

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00491 vom 22. Februar 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-02-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00491

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00491 du 22 février 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00491 del 22 febbraio 2018

Regeste

Baubewilligung | Anrechenbares Untergeschoss. Erweiterungsbau. Kreuzdach. Kniestock. Das strittige Untergeschoss dient bei objektiver Betrachtung nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken und ist deshalb nicht als anrechenbares Untergeschoss zu qualifizieren. Insbesondere fehlen in einigen Räumen des Untergeschosses Fenster, Wärmedämmungen und Beheizungen (E. 2.). Die Frage nach der Anwendung von § 357 PBG kann offenbleiben, da sich aus den Bauplänen und den Akten keine ursprünglichen Baurechtswidrigkeiten bezüglich Gebäudeabstand, Fassadenlänge, besondere Gebäude und Gebäudehöhe ergeben (E. 3). Das geplante Kreuzdach führt nicht zu einer überdimensionierten Baute, welche die kommunalrechtliche Geschosshöhe unzulässig unterlaufen würde. Es liegt auch kein Verstoss gegen § 292 PBG vor. Mit Kreuzgiebeln oder Kreuzdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte sind als Dachgeschosse im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG zu qualifizieren (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

einer Fläche von rund 1,75 %, was deutlich unter den Mindestanforderungen von 10 % liegt, welche an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume gestellt werden (§ 302 Abs. 2 PBG). Somit ergibt sich, dass nicht von einem anrechenbarer Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsraum im Sinn von § 276 Abs. 1 PBG ausgegangen werden kann. Der anliegende Abstellraum enthält gar keine Fensterfläche. In allen streitbetroffenen Räumen werden darüber hinaus die Wärmedämmungen entfernt und wird inskünftig auf eine Beheizung verzichtet. Schliesslich wurde im Entscheid vom 15. November 2016 gestützt auf § 321 PBG ein Nutzungsbeschränkungsrevers angeordnet, wonach das streitbetroffene Untergeschoss nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken genutzt werden darf. Insgesamt eignet sich das Untergeschoss deshalb in einer objektiven Gesamtbetrachtung nicht zu solchen Zwecken, wodurch auch die Anrechenbarkeit entfällt. Daran ändern auch die Ausführungen der Beschwerdeführenden bezüglich einzelner Elemente der Erschlossenheit der Räume und eines allfällig edlen Plattenbodens nichts, da genügend objektive Kriterien gegen die Annahme, die Räume dienten Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken, vorliegen. Somit kann nicht gefolgert werden, die

Beschwerdegegnerschaft bzw. die Vorinstanz hätten die Tatsachen nicht objektiv gewürdigt. Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachte theoretische Möglichkeit, die Räume in Zukunft irgendwann einmal wieder zu Hobbyräumen umzufunktionieren, ist eine hypothetische Annahme. Eine gesetzes- oder bewilligungswidrige Verwendung kann jedenfalls nicht unterstellt werden. Damit ist das Untergeschoss als nicht mehr anrechenbar zu erachten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden bringen zunächst vor, dass das strittige Untergeschoss nach dem Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerschaft 2 samt Nutzungsbeschränkungsrevers im Grundbuch nach wie vor zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nach § 276 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bestimmt sei. Das Untergeschoss sei unterteilt in Räume von 20m

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer des nordöstlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 04 am I-Weg 05. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 liegt in der Wohnzone W2/45 und ist mit dem Einfamilienhaus Vers.-Nr. 02 überstellt. Dieses Gebäude weist heute ein anrechenbares Untergeschoss, ein erstes Vollgeschoss (Erdgeschoss) sowie aufgrund der Kniestockhöhe von rund 1,2 m (§ 275 Abs. 2 PBG) ein weiteres als Vollgeschoss geltendes Geschoss unter einem Giebeldach auf. Das Bauvorhaben umfasst den Ausbau dieses Geschosses zu einem vollwertigen Vollgeschoss und die Erstellung eines neuen Dachgeschosses unter Kreuzdach. Weiter soll das Untergeschoss zu einem nicht anrechenbaren Untergeschoss umgestaltet werden. Der bisher beheizte Hobbyraum wird neu zu einem unbeheizten Kellerraum umgenutzt. Der grosse Licht- und Lüftungsschacht mit zugehöriger Fensteröffnung wird abgebrochen. Es verbleibt ein kleiner Schacht zwecks Raumbelüftung. Im Weiteren wird im Untergeschoss die bestehende Innen-Wärmedämmung abgebrochen und die Heizkreislaufleitung beim Heizungsverteiler abgehängt und verschlossen.

