

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00218 vom 4. Mai 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00218

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00218 du 4 mai 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00218 del 4 maggio 2017

Regeste

Baubewilligung | Abbruch eines Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses: Unterschreitung komm. Grenzabstand; Auslegung Näherbaurecht (projektbezogen/generell?); Photovoltaikanlage. Die Einräumung eines Näherbaurechts stellt ein Rechtsgeschäft dar und erfolgt durch privatrechtlichen Vertrag. Von einem generellen Näherbaurecht wird dann gesprochen, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Demgegenüber liegt ein projektbezogenes Näherbaurecht vor, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft. Massgebend für die Frage der Zulässigkeit der Erstellung der Neubaute im Grenzabstandsbereich ist der Inhalt der Vereinbarung unter den Nachbarn, welche nach den Regeln der Vertragsauslegung zu erfolgen hat. Vorliegend sind die Vorinstanzen damit zu Recht vom Vorliegen eines generellen Näherbaurechts ausgegangen, welches bei der Erstellung einer Neubaute zur Grenzabstandsunterschreitung berechtigt (E. 3). § 238 Abs. 4 PBG ist in gestalterischer Hinsicht abschliessend zu verstehen und die Bewilligung von auf Dächern genügend angepassten Solaranlagen darf nicht von darüber sowie über Art. 18a RPG hinausgehende Anforderungen abhängig gemacht werden. Damit können lediglich "öffentliche Interessen" dem Bau einer sorgfältig integrierten Solaranlage entgegenstehen. Vorliegend ist nicht erkennbar, inwiefern die Solarpanels nicht als sorgfältig in letztere integriert betrachtet werden könnten. Entgegenstehende öffentliche Interessen im Sinn von § 238 Abs. 4 PBG sind nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

D,

E. 1.2

E, beide vertreten durch RA F,

E. 2

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (BZO) in der Wohnzone W2/1.4. Es fällt gegen Westen ab und wird über den östlich vorbeiführenden H-Weg erschlossen. Das strittige Projekt sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit je zwei Unter- und Vollgeschossen vor. Im zweiten Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant, welche durch einen Autolift mit dem H-Weg

verbunden werden soll. Ferner soll auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage installiert werden.

E. 3.1

Das projektierte Mehrfamilienhaus der privaten Beschwerdegegnerin würde bis auf 5 m an die südlich angrenzende Grundstücksgrenze der Beschwerdeführenden reichen und damit unbestrittenermassen den gemäss Art. 19 Abs. 1 und Art. 21 BZO für Hauptgebäude in der Wohnzone W2/1.4 vorgesehenen kommunalen Grenzabstand von 7 m bzw. 6 m unterschreiten. Für die Zulässigkeit des Projekts bedarf es daher einer nachbarlichen Zustimmung (§ 270 Abs. 3 PBG). Diese kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Von einem generellen Näherbaurecht wird dann gesprochen, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Demgegenüber liegt ein projektbezogenes Näherbaurecht vor, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft (VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00349, E. 5.1; Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 58–61).

E. 3.1.1

Die Bauherrschaft und die Baukommission stützen sich für die Frage der Bewilligungsfähigkeit auf ein als Dienstbarkeit 04 im Grundbuch zugunsten des beschwerdeführerischen und zulasten des beschwerdegegnerischen Grundstücks eingetragenes Näherbaurecht von 1962. Demgemäss gestatte der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks, ein Wohnhaus bis auf fünf Meter an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu bauen.

E. 3.1.2

Dagegen wenden die Beschwerdeführenden ein, das genannte Näherbaurecht sei projektbezogen gewesen und habe lediglich zum Bau des bestehenden Wohnhauses berechtigt, bzw. sei bereits konsumiert worden. Das Privileg falle mit dessen Abbruch dahin und es fehle daher das für die Bewilligungsfähigkeit des Neubaus erforderliche Näherbaurecht.

