

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00333 vom 19. Januar 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00333

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00333 du 19 janvier 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00333 del 19 gennaio 2017

Regeste

Baubewilligung | Vertrauensschutz. Baulinienüberstellung durch ein Einfamilienhaus. Beseitigungsrevers. Richtige Feststellung des Sachverhalts. Vorliegend ist der Vertrauensschutz nach Art. 9 BV nicht verletzt. Eine vorbehaltlose Aussage seitens der zuständigen Behörde kann nicht festgestellt werden. Dem verantwortlichen Architekt musste die Problematik der allfällig getroffenen behördlichen Aussage zudem bewusst sein. Abgesehen davon werden ausserhalb des Vorentscheidverfahrens erteilte Auskünfte zu materiellen baurechtlichen Fragen kaum je als Vertrauensgrundlage anerkannt (E. 2). Eine Bewilligung nach § 100 Abs. 1 oder 3 PBG kommt vorliegend nicht in Betracht. Zunächst handelt es sich bei einem Einfamilienhaus nicht um einen einzelnen oberirdischen Vorsprung; zum anderen kann ein Teil eines Einfamilienhauses nicht "ohne Weiteres" beseitigt werden (E. 3). Ein Ermessensmissbrauch der Vorinstanz ist nicht ersichtlich, da sie eine Rechtsprüfung in Anwendung der vorherrschenden Praxis vorgenommen hat (E. 4). Ebenso wenig ist eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts ersichtlich, da die Ausführungen der Vorinstanz zu § 100 Abs. 3 PBG und die konkreten Erwägungen zum streitbetroffenen Einfamilienhaus sich als zutreffend erweisen (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D, vertreten durch RA E,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die übrigen Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 1.2

B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen

E. 2

F, vertreten durch RA G, Beschwerdegegner, und Stadt Uster, Abteilung Bau, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster erteilte mit Verfügung vom 5. Oktober 2015 A und B die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Gasse 02 in Oberuster. II. Hiergegen gelangten D (Beschwerdegegner 1) und F (Beschwerdegegner 2) mit separaten Rekurseingaben vom 13. November 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten hauptsächlich die Aufhebung der Baubewilligung sowie

eine Parteientschädigung. Mit Entscheid vom 11. Mai 2016 wurden die Rekurse gutgeheissen. III. Gegen den Entscheid vom 11. Mai 2016 erhoben A und B am 13. Juni 2016 Beschwerde am Verwaltungsgericht und beantragten, Disp.-Ziff. II., III. und IV. des Entscheids aufzuheben und zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen sowie eine Parteientschädigung. Am 7. Juli 2016 verzichtete die Stadt Uster auf eine Mitbeantwortung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 28. Juli 2016 beantragte F die Abweisung der Beschwerde sowie eine Parteientschädigung. Mit Schreiben vom 10. August 2016 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. D beantragte mit Beschwerdeantwort vom 6. September 2016 die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei sowie eine Parteientschädigung. Mit Replik vom 26. September 2016 hielten A und B an ihren Anträgen fest, ebenso F in seiner freigestellten Vernehmlassung vom 24. Oktober 2016. D verzichtete am 7. Oktober 2016 auf eine Duplik. A und B liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt: 1.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des Grundsatzes des Vertrauensschutzes. Aufgrund der Auskunft des Bauinspektors I gegenüber ihrem federführenden Architekten J, was die zulässige Überstellung der Baulinie anbelangt, hätten die Beschwerdeführenden Dispositionen getroffen, welche nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden könnten. Beide Beschwerdegegner halten dagegen fest, dass keine Verletzung des Vertrauensschutzes vorliege, da ausserhalb des Vorentscheidverfahrens erteilte Auskünfte zu materiellen baurechtlichen Fragen kaum je als Vertrauensgrundlage anerkannt würden und der erfahrene Architekt J darüber hinaus den Mangel der streitbetroffenen Auskunft durch I hätte erkennen müssen. Der Beschwerdegegner 2 macht des Weiteren geltend, die Rüge des Vertrauensschutzes sei gar nicht erst zu prüfen, da die Beschwerdeführenden die damit zusammenhängenden Tatsachen im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht hätten.