E. 2.3

Gemäss Art. 18 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil (BZO) sind in der Wohnzone W2/4 zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zulässig. Ein anrechenbares Untergeschoss ist nur zulässig bei Verzicht auf ein Vollgeschoss (Art. 18 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19 Abs. 2 letzter Satz BZO). Ob Räume als "Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume" zu qualifizieren sind, was zu ihrer Anrechenbarkeit führen würde (§ 276 Abs. 1 PBG), beurteilt sich nicht nach der Bezeichnung in den Bauplänen, sondern danach, ob sie sich objektiv für eine solche Nutzung eignen (VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 4.2.1). Der Entscheid darüber, ob zur Abklärung der baurechtlichen Verhältnisse ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 5C_512/2009, E. 2.3; VGr, 19. April 2012, VB.2011.00612, E. 1.3).

E. 2.4

Mit der Baubewilligung vom 15. November 2016 wurde festgehalten, dass mit der geplanten Umnutzung des Hobbyraumes von 20,09 m

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, es lägen diverse Verletzungen von alten und bestehenden Bauvorschriften vor. Die Baubewilligung wäre deshalb von vornherein nicht zu erteilen gewesen. Etwa würden die Gebäude auf den benachbarten Parzellen Nr. 07,

E. 3.2

Gemäss § 357 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

E. 3.3

Die Frage, ob die von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Baurechtswidrigkeiten Streitgegenstand des angefochtenen Beschlusses, von § 357 PBG umfasst sind bzw. § 357 PBG im vorliegenden Fall anzuwenden ist, oder ob § 357 PBG von den Beschwerdeführenden im Verfahren rechtzeitig geltend gemacht wurde, kann im Folgenden offenbleiben. Aus den Bauplänen und den Akten ergeben sich ohnehin keine bestehenden Baurechtswidrigkeiten: Wie der Beschwerdegegner 1 bereits in seiner Rekursvernehmlassung vom 6. Februar 2017 festhielt, ist der zulässige Gebäudeabstand eingehalten. Die Gebäude auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 08, 07, 02, 09 wurden vor der Inkraftsetzung der BZO 2007 in Anwendung der BZO 1994/95 bewilligt. Die Baubewilligung vom 27. Oktober 2015 wurde gestützt auf die BZO 2007 erteilt. Die Grundstücke lagen damals in der Kernzone II. Gemäss Art. 12 BZO 1994/95 betrug der kleine Grundabstand 3,5 m, der grosse Grundabstand 7 m, die Gesamtgebäuelänge 32 m. Der Mehrlängenzuschlag betrug ein Viertel der Mehrlänge und maximal 5,0 m, die zuschlagsfreie Grundfassadenlänge betrug 22 m. Das Hauptgebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 weist gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführenden einen Abstand von ca. 12 m auf. Bei einem maximalen Mehrlängenzuschlag von 5 m wäre nur ein Abstand von 10 m einzuhalten. Da der Mehrlängenzuschlag für den betroffenen Fassadenteil, wie der Beschwerdegegner 1 in seiner Rekursvernehmlassung richtig ausführt nur 3,75 m beträgt, würde ein Grenzabstand von 8,75 m nach Art. 18 BZO 2007 ausreichen, nach Anwendung von Art. 12 BZO 1994/95 sogar ein noch geringerer Grenzabstand. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden sind für die Bestimmung der Gesamtgebäuelänge die Fassadenlängen der benachbarten Hauptgebäude nicht zusammenzurechnen. Die streitbetroffenen Gebäude erscheinen nach Einblick in die Akten nicht als Wand bzw. als geschlossene Überbauung. Damit wird die zulässige Gesamtgebäuelänge nicht überschritten. Da die Beschwerdeführenden diesen Punkt in ihrer Beschwerde nicht weiter substantiieren, erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu. Bei der Garage bzw. dem Wintergarten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 handelt es sich entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden um ein besonderes Gebäude gemäss Art. 41 BZO 2007. Dieses muss gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführenden nur den kantonalen Mindestabstand von 3,5 m gemäss § 273 PBG einhalten. Der Abstand der Garage wurde mit der Baubewilligung vom 15. November 1997 noch auf 4,5 m vergrössert; somit ist auch hier keine Baurechtswidrigkeit zu erkennen. Der Wintergarten wurde entgegen der Ausführungen der Beschwerdeführenden am 25. November 1997 bewilligt und an die Ausnützung angerechnet.

