

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00568 vom 13. Juni 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-06-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00568](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00568)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00568 du 13 juin 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00568 del 13 giugno 2024

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Mehrfamilienhaus Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Unter dem Titel der Erschliessung ist verlangt, dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden kann und die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (E. 3). Die genügende Zugänglichkeit respektive die Verkehrssicherheit ist gewahrt und die Zufahrt ist für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert (E. 4 f.). Demgegenüber fehlt jedoch ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht für die Wasserversorgung. Da der Erschliessungsmangel nicht untergeordneter Natur ist, fällt eine Behebung mittels Auflage ausser Betracht (E. 6). Die Baubewilligung ist aufzuheben (E. 7.1). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsgerichtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

### E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W/1.9 und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Dieses soll abgebrochen und durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen ersetzt werden. Die Baubewilligung erging noch unter der bisherigen Bau- und Zonenordnung aus dem Jahre 1994. Inzwischen ist die teilrevidierte BZO vom 3. Juni 2021 per 18. März 2022 in Kraft getreten.

### E. 2.2

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der beiden Parzellen Kat.-Nrn. 03 und 04. Während die Erstere in ihrer südöstlichen Grundstücksecke an das Baugrundstück anstösst, grenzt die Parzelle Kat.-Nr. 04 im Süden an das Baugrundstück. Das Baugrundstück sowie die diesem westlich benachbarte Parzelle Kat.-Nr. 05 werden über eine ab der H-Strasse führende Stichstrasse erschlossen. Diese verläuft hälftig über die beiden Parzellen der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer beanstanden die Erschliessung des Baugrundstücks in verschiedener Hinsicht. Sie rügen den Ausbaustandard sowie die rechtliche Sicherung der Zufahrt einerseits sowie die ungenügende rechtliche Sicherung der

Frischwasserzufuhr andererseits.

### **E. 3**

Gemäss § 233 Abs. 1 PBG dürfen Bauten und Anlagen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung oder, wo die Verhältnisse es erfordern, bereits auf den Baubeginn hin gesichert ist. Baureif ist ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeindevorstand beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird (§ 234 PBG). § 236 Abs. 1 PBG verlangt unter dem Titel "Erschliessung", dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden kann und die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist.

### **E. 4.1**

Genügende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Zufahrten sollen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG).

### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführer machen vorab geltend, die Stichstrasse, welche dem Baugrundstück als Zufahrt diene, sei nicht den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) entsprechend ausgebaut. Die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Die Begründung der Vorinstanz, weshalb die Verkehrssicherheit trotz Abweichen von den gesetzlichen Vorgaben gewährleistet sein solle, überzeuge nicht. Ausserdem gingen die Vorinstanzen zu Unrecht von einer ausreichenden rechtlichen Sicherung der Zufahrt aus. Sie gingen insbesondere zu Unrecht davon aus, der Inhalt der Dienstbarkeit sei leicht feststellbar und es liege ein unzweifelhaftes Ergebnis vor. Die Vorinstanzen seien lediglich vom Grundbucheintrag ausgegangen. Aufgrund der Einwendungen der belasteten Grundeigentümer hätten sie zwingend den Erwerbsgrund bzw. die entsprechenden Belege beiziehen müssen.

### **E. 4.3**

Die technischen Anforderungen an Zufahrten werden in der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) geregelt. Als Zufahrten gelten Strassen der Feinerschliessung als Verbindung ab der Grundstücksgrenze mit dem Strassennetz der Groberschliessung (§ 3 lit. b VErV). Zufahrten sind so zu gestalten, dass sie ihren Zweck erfüllen und der vollständigen Nutzung der Grundstücke genügen und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer jederzeit gewährleistet ist (§ 4 lit. a und b VErV). Der Einsatz der öffentlichen Dienste, insbesondere für Notfalleinsätze, muss jederzeit gewährleistet sein (§ 4 lit. c VErV). Die technischen Anforderungen an Zufahrten finden sich in den Anhängen 1–6 der Verkehrserschliessungsverordnung (§ 5 Abs. 1 VErV). Unter den Voraussetzungen von § 6 Abs. 1 und 2 VErV können in Einzelfällen in Abweichung von § 5 VErV geringere Anforderungen an eine Zufahrt oder Ausfahrt gestellt werden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Notzufahrt und die Verkehrssicherheit (§ 6 Abs. 3 VErV).

