

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00454 vom 14. Juli 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-07-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00454](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00454)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00454 du 14 juillet 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00454 del 14 luglio 2022

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Neubau Einfamilienhaus; vorinstanzlicher Verzicht auf Augenschein; Gebäudelänge. Verspätung einer Rüge betreffend Baumassenziffer (E. 4.3). Beschränkung der Entscheidbefugnis des Verwaltungsgerichts auf die Rechtsbegehren der beschwerdeführenden Partei (E. 5.4). Die dem Hauptbau vorgelagerte Tiefgarage ist als Besonderer Gebäudeteil zu qualifizieren; sie ist nicht gebäudelängenrelevant (E. 5.5). Ungeklärt ist hingegen, ob der südostseitige Anbau als Besonderes Gebäude gelten kann; die Vorinstanz hat diesbezüglich den Sachverhalt ungenügend abgeklärt (E. 5.7). Auf eine Rückweisung kann verzichtet werden, da die angefochtene Baubewilligung ohnehin aufzuheben ist; die zulässige Gebäudelänge ist unabhängig von der Qualifizierung des südostseitigen Anbaus als Besonderes Gebäude überschritten, was nicht Nebenbestimmungsweise geheilt werden kann (E. 5.8, E. 6). Gutheissung.

## 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 Beschwerdeführenden sind als Stockwerkeigentümer der südwestlich der Bauparzellen gelegenen und von diesen nur durch die G-Strasse getrennten Liegenschaft Kat.-Nr. 05 angesichts der von ihnen vorgebrachten Rügen legitimationsbegründend im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betroffen. Infolge der teilweisen Abweisung ihres Rekurses durch die Vorinstanz sind die Beschwerdeführenden zur Beschwerde berechtigt. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### E. 2

Die gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.5 gelegenen Baugrundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03 sind mit einem Wohn- und Gewerbehaus und einem daran angebauten Produktionsgebäude überstellt. Das Produktionsgebäude soll abgebrochen und stattdessen ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erstellt werden. Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 06 ist ein weiteres Gebäude angebaut (G-Strasse 07 und 08).

### E. 3.1

Die Vorinstanz hat auf die Durchführung des von den Beschwerdeführenden beantragten Augenscheins mit der Begründung verzichtet, die Verhältnisse vor Ort seien zwar entscheidrelevant, aber auf Grund der Akten klar. Die Beschwerdeführenden rügen dies als

willkürlich. Der Untersuchungsgrundsatz (§ 7 Abs. 1 VRG) und der Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]) seien verletzt. Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht oder aber eine entsprechende Anweisung an die Vorinstanz.

### **E. 3.2**

Der durch Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistete Grundsatz des rechtlichen Gehörs garantiert den betroffenen Personen ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht im Verfahren. Sie sollen sich vor Erlass des Entscheids zur Sache äussern, erhebliche Beweise beibringen, an der Erhebung von Beweisen mitwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern können. Die Behörde ist grundsätzlich verpflichtet, die ihr angebotenen Beweismittel abzunehmen, wenn sie zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Sie hat die Vorbringen der Parteien tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (BGE 142 II 218 E. 2.3; 137 II 266 E. 3.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 143 V 71 E. 4.1). Die Begründung von Entscheiden muss gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dabei darf sich die Begründung auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde aus sachlich haltbaren Gründen als wesentlich betrachtet (VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00023, E. 2.2). Nicht erforderlich ist deshalb, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 137 II 266 E. 3.2).

### **E. 3.3**

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Augenscheine ermöglichen der Entscheidbehörde die unmittelbare Wahrnehmung von Tatsachen und dadurch ein besseres Verständnis des Sachverhalts. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 78 f.), nicht hingegen dann, wenn etwa der Sachverhalt aus den Akten hervorgeht.

