

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00153 vom 27. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00153

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00153 du 27 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00153 del 27 ottobre 2022

Regeste

Baubewilligung | "Sitzplatzüberdachung mit Glasschiebewänden", Besonderes Gebäude. Soweit die Beschwerdeführenden sich gegen die teilweise Rückweisung durch die Vorinstanz wenden, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (E. 1.2). Für die Qualifikation einer Baute als Besonderes Gebäude ist deren fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung (E. 6.2.2). Vorliegend ist der Raum, welcher durch die Sitzplatzeinhausung geschaffen werden soll, für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet. Es handelt sich damit nicht (mehr) um ein Besonderes Gebäude. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass dieser auf allen vier Seiten von festen Materialien umgeben ist, wobei die Südwestfassade fast ausschliesslich aus Glasschiebetüren besteht. Durch die Strahlungswärme der Sonne entsteht dadurch bei Sonnenschein – auch bei kühlerer Lufttemperatur – eine angenehme Innentemperatur. Vor diesem Hintergrund kann nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein, dass die projektierten Schiebetüren – gemäss den Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft, was sich jedoch nicht aus den Bauplänen ersehen lässt – nicht vollständig abschliessen (E. 6.3.2 f.). Gutheissung, soweit darauf eingetreten wird.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00153 Urteil der 1. Kammer vom 27. Oktober 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber David Henseler. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F 2. Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 4. August 2021 erteilte der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster E und D die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Doppelgarage, einer Sitzplatzüberdachung mit Seitenwänden, zweier Sichtschutzwände, den Ersatz einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie für weitere Änderungen in der Umgebungsgestaltung auf Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse 02 in Wermatswil-Uster. II. Dagegen liessen A und B am 6. September 2021 an das Baurekursgericht rekurrieren und die Aufhebung der angefochtenen Verfügung beantragen. Am 6. Dezember 2021 fand ein Referentenaugenschein statt. Mit Entscheid vom 9. Februar 2022 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut. Es hob die Verfügung des Abteilungsvorstehers Bau der Stadt Uster vom 4. August 2021 soweit auf, als damit die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe bewilligt wurde, und wies die Sache diesbezüglich zur weiteren Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die

Baubehörde zurück. Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhoben A und B am 14. März 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten, unter Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) sei der angefochtene Entscheid vom 9. Februar 2022 aufzuheben; eventualiter sei dieser aufzuheben und die Streitsache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Am 20. April 2022 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Stadt Uster beantragte am 26. April 2022 die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 3. Mai 2022 liessen D und E die Abweisung der Beschwerde unter Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) beantragen. Ausserdem liessen sie folgenden prozessualen Antrag stellen: "Die aufschiebende Wirkung sei lediglich auf die Sitzplatzüberdachung mit Seitenwänden zu beschränken". Mit Replik vom 16. Mai 2022 hielten A und B an ihren Anträgen in der Sache fest und beantragten die Abweisung des prozessualen Antrags der privaten Beschwerdegegnerschaft. Gleichtags verzichtete die Stadt Uster auf eine Stellungnahme betreffend aufschiebende Wirkung. Mit Präsidialverfügung vom 2. Juni 2022 wies der Abteilungspräsident das Gesuch von D und E um Beschränkung der aufschiebenden Wirkung ab. Mit Dupliken vom 17. Juni 2022 bzw. vom 20. Juni 2022 hielten Letztere bzw. die Stadt Uster an ihren Anträgen fest. Am 1. Juli 2022 verzichteten A und B auf erneute Stellungnahme. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der unmittelbar nordwestlich des Baugrundstücks gelegenen Parzelle Kat.-Nr. 03 zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

E. 1.2

Die Vorinstanz hob die Ausgangsverfügung insoweit auf, als damit die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe bewilligt wurde, und wies die Sache diesbezüglich zur weiteren Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid an die Baubehörde zurück. Dabei handelt es sich um einen Zwischenentscheid (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64 f.). In diesem Sinn bringen auch die Beschwerdeführenden selbst vor, die geplante Wärmepumpe sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens; gleichzeitig lautet ihr Hauptantrag aber auf (vollständige) Aufhebung des Entscheids vom 9. Februar 2022. Darauf ist indes nicht einzutreten, soweit damit die Aufhebung der vorinstanzlichen Rückweisung angefochten wird (§ 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 [BGG]).

E. 1.3

Da die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist im Übrigen auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

geplant, dessen Südwestfassade auf der nämlichen Flucht verläuft wie die Südwestfassade des Wohnhauses. Der Anbau soll dabei mit seiner Schmalseite (3,04 m) bis zur Grenze des Grundstücks der Beschwerdeführenden reichen. Um 0,35 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze und unmittelbar südwestlich an den Anbau anschliessend ist eine

Sichtschutzwand von 2 m Länge geplant. Vor Verwaltungsgericht sind der Neubau der Garage und die Sichtschutzwände nicht mehr strittig.

