

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00228 vom 11. Januar 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-01-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00228

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00228 du 11 janvier 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00228 del 11 gennaio 2024

Regeste

Baubewilligung | Geplanter Umbau eines Einfamilienhauses in Form einer Dachaufstockung. Frage der Zulässigkeit bei bestehender, ursprünglich bewilligter Baulinienüberstellung des Hauptgebäudes. Aussentreppe in Stahlausführung (Drittelsregelung, Einordnung, Lärm). Frage der Legitimation des beschwerdeführenden Nachbarn im Zusammenhang mit der Rüge der als zufolge Baulinienüberstellung rechtswidrig erachteten Aufstockung (E. 3). Entgegen vorinstanzlicher Auffassung steht hier kein Anwendungsfall von § 357 Abs. 1 PBG in Frage (E. 4.2): Die Baulinienüberstellung durch das (nun aufzustockende) Hauptgebäude war (mit Blick auf eine damals geplante Baulinienrevision) in der ursprünglichen Baubewilligung explizit toleriert worden. (Zur Baulinienrevision kam es indes in der Folge nicht.) Damit handelt es sich vorliegend um eine ursprünglich materiell rechtmässige und sodann nicht nachträglich materiell rechtswidrig gewordene Baute. Zur Anwendung kommt vorliegend auch nicht § 100 Abs. 3 PBG. Vielmehr liegt hier ein Anwendungsfall von § 101 PBG vor, und zwar nicht in dessen Ausprägung als Sondernorm zu § 357 Abs. 1 PBG, sondern in einem eigenen Anwendungsbereich: Baulinienwidrig sind auch Bauten, die nicht durch die spätere Ziehung einer Baulinie nachträglich baulinienwidrig geworden sind, sondern ursprünglich (etwa gestützt auf § 100 Abs. 3 PBG) im Baulinienbereich bewilligt wurden. Auch auf eine solche - stets baulinienwidrig gewesene - Baute ist § 101 PBG anwendbar, sodass diese nach Abs. 1 unterhalten und modernisiert werden kann bzw. unter den Voraussetzungen von Abs. 2 weiter gehende Vorkehren bewilligt werden können (E. 4.4.1). Vorliegend ist das Bauvorhaben als weitergehende Vorkehr im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG zu qualifizieren, und sind die entsprechenden Voraussetzungen gegeben (E. 4.4.3). Umstritten ist in verschiedener Hinsicht weiter die als Zugang zur projektierten Dachwohnung geplante Aussentreppe: Diese ist als nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen bzw. nicht Wohn-oder Arbeitszwecken dienender Vorsprung von vornherein nicht der Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG unterworfen (E. 5.1). Auch ein Einordnungsmangel liegt nicht vor (E. 5.2). Schliesslich ist hinsichtlich der beschwerdeführerischerseits - zufolge der geplanten Ausführung der Treppe in Stahl - befürchteten Lärmimmissionen von einem umweltrechtlichen Bagatellfall auszugehen. Den durch den bestimmungsgemässen Gebrauch der Treppe verursachten Lärm hat der Nachbar hinzunehmen (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung

der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W1.6 (Lärm-Empfindlichkeitsstufe II) gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach vom 8. Juli 1996 ([Änderungen bis 8. Februar 2021] BZO; Ordnungsnummer 700.026) und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt, welches seit der hierfür im Jahr 1997 erteilten Baubewilligung teilweise (bzw. im südöstlichsten Bereich) die Baulinie entlang der südlich des Baugrundstücks verlaufenden F-Strasse überstellt. Das Bauvorhaben sieht einen Umbau des Wohnhauses in Form einer Dachaufstockung vor: Im 1. Dachgeschoss soll eine neue Wohnung mit einer Galerie im 2. Dachgeschoss (je mit Balkon) entstehen. Der Zugang zur Dachwohnung soll über eine an der Nordostfassade neu zu erstellenden Aussentreppe erfolgen. Der Beschwerdeführer ist Gesamteigentümer des an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 04.

E. 3

Die private Beschwerdegegnerschaft bringt vor, sie habe im Rekursverfahren die Legitimation des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit der von dessen Seite erhobenen Rüge der als zufolge Baulinienüberstellung rechtswidrig erachteten Aufstockung bestritten. Die Vorinstanz habe sich mit diesem Einwand nicht auseinandergesetzt. Bei – korrektem – Nichteintreten (recte: Nichteingehen [vgl. etwa VGr, 18. März 2021, VB.2020.00737, E. 1.2 Abs. 2 sowie 4.1.3]) auf die rekurrentische Rüge im Rekursverfahren hätte sich die materielle Beurteilung im Beschwerdeverfahren erübrigt.

E. 3.1

Der ehemalige Rekurrent und heutige Beschwerdeführer ist als Gesamteigentümer des unmittelbar an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 04 grundsätzlich zur Rechtsmittelerhebung legitimiert, was auch seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht bestritten wird. Die private Beschwerdegegnerschaft macht jedoch geltend, der aufgestockte Dachbereich habe nur eine marginale Mehrüberstellung der Baulinie zur Folge und insbesondere sei der betreffende Gebäudeteil vom beschwerdeführerischen Grundstück aus nicht einsehbar. Der behauptete Bewilligungsmangel liesse sich durch eine für den Beschwerdeführer völlig unbedeutende Projektänderung – etwa in der Form einer leicht steileren Dachneigung oder eines "Knicks" im untersten Dachflächenbereich, wodurch die Aufstockung ausserhalb der Baulinie bliebe – eliminieren. Daher wäre auf den Rekurs betreffend die Baulinienüberstellung durch die als rechtswidrig erachtete Aufstockung nicht einzutreten (recte: einzugehen) gewesen.

