

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00065 vom 30. September 2014**

ZH Verwaltungsgericht, 2014-09-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2014.00065](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00065)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00065 du 30 septembre 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00065 del 30 settembre 2014

## **Regeste**

Baubewilligung | Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses: Auslegung von Art. 6 Abs. 2 und Art. 8 Abs. 2 BZO Richterswil Der Verweis "analog § 255, Abs. 2 PBG" in Art. 6 Abs. 2 BZO bezieht sich nicht bloss auf den zweiten Halbsatz dieser Bestimmung. Vielmehr soll § 255 Abs. 2 PBG durch Art. 6 Abs. 2 BZO verschärft werden. In Untergeschossen ausnutzungsprivilegiert ist mithin nicht die Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, sondern sondern nur die Hälfte davon (E. 2.3). Weder Art. 8 Abs. 2 BZO noch sonst eine Norm in der kommunalen Bauordnung schreiben vor, dass ein Untergeschoss einen mit dem darüber liegenden Erdgeschoss identischen Grundriss aufweisen muss. Ebenso wenig existieren Vorschriften, welche eine Freilegung des Untergeschosses auf drei Fassadenseiten verbieten würden (E. 3.2). § 292 PBG ist eine ästhetisch motivierte Norm und damit nicht eine Norm zur Begrenzung der Gebäudehöhe. Es besteht kein Anlass, gemauerte Brüstungen über mehr als einen Drittel der traufseitigen Fassaden unter Hinweis auf die Gebäudehöhe zuzulassen (E. 4.4). Vorliegend besteht keine Vorschrift, wonach das Dach des Attikageschosses überall auf derselben Höhe liegen muss (E. 5.2). Teilweise Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

E, vertreten durch RA F,

### **E. 2**

.

#### **E. 2.1**

Das Bauvorhaben sieht ein Attikageschoss, ein Erdgeschoss sowie zwei Untergeschosse vor, von denen das höher liegende zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

#### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, § 49a Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erlaube einer Gemeinde, für einzelne Geschosse die Wohnnutzung zu beschränken. Die Gemeinde Richterswil habe von dieser Kompetenz insofern Gebrauch gemacht, als sie mit Art. 6 Ziff. 2 BZO eine Bestimmung erlassen habe, wonach Untergeschosse höchstens zur Hälfte derjenigen Fläche genutzt werden dürfen, welche sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergebe. Bei dieser Bestimmung handle es sich richtig besehen um eine eigentliche Nutzungsbeschränkung, und nicht bloss – wie der

Beschwerdegegner und die Vorinstanz fernerlicherweise annehmen – um eine Beschränkung der in Untergeschossen anrechnungsprivilegierten Fläche gemäss § 255 Abs. 2 PBG. Der Einschub "analog § 255 Abs. 2 PBG" sei erst im Rahmen der BZO-Revision 2000 eingeführt worden. Nach seiner systematischen Stellung beziehe er sich bloss auf die im zweiten Halbsatz von Art. 6 Abs. 2 BZO umschriebene Berechnungsweise. Im Rahmen einer erneuten BZO-Teilrevision sei vorgesehen, ihn wieder zu streichen. Im entsprechenden Bericht werde diese Streichung damit begründet, dass der Verweis auf § 255 Abs. 2 PBG mit der Nutzweise nichts zu tun habe.

