

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00326 vom 18. Januar 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-01-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00326

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00326 du 18 janvier 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00326 del 18 gennaio 2018

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Einreichung von Plänen; Aufschüttungen, Interpolationen und massgebender Bodenverlauf; Einordnung. Gemäss Rechtsprechung ist es bei sofort erkennbaren und leicht korrigierbaren Planfehlern zulässig, diese durch Einreichung eines korrekten Plans im Rekursverfahren zu berichtigen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben (E. 2.2). Wird im Rahmen eines Neubauprojekts ein vorbestehendes Gebäude abgebrochen und entstehen dadurch Gruben, wo zuvor Untergeschosse oder Ausstattungen wie Rampen und Zufahrten zu Tiefgaragen lagen, ist in diesem Bereich der massgebliche Boden anhand des beidseitig des tiefer liegenden Gebäudeteils bestehenden Terrainverlaufes zu interpolieren (E. 3.2). Dies gilt auch, wenn der Umschwung bei der seinerzeitigen Erstellung der Altbaute aufgeschüttet worden ist (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 01

liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2a und grenzt südlich an die G-Strasse an. Die private Beschwerdegegnerin plant, das bestehende, aus den 1970er-Jahren stammende Einfamilienhaus abzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, einem Attikageschoss mit Flachdach und einer Unterniveaugarage zu ersetzen.

E. 1

Das Baugrundstück Kat.-Nr.

E. 2.1

Bereits im Rekursverfahren waren sich die private Beschwerdegegnerin und die lokale Baubehörde einig, dass das für das Bauvorhaben massgebende gewachsene Terrain auf den mit dem Baugesuch eingereichten Plänen nicht korrekt abgebildet ist. In der Folge reichte die private Beschwerdegegnerin im Rekursverfahren korrigierte Pläne der Süd- und der Ostfassade, einen Höhenkurvenplan und ein Höhenmodell ein. Das Baurekursgericht hat das Terrain anlässlich eines Augenscheins begutachtet und insbesondere gestützt hierauf in seinem Entscheid die Korrektheit des in den neuen Plänen abgebildeten gewachsenen Bodens bestätigt. Die Beschwerdeführenden wenden gegen diese sachverhaltmässigen Ausführungen der Vorinstanz – mit Ausnahme der Interpolation – nichts ein. Es kann somit festgehalten werden, dass die im Rekursverfahren eingereichten Pläne den gewachsenen Boden grundsätzlich korrekt wiedergeben, wobei auf die (materielle) Frage der Zulässigkeit der Interpolation unter der Erwägung 3.3 vertieft einzugehen ist. Die Beschwerdeführenden sind jedoch der Ansicht, die Baubewilligung sei bereits deshalb aufzuheben, weil die am Augenschein eingereichten Pläne bis heute nicht bewilligt worden seien.

E. 2.2

Dies überzeugt nicht. Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist es bei sofort erkennbaren und leicht korrigierbaren Planfehlern nämlich zulässig, diese durch Einreichung eines korrekten Plans im Rekursverfahren zu berichtigen (vgl. VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00115, E. 2.3 [nicht publiziert]). Vorliegend war es gerade für Nachbarn ohne Weiteres erkennbar, dass der in den ursprünglichen Plänen eingezeichnete gewachsene Boden nicht dem bestehenden Terrain entspricht. Da die Mangelhaftigkeit im Wesentlichen die sachverhältnismässige Darstellung des momentan bestehenden und damit sichtbaren Terrainverlaufs betrifft, war der Fehler überdies verhältnismässig leicht zu korrigieren. Die Berichtigung im Rekursverfahren war damit zulässig. Es ist nun Sache der Baubehörde, einen Plansatz mit korrektem Terrainverlauf zu den Bauakten zu nehmen (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00115, E. 2.5 [nicht publiziert]). Es entspricht sodann der Praxis des Baurekursgerichts, dass die Bauherrschaft im Rekursverfahren korrigierte Unterlagen einreichen bzw. die eingereichten Unterlagen erläutern kann (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00115, E. 2.3). Die von den Beschwerdeführenden geforderte Aufhebung der Baubewilligung würde vorliegend demgegenüber zu einem formalistischen Leerlauf führen. Auch der von den Beschwerdeführenden angerufene § 313 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) steht dieser Auffassung nicht entgegen, regelt dieser doch unter dem Randtitel "Vorprüfung" nur, dass eine Baubehörde ausnahmsweise nach einer abgeschlossenen Vorprüfung noch eine Änderung oder Ergänzung der Gesuchsunterlagen und Aussteckungen verlangen kann. Hieraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass die Nachreichung von Gesuchsunterlagen nach Abschluss der Vorprüfung ausgeschlossen ist.

