

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00759 vom 11. Februar 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-02-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00759

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00759 du 11 février 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00759 del 11 febbraio 2021

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Dreifamilienhauses mit Unterniveaugarage: Nebenbestimmungsweise Heilung der Übernutzung; massgebliche Gebäudelängsseite für den grossen Grundabstand; vorinstanzliche Kostenregelung. Da sich die anzurechnenden, als Nebenräume ausgewiesenen Räume durch relativ einfache bauliche Massnahmen zu Räumen ausgestalten liessen, welche sich nicht zum Wohnen eignen und damit nicht zur Ausnützung zu zählen wären, hob das Baurekursgericht die Baubewilligung nicht auf, sondern ergänzte diese um eine Nebenbestimmung, wonach die Fensterflächen bei den betreffenden drei Räumen auf jeweils weniger als 10 % der Bodenfläche zu verkleinern und im nur von aussen zugänglichen Abstellraum im Erdgeschoss zudem auf eine Beheizung zu verzichten sei. Dass der Normzweck von § 251 PBG durch die strittige Mängelbehebung unterlaufen würde, ist nicht ersichtlich. Die Ausnutzungsbeschränkung bleibt durch die neben der Ausnutzungsziffer erforderliche Einhaltung der Abstände, Gebäudelänge und -breite sowie der Geschosshöhe genügend gesichert. Es besteht ein gewisses Missbrauchspotenzial, indem die Trennwände zu den angrenzenden Wohnräumen theoretisch entfernt werden könnten. Zu beurteilen ist indes der Zustand gemäss Baubewilligung beziehungsweise den zugehörigen Plänen, welcher sich mit den strittigen Nebenbestimmungen als bewilligungsfähig erweist (E.3). Die Festlegung des grossen Grenzabstands erwies sich als rechtmässig und wird von der projektierten Bauteile ohne weiteres eingehalten (E.4). Die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids nach dem Unterliegerprinzip erweist sich als rechtmässig (E.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten vom 23. April 2019 (BZO) in der Wohnzone W2a. Die Bauherrschaft plant, das bestehende Einfamilienhaus bis auf das Kellergeschoss abzubauen und an dessen Stelle ein Dreifamilienhaus mit Unterniveaugarage zu erstellen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden als Eigentümer der südöstlich an die Bauparzelle angrenzenden Liegenschaft rügen im Wesentlichen die nebenbestimmungsweise Heilung der

Ausnutzungsüberschreitung durch das Baurekursgericht. Sodann machen sie geltend, gegenüber ihrem Grundstück wäre der grosse Grenzabstand gemäss Art. 12 BZO einzuhalten, welcher unterschritten würde. Schliesslich beanstanden sie die Kostenaufgabe des vorinstanzlichen Verfahrens an sie.

E. 3.1

Die Ausnutzungsziffer, welche die zulässige Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche beschränkt (§ 254 Abs. 1 PBG in der bisherigen Fassung gemäss Anhang zum PBG, vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015), wurde für die vorliegend massgebliche Wohnzone W2a auf 35 % festgelegt (Art. 11 BZO). Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind Räume anrechenbar, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienen oder hierfür verwendbar sind unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden. Für die Frage der Anrechenbarkeit im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG ist entscheidend, ob der Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern (ausschliesslich oder neben dem Sachzweck) für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist (VGr, 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 3.2 mit Hinweisen und auch zum Folgenden; VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304/00314, E. 3b aa = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 940 f.). Anrechenbar sind sodann Räume, welche gemäss Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dienen, aber als solche verwendbar, das heisst, als solche geeignet sind. Dies trifft immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten werden oder wenn die Eignung in diesem Sinn ohne wesentliche bauliche Veränderungen herbeigeführt werden kann (VGr, 22. Juli 2005, VB.2005.00208, E. 2.2 = BEZ 2005 Nr. 37; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 941 f.).