### **E. 3.4**

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist nunmehr zu prüfen, ob die Beschwerdeführenden eine unrichtige oder ungenügende Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend zu machen vermögen, welche einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht oder allenfalls eine Rückweisung der Sache zur weiteren (bzw. erneuten) Abklärung an das Baurekursgericht rechtfertigen könnte.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden beanstanden den Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins zunächst im Zusammenhang mit ihrer Rüge betreffend Übernutzung des Baugrundstücks.

#### **E. 4.2**

Gemäss Ziff. 5.5.3 BZO gilt in der Zone WG 2.5 für dauernd gewerblich genutzte Gebäude ein Baumassenziffernzuschlag für Hauptgebäude von 1/4 der Grundaussnützung. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, das Bauprojekt nehme diesen Zuschlag zu Unrecht in Anspruch. Der private Beschwerdegegner habe sein vormals auf dem Baugrundstück bestehendes gewerbliches Atelier aufgegeben und durch Wohnungen ersetzt. Hätte die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt, hätte sie dies leicht feststellen können. In der Konsequenz resultiere eine massive Übernutzung des Baugrundstücks.

#### **E. 4.3**

In ihrer Rekurschrift vom 28. Februar 2020 rügten die heutigen Beschwerdeführenden in materiell-rechtlicher Hinsicht allein eine Überschreitung der Gebäudelänge sowie das Vorliegen eines überdimensionierten Attikageschosses. Das Baurekursgericht ist auf die erstmals in der Replik vor Vorinstanz vom 23. März 2021 vorgetragene Rüge betreffend Baumasse mangels Verspätung nicht eingetreten. Dies ist nicht zu beanstanden. Es kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG vollumfänglich auf Erwägung 6.2 des Rekursentscheids verwiesen werden. Zuzufolge verspätet erhobener Rüge bestand bereits vor Baurekursgericht kein diesbezüglicher Abklärungsbedarf. Die Rekursinstanz war nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen. Gründe für eine ausnahmsweise Berücksichtigung der verspätet vorgetragenen Rüge lagen nicht vor. Die erstmalige Berücksichtigung der Rüge durch das Verwaltungsgericht liefe sodann auf die Geltendmachung eines neuen Bauhinderungsgrunds hinaus, was gemäss ständiger Praxis nicht zulässig ist (VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 1.3.4). Die Durchführung eines Augenscheins war bzw. bleibt insoweit entbehrlich. Auf die Rüge betreffend Baumassenziffer ist nicht weiter einzugehen.

#### **E. 5.1**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden den Verzicht auf einen Augenschein im Zusammenhang mit ihrer Rüge, dass die Gebäudelänge weitergehend überschritten sei, als die Vorinstanz dies berechnet habe. Der zweistöckige, südostseitige Anbau an das Gebäude Vers.-Nr. 09 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 sei bei der Bemessung des für die Gebäudelänge massgeblichen flächenkleinsten Rechtecks im Sinne von § 28 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung der ABV [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016]) miteinzubeziehen, was im Rahmen eines Augenscheins ohne Weiteres zu erkennen gewesen wäre. Eine Begründung für die Ausklammerung dieses Anbaus bei der Berechnung des flächenkleinsten Rechtecks suche man im Rekursentscheid vergebens. Die Mitberücksichtigung des Anbaus würde zu einer anderen Berechnung des massgeblichen flächenkleinsten Rechtecks und damit zu einer weitergehenden Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge führen. Unzulässig sei im Weiteren auch die Qualifizierung der in Richtung der G-Strasse dem Hauptbau vorgelagerten und unter diesem auskragenden Tiefgarage als nicht an die Gebäudelänge anzurechnendes Besonderes Gebäude.

