beschwerdeantwort vom 2. März 2012 den Antrag, die Beschwerde abzuweisen, eventuell die Sache zur Weiterbehandlung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Baukommission Küsnacht beantragte in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. März 2012 die Gutheissung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des

Beschwerdegegners. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Die Bauherrschaft plant die Überbauung der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 03 und 01, die gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (BZO) in der Wohnzone W2/1.40 liegen. Das heute noch auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 bestehende Gebäude wird durch ein Terrassenhaus mit drei Wohnungen und Tiefgarage ersetzt und über eine Zufahrt von der F-Strasse über das Grundstück Kat.-Nr. 01 erschlossen. Die Baubewilligung für dieses Bauvorhaben wurde mit Beschluss vom 2. Februar 2010 erteilt und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf dem streitbetroffenen Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Etagenwohnungen und einem Kellergeschoss geplant. Im Bereich der Südostfassade ist die Freilegung des Untergeschosses über die gesamte Breite des Gebäudes vorgesehen, wofür Abgrabungen zwischen 1 und 1,5 m notwendig sind.

E. 1.2

Die Baukommission Küsnacht qualifizierte die vorgesehenen Abgrabungen als zulässig. Das Baurekursgericht gelangte dagegen zum Ergebnis, das Gebäude trete aufgrund der Abgrabungen übergeschossig in Erscheinung. Gegen diesen Entscheid des Baurekursgerichts wehrt sich die Beschwerdeführerin und macht geltend, das Projekt sei mit Art. 37 Abs. 2 BZO vereinbar. Im Bereich des südlichen Garagentors betrage die Abgrabung je nach Standort knapp weniger oder knapp mehr als 1 m. In diesem Bereich liege somit eine geringfügige Abgrabung im Sinn von Art. 37 Abs. 1 BZO vor, zumal sich der Richtwert von 1 m bloss aus der Wegleitung ergebe, der keine Gesetzeskraft zukomme. Damit sei die Aussage im vorinstanzlichen Entscheid, dass die Abgrabungen mehrheitlich als nicht geringfügig zu qualifizieren seien, nicht zutreffend bzw. zumindest zu relativieren. Dementsprechend habe die Gemeinde auch bloss entscheiden müssen, ob die zusätzliche Abgrabungstiefe (zwischen 0 und 50 cm) angesichts der konkreten Umstände mit Art. 37 BZO vereinbar sei. Hinzu komme, dass Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Garagen dieser Beschränkung nicht unterliegen würden. Die Konstellation im vorliegenden Fall sei zudem nicht zu vergleichen mit dem Normalfall, in dem die Zufahrt direkt von der Strasse zu den Garagen über das Ausmass einer Doppelgarage verbreitert werde, was erhebliche Auswirkungen auf das Mass der Abgrabungen habe und die Breite der Zufahrt ab der Strasse direkt beeinflusse. In solchen Fällen mache die Beschränkung der Zufahrt auf eine Doppelgarage Sinn. Dies gelte aber nicht im vorliegenden Fall, in dem die Abgrabung aufgrund der bereits früher rechtskräftig bewilligten Zufahrt ohnehin schon bestehe und die Breite der Zufahrt nicht verändert werde.

E. 2.1

Gemäss § 293 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen (§ 293 Abs. 2 PBG). § 293 Abs. 4 PBG bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung die Freilegung von Untergeschossen näher regeln kann, wovon die Gemeinde Küsnacht mit Art. 37 BZO Gebrauch gemacht hat. Gemäss Art. 37 Abs. 1 BZO sind geringfügige Abgrabungen bei Hauptbauten und besonderen Gebäuden zulässig, sofern

sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen. In zweigeschossigen Wohnzonen sind geringfügige Abgrabungen nur so weit zugelassen, als dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe sichtbar wird (Art. 37 Abs. 2 BZO). Bei Art. 37 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00018, E. 2c = RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Art. 37 BZO angesichts der in Art. 19 BZO enthaltenen Geschosshöhenbeschränkung ausschliesslich gestalterische Zielsetzungen und keine nutzungsplanerische Funktion hat (vgl. dazu VGr, 13. April 2000, VB.2000.00042, E. 5c). Mit Art. 37 BZO sollen ein überhöhtes Erscheinungsbild von Gebäuden sowie einordnungsmässig unbefriedigende Terraingestaltungen verhindert werden (vgl. dazu Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 963 ff.). Dieser Zweckbestimmung ist im Rahmen der Auslegung Rechnung zu tragen.