E. 3.2

Zur Berechnung der höchstmöglichen Fläche für die Wohnnutzung auf der Parzelle geht die Baubewilligung von einer Grundstücksfläche von 1'221 m² aus, was unter Zugrundelegung der Ausnutzungsziffer von 35 % zu einer zulässigen Ausnutzung von 380,5 m² führt. Die geplante Ausnutzung liegt bei insgesamt 380,4 m², davon befinden sich 192,8 m² der Wohnfläche im Erdgeschoss und 187,6 m² im Obergeschoss. Nicht an die Ausnutzung angerechnet wurden im Erdgeschoss bei der Wohnung W01 zwei als Abstellräume bezeichnete Räume von 7 m² und 2 m² sowie bei der Wohnung W02 ein mit Waschen/Trocknen bezeichneter Raum von 6,3 m². Ferner befindet sich im Erdgeschoss ein nur von aussen zugänglicher, mit "Gemeinschaft, Kiwa" bezeichneter Raum von 10 m², welcher ebenfalls nicht an die Ausnutzung angerechnet wurde. Im Obergeschoss wurden sodann bei der Wohnung W01 ein Raum für Waschen/Trocknen von 9,5 m² sowie bei der Wohnung W02 ein Abstellraum von 6,3 m² nicht in die Ausnutzungsberechnung miteinbezogen.

E. 3.3

Das Baurekursgericht erachtete den im Erdgeschoss nur von aussen zugänglichen Raum (10 m²), den im Erdgeschoss in der Wohnung W02 mit "Waschen/Trocknen" bezeichneten Raum (6,3 m²) und den im Obergeschoss in der Wohnung W02 mit "Abstellraum" bezeichneten Raum (6,3 m²) insbesondere aufgrund der grossen

Fensterflächen als für den dauernden Aufenthalt verwendbar, beziehungsweise ohne wesentliche bauliche Veränderungen dazu geeignet und damit an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Die beiden zu Wohnung W01 zählenden Abstellräume im Erdgeschoss sowie den Raum für Waschen/Trocknen im Obergeschoss bestätigte es demgegenüber als nicht anrechenbar. Insgesamt stellte das Baurekursgericht damit eine Überschreitung der Ausnützungsziffer um 22,6 m² und damit um knapp 6 % der gesamten Ausnützung fest. Da sich die anzurechnenden, als Nebenräume ausgewiesenen Räume durch relativ einfache bauliche Massnahmen zu Räumen ausgestalten liessen, welche sich nicht zum Wohnen eignen und damit nicht zur Ausnützung zu zählen wären, hob das Baurekursgericht die Baubewilligung nicht auf. Stattdessen ergänzte es diese um eine Nebenbestimmung, wonach die Fensterflächen bei diesen drei Räumen auf jeweils weniger als 10 % der Bodenfläche zu verkleinern und im nur von aussen zugänglichen "Abstellraum" im Erdgeschoss zudem auf eine Beheizung zu verzichten sei.

E. 3.4

Die Beschwerdeführenden rügen die Übernutzung, welche gut 22,6 m² respektive knapp 6 % beträgt, als nicht nebenbestimmungsweise heilbar. Sie machen geltend, dadurch würde die Bestimmung über die Ausnützungsbegrenzung (§ 251 PBG) ihres Sinngehalts entleert. Zudem sei nicht ausgeschlossen, dass die Nutzung der drei Räume zu Wohnzwecken auch mit den verlangten Änderungen nicht ausgeschlossen werden könne. Durch Entfernung der dünnen, nicht tragenden Wände könnten sie mit geringem Aufwand den angrenzenden vollwertigen Wohnräumen zugeschlagen werden. Die Vorinstanz betrachte die Wirkung der statuierten Nebenbestimmungen zu Unrecht isoliert und lasse die Möglichkeit der einfachen Verbindbarkeit mit den angrenzenden Wohnräumen ausser Acht.

E. 3.4.1

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung nicht über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mehr mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 437).

E. 3.4.2

Hierzu fällt vorliegend zunächst ins Gewicht, dass bei der Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung auszusprechen ist, der Vorinstanz als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Die vom Baurekursgericht statuierte Verkleinerung der Fensterflächen bei den drei massgeblichen Räumen auf jeweils weniger als 10 % der Bodenfläche sowie den Verzicht auf eine Beheizung des von aussen zugänglichen Raums

stellen an sich unbestrittenermassen keine wesentlichen Projektänderungen dar. Unter diesem Aspekt ist der Mangel durchaus der nebenbestimmungsweisen Heilung zugänglich. Sodann spricht auch die Grössenordnung der Ausnützungsüberschreitung von knapp 6 % nicht von vornherein gegen das Vorliegen eines untergeordneten Mangels. So war etwa in einem anderen Fall eine Übernutzung von gut 11 m² bzw. über 7 % ebenfalls der nebenbestimmungsweisen Heilung zugänglich (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.2.2). Der Schluss der Vorinstanz, wonach sich der Mangel ohne besondere Schwierigkeiten mittels Statuierung der besagten Nebenbestimmungen korrigieren lässt, stellt sich unter diesen Gesichtspunkten nicht als rechtsverletzend heraus.