#### **E. 5.2**

Die maximale Gebäudelänge in der Zone WG 2.5 beträgt gemäss Ziff. 5.1 BZO 40 m. Als Gebäudelänge gilt die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die senkrecht auf den Erdboden projizierte grösste, durch die massgebliche Fassadenlänge gebildete Gebäudeumfassung umschreibt. Als Gebäudebreite gilt die kürzere Seite dieses Rechtecks. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt (§ 28 Abs. 1 und Abs. 2 ABV in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung der ABV [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 11. Mai 2016]). Der BZO Horgen lässt sich keine abweichende Vorschrift entnehmen. Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2 sowie Anhang) sind Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz eruierte in Anwendung dieser Vorschriften für das geplante Bauvorhaben eine Gebäudelänge von 40,8 m, wobei sie massgeblich auf vom privaten Beschwerdegegner eingereichte Skizzen abstellte. Massgeblich sei die Südwestfassade des ersten Obergeschosses und des Attikageschosses. Die Gebäudeumfassung begreife auch das südöstlich angebaute Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 06 (G-Strasse 07 und 08), mithin den ganzen ursprünglich zusammenhängenden Fabrikbau. Ausser Ansatz falle hingegen die projektierte und als Besonderes Gebäude zu betrachtende, dem Hauptgebäude vorgelagerte sowie unter diesem in Richtung G-Strasse auskragende Sammelgarage. Im Weiteren erkannte die Vorinstanz, dass zwar bereits die bestehende, in den 1960er-Jahren rechtmässig erstellte Überbauung die zulässige Gebäudelänge überschreite. Gleichwohl komme das Bauprojekt nicht in den Genuss der Besitzstandsgarantie, weil das Produktionsgebäude bis auf das Untergeschoss zurückgebaut werde und die darüber liegenden Geschosse neu erstellt würden. Daran ändere nichts, dass das angebaute Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 06 erhalten bleibe: Das Mass der Umgestaltung bemesse sich, nachdem es sich um zwei selbständige Bauten handle, nicht am Gesamtbestand beider Gebäude. Demzufolge lasse sich die Gebäudelängenüberschreitung von 0,8 m jedenfalls nicht via § 357 Abs. 1 PBG legitimieren.

### **E. 5.4**

Soweit in diesem Zusammenhang zunächst die Beschwerde gegner schaft in den Beschwerdeantworten einwirft, die vorinstanzliche Rechtsauffassung, wonach das Neubauprojekt nicht in den Genuss der Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG komme, sei fragwürdig und durch das Verwaltungsgericht zu überprüfen, ist Folgendes vorzuschicken: Gemäss § 63 Abs. 2 VRG wird die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichts durch die Rechtsbegehren der beschwerdeführenden Partei beschränkt; deren Anträge – in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid – bestimmen den Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht. Das VRG kennt das Institut der Anschlussbeschwerde nicht; die Entscheidungsbefugnis liegt zwischen dem Antrag der beschwerdeführenden Partei und dem angefochtenen Entscheid. Die Bindung an die Parteibegehren der beschwerdeführerischen Partei ist Ausdruck der das Beschwerdeverfahren beherrschenden Dispositionsmaxime (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 63 N. 21 ff.). Im Lichte dieser Grundsätze ist eine Auseinandersetzung mit der – zumal auch nicht auf den ersten Blick offensichtlich unzutreffenden – Rechtsauffassung der

Vorinstanz bezüglich der Nichtanwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG (welche von der Beschwerdegegnerschaft nicht im Rahmen einer eigenen Beschwerde vorgetragen wurde) auf das Bauprojekt nicht angezeigt. Diese ist vielmehr im Weiteren vorauszusetzen.

#### **E. 5.5**

Zuzustimmen ist der Vorinstanz zunächst, dass die dem Hauptbau vorgelagerte und unter diesem auskragende, gemäss den Bauplänen weniger als 4 m hohe Tiefgarage in Richtung G-Strasse als Besonderer Gebäude teil im Sinne von § 49 Abs. 3 bzw. § 273 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung (PBG, Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2 sowie Anhang) zu qualifizieren ist. Als Besonderer Gebäudeteil ist die Tiefgarage einem Besonderen Gebäude gleichzustellen. Es kann insoweit in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG auf Erwägung 4.3.1 des Rekursentscheids verwiesen werden. Ein hinreichendes Mass an konstruktiver und architektonischer Selbständigkeit bleibt trotz der (in Bezug auf die gesamte Garage geringfügigen) Auskragung unter das Hauptgebäude durchaus erkennbar (vgl. VGr, 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 4.2 f.; VGr, 1. März 2018, VB.2017.00363, E. 3.2.1; 2. März 2016, VB.2015.00544, E. 4.1 f.). Die Tiefgarage ist damit nicht gebäudelängenrelevant.