### **E. 4.4**

Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und insbesondere der Gewährung von Erleichterungen von den technischen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung kommt den Gemeinden ein von der Rekursinstanz zu beachtender Ermessensspielraum zu. Geprüft wird daher nur, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmungen geltend gemacht werden (VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.3.1 mit Hinweisen; 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13).

#### **E. 4.5**

Was den geforderten Ausbaustandard in tatsächlicher Hinsicht anbelangt, so kann vorab auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Die Verkehrserschliessungsverordnung verlangt für einen Zufahrtsweg, welcher bis zu 50 Wohneinheiten erschliessen darf, eine Fahrbahnbreite von 3,00 bis 4,00 m. Hinzu kommen seitliche Bankette von mindestens 0,3 m und/oder ein Trottoir (Typ 1 und 3 gemäss Anhang 1 VErV). Wie das Baurekursgericht anlässlich des durchgeführten Augenscheins ermittelt hat, weist die fragliche Stichstrasse eine Breite von 3,70 bis 3,80 m auf, verfügt aber weder über zusätzliche Bankette noch über ein Trottoir.

#### **E. 4.6**

Die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz sind unbestritten geblieben und decken sich mit den anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos. Das Baurekursgericht weist zu Recht darauf hin, dass es sich bei der Zufahrtsstrasse um eine lediglich 30 m lange Stichstrasse handelt. Diese verläuft gerade und ist sehr übersichtlich. Sie ist im Lichte der gesetzlichen Vorgaben, welche für eine Zufahrtsstrasse ausgelegt sind, die bis zu 50 Wohneinheiten erschliessen kann, als schwach befahren zu qualifizieren. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass auf dem Baugrundstück neu 5 Wohneinheiten entstehen werden. Schliesslich weist die Strasse eine Breite auf, die die Mindestanforderungen um 70 bis 80 cm überschreitet. Die Schlussfolgerung der Rekursinstanz, die Verkehrssicherheit sei unter diesen Umständen zweifellos gewährleistet, ist daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 5.1**

Zufahrten müssen für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Baute oder Anlage ausreichenden Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtsparzelle zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (vgl. VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00402, E. 5.7, sowie 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2 [mit Hinweisen]). Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss dadurch somit die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs vorfrageweise zu prüfen. Zivilrechtliche Vorfragen werden vom Verwaltungsgericht im Interesse der klaren

Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen nur mit Zurückhaltung geprüft. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilgerichts – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00402, E. 5.7.3, und 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 2.3).

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe sich zu Unrecht nur auf den Grundbucheintrag und den ihrer Meinung nach nicht relevanten Vertrag vom 24. Februar 1979 abgestützt. Zur Beurteilung des konkreten Inhalts und Umfangs der Grunddienstbarkeit hätte aber aufgrund der Einwendungen der Beschwerdeführer der Erwerbgrund bzw. der entsprechende Beleg 159 (Dienstbarkeitsvertrag vom 12. Mai 1972) beigezogen werden müssen. Indem die Vorinstanzen dies unterlassen hätten, hätten sie den Sachverhalt ungenügend festgestellt. Bereits aus diesem Grund sei die angefochtene Baubewilligung aufzuheben und die Sache für den Fall, dass dem Hauptbegehren nicht stattgegeben werde, zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Aus dem Beleg 159 ergebe sich klar die Absicht der Parteien, dass lediglich die im Dienstbarkeitsvertrag genannten vier natürlichen Personen durch den Vertrag berechtigt und belastet werden sollten und es sich daher um eine Personaldienstbarkeit handle. Allenfalls könne die Vereinbarung zwischen den Parteien auch so verstanden werden, dass zumindest der Kreis der Berechtigten strikte auf die im Grundbuch genannten vier Grundeigentümer beschränkt werden solle, und es sich damit um eine strikte bemessene Dienstbarkeit handle. Die Tatsache, dass die Dienstbarkeit einzig im Hinblick auf die Erstellung der beiden Einfamilienhäuser auf Kat.-Nr. 05 und 01 errichtet worden sei, spreche klar für eine projektbezogene bzw. auf die Nutzung als Einfamilienhaus beschränkte Erschliessung mittels des kleinen Stichsträsschens. Es war damals aufgrund der zulässigen Ausnützung von 20 % nicht erlaubt, etwas anderes als Einfamilienhäuser zu bauen, und es musste auch nicht damit gerechnet werden, dass jemals Mehrfamilienhäuser gebaut werden könnten. Es sei daher von einer beschränkten Dienstbarkeit bzw. einem entsprechenden Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des einstigen Eigentümers der Bauparzelle auszugehen. Der Inhalt der Dienstbarkeit lasse sich im vorliegenden Fall nicht leicht feststellen. Die Auslegung, welche die Vorinstanz gar nicht vorgenommen habe, ergebe kein eindeutiges Ergebnis. Die Baubewilligung hätte daher verweigert werden müssen. Die Bauherrschaft habe notfalls über den Zivilrichter feststellen zu lassen, dass das beanspruchte Fuss- und Fahrwegrecht als Grunddienstbarkeit und diesfalls als ungemessene Dienstbarkeit zu verstehen sei.