E. 3.4

Auch die zulässige Gebäudehöhe ist nicht überschritten. Die Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Die Gebäudehöhe beträgt vorliegend maximal 5,7 m. Im Zeitpunkt der Baubewilligung war die Gebäudehöhe in Kernzone II gemäss Art. 12 BZO 1994 auf maximal 7,5 m festgelegt. Das bewilligte Gebäude wies aufgrund des Kniestocks von ca. 1,2 m zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss auf, und war nach der BZO 1994 (und auch nach der BZO 2007) baurechtskonform.

E. 3.5

Schliesslich ergeben sich auch aus den übrigen Ausführungen der Beschwerdeführenden keine Baurechtswidrigkeiten. Die Beschwerdeführenden rügen insbesondere eine fehlende Aussteckung des Erweiterungsbaus und verlangen deren Wiederherstellung. Beim Erweiterungsbau handle es sich zudem um eine Erweiterung gemäss § 357 PBG, womit eine zusätzliche Erweiterung ausgeschlossen sei. Das Bauvorhaben des Erweiterungsbaus wurde am 4. September 2015 im Volketswiler und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert, nachdem es am 27. August 2015 korrekt ausgesteckt worden war. Davon abgesehen erklären die Beschwerdeführenden in ihrer Rekurschrift selbst, sie seien des Bauvorhabens spätestens im Juli 2016 gewahr geworden. Das Vortragen solcher Rügen erst im Dezember 2016 und damit erst nach mehreren Monaten wäre unter diesen Umständen, wie die Vorinstanz richtig festhält, nach Treu und Glauben verspätet. Weitere Baurechtswidrigkeiten sind auch beim Erweiterungsbau nicht ersichtlich.

4. 4.1 Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, das geplante Kreuzdach führe im Ergebnis zu einer überdimensionierten Dachbaute, die den Eindruck eines Vollgeschosses vermittele, die kommunalrechtliche Geschoszahlregelung in unzulässiger Weise unterlaufe und § 292 PBG umgehe. Schliesslich sei die in § 280 PBG verankerte Messweise für die Gebäudehöhe offensichtlich auf herkömmliche Dächer (Schrägdächer) konzipiert. Mit der von der Vorinstanz angewendeten Messweise sei § 280 PBG verletzt worden. Des Weiteren passe die Definition des Kniestocks nach § 275 Abs. 2 PBG nicht auf ein Kreuzdach. Die Vorinstanz habe festgehalten, dass bei Kreuzfirsten nur vier Kniestockpunkte existierten, dies aber nichts an der Funktion des Kniestocks ändere. Diese Auslegung widerspreche der Definition eines Dachgeschosses im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG. Der Innenraum des obersten Geschosses komme insgesamt durch seine Höhe, seine Fassadenfläche und sein Raumvolumen in seiner ganzen Erscheinung einem Vollgeschoss viel näher als einem herkömmlichen Dach. Demnach könnten mit Kreuzgiebeln oder Kreuzdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte nicht Dachgeschosse im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG sein, wie die Vorinstanz fälschlicherweise erwogen habe. Die Vorinstanz habe somit das Recht verletzt und den Sachverhalt unvollständig, mithin willkürlich, dargestellt.

4.2 Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden (gewachsenen) Boden gemessen; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet. Massgebend ist die traufseitige Fassade; giebelseitig wird nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe gemessen. (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1; BEZ 2009 Nr. 41; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 917 f.). Die so gemessene Gebäudehöhe darf bei keinem Gebäudeteil das zulässige Mass

überschreiten. Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe ist auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen muss jeweils im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00171, E. 4.1; BEZ 2009 Nr. 41; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 923).