### **E. 2.3**

Art. 6 BZO trägt die Überschrift "Nutzweise" und befasst sich nach seiner Marginalie mit dem "[z]ulässige[n] Gewerbeanteil und maximale[n] Flächenanteil in Untergeschossen". Ziff. 2 von Art. 6 BZO lautet wie folgt: "In Untergeschossen dürfen höchstens 50% derjenigen Fläche genutzt werden, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe (analog § 255, Abs. 2 PBG)." Den Beschwerdeführenden ist insofern beizupflichten, als die Überschrift "Nutzweise" sowie die Formulierung "dürfen [...] genutzt werden" auf eine Nutzungsbeschränkung hindeuten. Gegen eine solche Auslegung spricht indessen die Marginalie von Art. 6 Ziff. 2 BZO. Dort ist von maximalem Flächenanteil in Untergeschossen die Rede. Die Verwendung dieses Begriffs bildet ein Indiz dafür, dass mit Art. 6 Ziff. 2 BZO ein quantitativer (Einschränkung des Anrechnungsprivilegs von Untergeschossflächen gemäss § 255 Abs. 2 PBG) und nicht etwa ein qualitativer (Einschränkung der zulässigen Wohnnutzung in Untergeschossen) Zweck verfolgt wird. Auch eine gesetzessystematische Auslegung stützt diese Annahme: Art. 3 BZO regelt unter anderem die in den unterschiedlichen Zonen maximal zulässige Anzahl von anrechenbaren Untergeschossen. In einer Fussnote zu dieser Bestimmung wird ausdrücklich auf "Art. 6, Abs. 2" verwiesen. Dieser Verweis kann nur so verstanden werden, als dass der lokale Gesetzgeber mit Art. 6 Abs. 2 BZO die Frage der Anrechenbarkeit von Untergeschossen regeln wollte. Somit bezieht sich der Verweis "analog § 255, Abs. 2 PBG" nicht bloss auf den zweiten Halbsatz von Art. 6 Abs. 2 BZO. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass § 255 Abs. 2 PBG durch Art. 6 Abs. 2 BZO verschärft werden soll. In Untergeschossen ausnützungsprivilegiert ist mithin nicht die Fläche, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnützung auf die zulässige Vollgeschosszahl ergäbe, sondern nur die Hälfte davon. Diese Auslegung von Art. 6 Abs. 2 BZO entspricht der konstanten Praxis der lokalen Baubewilligungsbehörde. Es besteht kein Anlass, von ihr abzuweichen. Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass offenbar Pläne bestehen, den Verweis auf § 255 Abs. 2 PBG wieder aus Art. 6 Abs. 2 BZO zu entfernen. Im Baubewilligungsverfahren ist grundsätzlich das im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung geltende Recht anzuwenden. Künftiges Recht kann im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung zwar Vorwirkung entfalten. Nachdem die geplante Revisionsvorlage erst vom 18. März 2014 datiert, besteht kein Anlass für eine vorwirkende Anwendung. Es kann damit offenbleiben, wie sich eine Streichung besagten Verweises auf Art. 6 Abs. 2 BZO auswirken würde. Ferner besteht auch kein Anlass, die Einhaltung des Strassenabstandes mit Blick auf die geplante Revision der Bauordnungsbestimmungen zu prüfen.

### **E. 2.4**

Die massgebliche Grundstücksfläche von Kat.-Nr. 01 beträgt 975 m

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das Bauvorhaben verletze Art. 8 Abs. 2 BZO. Nach dieser Bestimmung dürften Untergeschosse insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein. Das Bauprojekt weise auf drei Seiten nahezu vollständig freigelegte Fassaden auf. Vorgesehen seien in den Hang eingelassene, neben dem Gebäude liegende und teilweise unter dem Niveau des Untergeschosses befindliche Räume. Diese Räume dienten einzig dazu, so viel Fassadenfläche zu "produzieren", bis die Voraussetzung von Art. 8 Abs. 2 BZO erfüllt sei. Dadurch werde der mit dieser Bestimmung verfolgte Zweck, nämlich den sichtbaren Gebäudekubus zu beschränken, offenkundig vereitelt. Angesichts dieser Beschränkungsfunktion könne es nicht angehen, dass ein Untergeschoss auf drei Seiten im Umfang des Erdgeschosses sichtbar sei. Eine solche krasse Gesetzesumgehung mittels "Alibi-Fassaden" verdiene keinen Rechtsschutz.

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO dürfen Untergeschosse insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein. Weder die zitierte Bestimmung noch sonst eine Norm in der kommunalen Bauordnung schreiben vor, dass ein Untergeschoss einen mit dem darüberliegenden Erdgeschoss identischen Grundriss aufweisen muss. Ebenso wenig existieren Vorschriften, welche eine Freilegung des Untergeschosses auf drei Fassadenseiten verbieten würden. Mangels eines solchen Verbotes ist es zulässig, das Untergeschoss grösser zu dimensionieren als die darüberliegenden Geschosse. Ebenso muss es erlaubt sein, einzelne Räume des Untergeschosses ganz oder teilweise in das Erdreich hineinragen zu lassen. Die Vorgabe von Art. 8 Abs. 2 BZO wird vorliegend dem Wortlaut nach eingehalten.