### **E. 5.3**

Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor (vgl. BGE 130 III S. 557 ff.). Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbgrund zurückgegriffen werden (Art. 738 Abs. 2 ZGB), d. h. auf den Begründungsakt, der als Beleg beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und einen Bestandteil des Grundbuchs bildet. Ist auch der Erwerbgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit – im Rahmen des Eintrags – aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt

worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB).

#### **E. 5.4**

Gemäss den bei den Akten liegenden Grundbuchauszügen lastet sowohl auf Parzelle Kat.-Nr. 03 als auch auf Kat.-Nr. 04 ein "Fuss- und Fahrwegrecht" zugunsten der Grundstücke Kat.-Nrn. 05 bzw. 01. Es besteht aufgrund dieses klaren Wortlauts keinerlei Unklarheit hinsichtlich des Bestands eines Fuss- und Fahrwegrechts. Insbesondere erweist sich die Auffassung der Beschwerdeführer, es liege eine Personaldienstbarkeit vor, als offensichtlich unbegründet, wird doch das Fuss- und Fahrwegrecht im Grundbuch ausdrücklich als Grunddienstbarkeit aufgeführt. Doch selbst unter Beizug des von den Beschwerdeführern eingereichten Dienstbarkeitsvertrages vom 12. Mai 1972 ergibt sich keine andere Auffassung. Auch darin wird ausdrücklich von Grunddienstbarkeit gesprochen und das Fuss- und Fahrwegrecht wird zugunsten und zulasten der betroffenen Grundstücke eingeräumt. Es sind insbesondere auch keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Absicht bestanden hätte, eine Personaldienstbarkeit einzuräumen. Keinerlei Anhaltspunkte bestehen schliesslich dafür, dass das Fuss- und Fahrwegrecht lediglich für eine Einfamilienhausnutzung des Grundstücks eingeräumt werden sollte. Die vom Beschwerdeführer angeführten Beweggründe, welche zwischen den ursprünglichen Parteien bei Abschluss des Dienstbarkeitsvertrages vorgelegen hätten, sind im vorliegenden Fall nicht weiter relevant. Die allgemeinen Auslegungsgrundsätze gemäss Art. 18 OR, wonach sich der Inhalt eines Vertrags nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien ergibt, gelten vorbehaltlos nur unter den ursprünglichen Vertragsparteien. Im Verhältnis zu Dritten haben sie dagegen nur mit einer Einschränkung Geltung, die sich aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs ergibt. Bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch das dingliche Recht erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, auch wenn sie für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag selbst aber nicht hervorgehen und für unbeteiligte Dritte nicht erkennbar waren (vgl. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1534 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Am vorliegenden Rechtsstreit sind offensichtlich keine der ursprünglichen Vertragsparteien, sondern deren Rechtsnachfolger beteiligt. Insbesondere die Bauherrschaft hat das Baugrundstück gestützt auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und die daraus ersichtlichen Rechte und Lasten erworben.