E. 3.4.3

Sodann ist zu bedenken, dass die Ausnutzung von Baugrundstücken nicht nur durch die Ausnutzungsziffer eingeschränkt wird, sondern auch durch die Gebäudelänge und Gebäudebreite sowie durch die Bestimmungen über die Abstände und über die Geschosszahl (vgl. § 251 lit. b PBG). Dass der Normzweck von § 251 PBG durch die strittige Mängelbehebung des Baurekursgerichts unterlaufen würde, ist daher nicht ersichtlich. Die Ausnutzungsbeschränkung bleibt durch die neben der Ausnutzungsziffer erforderliche Einhaltung der Abstände, Gebäudelänge und -breite sowie der Geschosszahl genügend gesichert. Schliesslich erweist sich auch die Rüge, durch Entfernung der Wände zu den angrenzenden Wohnräumen könnten die strittigen drei Räume dennoch zum Wohnen genutzt werden, als untauglich. Es handelt sich bei den betroffenen Wänden nicht um tragende Wände und sie wirken in den Bauplänen tatsächlich dünner als andere Trennwände. Auch wenn es sich dabei um gemauerte Wände handelt, steht dies ihrer allfälligen späteren Entfernung nicht von vornherein entgegen. Insofern besteht ein gewisses Missbrauchspotenzial. Zu beurteilen ist indes der Zustand gemäss Baubewilligung beziehungsweise den zugehörigen Plänen, welcher sich nach dem Gesagten mit den strittigen Nebenbestimmungen als bewilligungsfähig erweist.

E. 4

Strittig ist als Zweites, welches die für die Einhaltung des grossen Grenzabstands massgebliche, am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite sei.

E. 4.1

Der grosse Grenzabstand beträgt gemäss Art. 11 BZO in der massgeblichen Wohnzone W2a mindestens 8 m, der kleine Grenzabstand 4 m. Dabei gilt der grosse Grenzabstand in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite (Art. 12 BZO). Der Gemeinderat erhält in Art. 12 BZO sodann die Kompetenz, in begründeten Fällen – als Beispiel wird "ungünstige Grundstücksform" genannt – den grossen Grenzabstand abweichend festzusetzen.

E. 4.2

Die Begriffe des grossen und kleinen Grenzabstands sind im kantonalen Baugesetz nicht enthalten. Bei Art. 12 BZO handelt es sich vollumfänglich um gestützt auf § 49 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b PBG kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung und Auslegung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt und ihr einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum eröffnet. Die Angemessenheitskontrolle des Baurekursgerichts gemäss § 20 Abs. 1 lit. c VRG ist deshalb – abhängig von der Begründungsdichte der kommunalen Behörde – beschränkt (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3). Dem Verwaltungsgericht steht demgegenüber

keine Überprüfung der Angemessenheit zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4.3

Der Gemeinderat hat vorliegend in der Rekursantwort die Festlegung des grossen Grenzabstands begründet. Er führte aus, Sinn und Zweck der Bestimmung sei es, zwischen Gebäude und Grenze Raum zu schaffen, zu dem sich die Wohnungen hauptsächlich orientierten, um so für eine optimale Belichtung und Besonnung zu sorgen. Die am meisten gegen Süden ausgerichtete Gebäudelängsseite sei vorliegend zur G-Strasse hin orientiert. Dies gelte auch für die grosszügigen Wohnräume der Wohnungen W01 und W03. Zudem weise das Grundstück keine Rechteckform auf und falle gegen die G-Strasse hin relativ stark ab. Es entspreche zudem der Praxis der Gemeinde, den grossen Grenzabstand zur G-Strasse hin zu verlangen.