E. 3.2

Wie schon die Ausführungen der privaten Beschwerdegegnerschaft zeigen, bestünden vorliegend im Hinblick auf eine allfällige Mängelbehebung offenkundig verschiedene und sich wesentlich unterscheidende Möglichkeiten (ebenso etwa in VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00645, E. 3.2 [insbesondere E. 3.2.3], sowie 16. Dezember 2021, VB.2021.00160, E. 6.6). Die private Beschwerdegegnerschaft selbst zählt bereits zwei solche auf. Weitere Varianten sind grundsätzlich denkbar, beispielsweise eine lokale Aussparung an der südöstlichen Gebäudeecke bzw. ein punktueller Verzicht auf eine Aufstockung. Welche baulichen Anpassungen zur Behebung von Mängeln eines Bauvorhabens vorzunehmen sind, darf nicht offenbleiben. Statuierte Nebenbestimmungen müssen konkret sein, damit ersichtlich ist, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist und welchen Einfluss die

Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild eines Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde erfolgen kann (vgl. zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437; ferner etwa VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00645, E. 3.2.1 mit Hinweisen).

E. 3.3

Aufgrund der unterschiedlichen Varianten der Mängelbehebung kann entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht davon ausgegangen werden, dass sich der geltend gemachte Projektmangel vorliegend durch die Statuierung einer hinreichend konkreten, für den Beschwerdeführer bedeutungslosen Nebenbestimmung hätte heilen lassen. Die Vorinstanz hat sich demnach zu Recht im Rekursentscheid mit der Rüge betreffend die Frage der Zulässigkeit der Aufstockung vor dem Hintergrund einer (weitergehenden) Baulinienüberstellung in der Sache befasst.

E. 4

Bezüglich der Frage der Zulässigkeit des projektierten Umbaus bei dem die Baulinien überstellenden Gebäude und der hierbei zur Anwendung kommenden Bestimmung ergibt sich Folgendes:

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich im angefochtenen Rekursentscheid vom 16. März 2023, es liege hier – entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners 2, welcher eine Baubewilligung gestützt auf § 220 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in Verbindung mit § 100 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) erteilt hatte – ein Fall von Besitzstandsgarantie vor: Bereits aus der Stammbaubewilligung des Wohnhauses gehe unmissverständlich hervor, dass dieses in Kenntnis der Überstellung der Baulinie der F-Strasse bewilligt worden sei. Zuzufolge des damit in der Baubewilligung ausdrücklich erteilten Dispenses sei die Baute seinerzeit im Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt worden. Vorliegend komme daher § 357 Abs. 1 PBG bzw. die Sondernorm von § 101 PBG zur Anwendung bzw. seien die strittigen baulichen Massnahmen unter dem Aspekt der Besitzstandsgarantie zu prüfen, "obschon die Baulinienrechtswidrigkeit nicht nachträglich eingetreten" sei (E. 5.1).

Aufgrund des Umstands, dass eine Aufstockung des Wohnhauses samt Dachstockausbau im Innern geplant sei, wobei die darunterliegenden Geschosse – abgesehen vom Einzug einiger Trennwände sowie dem Einbau einer Nasszelle im Untergeschoss – weitgehend unberührt blieben, sei nicht von einer tiefgreifenden, neubauähnlichen Umgestaltung auszugehen.

Vielmehr sei das Vorhaben als weiter (als Unterhalt oder Modernisierung nach § 101 Abs. 1 PBG) gehende Vorkehr im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG zu qualifizieren (E. 5.2.1–3). Die Bewilligung der Aufstockung durch den Beschwerdegegners 2 sei im Ergebnis nicht zu beanstanden. Namentlich überwögen insgesamt die Interessen der Bauherrschaft am Ausbau ihrer Liegenschaft die von den Nachbarn zu erwartenden Nachteile des Vorhabens (vermehrte Einsichtsmöglichkeiten, Entzug von Licht und Sonne) deutlich (E. 5.3). Der Beschwerdeführer vertritt hingegen die Auffassung, es liege kein Fall der Besitzstandsgarantie vor. § 357 Abs. 1 PBG bzw. § 101 Abs. 2 PBG komme damit nicht zur

Anwendung. Ausserdem wären die nachbarlichen Interessen als diejenigen der Bauherrschaft am Ausbau überwiegend zu werten. Richtigerweise wäre die "Ausnahmebestimmung gemäss § 100 PBG" (bzw. dessen Abs. 3) anzuwenden und das Vorhaben unter diesem Titel als nicht bewilligungsfähig zu beurteilen gewesen.