E. 3.1.3

Damit stellt sich als Erstes die Frage, ob ein projektbezogenes oder ein generelles Näherbaurecht vorliegt. Die Parteien sind sich in diesem Zusammenhang bei der Auslegung der Dienstbarkeit 04 nicht einig.

E. 3.2

Die Einräumung eines Näherbaurechts stellt ein Rechtsgeschäft dar und erfolgt durch privatrechtlichen Vertrag. Inhalt des zweiseitigen Rechtsgeschäfts ist eine private Abstandsregelung, welche von den ordentlichen öffentlich-rechtlichen Grenz- und/oder Gebäudeabstandsvorschriften abweicht. Ein solcher zivilrechtlicher Näherbaurechtsvertrag entfaltet aufgrund von § 270 Abs. 3 in Verbindung mit § 218 Abs. 2 PBG öffentlich-rechtliche Wirkung, und ist für die Baubehörde verbindlich. Massgebend für die Frage der Zulässigkeit der Erstellung einer Neubaute ist daher der Inhalt der einer Baubewilligung zugrundeliegenden Vereinbarung unter den Nachbarn, das heisst der Inhalt der ursprünglichen nachbarlichen Zustimmungserklärung (Maja Schüpbach Schmid, S. 63). Wie die Vorinstanz mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zutreffend ausführte, ist die Frage nach dem Inhalt des Näherbaurechts zivilrechtlicher

Natur und fällt somit grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich des Zivilrichters, sie kann jedoch durch die Baubewilligungsbehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen vorfrageweise geprüft werden. Verwaltungsbehörden haben bei der vorfrageweisen Beurteilung zivilrechtlicher Fragen Zurückhaltung zu üben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird dann als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt.

E. 3.3

Der Inhalt einer Dienstbarkeit bestimmt sich gemäss Art. 738 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) zunächst nach dem Eintrag im Grundbuch, soweit sich daraus Rechte und Pflichten deutlich ergeben (Abs. 1; Maja Schüpbach Schmid, S. 72). In zweiter Linie kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrags aus ihrem Erwerbsgrund ergeben (Abs. 2 Satz 1). Schliesslich kann deren Inhalt nach der Art, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist, bestimmt werden (Abs. 2 Satz 2).

E. 3.4

Unter dem Titel "Dienstbarkeiten" enthält der Grundbucheintrag zum streitbetroffenen Grundstück unter anderem folgenden Eintrag: " Recht: Näherbaurecht zl. Kat.-Nr. 05 [neu Kat.-Nr. 06] Dat. 12.06.1962, 04" Dazu hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass sich die strittige Frage der Projektbezogenheit aufgrund dieses Eintrags nicht beantworten lässt und demzufolge zur Klärung der öffentlich beurkundete Dienstbarkeitsvertrag heranzuziehen ist. Zum vereinbarten Näherbaurecht wurde darin Folgendes festgehalten: " Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes, [...], gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes, [...], ein Wohnhaus bis auf fünf [handschriftlich korrigiert von ursprünglich sechs] Meter nahe an die gemeinsame Grundstücksgrenze zu bauen." Unter Ziff. 1 der weiteren Bestimmungen wurde im Dienstbarkeitsvertrag sodann vermerkt, dass für die Einräumung dieser Dienstbarkeit keine Entschädigung geschuldet sei. Die Eintragungskosten sowie die Kosten der öffentlichen Beurkundung wurden gemäss Ziff. 2 vollumfänglich vom Berechtigten übernommen.

E. 3.5

Die Ermittlung des Inhalts einer Näherbaurechtsvereinbarung hat nach den Regeln der Vertragsauslegung zu erfolgen. Massgebend für die Bestimmung des Vertragsinhalts ist der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien (vgl. Art. 18 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911 [OR]). Wenn sich dieser nicht mehr feststellen lässt, ist der mutmassliche Wille der Parteien objektiviert, das heisst nach dem obligationenrechtlichen Vertrauensprinzip zu ermitteln. Demgemäss ist die Willensäusserung einer Partei so zu verstehen, wie sie ein vernünftiger und korrekter Empfänger nach den gesamten Umständen verstehen durfte und musste (vgl. zum Ganzen VGr, 17. Juni 2009, VB.2008.00427, E. 2.2; 1. Oktober 2008, VB.2008.00202, E. 2; BGE 130 III 554, E. 3.1). Die Auslegung hat sich primär am Wortlaut zu orientieren; abzustellen ist dabei auf den normalen Sprachgebrauch, sofern nicht Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Parteien von einem besonderen Wortsinn ausgegangen sind (Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Wolfgang Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 5. A., Basel/Bern/Zürich 2011, Art. 18 N. 19; RB 1985 Nr. 98).