E. 2.2

Zunächst ist zu beurteilen, ob im vorliegenden Fall eine geringfügige Abgrabung im Sinn von Art. 37 BZO vorliegt.

E. 2.2.1

Diese Frage ist in erster Linie aufgrund des Gesamteindrucks und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten zu beurteilen, wenn die anwendbare Bestimmung – wie hier – keine Masszahlen enthält (RB 1995 Nr. 86). Als Auslegungshilfe ist vorliegend die Wegleitung zur Bau- und Zonenordnung 1994 mit Teilrevision 2004 (Fassung gemäss Beschluss der Baukommission vom 14. Juni 2005) heranzuziehen. Diese hält zu Art. 37 BZO fest: "Zu tiefe Abgrabungen können Fassaden an Hanglagen zu hoch in Erscheinung treten lassen. Dieser Artikel verhindert solche störenden Auswirkungen, indem der sichtbare Teil der Fassade beschränkt wird. Verweise auf übergeordnetes Recht: Abgrabungen § 293 PBG Zu Abs. 1): Als geringfügig gilt eine Abgrabung von nicht mehr als 1 m Tiefe. Dabei muss eine natürlich erscheinende Terraingestaltung gewährleistet bleiben. Abgrabungen für die Freilegung von Untergeschossen sind erlaubt. Liegt das Untergeschoss jedoch mehrheitlich unter dem gewachsenen beziehungsweise unter dem vor mehr als 10 Jahren gestalteten Boden, und enthält es nur Nebenräume, sind Abgrabungen nur so weit zugelassen, als dass das Geschoss maximal 1,50 m über dem neu gestalteten Boden in Erscheinung tritt (§ 293 PBG). Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Abgrabungen für Fenstertüren müssen auf die übliche Türbreite beschränkt werden (VB.2001.00092). Haus-, Garten- und Kellerausgänge, die zu einer weiteren Freilegung führen, sind gegen das Erdreich mit seitlichen Mauern auszustatten und zur Vermeidung langer Einschnitte durch Treppen mit dem natürlich erscheinenden Terrain zu verbinden. Zu Abs. 2): Die zulässige Gebäudehöhe in der zweigeschossigen Wohnzone ist in Art. 19 BZO geregelt."

E. 2.2.2

Im Bereich der Südostfassade ist – wie bereits festgehalten – die Freilegung des Untergeschosses über die gesamte Breite des Gebäudes vorgesehen, wofür Abgrabungen zwischen 1 und 1,5 m notwendig sind. Dieses Ausmass der geplanten Abgrabungen sprengt den Rahmen dessen, was noch als geringfügig bezeichnet werden könnte. Gemäss Wegleitung gilt zudem lediglich "eine Abgrabung von nicht mehr als 1 m Tiefe" als geringfügig. Auf rund 12 m der insgesamt 13,8 m langen Südostfassade ist jedoch eine Abgrabung von mehr als 1 m erforderlich. Die geplanten Abgrabungen haben überdies zur Folge, dass die sichtbare Gebäudehöhe auf der Südostseite zwischen 8,6 und 8,9 m beträgt. Damit wird mehr als die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,1 m sichtbar, womit auch die in Art. 37 Abs. 2 BZO für zweigeschossige Wohnzonen zusätzlich vorgesehene Voraussetzung nicht erfüllt ist. Eine Bewilligung der Abgrabungen gemäss Art. 37 Abs. 2 BZO kommt somit nicht in Betracht. Dass die für die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 03 erforderliche Zufahrt von der F-Strasse über das streitbetreffene Grundstück Kat.-Nr. 01 mit Beschluss vom 2. Februar 2010 bereits bewilligt wurde, ändert an der Beurteilung der im vorliegenden Verfahren strittigen Abgrabungen nichts. Ohne entscheidende Bedeutung ist auch, inwieweit die Abgrabungen für Dritte einsehbar sind.