E. 4.2.1

Die erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG, die nicht nur die Instandhaltung, sondern in gewissem Umfang auch Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen vorschriftswidrig gewordener Bauten und Anlagen zulässt, kann, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, nur für (bestehende) Bauten und Anlagen beansprucht werden, die seinerzeit im Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt wurden. Ursprünglich materiell rechtmässige Bauten und Anlagen sind solche, die im Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden materiellen Recht entsprachen, aber auch Bauwerke, bezüglich derer die zuständige Behörde der Bauherrschaft – wie hier – für die Abweichung von Vorschriften eine (in der Baubewilligung explizit erwähnte) Ausnahmegewilligung erteilt hat (vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 22 f.). Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, wurde vorliegend der Bauherrschaft am 17. Dezember 1997 eine – in der Folge in Rechtskraft erwachsene – Baubewilligung erteilt, in welcher explizit festgestellt wurde, dass neben dem Garagen- auch das Hauptgebäude teilweise (in dessen südöstlichem Bereich) die Baulinie entlang der F-Strasse überstelle, und gleichzeitig festgehalten wurde, dass diese Überstellung toleriert werde. Begründet wurde dies damit, dass an Quartierstrassen eine Vorgartentiefe von 5 m (statt der festgesetzten von ca. 7 bis 8 m) genüge, weshalb die Baulinie an der F-Strasse "in nächster Zeit in Revision gezogen und der Abstand auf dieses Mass verkleinert" werde. Da das Haupt- und das Garagengebäude den zukünftigen Baulinienabstand zur F-Strasse einhalten würden, könne die Überstellung toleriert werden bzw. werde die Erstellung dieser Gebäude im Baulinienbereich bewilligt. Auf die Anmerkung eines Anpassungs- und Beseitigungsreverses wurde verzichtet.

E. 4.2.2

Weiter setzt die Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG voraus, dass die bestehende Baute oder Anlage durch eine Änderung der materiell-rechtlichen Vorschriften rechtswidrig geworden ist bzw. zu geänderten materiellen Vorschriften im Widerspruch steht (vgl. Willi, S. 25, 70, 89; Fritzsche et al., S. 1447). Keine solche Bauvorschriftswidrigkeit ist gegeben, wenn der Widerspruch zu den Bauvorschriften durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung geheilt worden ist. Bauten und Anlagen, die ursprünglich gestützt auf eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erstellt wurden, gelten nicht als baurechtswidrig im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG (Fritzsche et al., S. 1436 und 1448). Vorliegend trat seit der oben erwähnten Bewilligung des (bereits) damals baulinienwidrigen Gebäudes vom 17. Dezember 1997 keinerlei Änderung ein. Eine nachträgliche materielle Rechtswidrigkeit der Baute im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG liegt damit nicht vor. § 357 Abs. 1 PBG kommt vorliegend damit entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht zur Anwendung.

E. 4.3.1

Gemäss § 101 PBG dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden

(Abs. 1). Weitergehende Vorkehren sind nur bewilligungsfähig, wenn die Baulinien in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinien den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (Abs. 2). Nach gefestigter Rechtsprechung handelt es sich bei der Vorschrift von § 101 PBG um eine Sondernorm, welche der allgemeinen Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG vorgeht (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3, und VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00640, E. 3.2 [beide je mit Hinweis und auch zum Folgenden]). In solchen Fällen schützt § 101 Abs. 2 PBG (wie § 357 PBG) als sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie unter bisherigem Recht errichtete und nachträglich baurechtswidrig gewordene Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt auch darüber hinausgehende Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass deren Umfang ausdrücklich beschränkt würde (Willi, S. 134 ff.). Darüber hinaus fällt indes ein Anwendungsbereich von § 101 PBG in Betracht, in welchem dieser Vorschrift über ihre Ausprägung als Sondernorm zu § 357 Abs. 1 PBG bzw. erweiterte Besitzstandsgarantie hinaus Bedeutung zukommt: Baulinienwidrig im Sinn von § 101 PBG sind Bauwerke, die dem Zweck der Baulinie nicht entsprechen bzw. diesem widersprechen (vgl. § 99 Abs. 1 PBG; Willi, S. 136 f.). Nach Wortlaut und Sinn dieser Bestimmung ist dabei nicht relevant, ob die Baulinienwidrigkeit durch die spätere Ziehung einer Baulinie nachträglich eingetreten bzw. eine Baute (erst) hierdurch baulinienwidrig geworden ist; baulinienwidrig ist (und bleibt) auch eine Baute, die ursprünglich – in Anwendung etwa von § 100 Abs. 3 PBG – im Baulinienbereich bewilligt wurde (wie beispielsweise eine Garageneinfahrt oder Besucherparkplätze). Auch auf eine solche – stets baulinienwidrig gewesene – Baute ist § 101 PBG anwendbar, sodass diese folglich nach Abs. 1 unterhalten und modernisiert werden kann bzw. unter den Voraussetzungen von Abs. 2 weitergehende Vorkehren bewilligt werden können.