E. 3.5.1

Die Vorinstanz gelangte in Auslegung der Dienstbarkeit 04 zur Auffassung, dass diese ein generelles Näherbaurecht enthalte. Sie führte zur Begründung aus, die Formulierung, wonach es dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks gestattet sei, ein Wohnhaus in den Grenzabstandsbereich zu stellen, lasse darauf schliessen, dass jedem Rechtsnachfolger des heutigen Baugrundstücks gestattet sein solle, ebenfalls ein Wohnhaus – unter Abbruch des jeweils vorbestehenden – zu erstellen. Die gewählte Formulierung "ein Wohnhaus" sei objektiv betrachtet nicht dahingehend zu verstehen, dass auf dem Baugrundstück lediglich einmal ein Wohnhaus, sprich das damals projektierte in den nördlichen Grenzabstandsbereich gestellt werden durfte. Hätten die Parteien dies gewollt, so hätten sie bei der Vereinbarung auf das damalige Projekt Bezug genommen oder zumindest die Formulierung "das Wohnhaus" gewählt. Es wäre sodann unüblich, wenn in einer Näherbaurechtsvereinbarung eine – bestimmte oder unbestimmte – Anzahl Gebäude genannt würde, um ein projektbezogenes bzw. generelles Näherbaurecht zu vereinbaren.

E. 3.5.2

Die Beschwerdeführenden halten dem entgegen, die Formulierung, welche den jeweiligen Eigentümer als berechtigt/begünstigt bezeichnet, bedeute lediglich, dass die Dienstbarkeit grundstücksbezogen sei und nicht zugunsten einer bestimmten Person gelte. Sie verweisen dazu auf Art. 730 Abs. 1 ZGB. Liege nicht ausdrücklich ein generelles Näherbaurecht vor, sei von einem projektbezogenen auszugehen (vgl. mit Verweis auf VGr).

E. 3.5.3

Sowohl die private Beschwerdegegnerschaft als auch die Baukommission gehen darin einig, dass allein aus der Grundstücksbezogenheit nicht automatisch auf ein generelles Näherbaurecht geschlossen werden kann. Hingegen sind sie der Ansicht, dass weder der Grundbucheintrag noch der Dienstbarkeitsvertrag einen Hinweis auf die Vereinbarung eines projektbezogenen Näherbaurechts enthalte. Der vorliegende Sachverhalt unterscheide sich insofern von demjenigen in zitierten Entscheid (VB.2002.00144). Hätte ein projektbezogenes Näherbaurecht vereinbart werden sollen, so wäre auf das damals geplante Projekt Bezug genommen worden.

E. 3.6

Worauf die Beschwerdegegnerschaft zutreffend hinweist, ist notorisch, dass bei der Vereinbarung eines projektbezogenen Näherbaurechts regelmässig die Baupläne unterzeichnet werden (vgl. Schübach Schmid, S. 60). Vorliegend wurde indessen zwischen der Einreichung des damaligen Baugesuchs und dessen Bewilligung der Dienstbarkeitsvertrag mit Bezug auf den jeweiligen Grundeigentümer geschlossen. Der Vertragsschluss erfolgte damit zwar offensichtlich im Hinblick auf die Erstellung des aktuellen Wohnhauses im Jahr 1962, doch finden sich in den Akten keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass das Näherbaurecht darauf beschränkt vereinbart worden wäre. So wurde das Näherbaurecht etwa nicht an Bedingungen oder Auflagen geknüpft. Es liegt damit kein sogenannt relatives Näherbaurecht vor, bei dem die Grenze zu einem projektbezogenen Näherbaurecht allenfalls fliessend sein könnte (vgl. Schübach Schmid, S. 58 f.). Darüber hinaus hätte das demzufolge absolut vereinbarte Näherbaurecht auch lediglich obligatorisch, das heisst rein vertraglich begründet werden können und hätte nicht im Grundbuch eingetragen und damit dinglich gesichert werden müssen (vgl. Schübach Schmid, S. 59). Der Umstand, dass diese zusätzliche Handlung vorgenommen worden ist, spricht ebenfalls für das Vorliegen eines generellen Näherbaurechts. Dass der belastete

Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben geknüpft hätte, ist nicht ersichtlich. Sodann vermögen die Beschwerdeführenden daraus, dass bereits das heute bestehende Wohnhaus gestützt auf die strittige Dienstbarkeit mit einem Grenzabstand von 5 m bewilligt worden ist, nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. So führen sie zwar zutreffend aus, dass dies bereits unter dem damals geltenden Recht (Art. 9 und 11 BZO 1958) nur durch Vereinbarung eines Näherbaurechts möglich gewesen war. Doch verkennen sie, dass dies lediglich den Hintergrund bzw. die Umstände des Vertragsschlusses zeigt. Die Notwendigkeit, eine Vereinbarung zu treffen, um das geplante Bauprojekt umsetzen zu können, bedeutet nicht zwingend, dass diese lediglich einmalig gelten soll. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die für die Auslegung massgeblichen Umstände des Zustandekommens des Vertrags damit unklar wären und der Sachverhalt diesbezüglich ungenügend ermittelt worden wäre. Demzufolge hat die Vorinstanz auch keine Gehörsverletzung begangen, indem sie auf den beantragten Aktenbeizug in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet hat. Im Übrigen spricht auch der Umstand, dass die Einräumung der Dienstbarkeit unentgeltlich und ohne Vereinbarung eines Gegenrechts erfolgte, nicht zwingend für die Projektbezogenheit des erteilten Näherbaurechts; ein generelles Recht zu "verschenken" ist – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – nicht völlig unglaubwürdig.

E. 3.7

Zusammenfassend sind die Vorinstanzen damit zu Recht vom Vorliegen eines generellen Näherbaurechts ausgegangen, welches bei der Erstellung einer Neubaute zur Grenzabstandsunterschreitung berechtigt. Insgesamt ergibt die Vertragsauslegung damit ein unzweifelhaftes Resultat, welches nicht zu beanstanden ist. Dessen Auslegung und Anwendung erweist sich demzufolge als in zulässiger Weise erfolgt. Damit ist die Erstellung des geplanten Neubaus bis auf 5 m an die südliche Grundstücksgrenze rechtlich zulässig.

E. 4.1

Als weiteren Punkt bemängeln die Beschwerdeführenden die geplante Photovoltaikanlage als übergross, da diese beinahe die ganze Dachfläche einnehmen und das Gebäude dadurch eine Höhe von über 10 m aufweisen würde. Sie rügen § 238 Abs. 1 PBG, die Art. 22 Abs. 3 und 4 sowie Art. 41 BZO als dadurch verletzt und monieren die Auslegung von § 238 Abs. 4 PBG im Kontext von § 238 Abs. 1 PBG. Soweit sich ihre Rügen auf die ungenügende Einordnung in das Erscheinungsbild der baulichen und landschaftlichen Umgebung beziehen würden, sei die Vorinstanz sodann in Verletzung ihres rechtlichen Gehörs zu Unrecht nicht eingetreten und habe den Sachverhalt unzureichend abgeklärt.