E. 2.2

Eine (rechtswidrige) Baute bzw. Anlage kann ausnahmsweise aufgrund des Grundsatzes des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV geschützt werden. Der aus Art. 9 BV fliessende Grundsatz des Vertrauensschutzes bedeutet, dass der Private Anspruch darauf hat, in seinem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Der Schutz bei unrichtigen Auskünften von Behörden greift nur dann, wenn verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Die Auskunft muss eine genügende inhaltliche Bestimmtheit aufweisen und vorbehaltlos erteilt worden sein. Alsdann gilt die Auskunft nur mit Bezug auf den Sachverhalt, wie er der Behörde zur Kenntnis gebracht wurde, und steht immer unter dem stillschweigenden Vorbehalt einer Rechtsänderung. Geschützt wird nur der gutgläubige Private; wer die Unrichtigkeit einer behördlichen Auskunft erkannte oder hätte erkennen können, kann sich nicht auf Vertrauen berufen. Ferner muss die Behörde, welche die Auskunft erteilt hat, hierfür zuständig gewesen sein. Dabei genügt es, dass der Private in guten Treuen annehmen durfte, die Behörde bzw. die betreffende Person sei zur Erteilung der Auskunft befugt gewesen. Schliesslich muss der Adressat im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft eine für ihn nachteilige Disposition getroffen haben, die nicht oder jedenfalls nicht ohne Schaden rückgängig gemacht werden kann. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist das Vertrauen des Privaten in eine unrichtige Auskunft zu

schützen. Dies allerdings mit der Einschränkung, dass das öffentliche Interesse an der richtigen Rechtsanwendung dem Vertrauensschutz ausnahmsweise vorgehen kann. Ob dies zutrifft, ist im Einzelfall durch Interessenabwägung zu ermitteln. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung von Planungs- und Bauvorschriften hat dabei regelmässig Vorrang vor dem Vertrauensschutz (vgl. zum Ganzen z. B. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2016, N. 686 f.). Anwendungsfälle des Vertrauensschutzes, die dazu führen, dass behördliches Handeln, Dulden oder Unterlassen den Anspruch auf Erteilung einer gegen objektives Recht verstossenden Baubewilligung auslöste, sind nur selten anzunehmen, weil baurechtswidrige Bauten die Betroffenen auf lange Zeit beeinträchtigen können (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00616, E. 5.8; Häfelin/Müller/Uhlmann, N. 652). Ein solcher Ausnahmefall kann dann vorliegen, wenn die zuständige Behörde die Meinung aufkommen lässt, der betroffene Bauherr handle rechtmässig, es also nicht beim blossen Nichtstun der Behörde geblieben ist. Ansonsten ist grosse Zurückhaltung geboten (vgl. VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89 [1988], S. 261 ff.; Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel und Frankfurt am Main 1983, S. 122, S. 228). Im Kanton Zürich besteht mit Bezug auf behördliche Auskünfte, welche die künftige Erteilung einer Baubewilligung zum Gegenstand haben, insofern eine besondere Rechtslage, als zur Klärung von Fragen hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von Gesetzes wegen die Möglichkeit eines Vorentscheids zur Verfügung steht (§§ 323 f. PBG). Ausserhalb des Vorentscheidverfahrens erteilte Auskünfte zu materiellen baurechtlichen Fragen werden daher kaum je als Vertrauensgrundlage anerkannt (vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.0061, E. 5.4; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 341, mit weiteren Hinweisen).

E. 2.3

Streitbetroffen ist das Baugrundstück Kat.-Nr. 01. Dieses ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Projektiert ist ein Neubau eines weiteren Einfamilienhauses auf der nordöstlichen Hälfte des Grundstückes. Entlang der nordöstlichen Grenze des Grundstückes verläuft, in einem Abstand von 8 m zur Strasse (H-Gasse), eine Baulinie. Die Nordostfassade des Einfamilienhauses ragt 1 m in den Baulinienbereich hinein.