E. 4.3.2

Die vorliegend projektierten baulichen Massnahmen (Dachaufstockung mit Einbau eines Dachgeschosses) fallen weder unter den Begriff des Unterhalts noch unter denjenigen der Modernisierung nach § 101 Abs 1 PBG (vgl. Willi, S. 138; Fritzsche et al., S. 1045). Umgekehrt fallen bauliche Massnahmen nicht unter den Begriff der weitergehenden Vorkehr im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG, welche so intensiv sind, dass sie einer Neubaute gleichkommen bzw. das Ausmass einer neubauähnlichen Umgestaltung erreichen. Solche baulichen Änderungen sind, wie (oben 4.3) erwähnt, nach den für baulinienwidrige Neubauten geltenden Bestimmungen von §§ 99 f. PBG zu beurteilen. Bei der Abgrenzung sind die von der Rechtsprechung und Lehre zu § 357 Abs. 1 PBG entwickelten Kriterien heranzuziehen (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 Abs. 2; Willi, S. 135 und S. 138 f.; Fritzsche et al., S. 1044 und 1045 f.). Nach der Rechtsprechung ist die Aufstockung eines Einfamilienhauses mit Dachstockausbau nicht als neubauähnlich, sondern als weitergehende Vorkehr im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG zu qualifizieren, wenn – wie hier – die darunter liegenden Geschosse vom Umbau weitestgehend unberührt bleiben (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 Abs. 3, sowie 14. März 2007, VB.2006.00512, E. 2.2.2 = BEZ 2007 Nr. 18; Fritzsche et al., S. 1047). Vorliegend soll lediglich im Untergeschoss durch das Einziehen zusätzlicher Wände eine neue Einteilung und neu auch eine Nasszelle geschaffen werden. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Recht als weitergehende Vorkehr im Sinn von § 101 Abs. 2 PBG qualifiziert.

E. 4.3.3

Im Folgenden ist damit zu prüfen, ob die Voraussetzungen von § 101 Abs. 2 PBG für die Bewilligung des Bauvorhabens erfüllt sind:

E. 4.3.3.1

Davon, dass die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll bzw. wird, ist ohne Weiteres auszugehen: Seitens der Gemeinde war wie erwähnt bereits im Jahr 1997 vorgesehen, die bestehende Baulinie in Revision zu ziehen, da an Quartierstrassen eine Vorgartentiefe von 5 m als genügend erachtet wurde. Zur Baulinienrevision kam es in der Folge indes nicht. Wie der Beschwerdegegner 2 jedoch in seiner Beschwerdeantwort vom 1. Juni 2023 erklärte, habe sich der Stadtrat auf der Grundlage einer im Juni 2020 eingereichten Petition am 28. Oktober 2020 dafür ausgesprochen, den Fussgängerschutz an der F-Strasse (Strassenparzelle Kat.-Nr. 05) bzw. im Verzweigungsbereich G-Strasse/F-Strasse durch die Erstellung eines Trottoirs zu erhöhen. Hierzu sei am 5. Juli 2022 ein Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Vorprojekts gesprochen worden. Das entsprechende Projekt, welches die Erstellung eines Podests im Bereich G-Strasse/F-Strasse und die Erstellung eines Trottoirs entlang der F-Strasse im Bereich des (südlich bzw. auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der Strassenparzelle gelegenen) Grundstücks Kat.-Nr. 06 vorsehe, sei zwischenzeitlich zuhanden der öffentlichen Auflage gemäss § 13 des Strassengesetzes vom 27. September 1981 verabschiedet worden. Nach wie vor bzw. mehr noch als zuvor stehe somit fest, dass der Baulinienbereich beim Baugrundstück Nr. 02 nicht bis zu einer Vorgartentiefe von 7 m beansprucht werden müsse bzw. werde. Dass die festgesetzte Baulinie in absehbarer Zeit beansprucht werden müsste, erscheint daher praktisch ausgeschlossen.

E. 4.3.3.2

Sodann muss mit sichernden Nebenbestimmungen ausgeschlossen werden, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (vgl. Fritzsche et al., S. 1047) Die Baubewilligungsbehörde hatte bei der Erteilung der Stammbaubewilligung vom 17. Dezember 1997 ausdrücklich auf einen Anpassungs- und Beseitigungsrevers verzichtet, dies wohl, weil die erklärte Absicht bestand, die in Frage stehende Baulinie zu revidieren bzw. aufzuheben. Wie erwähnt kam es dazu in der Folge nicht. In der Bewilligung des Umbauprojekts vom 17. August 2022 sah der Beschwerdegegner 2 nunmehr einen Anpassungs- und Beseitigungsrevers betreffend die im Baulinienbereich der F-Strasse befindlichen Bauten und Anlagen (Balkon und Aussenparkplätze) vor und ordnete die Anmerkung des Reverses im Grundbuch an. Ein Mehrwertrevers mit Bezug auf die Aufstockung wurde nicht statuiert, was jedoch nachvollziehbar ist, da der Beschwerdegegner 2, wie (oben 4.1 eingangs) erwähnt, nicht § 101 Abs. 2 PBG, sondern § 100 Abs. 3 PBG zur Anwendung brachte. Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, der Beschwerdeführer könne einen solchen Mehrwertrevers nicht verlangen, zumal dieser im Interesse des Gemeinwesens liege. Dem ist beizupflichten. Dem Beschwerdeführer würde aus einer solchen, im Interesse des Gemeinwesens liegenden Nebenbestimmung kein praktischer Nutzen erwachsen. Von der Anordnung eines Mehrwertreverses im vorliegenden Beschwerdeverfahren kann daher abgesehen werden (ebenso VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 Abs. 3, mit Verweis auf VGr, 19. Februar 2003, VB.2002.00168, E. 6b gegen Ende).