E. 2.3

Damit stellt sich die Frage, ob Ein- oder Ausfahrten zu Garagen von der Abgrabungsbeschränkung gemäss Art. 37 BZO ausgenommen sind. Eine solche Ausnahme ist in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht nicht vorgesehen, weshalb als Rechtsgrundlage lediglich § 293 Abs. 2 PBG infrage kommt. Dies setzt jedoch voraus, dass es sich bei Art. 37 BZO um eine das kantonale Recht ergänzende Vorschrift handelt und § 293 Abs. 2 PBG somit anwendbar bleibt.

E. 2.3.1

In der Wegleitung wird zu Art. 37 Abs. 1 BZO unter anderem festgehalten, dass von dieser Beschränkung Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen seien. Weiter wird unter Hinweis auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts festgehalten, dass Fenstertüren auf die übliche Türbreite zu beschränken seien. Die Wegleitung ist zwar nicht rechtsverbindlich und die Erläuterungen beziehen sich lediglich auf Abs. 1 der genannten Bestimmung. Da Art. 37 Abs. 1 BZO die Zulässigkeit von Abgrabungen in allgemeiner Weise regelt und in dessen Abs. 2 lediglich eine weitere Einschränkung für Abgrabungen in zweigeschossigen Wohnzonen vorgesehen ist, ist jedoch davon auszugehen, dass die allgemeinen Erläuterungen zu Abs. 1 auch für Abgrabungen in zweigeschossigen Wohnzonen Geltung beanspruchen. Auch die Geringfügigkeit einer Abgrabung, die in Art. 37 Abs. 2 BZO ebenfalls vorausgesetzt ist, wird lediglich in den Erläuterungen zu Abs. 1 definiert. Eine Beschränkung dieser Ausnahme auf nicht zweigeschossige Wohnzonen liesse sich auch aus sachlichen Gründen nicht rechtfertigen. Davon geht auch die kommunale Baubehörde aus, der – wie bereits festgehalten – die Anwendung kompetenzgemäss erlassener kommunaler Vorschriften in erster Linie obliegt. In ihrer Beschwerdeantwort führt sie aus, in der Wegleitung werde zu Art. 37 BZO festgehalten, dass Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen von den Abgrabungsbeschränkungen gemäss Art. 37 Abs. 1 und 2 BZO ausgenommen seien. Dafür, dass es sich bei der Regelung in Art. 37 BZO lediglich um ergänzendes Recht handelt, spricht auch der ausdrückliche Verweis in der Wegleitung auf § 293 PBG als "übergeordnetes Recht" sowie die inhaltliche Wiederholung von § 293 Abs. 1 und Abs. 2

PBG in den Erläuterungen zu Art. 37 Abs. 1 BZO. Es liegen somit keine Gründe vor, um vom Auslegungsergebnis der Gemeinde abzuweichen. Im Gegenteil wird dieser Entscheid durch das Auslegungsergebnis bestätigt. Handelt es sich bei Art. 37 BZO um ergänzendes Recht, ist § 293 PBG und damit auch die zu dieser Bestimmung entwickelte Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall direkt anwendbar. Eine abweichende Auslegung kommt somit – entgegen den Ausführungen der Baukommission Künsnacht – nicht in Betracht.