E. 2.4

Nach voran Gesagtem ist zunächst einmal zu prüfen, ob auf die Rüge der Verletzung des Vertrauensschutzes überhaupt einzutreten ist. Es trifft zu, dass die Beschwerdeführenden die Rüge der Verletzung des Vertrauensschutzes im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht haben. Die Beschwerdeführenden befanden sich im vorinstanzlichen Verfahren jedoch nicht in der Rolle der Rekurrenten. Sie sahen sich erst mit dem Entscheid des Baurekursgerichts zur Beschwerde veranlasst. An die aus § 52 Abs. 2 VRG folgende Obliegenheit der beschwerdeführenden Partei, tatsächliche Behauptungen vor einer als gerichtliche Instanz geltenden Rekursbehörde schon im Rekursverfahren vorzubringen, sind in Fällen, in denen nach Gutheissung des Rekurses der frühere Rekursgegner Beschwerde erhebt, nicht die gleichen strengen Massstäbe anzusetzen wie in Fällen, in denen ein erfolglos gebliebener Rekurrent Beschwerde führt (vgl. z. B. VGr, 23. September 2009, VB.2009.00091, E. 1; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 22). Zudem hat das Baurekursgericht einen "Neuentscheid" getroffen; in diesen Fällen werden neue Tatsachenbehauptungen regelmässig zugelassen (Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 22). Dem Antrag des Beschwerdegegners 2, auf die Vorbringen

der Beschwerdeführerin sei nicht einzutreten, ist nicht zu entsprechen.

E. 2.5

Allerdings ergibt sich im konkreten Fall keine materielle Verletzung des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV; dies aus mehreren Gründen.

E. 2.5.1

Gemäss Angaben der Beschwerdeführenden hat ihr projektführender Architekt J zu einem Zeitpunkt der ersten Jahreshälfte 2015 vom Bauinspektor der Stadt Uster, nämlich I, die Auskunft erhalten, das geplante Einfamilienhaus so zu verkürzen, dass es lediglich noch 1 m in die Baulinie hineinrage (Beschwerde, Ziff. A.4). Es lässt sich aufgrund der Akten nicht nachvollziehen, ob diese Auskunft schriftlich oder mündlich erfolgte; ebenfalls lässt sich nicht nachvollziehen, ob die Auskunft mit oder ohne Vorbehalt erteilt wurde. Somit erscheint bereits die Vorbehaltlosigkeit der Auskunft zweifelhaft. Nach allgemeiner Erfahrung neigen Amtsstellen bei der Beantwortung von Fragen, zu deren Entscheidung sie nicht abschliessend zuständig sind und deren rechtliche Tragweite noch wenig geklärt ist, berechtigterweise dazu, sich entsprechend vorsichtig zu äussern. Diese Punkte könnten (eventuell) mittels einer Einvernahme der beteiligten Personen näher geklärt werden. Nachdem jedoch die Voraussetzungen eines berechtigten Vertrauens in die Auskunft bereits in anderer Hinsicht nicht erfüllt sind, kann auf die Beweisabnahme verzichtet werden (vgl. ähnlich auch VGr, 4. April 2012, VB.2011.0061, E. 5.7).

E. 2.5.2

Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass dem die Aussage empfangenden J als erfahrenem Architekten bewusst war, dass die Verkehrsbaulinie grundsätzlich nicht wie beabsichtigt mit einem Teil des Wohnhauses überstellt werden darf. Es ist davon auszugehen, dass ein erfahrener Architekt mit den Grundsätzen der Rechtsprechung zu § 99 und § 100 PBG (vgl. sogleich E. 3) bezüglich der Überstellung von Baulinien vertraut ist. (Wie die Beschwerdeführenden selbst angeben, wusste J um die Existenz der Baulinie.