#### **E. 5.6**

Mit Recht halten die Beschwerdeführenden indes dafür, dass sich dem Entscheid der Vorinstanz keine Begründung entnehmen lässt, weshalb der südostseitige Anbau an das Gebäude Vers.-Nr. 09 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 nicht in die Berechnung des flächenkleinsten Rechtecks miteinbezogen wurde. Wie erwähnt stellte die Vorinstanz insoweit auf vom privaten Beschwerdegegner eingereichte Skizzen ab, gemäss welchen sich die derzeit projektierte Gebäudelänge von 40,8 m auf maximal 40,0 m anpassen lasse. Die Skizze gemäss act. 010 klammert den südostseitigen Anbau an das Gebäude Vers.-Nr. 09 vollständig aus. Die Berücksichtigung dieses Anbaus im Rahmen des flächenkleinsten Rechtecks würde zu einem anderen flächenkleinsten Rechteck und damit auch zu einer anderen Berechnung der Gebäudelänge führen.

#### **E. 5.7**

Gemäss der Beschwerdegegnerschaft handelt es sich beim südostseitigen Anbau an das Gebäude Vers.-Nr. 09 ebenfalls um ein Besonderes Gebäude. Zwar lässt sich den bei den Akten liegenden, am 5. März 1956 bewilligten Bauplänen des Fabrikneubaus entnehmen, dass der Anbau als Heizungsgebäude geplant und bewilligt wurde. Diente der Anbau heute noch immer als Heizungsraum, wäre er zwar unstrittig nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. In den damaligen Fassadenplänen fehlt indes eine Vermessung. Mangels massstabsgetreuer [1:100] Einreichung des damaligen Bauplans Nr. 14/28 lässt sich die Höhe des Anbaus auch nicht nachmessen. Auch den Plänen des heutigen Bauprojekts lässt sich zur Höhe dieses – gemäss den Beschwerdeführenden zwei stöckigen – Anbaus nichts entnehmen, weil das Gebäude Vers.-Nr. 09 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 in den Bauplänen nur teilweise sowie als grau schraffierte Fläche ausgewiesen wurde; der streitige Anbau liegt ohnehin ausserhalb des Planbereichs. Damit ist ungeklärt, ob der Anbau tatsächlich maximal 4 m hoch ist, daher als Besonderes Gebäude gelten kann und demzufolge bei der Berechnung des flächenkleinsten Rechtecks und in der Folge der Gebäudelänge ausser Ansatz fällt. Entgegen der Vorinstanz sind die Verhältnisse aufgrund der Akten nicht klar. Die tatsächliche Höhe des Anbaus (und im Übrigen auch seine heutige

Nutzung) wäre anlässlich eines Augenscheins leicht zu eruieren gewesen. Das bloss Abstellen im angefochtenen Entscheid auf eine vom privaten Beschwerdegegner eingereichte Skizze betreffend die Berechnung des flächenkleinsten Rechtecks war ohne Abklärung, ob der Anbau zufolge zulässiger Qualifizierung als Besonderes Gebäude tatsächlich ausser Ansatz fällt, unzulässig und verletzte den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör sowie den Untersuchungsgrundsatz.

#### **E. 5.8**

Das Ebenausgeführte würde zur Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zwecks weiterer Sachverhaltsabklärung im Sinn der Erwägungen führen. Nach Massgabe nachfolgender Erwägungen ist der Entscheid indes ohnehin gänzlich aufzuheben, weshalb auf eine Rückweisung verzichtet werden kann.