E. 3

Der rechtserhebliche Sachverhalt ist hinreichend erstellt; insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die Dokumentation des Referentenaugenscheins der Vorinstanz hinzuweisen. Es kann deshalb davon abgesehen werden, die von der privaten Beschwerdegegnerschaft zu verschiedenen Aspekten des Sachverhalts angebotenen Beweismittel (Expertise, Augenschein, Parteibefragung) abzunehmen.

E. 4.1

Die private Beschwerdegegnerschaft rügt, bei verschiedenen Vorbringen betreffend Nutzung des projektierten Sitzplatzes handle es sich um unzulässige Noven.

E. 4.2

Entscheidet das Verwaltungsgericht – wie vorliegend – als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Vorinstanz einen Neuentscheid getroffen hat oder wenn sie die angefochtene Verfügung zwar bestätigte, aber neu begründete bzw. auf neue Gesichtspunkte abstützte. Auch berücksichtigt wird, in welcher Parteirolle die vor Verwaltungsgericht beschwerdeführende Partei am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 22 ff.). Neue rechtliche Begründungen sind im Beschwerdeverfahren dagegen grundsätzlich erlaubt, da die rechtliche Begründung nicht Bestandteil des Streitgegenstands bildet. Abweichend von diesem Grundsatz können jedoch gemäss ständiger Praxis vor dem Verwaltungsgericht in baurechtlichen Verfahren keine neuen Bauhinderungsgründe geltend gemacht werden. Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, bleibt für neue rechtliche Begründungen grundsätzlich insoweit kein Raum, als sie sich auf neue tatsächliche Behauptungen stützen, es sei denn, das Vorbringen neuer Tatsachen sei durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden. Massgebend für die Berücksichtigung neuer rechtlicher Vorbringen muss in baurechtlichen Verfahren damit sein, ob sie sich auf das Tatsachenfundament des Rekursentscheids, das heisst, auf den im Rekursverfahren ermittelten Sachverhalt, beziehen (Donatsch § 52 N. 36 ff.; zum Ganzen VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00574, E. 1.3.2).

E. 4.3

Die Ausführungen der Beschwerdeführenden zur (voraussichtlichen bzw. möglichen) Nutzung des projektierten Sitzplatzes waren bereits Gegenstand der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung. Insbesondere hatten die Beschwerdeführenden im Rahmen des Rekursverfahrens bereits vorgebracht, das Projekt sehe "einen praktisch ganzjährig bewohnbaren Wohnraum vor". Die von der privaten Beschwerdegegnerschaft als unzulässig gerügten Vorbringen stützen sich daher auf das Tatsachenfundament des Rekursentscheids ab bzw. ergänzen sie dieses. Somit können sie im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden, zumal damit auch keine neuen Bauhinderungsgründe geltend gemacht werden.

E. 5

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Diese erblicken sie darin, dass die

Vorinstanz "ohne substantiierte Begründung" über die von ihnen im Rekursverfahren erwähnte (ausserkantonale) Rechtsprechung "hinweggegangen" sei. Ebenso habe sich die Vorinstanz mit verschiedenen weiteren Rügen betreffend Qualifikation des überdachten Sitzplatzes "überhaupt nicht" auseinandergesetzt. Es trifft zwar zu, dass die vorinstanzlichen Erwägungen zur Qualifikation desselben als Besonderes Gebäude eher kurz ausfielen. Art. 29 Abs. 2 BV verlangt jedoch nicht, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann und darf sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (vgl. statt vieler BGE 136 I 229 E. 5.2 mit Hinweisen; VGr, 16. Dezember 2021, VB.2020.00277, E. 2.2, auch zum Folgenden). Der angefochtene Entscheid genügt diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen: Er ist so abgefasst, dass die Beschwerdeführenden ihn in voller Kenntnis der Sache an das Verwaltungsgericht weiterziehen konnten und zeigt in hinreichender Klarheit auf, von welchen Überlegungen sich das Baurekursgericht hat leiten lassen. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden bringen vor, bei der geplanten "Sitzplatzeinhausung" handle es sich nicht um ein Besonderes Gebäude; demnach sei der projektierte Grenzbau unzulässig.

E. 6.2.1

Laut § 273 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In § 49 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]), wonach für solche Bauten in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden kann, ist von Gebäuden und Gebäude teilen die Rede. In diesem Sinn sieht Art. 50 Abs. 2 BZO vor, dass Besondere Gebäude, deren gesamte Grundfläche 36 m² und grösste Höhe 3,0 m nicht übersteigen, unter anderem dann an die Grenze gestellt werden dürfen, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der nachbarlichen Grenze beanspruchen (lit. a) und überdies den Mindestgebäudeabstand wahren (lit. b).