E. 2.3

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Pläne würden sich als unvollständig erweisen; die Nord- und Westfassade sowie die Schnitte würden weiterhin fehlen. Die Beschwerdeführenden haben diese Rüge bereits im Rekursverfahren vorgebracht. Das Baurekursgericht erwog hierzu, dass nicht ersichtlich sei, weshalb die neu eingereichten Pläne nicht genügen sollen und zusätzlich ein neuer Westfassadenplan einzureichen sei, zumal sich aus den neuen Plänen im Vergleich mit den ursprünglichen Plänen ergebe, dass die Gebäudelänge auch an der Westfassade ohne Weiteres eingehalten werde. Mit diesen nachvollziehbaren Ausführungen haben sich die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift nicht auseinandergesetzt, weshalb vollumfänglich auf die zutreffende Erwägung der Vorinstanz verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

E. 2.4

Schliesslich ist anzumerken, dass die Vorinstanz den Beschwerdeführenden im Rekursverfahren Gelegenheit gab, sich zu den nachträglich eingereichten Plänen zu äussern. Von dieser Möglichkeit haben die Beschwerdeführenden Gebrauch gemacht. Entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen hat das Baurekursgericht diese Vorbringen in ihrem Entscheid aufgenommen und ist auf die wesentlichen Punkte eingegangen (E. 4.4.2 f.). Sofern die Beschwerdeführenden mit ihren Vorbringen sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen, kann dem daher nicht gefolgt werden, ist doch nicht erforderlich, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr reicht es aus, wenn kurz die Überlegungen genannt werden, von denen

sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2; BGE 141 III 28 E. 3.2.4 mit Hinweisen).

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist weiter umstritten, wie der gewachsene Boden im vorliegenden Fall zu bestimmen ist und – als Folge davon – ob die Vorschriften über die Gebäudelänge und den Strassenabstand eingehalten sind.

E. 3.2

Unter dem gewachsenen Boden ist gemäss § 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens zu verstehen. Auf frühere Verhältnisse ist – abgesehen von den in § 5 Abs. 2 ABV genannten Fällen – nur bei Um- und Erweiterungsbauten abzustellen, nicht aber bei Neubauten (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.3; 12. Mai 2012, VB.2012.00133, E. 4.1; 30. Juni 2010, VB.2010.00156, E. 3.3; 25. Februar 2009, VB.2008.00432, E. 4.2 = BEZ 2009 Nr. 24). Wird im Rahmen eines Neubauprojekts ein vorbestehendes Gebäude abgebrochen und entstehen dadurch Gruben, wo zuvor Untergeschosse oder Ausstattungen wie Rampen und Zufahrten zu Tiefgaragen lagen, ist in diesem Bereich der massgebliche Boden anhand des beidseitig des tiefer liegenden Gebäudeteils bestehenden Terrainverlaufs zu interpolieren. Nur so ergibt sich ein einigermaßen sinnvoller Terrainverlauf. Gruben und Senkungen sind damit – im Gegensatz zu Aufschüttungen – nicht Teil des für den Neubau massgebenden Terrainverlaufs (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 908 f. mit Verweis auf BRKE I Nr. 0038/2010 [nicht publiziert]).