E. 2.3.2

Bei § 293 PBG handelt es sich um eine reine Gestaltungsvorschrift, die verhindern soll, dass nicht anrechenbare Untergeschosse praktisch vollständig aus dem Boden ragen und wie Vollgeschosse in Erscheinung treten. Die Vorschrift hat ihren Sinn somit nur im Zusammenspiel mit Vorschriften über die Anzahl der zulässigen anrechenbaren bzw. nicht anrechenbaren Untergeschosse (RB 1995 Nr. 85 E. 2). Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten wird jedoch nicht die Anrechenbarkeit von Geschossen geregelt. Diese ergibt sich vielmehr aus § 276 Abs. 1 PBG. Gemäss dieser Bestimmung zählen als Geschosse Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen. Aufgrund der Pläne kann nicht abschliessend beurteilt werden, ob das Volumen unter dem gewachsenen Terrain oder dasjenige über diesem überwiegt. Da jedoch Art. 37 BZO auf alle Untergeschosse anwendbar ist, unabhängig von deren Anrechenbarkeit an die erlaubte Geschosshöhe (vgl. dazu VGr, 13. April 2000, VB.2000.00042, E. 5a), kann diese Frage im vorliegenden Verfahren offenbleiben. Jedenfalls rechtfertigt es sich nicht, die in § 293 Abs. 2 PBG vorgesehene Ausnahme lediglich auf nicht anrechenbare Untergeschosse anzuwenden. Eine solche Privilegierung nicht anrechenbarer Untergeschosse gegenüber anrechenbaren Untergeschossen wäre sachlich nicht gerechtfertigt. Die Rechtsprechung zu § 293 Abs. 2 PBG ist deshalb aufgrund von Art. 37 BZO sowohl für anrechenbare wie auch für nicht anrechenbare Untergeschosse heranzuziehen.

E. 2.3.3

Die Ausnahme von der Abgrabungsbeschränkung für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gemäss § 293 Abs. 2 PBG ist restriktiv anzuwenden. In diesem Zusammenhang hat das Verwaltungsgericht entschieden, es sei unzulässig, eine Fensteröffnung, welche rund einen Drittel der Länge der Nordfassade ausmache, als Gartenausgang zu qualifizieren. Um Missbräuchen vorzubeugen, sei die Abgrabung in solchen Fällen auf die übliche Türbreite zu beschränken (vgl. dazu VGr, 5. September 2001, VB.2001.00092, E. 3). Dasselbe gilt für Ein- und Ausfahrten zu Garagen, die nur im Rahmen der üblichen Breite eines Garagentors privilegiert sind (zur Freilegung der Ein- und Ausfahrten im Rahmen der üblichen Garagentorbreite vgl. VGr, 5. Mai 2006, VB.2005.00370, E. 5.3).

E. 2.3.4

Im vorliegenden Fall ist im Bereich der Südostfassade die Freilegung des Untergeschosses über die gesamte Breite des Gebäudes vorgesehen, wovon rund 12 m der 13,8 m langen Fassade als Ein- und Ausfahrt zu zwei Doppelgaragen dienen. Eine derartige Abgrabung entlang der südöstlichen Gebäudefassade entspricht offenkundig nicht dem Sinn und Zweck der in § 293 Abs. 2 PBG vorgesehenen Ausnahme von den Abgrabungsvorschriften, mit

welcher lediglich die Erstellung notwendiger Garagenzufahrten zu Untergeschossen oder sonstiger Zugänge an Hanglagen erleichtert werden soll. Gestützt auf § 293 Abs. 2 PBG würde sich im vorliegenden Fall lediglich eine Doppelgarage üblicher Breite und die dafür notwendigen Abgrabungen entlang der südöstlichen Gebäudefassade als zulässig erweisen. Die abweichende Beurteilung des vorliegenden Bauprojekts durch die Baukommission Küsnacht erweist sich damit – wie vom Baurekursgericht in E. 3.3 zutreffend festgehalten – als rechtsverletzend.