E. 4.3.3.3

Schliesslich ist auch im Rahmen von § 101 Abs. 2 PBG eine Interessenabwägung erforderlich. Dem Bauvorhaben dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (vgl. etwa VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 Abs. 3.; ferner Willi, S. 143): Dem Bauvorhaben entgegenstehende öffentliche Interessen sind keine ersichtlich. Seitens des Beschwerdeführers wurden nachbarliche Interessen geltend gemacht, die die Interessen der Bauherrschaft am Ausbau der Liegenschaft überwögen: Zum einen werde das Hauptgebäude durch die Aufstockung um 2 m erhöht. Es stehe ausser Frage, dass das höhere Gebäude, welches nur gerade 4 m von der Grundstücksgrenze entfernt stehe, seiner Liegenschaft dadurch Aussicht, Licht und Sonne entziehe. Zum andern ergäben sich aufgrund der neu geplanten Aussentreppe, die einen Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze aufweisen solle, neue Einblickmöglichkeiten in seine Räumlichkeiten. Gegenüber der Aussentreppe befinde sich seine Hauptwohnseite mit Schlafzimmer, Wohnzimmer und Aussensitzplatz. Die private Beschwerdegegnerschaft würde damit uneingeschränkte Einsichtsmöglichkeiten in diese Räume erlangen. Die Vorinstanz erwog, das kantonale Baurecht kenne – abgesehen vom hier nicht einschlägigen § 284 PBG – keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deswegen zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es Schatten wirft oder einem Dritten Licht oder Aussicht entzieht (vgl. Fritzsche et al., S. 812 f.). Der Schutz vor Licht- und Aussichtsentszug sowie vor Schattenwurf wird indirekt durch die Baubeschränkungsnormen gewährleistet. Diese Vorschriften bestimmen abschliessend, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf auf ein Nachbargrundstück zulässig sind. In Betracht fällt vorliegend, dass das Wohnhaus auch nach der Aufstockung die in der Wohnzone W1.6 bei einem Neubau zulässige Gesamthöhe von 12,5 m (Ziff. 4.1.1 BZO) nach wie vor unterschreitet. Sodann ist in Anbetracht der Distanz von rund 12 m zwischen den beiden Gebäuden sowie des leichten Gefälles zwischen den Liegenschaften nicht von erheblich mehr Beschattung bzw. Entzug von Licht und Sonne zufolge der Aufstockung auszugehen. Dies ist insbesondere angesichts der Bebauungsstruktur und Grösse der Baukörper bzw. der Körnung des Quartiers, wie sie aus den Augenscheinfotos ersichtlich sind, nicht zu erwarten. Was die beanstandeten vermehrten Einblickmöglichkeiten anbelangt, ergibt sich aus den Baueingabeplänen, dass an der zur beschwerdeführerischen Liegenschaft weisenden Nordostfassade im neuen 1. Dachgeschoss vier Dachflächenfenster (mit Massen von je rund 60 cm × 80 cm) sowie ein gleichartiges Fenster auf der Höhe des 2. Dachgeschosses (Galerie) geplant sind. Die Dachneigung soll 45 Grad betragen. Gemäss den Grundrissplänen sind im 1. Dachgeschoss auf jener Seite ein Réduit, ein Badezimmer und eine zusätzliche Toilette vorgesehen. Die Anordnung und Neigung der Dachflächenfenster erschweren den Ausblick auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers, und die vorgesehene Nutzweise der Räume lässt nicht erwarten, dass vermehrt aus dem Fenster geblickt wird. Auch bei einer Aussentreppe ist üblicherweise nicht von einem längeren Verweilen auszugehen. Vor diesem Hintergrund sind keine nennenswerten vermehrten Einblickmöglichkeiten zu erwarten. Die geltend gemachten nachbarlichen Interessen fallen damit nicht erheblich ins Gewicht. Wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, den erheblichen Interessen der Bauherrschaft an der Aufstockung stünden keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen, hat sie nicht rechtsverletzend entschieden.

E. 4.3.3.4

Die Vorinstanz hat folglich die Bewilligung zur Aufstockung des baulinienwidrigen Gebäudes zu Recht geschützt.

E. 5

Im Weiteren ist die an der Nordostfassade geplante Aussentreppe, welche dem Zugang zur geplanten Wohnung im Dachgeschoss dienen soll, in mehrerlei Hinsicht umstritten.