### **E. 3.3**

Da die grammatikalische Auslegung von Art. 8 Abs. 2 BZO dem Bauvorhaben nicht entgegensteht, bleibt zu prüfen, ob eine teleologische Auslegung dieser Bestimmung zu einem andern Ergebnis führt. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, kommt dieser Norm eine ästhetische Funktion zu. Sie will dafür sorgen, dass Untergeschosse als solche erkennbar bleiben und auf diese Weise das Gebäude insgesamt nicht übergeschossig wirkt. Von einem übergeschossig wirkenden Gebäude kann vorliegend nicht gesprochen werden. Gemäss Art. 3 BZO wären in der Zone W2 zwei Vollgeschosse zulässig. Das Bauprojekt weist lediglich ein Vollgeschoss auf. Selbst wenn ein aussenstehender Betrachter das Untergeschoss als Vollgeschoss interpretierte, träte die Baute trotzdem immer noch baurechtskonform in Erscheinung. Da das konkrete Bauprojekt somit auch nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 8 Abs. 2 BZO verstösst, liegt keine missbräuchliche Gesetzesumgehung vor. Ob allenfalls Bauten denkbar sind, die anders zu beurteilen wären, kann offenbleiben. In einem Baubewilligungsverfahren ist bloss über die Rechtmässigkeit des konkreten Bauvorhabens zu befinden. Entsprechend erübrigen sich Ausführungen zu den in der Beschwerde angeführten, hypothetisch möglichen "Verbindungsgängen mit minimaler Breite" bzw. "kammartigen Räumen".

### **E. 4.1**

Das Bauvorhaben weist ein Attikageschoss auf. Vor und auf diesem Attikageschoss sind Terrassen projektiert, welche teilweise mit gemauerten Brüstungen versehen werden sollen. Die Vorinstanz erwog, solche das Dachprofil durchstossenden gemauerten Brüstungen hätten die Drittelsregelung von § 292 PBG dann nicht einzuhalten, wenn sich die Oberkante

dieser Brüstungen – wie vorliegend – innerhalb der erlaubten Gebäudehöhe halte. Zur Begründung führte die Vorinstanz aus, ein Nachbar habe zu akzeptieren, dass die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft werde, sei es durch das Gebäude selbst oder eine aus Sicht des Nachbarn gebäudeähnlich in Erscheinung tretende gemauerte Brüstung. Die Beschwerdeführenden wenden dagegen ein, es sei kein Grund dafür ersichtlich, weshalb gemauerte Brüstungen, welche unbestreitbar Dachaufbauten darstellten, nur dann unter § 292 PBG fallen sollen, wenn sie die zulässige Gebäudehöhe überschritten. Die Anwendung der Drittelsregelung von § 292 PBG hänge nicht davon ab, ob die Gebäudehöhe ausgeschöpft werde. Stelle ein Bauteil eine Dachaufbaute dar, müsse er – anders lautende kommunale Vorschrift vorbehalten – die Drittelsregelung respektieren. Massgeblich sei einzig, ob sich ein Bauteil über der Schnittlinie Dachfläche/Fassade befinde. Vorliegend werde das zulässige Drittel bereits durch Teile der Küche bzw. des überhöhten Wohnbereichs ausgeschöpft, weshalb darüber hinaus keine Dachaufbauten zulässig seien. Entsprechend sei auf die gemauerten Brüstungen zu verzichten.

#### **E. 4.2**

Gemäss § 292 PBG dürfen – wo kommunal nichts anderes bestimmt ist – Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Die Gemeinde Richterswil hat keine von § 292 PBG abweichende Bestimmung erlassen.

#### **E. 4.3**

Gemäss Auffassung der Vorinstanz soll die Beschränkung auf einen Drittel der traufseitigen Fassadenlängen nicht gelten, wenn sich die Oberkante der Brüstung noch innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe befindet. Die Vorinstanz verweist dazu auf BEZ 2006 Nr. 19, worin diese Auffassung damit begründet wurde, dass Nachbarn akzeptieren müssen, dass die zulässige Gebäudehöhe ausgeschöpft wird, sei es durch das Gebäude selbst oder durch eine gemauerte Brüstung (E. 5.3 a. E.). Dies überzeugt nicht, müsste doch andernfalls die Geltung der Drittelsregelung stets entfallen, wenn sich die infrage stehende Aufbaute noch innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe befindet. Die Auffassung der Vorinstanz verkennt denn auch, dass § 292 PBG eine ästhetisch motivierte Norm und damit nicht eine Norm zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist. Es besteht folglich kein Anlass, gemauerte Brüstungen über mehr als einen Drittel der traufseitigen Fassaden unter Hinweis auf die Gebäudehöhe zuzulassen.

