

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00535 vom 11. April 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-04-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00535](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00535)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00535 du 11 avril 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00535 del 11 aprile 2024

## Regeste

Baubewilligung | Gegenstandslosigkeit bei Projektänderung; Mit der Anpassung der Pläne wurde den Rügen im ersten Rekurs vollumfänglich entsprochen und dieser zu Recht als gegenstandslos abgeschrieben (E. 3.2). Eine Projektänderung wird lediglich hinsichtlich der geänderten Baumassnahmen bzw. allenfalls hinsichtlich der baurechtsrelevanten Auswirkungen auf das bereits bewilligte Bauvorhaben beurteilt. Entsprechend können nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind. Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet, sodass auf sie nicht einzugehen ist bzw. sie nicht materiell zu behandeln sind (E. 3.3.1). Für die Art und den Inhalt und damit auch die Vermassung der Baugesuchsunterlagen wird darauf abgestellt, was für die zuständige Baubehörde nötig ist, um das Baugesuch prüfen zu können. Die eingereichten Baugesuchsunterlagen genügen den gesetzlichen Anforderungen (E. 4.3). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2A gemäss BZO der Gemeinde Kilchberg. Das Terrain fällt von Westen nach Osten bzw. in der nordöstlichen Ecke auch Richtung Norden ab. Geplant sind der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und des (in der nordöstlichen Ecke befindlichen) Pools sowie der Neubau eines Einfamilienhauses mit Aussenpool und Tiefgarage. Die erste Projektänderung betrifft Grundrissanpassungen, Terrain- und Baumassenbereinigungen, zusätzliche Oblichter und eine Anpassung des Autoliftgebäudes.

### E. 3

Der Beschwerdeführer rügt in verschiedener Hinsicht eine formelle Rechtsverweigerung. Zunächst liege eine formelle Rechtsverweigerung vor, indem die Vorinstanz im Rekursverfahren G.-Nr. R2.2022.00111 die Rüge zum gewachsenen Terrain als gegenstandslos abgeschrieben habe. Zudem liege eine formelle Rechtsverweigerung darin, dass auf die Rüge zum gewachsenen Terrain im Rekursverfahren G.-Nr. R2.2023.00026 nicht eingetreten worden sei.

### **E. 3.1**

Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) garantiert jeder Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen einen Anspruch auf gerechte Behandlung. Damit räumt Art. 29 Abs. 1 BV einen Anspruch auf Behandlung formgerecht eingereichter Eingaben ein und verbietet die formelle Rechtsverweigerung (Gerold Steinmann/Benjamin Schindler/Damian Wyss in: Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A. [St. Galler Kommentar], 2023, Art. 29 N. 30). Eine formelle Rechtsverweigerung liegt vor, wenn eine Behörde auf eine Eingabe zu Unrecht nicht eintritt oder eine solche nicht an die Hand nimmt und behandelt, obwohl sie dazu verpflichtet wäre (BGE 149 II 209 E. 4.2; 144 II 184 E. 3.1; 141 I 172 E. 5). Die Beurteilung einer formellen Rechtsverweigerung richtet sich dabei nach dem einschlägigen Verfahrensrecht. Fehlen nach diesem die prozessualen Voraussetzungen für eine materielle Behandlung einer Eingabe, steht der Anspruch auf ein gerechtes Verfahren der Nichtanhandnahme oder dem Nichteintretensentscheid nicht entgegen (Steinmann/Schindler/Wyss, St. Galler Kommentar, Art. 29 N. 31 f.).

### **E. 3.2**

Es gilt vorliegend zunächst zu prüfen, ob die Vorinstanz in Anwendung der einschlägigen Verfahrensnormen zu Recht die unter Ziff. 2.3. erhobene Rüge zum „gewachsenen Terrain“ im Rekurs vom 30. Mai 2022 (G.-Nr. R2.2022.00111) als durch Projektänderung gegenstandslos geworden abgeschrieben hat.