E. 5.1.1

Die Vorinstanz erwog, die geplante Aussentreppe sei als bau- und abstandsrechtlich relevanter Gebäudeteil bzw. als Gebäudevorsprung im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) zu qualifizieren. Strittig sei vorliegend, ob die Drittelsregelung gemäss dieser Bestimmung eingehalten sei. Dies sei zu bejahen, weil die Aussentreppe, die mit einer Breite von 1,99 m in den Grenzabstand von 4 m hineinrage, sich auf einer Länge von 4 m entlang der 12 m langen Nordostfassade erstrecke. Entgegen beschwerdeführerischer Auffassung seien das Garagenvordach (einschliesslich dessen Verlängerung bis zum Hauseingangsbereich), bezüglich dessen ein Näherbaurecht vereinbart worden sei, sowie die (nicht bewilligungs- und abstandspflichtige) Sonnenstore für die Berechnung des Drittels nach § 260 Abs. 3 PBG nicht von Belang. Folglich sei das zulässige Drittel gemäss § 260 Abs. 3 PBG nicht bereits als durch andere Gebäudeteile "konsumiert" zu erachten. Die Rüge, das Bauvorhaben sei abstandswidrig und verletze die Drittelsregelung gemäss § 260 Abs. 3 PBG, sei demnach unbegründet. Der Beschwerdeführer macht weiterhin eine Verletzung von § 260 Abs. 3 PBG geltend. Er ist der Auffassung, mit der Aussentreppe werde das zulässige Drittel für abstandsprivilegierte Vorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG überschritten. Bereits das Vordach entlang der Nordostfassade rage auf einer Länge von 6 m, mithin der Hälfte der Fassadenlänge, um 2,25 m in den Abstandsbereich hinein. Die Interpretation der Dienstbarkeitsvereinbarung durch die Vorinstanz verstosse gegen Treu und Glauben und gegen das öffentliche Baurecht. Das Näherbaurecht sei unter der Bedingung zugestanden worden, dass das Garagenvordach (bzw. die Verlängerung des Daches über den Hauseingang) nie als begehbarer Terrasse genutzt werden dürfe. Grund für diesen Zusatz sei die Befürchtung gewesen, dass mit einer begehbaren Terrasse mehr Betrieb, Lärm und Einblickmöglichkeiten in Richtung des beschwerdeführerischen Grundstücks entstehen würden. Wenn nun eine derart grosse Aussentreppe gebaut werde, geschehe jedoch genau dies. Zudem widerspreche es Treu und Glauben, wenn ein Nachbar ein Näherbaurecht gewähre und dieses später so interpretiert werde, als wäre damals gar nicht gebaut worden bzw. als sei das Vordach inexistent. Auch die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen seien damals vorbehalten worden, was bedeuten müsse, dass zwar das Vordach näher habe gebaut werden dürfen, als dies gemäss § 260 Abs. 3 PBG möglich gewesen wäre (2,25 statt 2 m auf einer Länge von 6 statt 4 m), doch dass damit diese Bestimmung (bzw. die entsprechenden Möglichkeiten) konsumiert sei; für jede weitergehende Unterschreitung des Grenzabstands müsste die Bauherrschaft ein weiteres Näherbaurecht erlangen, ansonsten die Grenzabstandsbestimmungen verletzt würden. Vorliegend werde folglich mit der geplanten Aussentreppe gegen die Drittelsregelung gemäss § 260 Abs. 3 PBG verstossen. Die Bauherrschaft hält dem entgegen, der Grenzabstand des bestehenden Vordachs werde durch das Näherbaurecht legalisiert. Das Vordach bedürfe nicht des Privilegs von § 260 Abs. 3 PBG. Dass mit dem Näherbaurecht die Möglichkeiten des § 260 Abs. 3 PBG ausgeschöpft sein sollten, lasse sich jener Vereinbarung nicht entnehmen. Der Drittel der Fassadenlänge, auf welchem Gebäudevorsprünge in den Grenzabstandsbereich hineinragen dürften, stehe vollumfänglich

für die geplante Aussentreppe zur Verfügung.

E. 5.1.2

Die geplante Aussentreppe unterliegt, wie die Vorinstanz zu Recht erwog, zufolge ihrer räumlichen, baulichen und funktionellen Verbundenheit mit der Hauptbaute der Abstandspflicht. Sie ragt mit 1,99 m und über eine Länge von 4 m in den Abstandsbereich hinein. Bei diesen Dimensionen ist die Treppe als vorspringender Gebäudeteil im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG zu qualifizieren (Fritzsche et al., S. 1086). Diese Bestimmung sieht für die Grenz- und Gebäudeabstände folgende Privilegierung vor: Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Zwischen den Parteien ist wie erwähnt umstritten, ob mit der geplanten Aussentreppe diese Drittelsregelung eingehalten ist.

E. 5.1.3

Fraglich erscheint indes bereits, ob es sich bei der projektierten Treppe überhaupt um einen Vorsprung handelt, welcher der Drittelsregelung bzw. -beschränkung unterworfen ist. Diese Frage ist aus folgendem Grund zu verneinen: Andere Vorsprünge als "Erker, Balkone und dergleichen" sind nicht an die Drittelsbeschränkung gebunden, sondern hiervon befreit. Sie dürfen mithin ohne Längenbeschränkung bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Wie in früheren, Aussentritten betreffenden Entscheiden mehrfach festgehalten wurde, zeigt die beispielhafte Aufzählung von Erkern und Balkonen – in der ursprünglichen Fassung waren auch Laubengänge noch erwähnt – in § 260 Abs. 3 zweiter Satzteil PBG, dass der Gesetzgeber hierbei an die Erweiterung von Wohn- und Arbeitsräumen gedacht hat und nicht an Vorsprünge von Bauten, welche gerade nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen dürften (vgl. VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 5.3, sowie VGr, 16. August 2001, VB.2001.00084, E. 2b). Die projektierte Aussentreppe soll vorliegend den Zugang zur Dachwohnung ermöglichen. Sie dient nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen. Insofern wird durch sie kein Raum für Wohn- oder Arbeitszwecke geschaffen bzw. erweitert. Damit handelt es sich bei ihr – wie der Beschwerdegegner 2 im Rekursverfahren zutreffend ausführte – ohnehin nicht um einen der Drittelsbeschränkung unterworfenen Vorsprung (ebenso VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 5.3; vgl. auch Fritzsche et al., S. 1093 f.).