E. 2.5.3

Abgesehen davon werden ausserhalb des Vorentscheidverfahrens erteilte Auskünfte zu materiellen baurechtlichen Fragen kaum je als Vertrauensgrundlage anerkannt (VGr, 4. April 2012, VB.2011.0061, E. 5.4). Auch sind Fälle, in denen behördliches Handeln den Anspruch auf Erteilung einer gegen objektives Recht verstossenden Baubewilligung auslöste, nur selten anzunehmen, weil baurechtswidrige Bauten die Betroffenen auf lange Zeit beeinträchtigen können (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00616, E. 5.8). Es sind im konkreten Fall keine besonderen Gründe ersichtlich, eine Ausnahme von dieser etablierten Praxis zu machen. Ein überwiegendes Interesse der Beschwerdeführenden gegenüber dem objektiven Interesse an der Durchsetzung von Planungs- und Bauvorschriften ist nicht ersichtlich. Natürlich besteht ihrerseits ein gewisses Interesse an der Realisierung des Bauprojektes; jedoch ist es den Beschwerdeführenden möglich, ihr Bauprojekt ohne unzulässige Überstellung der Baulinie dennoch zu realisieren, indem sie ihr Projekt hinter die Baulinie versetzen. Die Durchsetzung der etablierten Rechtspraxis zur Überstellung von Baulinien nach § 99 und § 100 PBG überwiegt das private Interesse an Überstellung der Baulinie eindeutig. Insgesamt ergibt sich somit jedenfalls keine Verletzung des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV.

E. 3

PBG einzuholen. Jedoch handelt es sich bei der Baute – entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden – klar nicht um einen "einzelnen" oberirdischen Gebäudevorsprung im Sinn der oben dargestellten Rechtspraxis zu § 100 Abs. 1 PBG. Zu prüfen bleibt deshalb einzig eine Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG. Ein Anpassungs- und Beseitigungsrevers kann nur statuiert werden, wenn bei einer allfälligen Inanspruchnahme des Vorgartenbereiches der in den Baulinienbereich ragende Gebäudeteil ohne Weiteres beseitigt werden könnte. Dies kann im vorliegenden Fall nicht gesagt werden. Wie die Vorinstanz richtig festhält, wären im Erdgeschoss vom Rückbau der Eingangsbereich sowie der Toilettenraum und im Obergeschoss ein Teil eines Zimmer betroffen (dies ist aus den Bauplänen eindeutig ersichtlich). Dies würde einen massiven Eingriff in die Grundrissstruktur und die Statik des Gebäudes darstellen und wäre offensichtlich nur mit erheblichem Aufwand möglich. Auch die Kosten für einen solchen Eingriff würden sich in einem unverhältnismässigen Bereich bewegen. Eine Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG ist für das geplante Einfamilienhaus somit gemäss herrschender Rechtspraxis klar nicht möglich; deshalb muss grundsätzlich auch keine Interessenabwägung vorgenommen werden. Dies bestätigt sich auch durch einen Blick auf die Bauten an der H-Gasse, wonach im Abschnitt der H-Gasse bis zum K-Weg kein weiteres Wohngebäude die Baulinie beansprucht, sondern nur Garagenvorplätze und Garagenboxen. Entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden sind somit die vorinstanzlichen Erwägungen nicht verfehlt (Beschwerde), sondern entsprechen gerade vorherrschender Praxis. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei einer nach § 100 Abs. 3 PBG vorgenommenen Interessenabwägung keine Interessen der Beschwerdeführenden ersichtlich wären, welche das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Rechtspraxis zur Überstellung von Baulinien und an der Sicherung des Zwecks der konkreten Baulinie überwiegen würden. Natürlich sind die Rechte von Grundeigentümern zu berücksichtigen und werden inskünftig allenfalls auch verbessert, wie die Beschwerdeführenden darlegen. Dies bedeutet jedoch umgekehrt nicht, dass inskünftig ganze Einfamilienhäuser in den Baulinienbereich gebaut werden dürfen. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung von Baulinien zwecks späterer Ausbaubarkeit, Verkehrssicherheit, Ästhetik, Belichtung und Besonnung ist demnach nach wie vor als schwergewichtig zu erachten. Insgesamt ergibt sich somit, dass die Bewilligung des geplanten Einfamilienhauses in Widerspruch zu § 99 und § 100 Abs. 1 und 3 PBG steht.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden bringen des Weiteren vor, im vorliegenden Fall sei eine Bewilligung nach § 99 Abs. 1 PBG, § 100 Abs. 1 oder 3 PBG für das geplante Einfamilienhaus zu erteilen. Zwar existiere im projektierten Bereich eine Baulinie. Diese habe aber an Bedeutung verloren und diene nicht mehr der Sicherstellung eines allfälligen Ausbaus der Strasse, wie die Mitbeteiligte im Rekursverfahren selbst bestätigt habe. Das geplante Einfamilienhaus widerspreche somit nicht dem Zweck der Baulinie. Des Weiteren könne eine Baulinie auch mit einzelnen Gebäudevorsprüngen nach § 100 Abs. 1 PBG überstellt werden.