#### **E. 3.2.1**

Das Rekursverfahren wird gegenstandslos und ist aus diesem Grund abzuschreiben, wenn das aktuelle und praktische Rechtsschutzinteresse des Rekurrenten an der autoritativen Entscheidung der Streitsache entfällt (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 28 N. 25; Alfred Kölz/Isabelle Häner/Martin Bertschi, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. A., Zürich etc. 2013, N. 1146 ff.). Dies ist insbesondere der Fall, wenn die angefochtene Verfügung im Sinne der Rekursanträge geändert wird (vgl. Griffel, § 28 N. 33). Dabei gilt es zu beachten, dass der in § 7 Abs. 1 VRG verankerte Untersuchungsgrundsatz im Rechtsmittelverfahren dadurch relativiert wird, dass die Verfahrensbeteiligten der Rüge- und Substanziierungspflicht gemäss § 23 Abs. 1 VRG unterliegen und der Streitgegenstand durch die Vorbringen der Parteien begrenzt wird (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 3; Marco Donatsch, Kommentar VRG, Vorbem. zu §§ 19–28a N. 44). Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstandes wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder dem Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, E. 6.5.2; 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 4.4; 31. Mai 2016, VB.2016.00029, E. 3.2.1; 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 3.1 mit Hinweisen). Dabei darf von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten grundsätzlich erwartet werden, dass sie klare Anträge stellen und diese auch hinreichend begründen (Alain Griffel, § 23 N. 6, 17). Sämtliche Rekursrügen sind schon in der Rekurschrift vorzubringen. Wie der Antrag kann auch die Begründung nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG; Alain Griffel, § 23 N. 23). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 17. September 2020, VB.2018.00162, E. 6.5.2; 28. November 2019, VB.2019.00258,

E. 4.2; 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.2).

### **E. 3.2.2**

In seinem Rekurs vom 30. Mai 2022 (G.-Nr. R2.2022.00111) führte der heutige Beschwerdeführer unter Ziff. "2.3. Gewachsenes Terrain" aus, es sei augenfällig, dass die Pläne mit den massgeblichen Daten des gewachsenen Terrains nicht übereinstimmten. Die Differenz zwischen dem Plan und der Realität betrage mindestens einen Meter. Die Fenster im UG könnten mit diesen Massen gemäss der Baueingabe nicht gebaut werden. Die fachkundigen Architekten = Bauherrschaft würden unter dem Verdacht stehen, unrichtige Pläne eingereicht zu haben (Urkunden), Unschuldsvermutung vorbehalten. Neben den Grenzabständen fehlte in den Plänen ausgerechnet beim Untergeschoss das Mass der Überragung des gewachsenen Terrains. Aus diesen Ausführungen ergibt sich als hinreichend substantzierter Gegenstand der vorgetragenen Rüge in Ziff. 2.3. zum gewachsenen Terrain, dass nach Auffassung des Rekurrenten die Angaben in den bewilligten Plänen nicht mit dem in Realität höher liegenden gewachsenen Terrain übereinstimmen. Aufgrund des in Wirklichkeit höher liegenden Terrains könnten die Fenster im UG nicht wie bewilligt gebaut werden. Darüber hinaus bringt der Rekurrent keine konkreten, hinreichend substantzierten Bauverweigerungsgründe vor.

### **E. 3.2.3**

Im Rahmen des die erste Projektänderung betreffenden Beschlusses der Beschwerdegegnerin 2 vom 12. Dezember 2022 wird festgehalten, diese erfolge primär mit Blick auf die im Rekursverfahren geltend gemachten Einwendungen. Konkret wird in Bezug auf "Terrainveränderungen/Freilegungen" darauf verwiesen, dass die Projektänderung auf einer durch den Gemeindegeometer verifizierten Höhenaufnahme gründe. Der Dachaufsicht mit Höhenkurvenplan vom 10. November 2022 sowie dem Höhenkurvenplan der Firma G könne entnommen werden, dass das gewachsene Terrain nun korrekt eingetragen worden sei. Insbesondere die Fenster im aUG seien in diesem Zusammenhang verkleinert worden.

### **E. 3.2.4**

Mit dieser verifizierten Anpassung der massgeblichen Pläne in Bezug auf das gewachsene Terrain im Rahmen der ersten Projektänderung und den entsprechenden Veränderungen bei den Fenstern im aUG wurde der vom Beschwerdeführer im Rekurs vom 30. Mai 2022 unter Ziff. 2.3 erhobenen Rüge vollumfänglich entsprochen und die Bewilligung entsprechend angepasst. Mit diesen Anpassungen entfiel folglich der Gegenstand der in Ziff. 2.3 vorgetragenen Rüge im Rekurs vom 30. Mai 2022 und damit auch der Gegenstand der beantragten Beweise diesbezüglich. Der pauschale Einwand des Beschwerdeführers, die Vorinstanz habe die Rüge zum gewachsenen Terrain nicht behandelt, ohne dass er sich konkret mit den dem Beschluss vom 12. Dezember 2022 zugrundeliegenden Anpassungen der massgeblichen Pläne in Bezug auf das gewachsene Terrain und den Fenstern im UG auseinandersetzt, verfängt hingegen nicht. Ebenso wenig kann er aus dem generellen Hinweis auf den Untersuchungsgrundsatz etwas ableiten, da dieser im Rekursverfahren wie dargelegt durch die Rüge- und Substanziierungspflicht des Rekurrenten gemäss § 23 Abs. 1 VRG relativiert wird (vgl. E. 3.2.1). Insbesondere ist die Vorinstanz nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift hinreichend substantziiert gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu überprüfen. Die Vorinstanz hat damit unter korrekter Anwendung des einschlägigen Verfahrensrechts das Rekursverfahren

G.-Nr. R2.2022.00111 im Umfang der entsprechenden Rüge als durch Projektänderung gegenstandslos geworden erachtet und in der Folge abgeschrieben. Eine formelle Rechtsverweigerung liegt entsprechend nicht vor.