E. 6.2.2

Das Verwaltungsgericht hat sich mit dem Begriff der Besonderen Gebäude schon verschiedentlich befasst. Es hielt fest, dass für die Qualifikation einer Baute als Besonderes Gebäude deren fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend sei und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung (vgl. etwa VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00524, E. 5.2 – 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1 [jeweils mit Hinweis auf VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3a f. [= RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4]). Kein Besonderes Gebäude liegt mehr vor, wenn etwa seine Ausstattung eine solche Nutzung während des grösseren Teils des Jahres erlaubt (vgl. BEZ 1988 Nr. 26 E. 3b [verglaste Vorbauten wie Wintergärten, welche auch ohne Heizung während 180–220 Tagen im Jahr als Wohnraumerweiterung nutzbar sind]; vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1105 ff.). Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG dürfen Besondere Gebäude, sofern die

Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden. Voraussetzung ist, dass die Verbindung oder die Nähe zum Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1109 ff., auch zum Folgenden). Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, dürfen nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen. In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (VGr, 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 3.2.2 – 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 f. – 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3 mit weiteren Hinweisen). Eine funktionale Selbständigkeit wird nicht verlangt (vgl. VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2, sowie 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.4). Zu prüfen ist, ob der Anbau in seiner äusseren Erscheinung von einer/m aussenstehenden Betrachter/in als eigenständiger Gebäudeteil wahrgenommen würde und ob er bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens noch als Besonderes Gebäude gewertet würde, was sich aus dem Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude als Bezugsobjekt ergibt. Mit dem Kriterium der architektonischen und konstruktiven Selbständigkeit im räumlichen Verhältnis zum Hauptgebäude soll primär eine missbräuchliche Beanspruchung der in § 273 PBG gewährten Erleichterungen durch willkürliche Unterteilung eines Gebäudes verhindert werden. Die (gewisse) architektonische und konstruktive Selbständigkeit muss sich aus einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens ergeben (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.4; vgl. VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.5.2).

E. 6.3

Hier ist geplant, an der Nordwestfassade des bestehenden Einfamilienhauses einen überdachten und allseitig umschlossenen Sitzplatz mit einer Grundfläche von 18,9 m² (6,22 m auf 3,04 m) zu errichten. Dessen Südwestfassade soll auf der nämlichen Flucht verlaufen wie die Südwestfassade des bestehenden Wohnhauses. Die Sitzplatzeinhausung ist als Holzkonstruktion mit einer weissen Eternitverkleidung geplant. Für die Längsseiten sind Glasschiebetüren bzw. Glasschiebewände vorgesehen und das Flachdach soll mit Kies bedeckt werden. Die Sitzplatzeinhausung ist mit einer Höhe von 2,70 m projektiert, wobei die Glaswände auf den Längsseiten jeweils rund 2,1 m hoch sein sollen.

E. 6.3.1

Die Vorinstanz erwog, durch "die grosszügige Befensterung" werde eine sehr gute Belichtung des Raums sichergestellt. Ausserdem ging sie davon aus, dass aufgrund der vorgesehenen Materialien "bei sonnigem Wetter auch ohne Heizanlage eine angenehme Wärme im Raum herrschen dürfte". Dies zeige indes gleichzeitig, dass die Benützung des Raums nicht unabhängig von der Witterung oder der Tageszeit möglich sei. Es liege demnach kein dem dauernden Aufenthalt dienender Raum vor.