E. 5.1.4

Damit hat die Vorinstanz die Rüge, das Bauvorhaben verletze § 260 Abs. 3 PBG, im Ergebnis zu Recht für unbegründet erachtet.

E. 5.2

Weiter macht der Beschwerdeführer mit Bezug auf die Aussentreppe einen Einordnungsmangel geltend. Diese Treppe werde als Stahlkonstruktion ausgeführt, welche sich in keiner Weise genügend einordne. Die Nordostfassade des Einfamilienhauses bekomme mit der bestehenden Garage und dem grossen Vordach von der Garage zum Hauseingang einen "Hinterhofcharakter". Zudem rücke die Gebäudegrenze durch den geplanten Treppenanbau um praktisch 2 m nach Norden, was äusserst störend sei. Insgesamt ordne sich die Aussentreppe an der Traufseite des Gebäudes sehr schlecht in das bestehende Gebäudebild und die nähere Umgebung ein.

E. 5.2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung, ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, hat dabei nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Vorzunehmen ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung (vgl. zum Ganzen VGr, 19. April 2016, VB.2015.00575, E. 4.1 mit weiterem Hinweis). Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4, und 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1). Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00053, E. 6.2.1 Abs. 4, sowie 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 5.2.2

Das Baurekursgericht erwog, der Rekurrent (und heutige Beschwerdeführer) beschränke sich darauf, die Gestaltung der Aussentreppe aus Stahl als unbefriedigend zu rügen. Dieser Umstand sei nicht gleichzusetzen mit einer unbefriedigenden Einordnung des Gebäudes in das bestehende Umfeld, was zu Recht nicht geltend gemacht worden sei. Der Rekurrent weise einzig darauf hin, dass Materialisierung und Konstruktion der geplanten Aussentreppe einen industriellen Hinterhofcharakter hätten, welcher in einer Wohnzone äusserst unpassend sei. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass es sich um eine heterogene und in architektonischer Hinsicht eher durchschnittliche Wohnzone handle. Bei der Fassadengestaltung seien unterschiedliche Materialisierungen (Holz, Beton, Ziegel, Glas etc.) und insbesondere auch Stahl (beispielsweise Staketengeländer) zu finden. Dass sich bei den umliegenden Gebäuden keine vergleichbare Aussentreppe finde, stehe der ausreichenden Einordnung nicht entgegen. Es handle sich um ein gewöhnliches Gestaltungselement, welches sorgfältig gegliedert und entlang der (strassenabgewandten) Fassade zu stehen komme. Es werde insbesondere keine neue Fassadenflucht gebildet, wie die beschwerdeführerischen Ausführungen vermuten liessen. Der Beschwerdegegner 2 habe das ihm zustehende Ermessen nicht verletzt, indem er die befriedigende Einordnung als erfüllt erachte. Auf diese zutreffenden Erwägungen kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Sie erweisen sich als nachvollziehbar und werden vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert gerügt. Vielmehr beschränkt dieser sich darauf, seine Vorbringen aus dem Rekursverfahren zu wiederholen. Insbesondere stört sich der Beschwerdeführer nach wie vor lediglich an einem einzelnen Gestaltungselement. Dass mit dem Gebäude keine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werde, macht er weiterhin nicht geltend. Die Vorinstanz hat sich beim Augenschein und in ihrem Entscheid mit der Umgebung auseinandergesetzt. Dass es sich, wie sie erwog, um eine heterogene und in architektonischer Hinsicht eher durchschnittliche Wohnzone handle und bei der Fassadengestaltung unterschiedliche Materialien – darunter namentlich auch Stahlelemente – zu finden seien, ergibt sich bereits aus den Augenscheinfotos. Dies wird im Übrigen auch

vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Die Augenscheinfotos zeigen sodann auch, dass Stahlelemente – wie etwa die beim Umbauobjekt selbst oder auch bei einer weiteren, benachbarten Liegenschaft verwendeten – filigran und unaufdringlich wirken. Dass sich bei den umliegenden Gebäuden keine vergleichbare Aussentreppe aus Stahl findet, steht deren befriedigenden Einordnung nicht entgegen. Ein störender Widerspruch der Treppe zum Quartiercharakter beziehungsweise ein stossender Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen, welcher zu einem konkreten Einordnungsmangel führen würde, liegt nicht vor.

E. 5.2.3

Der Schluss von Vorinstanz und Beschwerdegegner 2, es liege kein Einordnungsmangel vor, ist deshalb nicht zu beanstanden. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet.