E. 4.4

Das Baurekursgericht hat dazu im Wesentlichen festgehalten, auch die übrigen Gebäude – so auch dasjenige der Beschwerdeführenden – richteten sich zur G-Strasse aus. Zudem weise das Gelände zur G-Strasse hin ein Gefälle auf, weshalb die Ausrichtung des Aussenbereichs in diese Richtung sinnvoll erscheine. Die Wohnräume und die damit verbundenen Aussenbereiche der Wohnungen W01 und W03 seien ebenfalls zur G-Strasse hin ausgerichtet. Die Richtigkeit, den grossen Grenzabstand zur G-Strasse hin festzusetzen, ergebe sich im Übrigen bereits aus dem Umgebungsplan beziehungsweise dem GIS-Auszug.

E. 4.5

Vorab ist festzustellen, dass sich aus den Bauplänen nicht ohne Weiteres ergibt, welches die südliche Gebäudelängsseite der geplanten Neubaute, das heisst, deren längste Seite ist. Weder das Baugrundstück noch die geplante Baute weisen eine rechteckige Form auf. Die südöstliche und die südwestliche Gebäudeseite sind in etwa gleich lang; in südlicher Richtung springt die Fassade zurück.

E. 4.5.1

Wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, sind die Aussenbereiche sowie die Wohnräume der Wohnungen W01 und W03 zur G-Strasse, das heisst, gegen Südwesten ausgerichtet, was auch auf die benachbarten Liegenschaften zutrifft. Die Vorinstanzen haben die Festlegung des grossen Grenzabstands richtigerweise vor dem Hintergrund von dessen Sinn und Zweck vorgenommen. Insgesamt lag die Festlegung der am meisten gegen Süden gerichteten Gebäudelängsseite als diejenige gegen die G-Strasse hin, im pflichtgemässen Ermessen des Gemeinderats und wurde vom Baurekursgericht zu Recht als nachvollziehbar und plausibel beurteilt.

E. 4.5.2

Entgegen den Beschwerdeführenden hat das Baurekursgericht zur Begründung nicht lediglich auf die Ansicht des Gemeinderats abgestellt, sondern sich damit im Rahmen seiner Kognition auseinandergesetzt. Dabei hat es die gesamten Bauakten miteinbezogen und sich nicht bloss auf den GIS-Auszug abgestützt, sondern diesen lediglich ergänzend erwähnt. Ein Fehler bei der Sachverhaltsfeststellung ist ihm bei der Eruiierung der massgeblichen Gebäudeseite nicht unterlaufen. Dass der Gemeinderat von seiner Kompetenz, den grossen Grenzabstand in begründeten Fällen abweichend festzusetzen, vorliegend Gebrauch gemacht hätte, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Es liegt weder ein Ausnahmefall vor, noch

wurde ein solcher von der Gemeinde zur Entscheidung herangezogen.

E. 4.5.3

Insgesamt erweist sich die Festlegung des grossen Grenzabstands damit als rechtmässig und wird von der projektierten Baute mit rund 12 m zur abgestützten Terrasse beziehungsweise rund 15 m zum Erdgeschoss ohne weiteres eingehalten. Die gegenteiligen Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet. Der gegenüber dem beschwerdegegnerischen Grundstück folglich einzuhaltende kleine Grenzabstand wird im Übrigen mit mindestens 6,23 m ebenfalls nicht verletzt.

E. 5

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die Auferlegung der vorinstanzlichen Verfahrenskosten und die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Gegenpartei.

E. 5.1

Die Auflage der Verfahrenskosten erfolgt im Rekursverfahren gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG bei mehreren am Verfahren Beteiligten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Ausnahmsweise werden sie nach dem Verursacherprinzip auferlegt (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG). Möglich ist sodann die Kostenauflegung ohne Anknüpfung an die gesetzlichen Kriterien und unter Berücksichtigung von Billigkeitserwägungen. Bei der Verteilung der Verfahrenskosten steht der Entscheidungsinstanz ein erheblicher Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 41 und 43). Analoges gilt betreffend Parteientschädigungen (§ 17 Abs. 2 VRG; Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 25 ff. und N. 90).

E. 5.2

Das Baurekursgericht hat die Kosten seines Entscheids "ausgangsgemäss" zu 3/4 den jetzigen Beschwerdeführenden auferlegt. Analog dazu hat sie die Beschwerdeführenden zu einer reduzierten Umtriebsentschädigung an die private Gegenpartei verpflichtet. Damit ist das Baurekursgericht nach dem Unterliegerprinzip vorgegangen. Dies ist grundsätzlich nachvollziehbar, nachdem der Rekurs im Wesentlichen abgewiesen wurde und lediglich zur Ergänzung einer Nebenbestimmung geführt hat .