### **E. 3.3**

Weiter ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht in Anwendung der einschlägigen Verfahrensnormen auf den Rekurs vom 19. Januar 2023 gegen die erste Projektänderung (G.-Nr. R2.2023.00026) teilweise nicht eingetreten ist. Der Beschwerdeführer macht diesbezüglich mit Verweis auf die bereits oben wiedergegebene Ziff. 2.3 in seinem Rekurs vom 30. Mai 2022 geltend, die Rüge zum gewachsenen Terrain sei bereits im ersten Rekurs erfolgt, weshalb er auch im Rekurs gegen die erste Projektänderung vom 19. Januar 2023 alles, was mit dem Terrainverlauf zusammenhänge, habe rügen können. Die Vorinstanz setze sich in ihren Erwägungen über den Untersuchungsgrundsatz hinweg. Zudem handle es sich bei dem Beschluss vom 12. Dezember 2022 der Beschwerdegegnerin 2 in Bezug auf die erste Projektänderung um ein eigenständiges Verfahren, und die Baubewilligung sei unabhängig von der ersten anfechtbar. Schliesslich würden die Pläne für das zweite Baubewilligungsverfahren auf geänderten Geometerplänen beruhen. Da diese Grundlagen geändert hätten, könnten die Pläne in Bezug auf Abgrabungen und Aufschüttungen im zweiten Baubewilligungsverfahren angefochten werden.

#### **E. 3.3.1**

Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die erste Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursbehörden, ansonsten in die Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde. Wurde die erstinstanzliche Anordnung durch ein Begehren einer beteiligten Person ausgelöst, bestimmt bereits dieses zusammen mit dem ihm zugrunde gelegten Sachverhalt den Streitgegenstand mit (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.). Bei Baugesuchen steht es der Bauherrschaft grundsätzlich frei, gleichzeitig oder gestaffelt mehrere Alternativgesuche oder Änderungsgesuche einzureichen und sich erst nach der Bewilligung für das eine oder andere Projekt zu entscheiden (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 371, auch zum Folgenden). Auch ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbaubewilligung), entscheidet zunächst in erster Linie die Bauherrschaft. Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann unter bestimmten Voraussetzungen die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen, namentlich dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich geändert wird. Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschoszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 239, 377, 589; vgl. Fritzsche et al., S. 371, auch zum Folgenden). Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen und zu beurteilen ist oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bildet, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den

Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038 = BEZ 2004 Nr. 28, E. 3.1; vgl. Mäder, Rz. 347 ff.; vgl. zum Ganzen auch VGr, 17. Dezember 2020, VB.2018.00162, E. 6.1.2 ff., und 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.1). Während ein selbständiges, neues Projekt umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft wird und demzufolge vollständig (neu) angefochten werden kann, wird ein Änderungsgesuch lediglich hinsichtlich der geänderten Baumassnahmen bzw. allenfalls hinsichtlich der baurechtsrelevanten Auswirkungen auf das bereits bewilligte Bauvorhaben beurteilt. Entsprechend können nach konstanter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung betroffen sind (VGr, 30. April 2020, VB.2019.00663, E. 6.2 Abs. 1, sowie 18. Dezember 2019, VB.2019.00426, E. 3.4 mit Hinweisen; vgl. auch Fritzsche et al., S. 371 mit Hinweisen). Rügen, welche insofern ausserhalb des durch die Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen, sind damit verspätet, sodass auf sie nicht einzugehen ist bzw. sie nicht materiell zu behandeln sind (VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00220, E. 3.3; 19. Januar 2023, VB.2022.00192, E. 4.3).