E. 5.3

Schliesslich befürchtet der Beschwerdeführer, dass das Treppensteigen auf der Aussentreppe störenden Lärm verursachen werde, weil eine Ausführung in Stahl vorgesehen sei. Treppen aus Stahl seien laut und jedes Treppensteigen erzeuge einen etwas hohlen Klang, der insbesondere nachts sehr gut hörbar sei.

E. 5.3.1

Bei der umstrittenen Aussentreppe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 2 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41; vgl. auch Art. 7 Abs. 7 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG, SR 814.01]). Lärm wird gemäss Art. 11 Abs. 1 USG durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (sogenannte Emissionsbegrenzungen). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Vorsorgeprinzip; Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Die Emissionen betreffenden Grundsätze sind nicht so zu verstehen, dass jeder (im strengen Sinn) unnötige Lärm nach geltendem Recht völlig untersagt werden muss. Es gibt keinen Anspruch auf absolute Ruhe. Vielmehr sind geringfügige, nicht erhebliche Störungen hinzunehmen (vgl. Art. 15 USG; dazu BGE 133 II 169 E. 3.2 mit Hinweisen, auch zum Folgenden; ferner Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. A., Bern 2022, S. 409 mit Hinweisen zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung). Das Vorsorgeprinzip hat nach der Konzeption des Umweltschutzgesetzes emissionsbegrenzenden, nicht-eliminierenden Charakter (vgl. auch BGE 124 II 219 E. 8b Abs. 2).

E. 5.3.2

Für von Menschen verursachtem Lärm (sogenannten Alltagslärm) sind in der Lärmschutzverordnung keine Grenzwerte vorgesehen (Fritzsche et al., S. 1385; BGE 133 II 292 E. 3.2 f., auch zum Folgenden). Gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV sind solche Immissionen im Einzelfall in Anwendung von Art. 15 USG zu beurteilen, unter Berücksichtigung der Art. 19 und 23 USG. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der betroffenen Nachbarschaft zu berücksichtigen (BGE 133 II 292 E. 3.3 und 146 II 17 E. 6.2 Abs. 3, je mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierete Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 Abs. 2 USG) vorzunehmen. Nach der Rechtsprechung findet in

umweltrechtlichen Bagatellfällen, mithin bei geringfügigen Emissionen, das Vorsorgeprinzip grundsätzlich keine Anwendung (vgl. etwa BGE 124 II 219 E. 8b mit Hinweisen; VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013, E. 7.3 f., und VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1 [mit Beispielen]; vgl. die Präzisierung hierzu in BGE 133 II 169 E. 3.

E. 5.3.3

Im hier zur Beurteilung stehenden Fall ist vorab mit Bezug auf den Charakter des Lärms festzuhalten, dass es sich beim Treppensteigen um eine notwendigerweise mit der Wohnnutzung der Dachwohnung verbundene Tätigkeit handelt, deren Lärmemissionen von der Mehrheit der Bevölkerung nicht als störend empfunden wird. Das Treppensteigen wirkt sich vorliegend – ungeachtet der geplanten Ausführung der Aussentreppe in Stahl – höchstens geringfügig auf die Nachbarschaft aus. Die betreffende Treppe bildet den Zugang zu einer einzigen 3,5 Zimmer-Wohnung, die als Alterswohnung geplant ist. Diese wird lediglich von deren Bewohner/innen regelmässig genutzt werden. Es ist daher von einer (bestimmungsgemässen) Benutzung in der Grössenordnung von täglich wenigen, vornehmlich tagsüber sowie teilweise abends erfolgenden Bewegungen auszugehen. Emissionen wie diese gehen mit der bestimmungsgemässen Nutzung von Bauten und Anlagen in einer Wohnzone naturgemäss einher. Sie sind deshalb hinzunehmen (ebenso VGr, 13. November 2014, VB.2014.00166, E. 9.3 [betreffend den mit der Benutzung einer Pergola einhergehenden Lärm]). Aufgrund der Geringfügigkeit der hier in Frage stehenden Immissionen ist diesen ein rechtserhebliches Störpotenzial abzusprechen (ebenso in VGr, 13. November 2014, VB.2014.00166, E. 9.3; vgl. auch die Beispiele in VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00440, E. 4.3.1). Sodann ist nicht ersichtlich, dass mit kleinem Aufwand eine erhebliche Verbesserung der zu erwartenden, ohnehin schon geringfügigen Lärmemissionen möglich wäre. Dass es, wie der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang einzig ausführt, "durchaus möglich" wäre, die Aussentreppe an der der beschwerdeführerischen Liegenschaft nicht zugewandten Nordwestfassade (also zur Strasse hin) zu erstellen, ist nicht massgeblich: Die Bauherrschaft kann nicht zur Prüfung einer Alternative verpflichtet werden, wenn die projektierte Lösung rechtskonform bzw. bewilligungsfähig ist. Gemäss § 320 PBG ist eine Bewilligung zu erteilen (vgl. auch § 321 PBG), wenn das Bauvorhaben den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und den ausführenden Verfügungen entspricht (vgl. hierzu Fritzsche et al., S. 436).

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Dieser ist zudem zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner 2 hat im Streit zwischen zwei privaten Parteien keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 17 Abs. 3 VRG; vgl. Plüss, § 17 N. 100).

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