4.2.1 Aus den Bauplänen ergibt sich, dass im streitbetroffenen Bauprojekt Kreuzfirste geplant sind. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, liegen bei Kreuzfirsten über den vorliegend längsrechteckigen Gebäudekörper zwei mittig gekreuzte Firste und acht Dachflächen vor, nämlich ab jedem der vier Firstabschnitte deren zwei, die sich nach unten gegen null verjüngen. So entstehen vier Giebelseiten und keine Trauflängen, sondern Traufpunkte an den Gebäudeecken. Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Gebäudehöhe sei bei einer solchen Konstruktion nicht bis zu den Firsten zu messen, sondern bis zu den besagten Traufpunkten, was die Beschwerdeführenden bemängeln. Die gefundene Lösung ist jedoch als rechtmässig zu erachten. Dass mit Kreuzdächern maximal grosse Fassadenflächen mit einem entsprechenden Maximum an Fensterflächen erzielt werden können, indem die Gebäudehöhe nur noch an vier Punkten eingehalten werden muss, führt, wie die Vorinstanz richtig ausführt, gemäss Rechtsprechung nicht zur Unzulässigkeit dieser Dachform (BRGE II Nr. 0130/2013 in: BEZ 2013 Nr. 44, E. 4.2). An diesen vier Traufpunkten ist die zulässige Gebäudehöhe nach wie vor zu beachten. Aus der bildlichen Darstellung in act. ... geht hervor, dass auch bei der vorliegend geplanten Konstruktion noch ein nicht unbeträchtlicher Teil des Daches in einem Schrägdach besteht und somit die analoge Anwendung der Messweise bei Schrägdächern nach § 280 PBG – nämlich die Messung der Gebäudehöhe bis zur Traufe, bzw. hier den Traufpunkten – vorliegend durchaus sinnvoll erscheint.

4.2.2 Die vorliegend von der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche gemessene Gebäudehöhe beträgt 7,8 m. Dies entspricht gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO dem in der Wohnzone W2/45 höchstzulässigen Mass. Die Konklusion der Vorinstanz, die Rüge der Verletzung der Gebäudehöhe sei unbegründet, erweist sich somit als rechtmässig.

4.3 Zu einer ähnlichen Schlussfolgerung gelangt man bezüglich des bemängelten Kniestocks. Die Vorinstanz hat hier festgehalten, dass bei Kreuzfirsten nur vier Kniestockpunkte existierten, dies aber nichts an der Funktion des Kniestocks ändere. Diese Auslegung widerspricht gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführenden der Definition eines Dachgeschosses im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG.

4.3.1 Für die Abgrenzung zwischen Voll- und Dachgeschossen stellt § 275 Abs. 2 PBG auf die Höhe des Kniestockes ab. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,90 m gelten als Dachgeschosse. Der Kniestock ist ein Begriff aus dem Holzbau und bezeichnet einen konstruktionsbedingten Bauteil. Ein Kniestock entsteht, wenn zwischen dem Dachgeschossboden und der Dachschräge eine senkrechte Wand geschaffen wird, also wenn der Geschossboden des infrage stehenden Gebäudeabschnittes unterhalb der Schnittlinie Fassade/Dach liegt. Andernfalls (Geschossboden gleichauf oder höher als die Schnittlinie Fassade/Dach) besteht begriffsmässig kein Kniestock. Der Kniestock ist 0,40 m hinter der Fassade zu messen (§ 275 Abs. 2 PBG). Äusserer Ausgangspunkt bildet mithin die Fassade. Mit der in § 275 Abs. 2 PBG geregelten Messweise, die 40 cm hinter der Fassade ansetzt und nicht an der Aussenmauerinnenseite, wird verhindert, dass die Kniestockhöhe von der Isolationsdicke der Gebäudeausenmauern abhängig ist (zum Ganzen VGr, 25. Januar 2006, VB.2005.00484, E. 4.2.1; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 895 f.).