E. 3.2

Baulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG). Für die Sicherstellung baufreien Raumes entlang von Wegen, Strassen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen, gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur Anwendung (§ 96 Abs. 2 lit. a PBG). Sie stellen in erster Linie die

für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit; darüber hinaus gewährleisten sie den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung. Weiter vermindern sie auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind und sorgen für Schaffung oder Erhalt von Grünflächen in den Siedlungsgebieten, womit ihnen auch ästhetische Funktionen beizumessen sind. Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig: So dürfen gemäss § 100 Abs. 1 PBG einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen, müssen jedoch entschädigungslos beseitigt werden, sobald die Ausführung des Werks oder der Anlage, wofür die Baulinie festgesetzt worden ist, dies erfordert. Das Gesetz definiert im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG – welche Bestimmung die Zulässigkeit von einzelnen Vorsprüngen im Abstandsbereich regelt – nicht, welche Gebäudeteile als "einzelne oberirdische Vorsprünge" zu qualifizieren sind. Die "Unterordnung" von einzelnen Vorsprüngen im Sinn von § 100 Abs. 1 PBG dürfte in Analogie zu § 260 Abs. 3 PBG sicher dann zu bejahen sein, wenn sie auf jedem Geschoss nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Im Unterschied zu § 260 Abs. 3 PBG dürften einzelne Vorsprünge nach § 100 Abs. 1 PBG aber auch mehr als ein Drittel im Verhältnis zur Fassadenlänge betragen (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 816). Gleichwohl müssen die Vorsprünge im Verhältnis zur Fassade untergeordnet sein, weil sonst nicht mehr von "einzelnen" Vorsprüngen gesprochen werden kann. Andernfalls käme ihnen nicht Vorsprungscharakter zu, sondern würden Vergrößerungen der Gebäudehülle vorliegen, welche zur Respektierung der Baulinie verpflichtete Fassaden darstellen (BRKE I, 20. Oktober 2006, 0260/2006 und 0261/2006, E. 5 = BEZ 2006 Nr. 65, E. 5). Nach § 100 Abs. 3 PBG können weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Hierbei hat die zuständige Baubehörde im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 818). Entscheidend in der Beurteilung nach § 100 Abs. 3 PBG ist zunächst, dass die Beanspruchungen des Baulinienbereichs bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können, zum Beispiel durch einen Beseitigungsrevers (VGr, 19. August 2015, VB.2015.00124, E. 3.4; 14. März 2007, VB.2006.00348, E. 3.3.). Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig lokalisiert werden können (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.577, E. 4.3; BEZ 2009 Nr. 60, E. 6.2). Insgesamt werden somit als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG zum Beispiel Stützmauern, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert (Fritzsche/ Bösch/Wipf, S. 819 f.). Daneben werden in der Praxis oft Pergolen, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen eingestuft (VGr, 19. August 2015, VB.2015.00124, E. 3.4; 14. März 2007, VB.2006.00348 = BEZ 2007 Nr. 17). Somit sind insgesamt von der Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG Bauten und Anlagen

ausgenommen, die nicht notwendigerweise auf den Standort im Baulinienbereich angewiesen sind und nicht ohne Weiteres beseitigt werden können, sei dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, oder weil die Beseitigung angesichts der investierten Mittel unverhältnismässig wäre (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00348, E. 2.3).