#### **E. 6.1**

Die Vorinstanz ging wie gezeigt auch unter Nichtberücksichtigung des südostseitigen Anbaus an das Gebäude Vers.-Nr. 09 von einer Gebäudelängenüberschreitung von immerhin 0,8 m aus und statuierte diesbezüglich die Nebenbestimmung, wonach vor Baufreigabe dem Bauamt abgeänderte Pläne einzureichen und genehmigen zu lassen seien, mit denen die Einhaltung der zulässigen Gebäudelänge nachgewiesen werde.

#### **E. 6.2**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Durch Nebenbestimmungen wie Auflagen können mithin lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern. Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht. Dies folgt aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll. Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (BGr, 12. April 2019, 1C\_266/2018, E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen). 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 mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Ausserdem können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird. Auch in diesen Fällen fällt eine auftragweise Behebung der

Mängel ausser Betracht (VGr, 27. März 2020, VB.2018.00696, E. 9.2).

### **E. 6.3**

Anders als etwa bei der blossen Verkleinerung eines Zimmers um rund einen Meter, welche mittels einer konkreten Nebenbestimmung angeordnet werden konnte (nachdem diese Anpassung allenfalls bzw. nur mit einer Änderung der Raumaufteilung oder der Verschiebung einer Zimmertür einherging; vgl. VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.3.2 f.), kann bei der Verkürzung eines ganzen, mehrstöckigen Gebäudes um fast einen Meter nicht ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilt werden, welche baurechtlichen und konzeptionellen Auswirkungen die gewählte Mängelbehebung nach sich zieht. Den nicht massstabsgetreu eingereichten und damit auch nicht nachmessbaren Plänen gemäss act. 011 lässt sich nur entnehmen, dass eine Möglichkeit zur Behebung des Mangels in der Verschiebung der gesamten bergseitigen Südwestfassade in Richtung Nordost bestehen könnte. Bereits aus diesen Plänen lässt sich ersehen, dass damit konzeptionelle Änderungen auf drei Geschosebenen einhergingen, welche nicht ohne Weiteres beurteilbar sind und allenfalls vertiefte Abklärungen nach sich ziehen (Änderung der Parkplatzanordnung; Änderung der Grösse diverser Zimmer unter teilweiser Verschiebung sanitärsicher Anlagen; offenbar Verschmälerung der inneren Erschliessungstreppe). Auch andere Möglichkeiten der Mängelbehebung sind denkbar, beispielsweise die Kürzung der gegenüberliegenden Fassade, was allenfalls wiederum mit anderen, derzeit nicht absehbaren Änderungen einhergehen könnte. Wenngleich die grundsätzliche Behebbarkeit des Mangels der Gebäudelängenüberschreitung nicht in Abrede steht, gehören im Lichte der erforderlichen Einheit des Bauentscheids Änderungen in der skizzierten Grössenordnung und mit den beschriebenen, derzeit nicht überblickbaren baulichen Auswirkungen nicht in ein nachgelagertes Mängelbehebungsverfahren nach § 321 PBG. Der Entscheid, welche Variante bevorzugt wird und zum Gegenstand eines neuen Baugesuchs gemacht werden soll, ist Sache der Bauherrschaft und nicht der Baubehörde bzw. der Rechtsmittelinstanzen (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 2.2 und 4.2; zum Ganzen und mit weiteren Hinweisen siehe auch VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00160, E. 6.1 ff.; sodann VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00645, E. 3.2.1 ff.).

### **E. 7**

Das Ausgeführte führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der Baubewilligung sowie des Rekursentscheids.

### **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die betreffend den Nachbarrekurs vollständig unterliegenden Parteien, nämlich durch die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2, je zur Hälfte zu tragen sind. Der private Beschwerdegegner ist zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 4'500.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss in Kommentar VRG, Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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