E. 3.3

Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, gilt beim vorliegend zu beurteilenden Neubauprojekt der gegenwärtig auf der Bauparzelle bestehende Terrainverlauf als gewachsener Boden. Dass das bestehende Terrain im Rahmen der Erstellung der nun abzubrechenden Altbaute aufgeschüttet worden ist, ändert daran nichts (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 908 f. mit Verweis auf BRKE I Nr. 0038/2010 [nicht publiziert]). Ebenfalls nicht zu beanstanden sind die vorinstanzlichen Ausführungen zur Interpolation des Terrainverlaufs im Bereich der Tiefgarageneinfahrt. Zwar ist den Beschwerdeführenden insofern zuzustimmen, als die bei einem Abbruch der bestehenden Garage entstehende Grube nur teilweise auf die in den 1970er-Jahren erfolgte Abgrabung zurückzuführen ist, wurden doch damals im Bereich der Garage – im Gegensatz zum Umschwung – keine Aufschüttungen vorgenommen. Dies ist jedoch nicht entscheidend, besagt doch die zuvor zitierte Rechtsprechung nicht, dass der Terrainverlauf nur bei denjenigen Gruben interpoliert werden darf, die (ausschliesslich) durch Abgrabungen erstanden sind. Vielmehr betraf auch der Entscheid der Baurekurskommission aus dem Jahr 2010 ein Bauvorhaben, bei dem die Grube mutmasslich teilweise auf Abgrabungen und teilweise auf einen "Aufschüttungsverzicht" zurückzuführen war (vgl. die bei Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 909 abgedruckte Fotografie). Würde man den Beschwerdeführenden folgen, wäre im Bereich der Garageneinfahrt entweder der ursprüngliche Bodenverlauf oder das dort gegenwärtig bestehende, abgegrabene Terrain massgeblich; in beiden Fällen würde ein völlig unnatürlicher und schwer bebaubarer Terrainverlauf resultieren. Dies wäre nicht sachgerecht. Die von den Beschwerdeführenden kritisierte Nivellierung auf dem Niveau der seinerzeitigen Aufschüttung ist damit nicht zu beanstanden. Mithin erweist sich die von der

privaten Beschwerdegegnerin auf den neuen Plänen vorgenommene Interpolation als rechtmässig. Folglich kann mit der Vorinstanz festgehalten werden, dass das Bauvorhaben die Vorschriften betreffend die Gebäudelänge und den Strassenabstand nicht verletzt.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen sodann sinngemäss die mangelnde Einordnung des Neubaus in seine Umgebung geltend. So möge es bei einer normalen Wohnzone mit heterogener Bausubstanz und normalen Terrainverhältnissen durchaus unproblematisch sein, wenn das sich aus der massgeblichen Ausnützung ergebende Volumen durch diverse nicht an die Ausnützung anrechenbare Einkragungen vergrössert werde. Bei einer Baute, welche auf einem singulären, massiv aufgeschütteten Terrain throne, könne für eine solche ohne Nutzungsverlust vermeidbare Kubatur hingegen kein Raum bestehen. Dem "schwarzen Klotz" gehe objektiv jede Leichtigkeit ab.

E. 4.2

Dem kann nicht gefolgt werden. Vielmehr hat das Baurekursgericht nachvollziehbar dargelegt, dass sich der Neubau befriedigend im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG in seine Umgebung einordnet; auf diese zutreffenden Erwägungen kann daher grundsätzlich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ergänzend ist festzuhalten, dass die von der Vorinstanz zutreffend wiedergegebene Rechtsprechung, wonach ein Bauvolumenverzicht nur ausnahmsweise infrage kommt, entgegen den sinngemässen Vorbringen der Beschwerdeführenden auch im vorliegenden Fall einschlägig ist. Es ist daher zu prüfen, ob die entsprechenden Voraussetzungen für einen Bauvolumenverzicht vorliegend gegeben sind: Dabei ist einerseits zu beachten, dass das Baugrundstück mehrheitlich von kleineren, ein- bzw. zweistöckigen Einfamilienhäusern umgeben ist. Andererseits finden sich im näheren baulichen Umfeld jedoch auch Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss; so etwa im Gebäude O. Zudem wurden die umliegenden Gebäude grösstenteils in den 1970er- und 1980er-Jahren gebaut (vgl. GIS Browser Kanton Zürich, Gebäudealter), weshalb es nicht erstaunt, dass diese die gemäss dem aktuellen Bau- und Zonenplan bestehende Möglichkeit des Baus zweier Vollgeschosse (noch) nicht ausnützen. Dass die Beschwerdeführenden diese Neubauvorschriften als "überrissen" erachten, ist vorliegend nicht von Bedeutung. Insgesamt ist es nachvollziehbar und damit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz unter diesen Umständen zum Schluss gekommen ist, dass keine besonders zurückhaltende Ausnützung vorliegt, welche einen Bauvolumenverzicht rechtfertigen würde. Von vornherein unbeachtlich sind sodann die beschwerdeführerischen Ausführungen, wonach es der Bauherrschaft möglich gewesen wäre, eine Baute zu planen, "welche die zulässige Ausnützung vollständig konsumiere, ohne dabei jegliche Massstäblichkeit vermissen zu lassen". Vor Verwaltungsgericht ist einzig zu prüfen, ob das durch das Baugesuch definierte Bauvorhaben rechtmässig ist oder nicht. Ob es alternative Bauprojekte geben würde, welche weniger voluminös in Erscheinung treten würden, ist für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht relevant.