E. 3

Erweisen sich die vorgesehenen Abgrabungen als unzulässig, ist zu prüfen, ob sich dieser Mangel mittels einer Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG beheben lässt.

E. 3.1

Das Baurekursgericht führt im angefochtenen Entscheid dazu lediglich aus, dieser Mangel erfordere unter anderem eine Neuprojektierung der Erschliessung des Gebäudes und könne daher nicht mittels Anordnung von Nebenbestimmungen gemäss § 321 PBG behoben werden.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin hält die Verweigerung der Baubewilligung durch die Vorinstanz dagegen für unverhältnismässig. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Abgrabung entlang der Südostfassade nicht auf die Breite eines Doppelgaragentors reduziert werden könnte. Am südlichen Teil der Fassade könnte auf eine Abgrabung verzichtet, die schon bewilligte Mauer seitlich der Zufahrt erstellt und zwischen dieser Mauer und der Fassade eine Böschung vorgesehen werden, die begrünt werden könnte. Anstelle des nördlicheren wäre es auch möglich, das südlichere Garagentor zu behalten.

E. 3.3

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; VGr, 21. November 2007, VB.2007.00180, E. 3.1; 5. Mai 2006, VB.2005.00370, E. 5.3; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f.; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 345 f.).

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin hat in ihrer Beschwerdeschrift dargelegt, dass Lösungen möglich sind, die die Abgrabungen auf die übliche Breite einer Doppelgarage beschränken, eine angemessene Terraingestaltung vorsehen und dennoch die Zufahrt zur Garage sicherstellen. Dabei ist berücksichtigen, dass es sich lediglich bei zwei der vier in der Garage vorgesehenen Parkplätze um Pflichtabstellplätze handelt. Die Behebung des Mangels mit einer entsprechenden Nebenbestimmung betreffend die Änderung des gestalteten Terrains ist somit ohne besondere Schwierigkeiten möglich. Der Beschwerdegegner weist jedoch zutreffend darauf hin, dass die Einzelheiten betreffend die angemessene Terraingestaltung noch nicht definitiv festgelegt wurden. Diese bilden denn auch nicht Gegenstand des

vorliegenden Verfahrens, sondern sind – im Zusammenhang mit dem noch vorbehaltenen Umgebungsplan – erst dann von der Baubewilligungsbehörde zu beurteilen, wenn die Pläne bezüglich der Abgrabungen von der Beschwerdeführerin überarbeitet und der Baubehörde vor Baubeginn eingereicht worden sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 316 Abs. 2 PBG alle baurechtlichen Entscheide unter anderem auch jenen Personen zu eröffnen sind, die den baurechtlichen Entscheid rechtzeitig verlangt haben; dies betrifft mithin auch die vorbehaltenen Bewilligungen von Nebenpunkten, soweit diese wie hier Auswirkungen auf die äussere Erscheinung des streitbetroffenen Bauvorhabens zeitigen. Im vorliegenden Fall ist somit der noch zu fällende Entscheid betreffend die Bewilligungsfähigkeit der Abgrabungen in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen.

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. November 2011 aufzuheben und die Sache zur Prüfung der im Rekursverfahren unbeurteilt gebliebenen Rügen an dieses zurückzuweisen ist. Bestätigt das Baurekursgericht die Baubewilligung im zweiten Rechtsgang, so hat es den Beschluss der Bausektion Küssnacht vom 10. Mai 2011 mit der Nebenbestimmung zu ergänzen, dass die Bauherrschaft die Pläne bezüglich Terraingestaltung im Sinn der Erwägungen des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 30. Mai 2012 (Freilegung des Untergeschosses im Bereich der Südostfassade lediglich im Umfang der üblichen Breite einer Doppelgarage) zu überarbeiten und der Baubehörde vor Baubeginn einzureichen hat. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdegegner zur Hälfte und der Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligten, die die Gutheissung der Beschwerde beantragt hat, je zu einem Viertel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben.

E. 5

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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