#### **E. 5.5**

Das ursprüngliche Einfamilienhaus soll durch ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen ersetzt werden. Diesbezüglich ist in Übereinstimmung mit der Rekursinstanz auf die gefestigte Rechtsprechung hinzuweisen, wonach es grundsätzlich keine Mehrbelastung darstellt, wenn die Gebäude auf dem herrschenden Grundstück vergrössert oder vermehrt werden, sodass der Dienstbarkeitsweg stärker begangen und befahren wird. So muss beispielsweise der aus einer Erhöhung von zwei auf fünf Wohneinheiten resultierende Mehrverkehr von der Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks geduldet werden ( vgl. VB.2016.00347 vom 12. Januar 2017, E. 2.5 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Das Argument, die ursprünglichen Vertragsparteien hätten nur mit einer Einfamilienhausnutzung gerechnet und nicht mit einer späteren Mehrfamilienhausnutzung rechnen müssen, verfängt nicht. Das Bundesgericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen,

dass angesichts der offenen Umschreibung der Dienstbarkeit als Fuss- und Fahrwegrecht vernünftigerweise mit einer gewissen künftigen Mehrbelastung gerechnet werden muss (BGE 122 III 358, S. 359).

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführer beanstanden im Weiteren die ausreichende Versorgung des Baugrundstücks mit Wasser. Sie machen geltend, es bestehe zwar eine alte Wasserleitung, diese sei aber nicht rechtlich gesichert. Es sei keinerlei Leitungsdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Bauherrschaft verfüge daher über keine Berechtigung, das Wasser für ihr Bauvorhaben über die umliegenden Parzellen auf ihre Parzelle durchzuleiten. Sie müsse sich dies zivilrechtlich erstreiten.

### **E. 6.2**

Die rechtliche Sicherung einer Erschliessungsanlage umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Anlage ausreichenden Benützungsrechte verfügt. Eine obligatorische Berechtigung ist nicht ausreichend. Vielmehr ist mindestens ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht erforderlich. Heute wird das bestehende Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück durch eine Frischwasserleitung erschlossen, welche ab der H-Strasse über die Parzelle Kat.-Nr. 03 verläuft. Die Leitung ist in den Werkleitungskataster der Gemeinde eingezeichnet. Dass die Dimensionierung der bestehenden Wasserleitung heute nicht mehr genüge, wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert geltend gemacht. Laut Auskunft des kommunalen Tiefbauamts kann von einem genügenden Durchmesser der Leitung ausgegangen werden. Das Baugrundstück ist demzufolge faktisch mit Frischwasser erschlossen. Die bestehende Wasserleitung seinerzeit wurde im Rahmen des Vollzugs der privaten Erschliessung des Quartiers H basierend auf einem Vertrag vom 24. Februar 1979 erstellt. Ein im Grundbuch eingetragenes Leitungsrecht fehlt. Der Einwand der Beschwerdeführer der mangelnden rechtlichen Sicherung erweist sich diesbezüglich – entgegen der Auffassung der Rekursinstanz – als berechtigt und die angefochtene Baubewilligung als mangelhaft.

### **E. 6.3**

Die Behebung des vorliegenden Mangels mittels Auflage im Sinn von § 321 Abs. 2 PBG fällt ausser Betracht. Der Erschliessungsmangel ist nicht untergeordneter Natur. Es kann ausserdem in der vorliegenden Konstellation nicht davon ausgegangen werden, dass die Bauherrschaft die rechtliche Sicherung der Zuleitung ohne besondere Schwierigkeiten erreichen kann, sondern diese vielmehr auf dem Zivilweg erstreiten muss. Eine anderweitige Möglichkeit der Erschliessung des Baugrundstücks mit Frischwasser wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass sich die Bauherrschaft in einer zivilprozessualen Auseinandersetzung auf Art. 15 der Verordnung über die Wasserversorgung der politischen Gemeinde Dürnten vom 5. Dezember 2013 wird berufen können, wonach jeder Grundeigentümer angehalten ist, Leitungsbaurechte für Leitungen zu gewähren. Dieser Anspruch ersetzt ein im Grundbuch eingetragenes Durchleitungsrecht nicht.

### **E. 7.1**

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführer als teilweise begründet (fehlende rechtliche Sicherung der Frischwassererschliessung). Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des Rekursentscheids und der angefochtenen Baubewilligung. Eine Überprüfung der Frage der Rechtzeitigkeit der Rüge

der Überschreitung der Gebäudehöhe durch das Bauvorhaben erübrigt sich unter diesen Umständen. Die Rekurskosten in der Höhe von Fr. 5'180.- sind der Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen.

#### **E. 7.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Bauherrschaft aufzuerlegen (§§ 70 und 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht zu. Sie ist vielmehr zu verpflichten, den Beschwerdeführern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). Die Gemeinde ist in der vorliegenden Konstellation grundsätzlich nicht entschädigungsberechtigt (§ 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014, § 17 N. 100).

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