E. 5.1

Weiter sind sich die Parteien darüber uneinig, ob der mit einem Flachdach geplante Neubau Art. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten vom 21. Mai 2007 (BZO) erfüllt. Gemäss dieser Bestimmung sind für Hauptbauten in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig,

wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.

E. 5.2

Das Baurekursgericht hat hierzu ausgeführt, das Flachdach sei in der Umgebung kein Novum, wiesen doch bereits mehrere Gebäude in unmittelbarer Umgebung der Bauparzelle Flachdächer auf. Ausserdem wirke die Baute mit einem Flachdach an dieser Stelle weniger voluminös, als wenn auf dem Baukörper ein Giebeldach geplant wäre. Durch das massgebende gewachsene Terrain besitze das Baugrundstück bereits eine gewisse dominante Stellung, die durch das Flachdach weniger massig in Erscheinung trete. Zudem erfahre der Baukörper durch die Staffelung eine gewisse Leichtigkeit. Weiter passe der etwas höhere Dachabschluss zur kompakten Gestaltung des Gebäudes und schliesse es entsprechend ab. Er passe zudem zu den gemauerten Brüstungen der Loggien und der Attikageschossterrasse.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden halten diesen Erwägungen zum einen entgegen, sie hätten "im vorinstanzlichen Verfahren im Detail dargelegt [...], dass die brachiale Gestaltung des im Kontext mit den verhältnismässig niedrigen Satteldachbauten in der Umgebung diesen Anforderungen nicht ansatzweise genügt". Mit diesem blossen Verweis auf ihre Rekurseingaben und der gänzlich fehlenden Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid kommen die Beschwerdeführenden ihrer Begründungspflicht nicht ausreichend nach (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 54 N. 4), weshalb hierauf nicht weiter einzugehen ist. Somit kann betreffend die Gestaltung des Attikageschosses auf die nachvollziehbaren Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass das Baurekursgericht im erhöhten und damit exponierten Standort des Baugrundstücks sowie der Hanglage die gemäss Rechtsprechung erforderlichen besonderen lokalen Verhältnisse erblickt hat, welche ein Abweichen von der Regeldachform nahelegen (vgl. VGr, 20. März 2014, VB.2013.00629, E. 5.1). Sodann ergibt sich aus dem Verwaltungsgerichtsentscheid zu einer praktisch identisch lautenden BZO-Bestimmung der Gemeinde Rüschlikon – entgegen den Beschwerdeführenden – nicht, dass ein Abweichen von der Regeldachform nie möglich ist, wenn sich in der baulichen Umgebung bloss ein anderes Flachdach befindet: Das Verwaltungsgericht hatte in den Erwägungen, auf die sich die Beschwerdeführenden mutmasslich beziehen, zu entscheiden, ob mit dem geplanten Flachdach besonders auf sich dort in Sichtdistanz befindende Schutzobjekte mit charakteristischen Satteldächern Rücksicht genommen wird. Diese Frage wurde im genannten Entscheid verneint (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00629, E. 6.2 ff, insbesondere E. 7.4). Da sich vorliegend in der massgebenden baulichen Umgebung keine Schutzobjekte befinden, können die Beschwerdeführenden hieraus nichts Entscheidendes zu ihren Gunsten ableiten. Damit erübrigt es sich, vertieft auf die zwischen den Parteien strittige Frage der genauen Anzahl der in der Nähe des Baugrundstücks existierenden Flachdächer einzugehen. Abgesehen davon bestehen in der baulichen Umgebung der streitgegenständlichen Parzelle – insbesondere für das Gebäude O – bereits heute mehrere Flachdachbauten (vgl. Google Maps/Street View, <https://maps.google.ch>, zuletzt besucht am 10. Januar 2018).

E. 5.4

Zusammengefasst erscheint es damit nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanzen Art. 14 Abs. 1 BZO als eingehalten beurteilt haben.