E. 4.2

Wie die Vorinstanz in E. 7.4 zutreffend ausführte, werden gemäss § 238 Abs. 4 PBG sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Die Vorinstanz erwog mit Verweis auf ihre Rechtsprechung weiter, Nachbarn könnten lediglich rügen, die Solaranlage sei nicht sorgfältig in die betreffende Dach- oder Fassadenfläche integriert. Mit der Rüge, dass sich diese nicht rechtsgenügend in das Erscheinungsbild des betroffenen Gebäudes oder in dessen bauliche und landschaftliche Umgebung einordne (§ 238 bzw. § 71 PBG), seien sie indessen nicht mehr zu hören. Soweit die Beschwerdeführenden eine ungenügende Einordnung der geplanten Solaranlage in die Dachlandschaft der benachbarten Häuser

monierten, erweise sich die Rüge von vornherein als unbegründet.

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, diese Auslegung von § 238 Abs. 4 PBG finde keine Grundlage in Art. 18a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und verletze daher Art. 33 Abs. 3 RPG. Sie sind der Ansicht, die Vorinstanz übersehe damit, dass die Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG in erheblichem öffentlichen Interesse liege. § 238 Abs. 4 PBG besage, dass die Einordnung in die Dach- oder Fassadenfläche des betroffenen Gebäudes nicht nur zu einer befriedigenden Wirkung führe, sondern sorgfältig erfolgen müsse. Falls dies zutreffe, dürfe die Baubewilligung nur verweigert werden, wenn die Einordnung in die bauliche Umgebung ungenügend sei und daher durch die sorgfältige Einordnung in das Gebäude selber nicht aufgewogen werde.

E. 4.2.2

§ 238 Abs. 4 PBG statuiert einen Anspruch auf Bewilligung der Solaranlage, wenn die in dieser Norm umschriebenen Voraussetzungen erfüllt sind. Da lediglich "öffentliche Interessen" dem Bau einer sorgfältig integrierten Solaranlage entgegenstehen können, sind private Interessen im Bewilligungsverfahren von vornherein nicht zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführenden machen zwar öffentliche Interessen geltend, indem die Solaranlage mit ihrer Höhe und Erscheinung in einen äusserst störenden, gestalterischen Gegensatz zur Dachlandschaft der benachbarten Häuser trete. Doch hat die Vorinstanz in Einklang mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung festgehalten, dass § 238 Abs. 4 PBG in gestalterischer Hinsicht abschliessend zu verstehen ist und die Bewilligung von auf Dächern genügend angepassten Solaranlagen nicht von darüber sowie über Art. 18a RPG hinausgehende Anforderungen abhängig gemacht werden darf.

E. 4.2.3

Dem ist der Hinweis anzufügen, dass der Bundes- und der kantonale Gesetzgeber die Gewinnung von Solarenergie auch innerhalb der Bauzonen erleichtern möchten, weshalb in Art. 18a Abs. 4 RPG und § 238 Abs. 4 PBG die diesbezügliche Interessenabwägung bis zu einem gewissen Grad vorweggenommen wird (VGr, 8. Mai 2014, VB.2014.00035, E. 5.4 = BEZ 2014 Nr. 27, auch zum Folgenden).

E. 4.3

Zu prüfen bleibt, ob die Solaranlage als "sorgfältig in die Dachfläche integriert" im Sinn von § 238 Abs. 4 PBG zu beurteilen ist.

E. 4.3.1

Bei Solaranlagen kann zwischen einer gestalterisch-architektonischen und einer baulich-technischen Integration der Anlage in die Dach- oder Fassadenfläche unterschieden werden (Christoph Jäger, in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2009, Art. 18a N. 26 Abs. 1 auch zum Folgenden). Eine baulich-technische Integration liegt dann vor, wenn die Solaranlage über ihren unmittelbaren Zweck hinaus noch weitere Funktionen für das Gebäude erfüllt. Demgegenüber ist die Solaranlage bei einer bloss gestalterisch-architektonischen Integration nur (aber immerhin) in der Weise auf dem Dach oder der Fassade angebracht, dass sie optisch als Teil des Gebäudes erscheint.