E. 6.3.2

Diesem Schluss kann nicht gefolgt werden. Der geplante überdachte Sitzplatz grenzt sich zwar mit seinen zwei Wänden aus Glasschiebetüren in seiner äusseren Erscheinung vom Hauptgebäude ab. Ebenso ist er aufgrund seiner geringeren Höhe und dem vorgesehenen Flachdach auch in architektonischer Hinsicht als hinreichend selbständig zu qualifizieren. Schliesslich trifft ebenso zu, dass der überdachte Sitzplatz vom Wohngebäude aus nicht direkt, sondern lediglich über den Garten zugänglich ist. Dennoch ist der Raum, welcher durch die Sitzplatzeinhausung geschaffen werden soll, für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass dieser auf allen vier Seiten von festen Materialien umgeben ist, wobei die Südwestfassade fast ausschliesslich aus Glasschiebetüren besteht (Glasfläche von rund 10 m²). Durch die Strahlungswärme der Sonne entsteht dadurch bei Sonnenschein – auch bei kühlerer Lufttemperatur – eine angenehme Innentemperatur (vgl. VGr, 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 3.3 – 5. Dezember 2012, VB.2012.00444, E. 4.2.1 f.; ferner BGr, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 3.3 Abs. 2). Vor diesem Hintergrund kann nicht von ausschlaggebender Bedeutung sein, dass die projektierten Schiebetüren – gemäss den Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft, was sich jedoch nicht aus den Bauplänen ersehen lässt – nicht vollständig abschliessen bzw. "bei den Glasüberlappungen jeweils ein Spalt von 12 mm auf der ganzen Höhe vorhanden [ist]". Soweit die private Beschwerdegegnerschaft dafürhält, aufgrund der in südlicher Richtung entlang der Grenze zum Baugrundstück bestehenden Gebäude würde "gar keine relevante Sonneneinstrahlung die Sitzplatzüberdachung erreichen", kann ihr nicht gefolgt werden. Denn bereits aus den Baueingabeplänen erhellt, dass die Südwestfassade der Sitzplatzeinhausung in einem Abstand von rund 15 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu liegen kommen soll. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände der Bauten in südlicher Richtung ist somit lediglich in den Wintermonaten und in den Randstunden ein relevanter Schattenwurf der südlich gelegenen Nachbargebäude anzunehmen; daran ändert auch der Umstand nichts, dass auf dem Grundstück Kat-Nr. 04 ein eingeschossiger Anbau bis an die beschwerdegegnerische Grundstücksgrenze reicht (vgl. hierzu gis.zh.ch). Neben der Strahlungswärme aufgrund der Glasschiebewände ist hier von Bedeutung, dass die hier strittige Sitzplatzeinhausung auf allen vier Seiten umschlossen sein soll. Durch diese Abgeschlossenheit unterscheidet sie sich etwa von der Gartenhalle, welche in VB.2003.00210 zu beurteilen war; diese war "auf drei Seiten fast vollständig offen", weshalb sie sich für einen dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignete (VGr, 10. September 2003, VB.2003.00210, E. 2b; vgl. auch VGr, 9. Juni 2022, VB.2021.00718, E. 6.2.2, wo es um einen Sitzplatz ging, welcher auf drei Seiten abgeschlossen war [im Nordosten durch Hauptgebäudekörper, gegen Nordwesten durch eine Mauer und im Südosten durch Treppenabgang einer geplanten Terrasse] und als Besonderes Gebäude qualifiziert wurde). Aufgrund ihrer konkreten Ausgestaltung ermöglicht die hier geplante Sitzplatzeinhausung während des grösseren Teils des Jahres den dauernden Aufenthalt von Personen. Es braucht vor diesem Hintergrund nicht beurteilt zu werden, ob eine nachträgliche Isolierung des Raums und/oder eine Beheizung desselben ohne wesentliche bauliche Änderungen umzusetzen wären, wie die Beschwerdeführenden vorbringen. Beurteilungsgrundlage ist ohnehin stets die Situation gemäss Baugesuch (VGr, 8. April 2021, VB.2020.00824, E 3.4.1).

E. 6.3.3

Nach dem Gesagten liegt kein Besonderes Gebäude im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (mehr) vor. Der Beschwerdegegner 2 hat den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten, indem er die projektierte Sitzplatzeinhausung

bewilligte.

E. 6.4

Sodann ist nicht ersichtlich, dass dieser Mangel des Bauvorhabens durch eine blosser Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Vielmehr erfährt das Projekt, soll es in angepasster Form erneut der Baubehörde vorgelegt werden, eine grundlegende Veränderung, deren Ausgestaltung in der Freiheit der Bauherrschaft liegt und bei deren Überprüfung dem Beschwerdegegner 2 erneut ein Ermessen zukommt (vgl. zu den Voraussetzungen einer nebenbestimmungsweisen Mängelbehebung etwa VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00160, E. 6.1 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 6.5

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt es sich, auf die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend zulässige Gebäudehöhe einzugehen. Ebenso kann offenbleiben, ob sie im vorliegenden Zusammenhang aus ihren Verweisen auf Rechtsprechung aus anderen Kantonen etwas zu ihren Gunsten hätten ableiten können.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 8.1

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). Die Kostenverteilung des Rekursverfahrens ist entsprechend neu festzulegen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 betreffend den Nachbarrekurs weiterhin nicht vollständig unterliegen. Es rechtfertigt sich deshalb, die Rekurskosten neu zu 2/5 den Beschwerdeführenden und zu je 3/10 der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 aufzuerlegen.

E. 8.2

Eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren steht der privaten Beschwerdegegnerschaft bei diesem Ergebnis nicht zu; vielmehr erscheint sie nunmehr auch im Rekursverfahren als mehrheitlich unterliegend, sodass ihr auch dafür keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 2'800.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94).

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