#### **E. 4.4**

Insofern erweist sich die Beschwerde als begründet. Die geplanten Brüstungen sind deshalb auf einen Drittel der hypothetischen Trauffassaden (NW- und SE-Fassaden) zu beschränken und im Übrigen durch offene Sicherungsgeländer zu ersetzen oder soweit zurückzunehmen, dass die gemauerten Brüstungen innerhalb des nach § 292 PBG massgeblichen Profils eines entsprechenden Schrägdachs zu liegen kommen. Hierfür hat die Bauherrschaft vor Baubeginn abgeänderte Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen.

#### **E. 5.1**

Das Bauprojekt sieht ein Attikageschoss mit Dachflächen auf verschiedenen Niveaus vor. Die Beschwerdeführenden rügen, eine solche Ausgestaltung des Attikageschosses sei mit § 49a PBG und Art. 9 BZO nicht zu vereinbaren. § 49a Abs. 2 PBG bestimme, dass

lediglich ein Dachgeschoss über Flachdächern zulässig sei. Die Skizze zu § 292 PBG in der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) zeige sodann, was unter einem Attikageschoss auf einem Flachdachgebäude zu verstehen sei. Bei Gebäuden mit Geschosszahlvorschriften könne für ein solches Attikageschoss mit mehrfacher Höhenstaffelung kein Raum bestehen. Die entsprechende Skizze stelle klar, dass sich das Dach eines solchen Attikageschosses als Dachaufbaute innerhalb der hypothetischen Firstbegrenzungslinie zu bewegen habe und sich auf einer Ebene befinden müsse. Mit der Wahl der Attikageschossdachhöhe werde mithin auch die Grenze für die Höhe der auf einem Drittel der hypothetischen Traufseitenlängen erlaubten, die Dachprofilinien durchstossenden Aufbauten vorgegeben. Vorliegend stehe ein Versatz von annähernd 1,5 Metern zur Diskussion, welcher sogar ein separates, über Teilen der Dachfläche gelegenes Fenster aufweise. Ein solcher Versatz trete als zusätzliches und damit unzulässiges Geschoss in Erscheinung.

### **E. 5.2**

Weder im Planungs- und Baugesetz noch in der kommunalen Bauordnung findet sich eine Vorschrift, wonach das Dach des Attikageschosses überall auf derselben Höhe liegen muss. Entsprechend ist von der grundsätzlichen Zulässigkeit gestufter Dachflächen auszugehen. An dieser Tatsache vermag auch § 49a Abs. 2 PBG nichts zu ändern. Diese Bestimmung hält bloss fest, dass bei Flachdächern ein einziges Dachgeschoss zulässig ist. Demgegenüber äussert sie sich nicht zur konkreten Ausgestaltung dieses einen Dachgeschosses. Vorliegend ist bloss ein Attika- bzw. Dachgeschoss geplant. Bei einem Höhenversatz der Dachflächen von 1,5 Metern kann nicht der Eindruck eines zweiten Dachgeschosses entstehen. Dies wäre allenfalls dann denkbar, wenn der Höhenversatz so gross ausfiele, dass er – würde man ihn als hypothetisches Geschoss interpretieren – aufrechtstehend genutzt werden könnte. Auch aus der Skizze in der Allgemeinen Bauverordnung zu § 292 PBG kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Diese Skizze veranschaulicht bloss, wie die Länge der Dachaufbaute zu messen ist. Demgegenüber regelt sie nicht die konkret erlaubte Ausgestaltung von Dächern und Dachaufbauten. So ist es zum Beispiel zulässig, die Dachaufbaute aussermittig anzuordnen, was sich so aus der Skizze nicht ergibt.

### **E. 6.1**

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, das Bauprojekt verstosse gegen § 238 Abs. 1 PBG und Art. 9 BZO. Zur Begründung führen sie aus, die Bauten in der Umgebung wiesen allesamt ruhige Dachlandschaften auf. Das Verwaltungsgericht könne dies anlässlich eines Augenscheins verifizieren, weshalb ein solcher beantragt werde. Demgegenüber sei die Dachgestaltung des Bauvorhabens gerade im oberen Bereich sehr uneinheitlich. Es sei ein störendes Nebeneinander von Aufbauten verschiedener Höhen zu verzeichnen. Weder für sich betrachtet, noch in der baulichen Umgebung gebe die Gestaltung der Attika ein harmonisches Bild ab. Objektiv betrachtet liege eine völlig überfrachtete Dachlandschaft vor.