E. 4.3.2

Das Verwaltungsgericht schloss sich in seinem Entscheid VGr, 8. Mai 2014, VB.2014.00035, E. 5.3 = BEZ 2014 Nr. 27 der in der Literatur vertretenen Auffassung an, wonach das Tatbestandsmerkmal der sorgfältigen Integration im Sinn von § 238 Abs. 4 PBG nur in einem gestalterisch-architektonischen Sinn zu verstehen ist. Würde man darüberhinausgehend auch noch eine sorgfältige baulich-technische Integration verlangen, hätte dies eine Benachteiligung von Flachdachbauten zur Folge, da bei solchen Bauten eine bauliche Integration der Solarzellen in die Dachfläche aus technischen Gründen (ungenügender Einfallwinkel) ausgeschlossen ist. Daran ist festzuhalten.

E. 4.3.3

In Bezug auf die sorgfältige Integration der Solaranlage kann vorab auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Danach ist nicht erkennbar, inwiefern die Solarpanels mit einem Neigungswinkel von lediglich 5 Grad, womit diese unwesentlich über die Dachfläche hinausragen würden, nicht als sorgfältig in letztere integriert betrachtet werden könnten. Ergänzend ist festzuhalten, dass Solaranlagen die höchste Leistung erzielen, wenn die Sonne senkrecht auf die Kollektorenfläche einstrahlen kann und der Wirkungsgrad der Anlage mit zunehmend flacherem Einstrahlwinkel abnimmt. Da die Sonne in der Schweiz bekanntlich nie im Zenit steht, muss die Solaranlage eine gewisse Neigung aufweisen um eine lohnenswerte Leistung erzielen zu können. Ferner sind Flachdächer im Gegensatz zu Steildächern definitionsgemäss nicht geneigt, weshalb eine Aufständigung der einzelnen Module nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässig ist (vgl. dazu ausführlich VGr, 8. Mai 2014, VB.2014.00035, E. 7.1 = BEZ 2014 Nr. 27).

E. 4.3.4

Im Übrigen hat die Vorinstanz zutreffend ausgeführt, entgegenstehende öffentliche Interessen im Sinn von § 238 Abs. 4 PBG, welche dem Bau der geplanten Solaranlage entgegenstehen würden, seien nicht geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich. So befinden sich in der Nähe der streitbetroffenen Liegenschaft insbesondere keine Objekte des Natur- oder Heimatschutzes, auf die besonders Rücksicht zu nehmen wäre bzw. welche beeinträchtigt werden und damit allenfalls ein der Bewilligungsfähigkeit entgegenstehendes öffentliches Interesse bilden könnten. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend mit Blick auf die architektonische Gestaltung keine befriedigende Gesamtwirkung erreicht würde. Demzufolge ist die Vorinstanz zu Recht nicht weiter auf die Rüge, die Anlage erreiche für sich oder im Zusammenhang mit der baulichen oder landschaftlichen Umgebung keine befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG, eingegangen.

E. 4.4

Aus den weiter als verletzt gerügten kommunalen Bestimmungen zur Dachgestaltung, welche für Dachaufbauten bei Flachdachbauten in Wohnzonen Einschränkungen enthalten, (Art. 22 Abs. 3 und 4 BZO) bzw. die Bauherrschaft zu deren Begrünung verpflichtet werden kann (Art. 41 BZO), vermögen die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. In Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen im Entscheid des Baurekursgerichts verwiesen werden. Letzteres hielt mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts fest, dass die Solaranlage als technisch bedingte Aufbaute nicht in den Anwendungsbereich der zitierten Bestimmungen falle. Ferner merkte sie – der

verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend – an, § 238 Abs. 4 PBG sei abschliessend zu verstehen und derogiere anderslautendes kantonales und kommunales Recht, weshalb an Solaranlagen keine darüberhinausgehenden gestalterischen Anforderungen gestellt werden könnten (vgl. VGr, 8. Mai 2014, VB.2014.00035, E. 5.4 = BEZ 2014 Nr. 27). Zusammenfassend erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet. Damit ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Der Baukommission Küsnacht steht in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5 mit weiteren Hinweisen).

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