E. 5.3

Im Rahmen ihrer Rüge machen die Beschwerdeführenden allerdings geltend, die Baubehörde habe ihren Entscheid ungenügend begründet hinsichtlich der nach Art. 13 Abs. 1 BZO erforderlichen besonders guten Gestaltung und guten Einfügung von Flachdächern ins Orts- und Quartierbild. Dazu ist Folgendes festzuhalten:

E. 5.3.1

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) verankerten Anspruch der Betroffenen auf rechtliches Gehör ergibt sich als Teilgehalt auch die Begründungspflicht (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 28 N. 5). An die Begründungsdichte von Baubewilligungen sind insofern keine hohen Anforderungen zu stellen, als dabei eine Baueingabe zu beurteilen ist, welche alle erforderlichen Unterlagen zu enthalten hat (§ 310 Abs. 1 PBG). Die massgeblichen Sachumstände ergeben sich daher weitgehend aus der Baueingabe, weshalb mangels anderweitiger Anordnung im baurechtlichen Entscheid von der baueingabegemässen Bewilligung des Vorhabens auszugehen ist. Die Baubewilligung dient nicht dazu, Dritten

die Auseinandersetzung mit der Baueingabe zu ersparen (VGr, 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 5.2 mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden).

E. 5.3.2

Die Begründung eines baurechtlichen Entscheids genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn der Betroffene in die Lage versetzt wird, dessen Tragweite zu beurteilen. Damit kann er entscheiden, ob er den Entscheid anfechten will. Baubewilligungen sind daher in der Regel nicht eingehender zu begründen, ergibt sich der Inhalt der Bewilligung doch aus der im Bewilligungsverfahren von jedermann einsehbaren Baueingabe. Eine Erläuterung und Begründung aller im Verlauf der Projektprüfung erfolgten Arbeiten, Feststellungen und Überlegungen ist faktisch unmöglich und wird vom Gesetzgeber auch nicht verlangt. Eine Pflicht zur Begründung des baurechtlichen Entscheids besteht bloss insoweit, als das Fehlen einer Begründung wegen der Komplexität des Bauvorhabens oder einzelner Aspekte desselben eine Anfechtung der Bewilligung etwa durch Dritte erheblich erschweren oder geradezu verunmöglichen würde (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 434 f.).

E. 5.3.3

Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Abgesehen davon enthielt die Baubewilligung in Disp.-Ziff. 13 durchaus Vorgaben zur Gestaltung des Flachdachs. Daraus geht für die Betroffenen erkennbar hervor, dass die Baubehörde die Bestimmung von Art. 13 BZO als erfüllt erachtet hat. Es liegt damit im Bewilligungsentscheid des Gemeinderats keine Gehörsverweigerung wegen ungenügender Begründung.

E. 5.3.4

Damit erweist sich die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Verfahrens nach dem Unterliegerprinzip als vertretbar, zumal unter Berücksichtigung des erwähnten erheblichen vorinstanzlichen Ermessensspielraums (vgl. vorn E. 5.1).

E. 5.4

Anzumerken bleibt, dass es die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zulässt, eine Bauanordnung nachträglich zu ergänzen. In seiner Rekursantwort hat der Gemeinderat vorliegend das Vorliegen der Voraussetzungen für die Bewilligung des Flachdachs begründet. Das Baurekursgericht hat sich im Übrigen mit den Beweggründen des Gemeinderats auseinandergesetzt, diese mit eigenen Erkenntnissen ergänzt und die gestalterische Beurteilung des Gemeinderats betreffend Flachdach als vertretbar und in dessen Ermessen liegend erachtet. Auch dem Baurekursgericht ist damit keine Gehörsverletzung vorzuwerfen.

E. 6.1

Zusammengefasst erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbehelflich. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1.1 und 1.2 je zur Hälfte aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 6.3

Hingegen sind sie je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung, zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich insgesamt Fr. 2'000.- als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin 2 steht keine Entschädigung zu und hat sie auch nicht beantragt (§ 17 Abs. 3; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 100).

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