### **E. 6.2**

Soweit ein Augenschein beantragt wird, ist dazu Folgendes festzuhalten: Ein Augenschein dient der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts und erübrigt sich, wenn sich dieser aus den Akten hinreichend ergibt. Die Durchführung eines Augenscheins ist nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien

vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 79). Im Beschwerdeverfahren können auch die Augenscheinfeststellungen der Vorinstanz berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Vorliegend ergibt sich der massgebende Zustand aus den bei den Akten liegenden Plänen sowie aus den während des vorinstanzlichen Referentenaugenscheins erstellten Fotografien. Auf einen weiteren Augenschein kann unter diesen Umständen verzichtet werden.

### **E. 6.3**

Gemäss § 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. Nach Art. 9 BZO sind in den Zonen W2, WG2, W3 und WG3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

### **E. 6.4**

Was die Gestaltung und Einordnung des Bauprojekts anbelangt, kann auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz die Einordnung des Bauvorhabens nicht nur für vertretbar, sondern auch für angemessen hält. Dies ergibt sich aus den von der Vorinstanz verwendeten Formulierungen, so schreibt sie zum Beispiel: "Von einer mangelhaften Gestaltung der Dachaufbauten und des Attikageschosses kann keine Rede sein." und "Insgesamt erweist sich daher der angefochtene vorinstanzliche Entscheid im Lichte von § 238 Abs. 1 PBG klarerweise als rechtsbeständig [...]. Deren Architektur darf am vorgesehenen Ort fraglos genau so gezeigt werden, wie diejenige der umliegenden Bauten aus anderen Zeitepochen." Ergänzend ist Folgende festzuhalten: Die meisten Häuser in der näheren Umgebung des streitbetroffenen Grundstücks weisen Steildächer auf, deren Firstrichtungen voneinander abweichen. Daneben sind im Quartier auch einzelne Flachdachbauten anzutreffen. Ein Teil der Steildächer ist mit grauen, andere mit braunen Ziegeln bedeckt. Ferner steht auf dem Dach zumindest eines Mehrfamilienhauses eine grossflächige Sonnenkollektoranlage. Insgesamt fehlt es somit an einer einheitlichen Dachlandschaft, auf welche besonders Rücksicht zu nehmen wäre. Soweit die Beschwerdeführenden den Höhenversatz des Attikageschosses und die gemauerten Brüstungen als gegen § 238 Abs. 1 PBG und Art. 9 BZO verstossend rügen, ist dazu Folgendes festzuhalten: Wie oben dargelegt, verbieten weder kantonale noch kommunale Normen solche Konstruktionen. Zu Recht wies die Vorinstanz daraufhin, dass die materiellen Bauvorschriften nicht mittels einer extensiven Auslegung von Ästhetikvorschriften ausgehöhlt werden dürfen. Nachbarn haben nämlich zu akzeptieren, dass ein Bauherr von dem ihm durch die Bauordnung eingeräumten Gestaltungsspielraum Gebrauch macht und sich einer modernen Architektursprache bedient. Wenn sich der Bauherr vorliegend für ein gestuftes Attikageschoss entschieden hat, so ist dieser Entscheid aus einer ästhetischen Perspektive nicht zu beanstanden: Dadurch werden die grossen Fassadenflächen aufgebrochen und es wird verhindert, dass der Gebäudekubus allzu monolithisch wirkt.

### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde in einem Punkt gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1 (1.1, 1.2) und 2 je zu 2/5, unter solidarischer Haftung für 4/5, sowie der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zu 1/10 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Das Kostendispositiv des vorinstanzlichen Entscheids ist ebenfalls entsprechend anzupassen. Die Rekurskosten sind den Beschwerdeführenden 1 (1.1, 1.2) und 2 zu je 1/3 unter solidarischer Haftung für 2/3 sowie den Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zu 1/6 aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden nicht zu. Hingegen ist eine reduzierte Entschädigung der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Als angemessen für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 2'000.- (zuzüglich MWSt). Der Bau- und Planungskommission Richterswil steht in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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