E. 3.3

Das streitbetroffene Einfamilienhaus gehört im konkreten Fall offensichtlich nicht zur Strassenanlage und widerspricht somit grundsätzlich den oben ausgeführten Zwecken der Baulinie. Es kann nicht argumentiert werden, die Baulinie habe im konkreten Fall ihre Bedeutung verloren. Zwar hat die Mitbeteiligte im Rekursverfahren ausgeführt, ein Ausbau der H-Gasse werde nicht mehr erfolgen und die Baulinie habe keine gestalterische Funktion. In der angefochtenen Verfügung hat die Vorinstanz die Bewilligung für einen ebenfalls geplanten Schopf und zwei oberirdische Abstellplätze allerdings lediglich unter Statuierung eines Beseitigungs- resp. Anpassungsreverses im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG erteilt. Damit gibt die Mitbeteiligte indirekt selbst zu verstehen, dass die Baulinie nach wie vor Gültigkeit hat und zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls doch noch ausgebaut werden könnte. Dies bestätigt auch die vorherrschende Situation an der H-Gasse, wonach im Abschnitt der H-Gasse bis zum K-Weg kein weiteres Wohngebäude die Baulinie beanspruchen, sondern nur Garagenvorplätze und Garagenboxen, welche nach § 100 Abs. 3 PBG als ohne unverhältnismässigen Aufwand wieder entfernbare Bauten (im Gegensatz zu Einfamilienhäusern) ausnahmsweise bewilligt werden können (vgl. sogleich unten).

E. 3.4

Befindet sich das geplante Einfamilienhaus aber im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zwecken der Baulinie, so wäre eine Bewilligung nach § 100 Abs. 1 oder

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe einen Ermessensmissbrauch begangen. Die Erteilung einer auf § 100 Abs. 3 PBG gestützten Ausnahmbewilligung, mit oder ohne Revers, stehe im Ermessen der Mitbeteiligten. Die Vorinstanz habe durch ihren Entscheid in dieses Ermessen eingegriffen. Ihre Aussage, im Falle einer Beseitigung des die Baulinie überragenden Gebäudeteils wäre ein massiver Eingriff in die Grundrissstruktur und die Statik des Gebäudes notwendig, welcher auch mit unverhältnismässigen Kosten verbunden sei, stelle eine unzulässige Anmassung dar. Dieses Risiko liege bei den Beschwerdeführenden und sei ein "Nichtargument zwecks Bauverhinderung".

E. 4.2

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist nicht beizupflichten. Zwar liegt die Erteilung einer Ausnahmbewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG und die dabei vorgenommene Interessenabwägung grundsätzlich im Ermessen der Mitbeteiligten. Die Vorinstanz ist jedoch berechtigt, das ausgeübte Ermessen in einem erhobenen Verfahren zu überprüfen (vgl. § 20 Abs. 1 VRG). Indem die Vorinstanz in ihrer Überprüfung die etablierte Rechtsprechung zu § 100 Abs. 3 PBG angewendet hat, hat sie ihrerseits keinen Ermessensmissbrauch begangen. Die Notwendigkeit der vorinstanzlichen Untersuchung der Massivität des Eingriffs in das Einfamilienhaus bei einem allfälligen Rückbau ergibt sich aus der Anwendung von § 100 Abs. 3 PBG. Aus den Bauplänen geht eindeutig hervor, dass von einem allfälligen Rückbau im Erdgeschoss der Eingangsbereich sowie der Toilettenraum und im Obergeschoss ein Teil eines Zimmers betroffen wären. Es ist nicht unsachlich bzw. missbräuchlich, festzustellen, dass ein Rückbau eines Zimmers, eines