4.3.2 Der Annahme der Vorinstanz, dass bei Kreuzfirsten der Kniestock wie die Gebäudehöhe nur an den vier Kniestockpunkten zu messen sei, ist beizupflichten. Dass nur solche vier Punkte existieren, ändert nichts an der Funktion des Kniestocks, da es sich, wie

die Vorinstanz zutreffend ausführt, hier ebenfalls um Bauteile mit der vornehmlich statischen Funktion handelt, die Dachkonstruktion zu tragen, sodass diese nicht direkt auf Dachgeschossdecke aufgesetzt wird. Deshalb ergibt sich, dass auch mit Kreuzdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte Dachgeschosse im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG sein können, wenn die Kniestockhöhe höchsten 0,9 m im oben beschriebenen Sinn beträgt. Die gegenteilige Auffassung würde, wie die Vorinstanz zutreffend erläutert, zu einer faktischen Unzulässigkeit von Kreuzdächern als Dachform über Dachgeschossen führen, weil Dachgeschosse mangels Kniestockwänden gar nie vorliegen könnten. 4.4 Schliesslich ist dem allgemeinen Einwand der Beschwerdeführenden, mit Kreuzgiebeln oder Kreuzdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte könnten aufgrund ihrer Höhe, ihres Volumens und ihrer Fassadenflächen nicht Dachgeschosse im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG sein, nicht beizupflichten. Wie bereits oben erwähnt, würde die gegenteilige Ansicht zu einer faktischen Unzulässigkeit von Kreuzdächern als Dachform über Dachgeschossen führen. Die Vorschriften über das Volumen bzw. die Breite von Dachaufbauten, namentlich § 292 PBG, sind gemäss herrschender Rechtsprechung und Lehre auf Kreuzfirste nicht anwendbar (BRKE I Nr. 616/1992 in: BEZ 1993 NR. 9; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 948 f.). Bereits deshalb kann hier keine Verletzung von § 292 PBG vorliegen. Anzuwenden ist vielmehr die generelle Ästhetiknorm von § 238 PBG (BRGE IV Nr. 0179/2013 in: BEZ 2014 Nr. 9, E. 3.7). Hierzu erheben die Beschwerdeführenden (wie bereits im Rekursverfahren) keine Rüge, sondern bemängeln lediglich kurz und in allgemeiner Hinsicht, das Dach sei überdimensioniert. Da keine substanziierte Einordnungskritik vorliegt, ist hierauf, wie die Vorinstanz ebenfalls festgestellt hat, nicht näher einzugehen. Der Vollständigkeit halber sei festgehalten, dass sich aus den vorliegenden Bauplänen jedenfalls keine mangelhafte Einordnung gemäss § 238 PBG ergibt. Somit ergibt sich, dass die Beschwerde insgesamt abzuweisen ist. 5. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 65 a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 hat keine Parteientschädigungen beantragt.

E. 08

und 09 den Grenz- und Gebäudeabstand zum Grundstück und zum Gebäude der Beschwerdeführenden unterschreiten. Denn die Gesamtlängenfassade nach Art. 18 Abs. 4 BZO der Gemeinde Volketswil betrage 61 Meter, der Grenzabstand aller drei Gebäude müsste zehn Meter betragen, was aber nicht der Fall sei. Somit sei Art. 18 Abs. 4 und Art. 19 BZO der Gemeinde Volketswil verletzt. Des Weiteren werde die zulässige Gebäudehöhe um 1,9 m überschritten. Die Garage erfülle die Voraussetzungen von § 49 Abs. 3 PBG nicht. Der Wintergarten bzw. die Garage der Beschwerdegegner 2 hätte mangels Qualifikation als besonderes Gebäude nicht an die Grenze gebaut werden dürfen. Die Vorinstanz habe diese Baurechtswidrigkeiten zu Unrecht nicht geprüft. Auch der mit Beschluss vom 27. Oktober 2015 bewilligte Erweiterungsbau sei gemäss § 357 PBG rechtswidrig und nicht gehörig ausgesteckt worden. Die Vorinstanz wäre gehalten gewesen, die Voraussetzungen der Erweiterung des vorstehenden Erweiterungsbaus unter dem Gesichtspunkt von § 357 PBG zu prüfen. Dies habe die Vorinstanz aber unterlassen und dadurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt bzw. ihr pflichtgemässes Ermessen nicht ausgeübt.

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