E. 6.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, die vorinstanzliche Behandlung ihrer Rüge betreffend Verletzung der Anforderungen gemäss Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) sei rechtsfehlerhaft.

E. 6.2

Gemäss § 6 Abs. 1 VSiV in Verbindung mit Anhang Technische Anforderungen für Ausfahrten darf eine Ausfahrt innerhalb von 6 m ab der Strassengrenze maximal eine Neigung von +/- 5 % aufweisen. Sodann muss der Einlenkerradius 4 m und die Sichtweite 40 m betragen. Die lokale Baubehörde wiederholte diese Anforderungen in Disp.-Ziff. 10 der Baubewilligung vom 13. September 2016 und verpflichtete die private Beschwerdegegnerin dazu, vor Baubeginn einen detaillierten Umgebungsplan zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

E. 6.3

Die Vorinstanz und die Beschwerdeführenden gehen davon aus, dass vom Strassenrand bis zur Tiefgarage ein Höhenunterschied von 0,75 m zu überwinden ist; nach den Berechnungen der privaten Beschwerdegegnerin beträgt der Höhenunterschied 0,60 m. Gemäss den Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerin ist diese Differenz über eine 14,50 m lange Strecke zu bewältigen, wobei die Länge durch die Führung der Zufahrt noch verändert werden könne. Dies erscheint aufgrund der Baupläne plausibel und wird von den Beschwerdeführenden denn auch nicht bestritten. Gestützt auf diesen Angaben würde vorliegend eine gleichmässige Steigung von 5,17 % (bei 0,75 m Höhendifferenz) bzw. 4,14 % (bei 0,60 m Höhendifferenz) resultieren. Es ist damit mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Einhaltung der Vorschriften zur Verkehrssicherheit nicht zum vornherein ausgeschlossen erscheint. Im Übrigen ist die private Beschwerdegegnerin – entgegen den sinngemässen Ausführungen der Beschwerdeführenden – nicht verpflichtet, den Umgebungsplan im jetzigen Zeitpunkt bzw. im vorliegenden Verfahren einzureichen. Den Beschwerdeführenden entsteht hieraus kein Nachteil, können sie sich doch gegen eine allfällige Genehmigung des Umgebungsplans wiederum auf dem Rechtsmittelweg zur Wehr setzen.

E. 7.1

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die Kostenverlegung durch das Baurekursgericht.

E. 7.2

Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden. Die Kostenverteilung nach dem Unterliegerprinzip stellt im Mehrparteienverfahren einen allgemeinen prozessualen Grundsatz dar. Das Unterliegerprinzip ist die Regel, während das Verursacherprinzip nur ausnahmsweise zur Anwendung kommt. Der Entscheidungsinstanz steht bei der Verteilung der Kosten ein grosser Ermessensspielraum zu. Je ungewöhnlicher die Verteilung der Kosten

angesichts der gesetzlichen Verteilungskriterien ist, desto höher sind die Anforderungen an die Begründung (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 43 ff.).

E. 7.3

Das Baurekursgericht hat die Verfahrenskosten von Fr. 8'000.- zu insgesamt 1/2 den rekurrierenden Nachbarn der Verfahren 03 und 04, zu 1/4 den Beschwerdeführenden, zu 1/8 der lokalen Baubehörde und zu 1/8 der privaten Beschwerdegegnerin auferlegt. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass die ursprünglich eingereichten Pläne fehlerhaft gewesen seien und die Nachbarn diese Rügen daher zu Recht vorgebracht hätten. In der Folge auferlegte es die in diesem Zusammenhang entstandenen Kosten aufgrund des Verursacherprinzips der lokalen Baubehörde sowie der privaten Beschwerdegegnerin. Dies führte dazu, dass diese beiden Parteien zusammen 1/4 der Gesamtkosten zu tragen hatten. Da die rekurrierenden Nachbarn, mit Ausnahme des Kamins auf dem Attikageschoss, mit ihren Rekursen vollständig unterlegen sind, erscheint diese Kostenverteilung nachvollziehbar. Sie ist auf jeden Fall nicht rechtsverletzend und vom Verwaltungsgericht, welchem nur Rechtskontrolle zusteht (vgl. § 50 Abs. 1 VRG), nicht zu beanstanden.

E. 8

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist der Beschwerdegegnerin 1 antragsgemäss eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die lokale Baubehörde hat hingegen im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).

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