Toilettenraums sowie eines Eingangsbereichs mit einem massiven Eingriff in den Grundriss und die Statik eines Gebäudes verbunden wäre, der wohl auch hohe Kosten verursachen würde. Dies führt aber dazu, dass der Rückbau des Einfamilienhauses im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG nicht ohne Weiteres stattfinden könnte. Des Weiteren fliesst diese Feststellung auch in eine allfällig nach § 100 Abs. 3 PBG vorzunehmende Interessenabwägung mit ein. Die Vorinstanz hat somit eine Rechtsprüfung der Sachlage vorgenommen und ihr Ermessen bzw. ihre Kognitionsbefugnis nicht missbraucht.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden machen des Weiteren eine unrichtige bzw. unvollständige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend. Die Vorinstanz unterstelle der Mitbeteiligten Absichten, welche diese im Rekursverfahren mehrfach in Abrede gestellt habe. Nicht die ganze Fassade des geplanten Einfamilienhauses komme im Baulinienbereich zu stehen, sondern nur der Eingangsbereich. Und schliesslich sei auch die Feststellung nicht nachvollziehbar, dass an der H-Gasse bis zum K-Weg kein weiteres Wohngebäude die Baulinie beanspruche; dies spiele keine Rolle. Es sei jedenfalls Tatsache, dass an der H-Gasse zahlreiche Bauten stünden, welche in die Verkehrsbaulinie hineinragten. Deshalb sei eine Baubewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG zu erteilen.

E. 5.2

Den Ausführungen der Beschwerdeführenden ist nicht beizupflichten. Zunächst einmal sind die Absichten der Mitbeteiligten für die Überprüfung des vorliegenden Falls nicht entscheidend, unabhängig davon, wie sie interpretiert werden. Des Weiteren ist es ebenfalls nicht entscheidend, ob die ganze Fassade oder nur der Eingangsbereich des geplanten Einfamilienhauses im Baulinienbereich zu stehen kommt. Ausschlaggebend für eine Bewilligung nach § 100 Abs. 3 PBG ist einzig, ob die streitbetroffene Baute ohne Weiteres wieder entfernt werden kann, was für den Eingangsbereich eines Einfamilienhauses inklusive Toilettenraum und Zimmer im Obergeschoss definitiv nicht gesagt werden kann. Und schliesslich spielt es gemäss Rechtsprechung zu § 100 Abs. 3 PBG eine Rolle, ob eine Baute, die in den Baulinienbereich ragt, eine Baute wie ein Wohngebäude oder eine Baute wie Stützmauern, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze ist (Fritzsche/ Bösch/Wipf, S. 819 f.). Wie oben ausgeführt wurde, werden Bauten wie Wohngebäude nicht als Bauten im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG qualifiziert, andere Bauten wie Garagen, Schöpfe, Pergolen, Gartensitzplätze und Gartenhäuser jedoch schon. Deshalb sind die Ausführungen der Vorinstanz, dass an der H-Gasse ansonsten keine Wohnbauten, sondern nur andere Bauten in den Baulinienbereich ragen, richtig und entscheidend relevant. Eine entscheidend relevante unrichtige Feststellung des Sachverhalts ist damit nicht ersichtlich.

E. 6

Die Beschwerdeführenden machen an verschiedenen Stellen in ihren Rechtsschriften Ausführungen zu Ausstandsgründen im Rekursverfahren und zur Gleichbehandlung im Unrecht, welche sie aber explizit nicht als Beschwerdegründe verstanden haben wollen. Auf diese Ausführungen braucht deshalb nicht weiter eingegangen werden. Somit ergibt sich, dass die Beschwerde insgesamt abzuweisen ist.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Hingegen sind die

Beschwerdeführenden solidarisch zur Bezahlung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegner 1 und 2 zu verpflichten; als angemessene Parteientschädigung erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 3'000.-.

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