### **E. 3.3.2**

Soweit der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht, die dem Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 12. Dezember 2022 zugrunde liegenden neu projektierten Baumassnahmen stellten keine Projektänderung, sondern ein eigenständiges Bauprojekt dar, das umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft werden könne, handelt es sich um eine erstmals vor Verwaltungsgericht erhobene Rüge, auf die nicht weiter einzugehen ist (VGr, 1. Juni 2023, VB.2022.00250, E. 10; Donatsch, § 52 N. 41 mit weiteren Hinweisen). Ohnehin wäre die Rüge auch nicht zielführend, da das streitbetroffene Bauvorhaben im Rahmen der ersten Projektänderung nicht in seinen Grundzügen verändert wurde. Im Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 12. Dezember 2022 wird denn auch zu Recht ausgeführt, dass die Gestaltung des geplanten Einfamilienhauses durch die Projektänderung nur geringfügig verändert werde. Insbesondere wurden weder die Geschosszahl noch die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung wesentlich verändert. Es ist daher davon auszugehen, dass Gegenstand des Beschlusses der Beschwerdegegnerin 2 vom 12. Dezember 2022 zu Recht nur diejenigen Teile des Bauvorhabens sind, die durch die erste Projektänderung tatsächlich betroffen sind. Rügen im Rekurs gegen den Beschluss vom 12. Dezember 2022, welche insofern ausserhalb des durch die erste Projektänderung vorgegebenen Verfahrensgegenstands liegen und sich gegen von der Projektänderung nicht betroffene Teile des Bauprojekts richten, hätten im Rahmen der Stammbaubewilligung erhoben werden müssen. Sie erweisen sich mithin als verspätet, sodass auf sie nicht näher einzugehen ist.

### **E. 3.3.3**

Der Beschwerdeführer brachte im Rekurs vom 19. Januar 2023 unter Ziff. 3 "Terrain" vor, das Bauprojekt weise einen unsachgerechten Umgang mit dem Terrain auf. Die Bauherrschaft nehme erhebliche Terrainveränderungen vor und überschreite dabei deutlich die gemäss Art. 12.5 BZO zulässige Aufschüttung von 1,50 m auf einer Länge von geschätzt mindestens 15 m. Dies sei besonders zu gewichten, da, um diese Aufschüttung zu realisieren, eine ausdrucksstarke L-förmig auskragende Stützmauer nötig werde, die besonders im Bereich des Eingangs beim Zugangsweg zu einer hohen Beeinträchtigung führe. Auch die "Aussen visu" des Planes "07.7 Zugangsweg Schema" zeige klar den

unsachgemässen Umgang mit dem Terrain. Auf der Ansicht West 02 widerspreche der eingetragene Terrainverlauf den übrigen Angaben der Ansicht Süd. Eine Ungenauigkeit dürfte den unterschiedlichen Fassadenebenen geschuldet sein. In der Replik vom 28. März 2023 wird ergänzend mit Blick auf die rekursgegnerischen Ausführungen geltend gemacht, es könne sich bei den Aufschüttungen nicht um eine Vegetationsschicht der Unterniveaugarage handeln. Es sei zudem unklar, wie sich das Terrain zur Garagendecke verhalte, da das gewachsene Terrain auf der rechtlich relevanten Flucht und nicht in der Schnittebene einzuzeichnen sei. Die zulässige Aufschüttung von 1,50 m sei in jedem Fall überschritten.

#### **E. 3.3.4**

Im angefochtenen Entscheid hält die Vorinstanz dazu in E. 10 fest, dass sich der Rekurrent mit diesen Vorbringen gegen einen Aspekt des Bauvorhabens – namentlich die Terraingestaltung oberhalb der Tiefgarage sowie im Bereich des Hauszugangs – richte, welcher sich bereits aus den der Stammbaubewilligung zugrundeliegenden Plänen ergeben habe und entsprechend bereits im gegen diese gerichteten Rekurs hätte aufgegriffen werden müssen. Insbesondere wirkten sich gewisse marginale Anpassungen des gewachsenen Terrains auch in diesen Bereichen gerade nicht auf die geltend gemachte Überschreitung des zulässigen Aufschüttungsmasses aus. Es könne mithin von vornherein kein durch die Projektänderung (bzw. die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Änderungen der Angaben in den Plänen) herbeigeführter neuer, sondern höchstens ein bereits dem ursprünglichen Bauvorhaben innewohnender Mangel vorliegen. Der Kritikpunkt an den eingereichten Plänen, wonach das gewachsene Terrain in den Schnitten, nicht auf der Schnittebene einzuzeichnen sei, beziehe sich auf einen Aspekt, bezüglich dessen sich der ursprüngliche und der neue Schnittplan gar nicht unterscheiden würden. Fehl gehe schliesslich auch die in der Replik geäusserte Auffassung, wonach der Terrainverlauf und damit alle verbundenen rechtlichen Ableitungen daraus von Anfang an gerügt worden seien. Die im gegen die Stammbaubewilligung gerichteten Rekursverfahren G.-Nr. R2.2022.00111 erhobene Rüge in Bezug auf das gewachsene Terrain stelle nicht eine umfassende Rüge sämtlicher Mängel dar, für deren Beurteilung das gewachsene Terrain von Bedeutung sei. Behauptete Mängel des Bauvorhabens, die sich ungeachtet der im ersten Rekurs erhobenen Terrain-Rüge bereits aus den ursprünglichen Plänen ergeben hätten und bezüglich derer in der Folge im Rahmen der Projektänderung wie dargelegt auch keine relevante Änderung des gewachsenen Terrains zu verzeichnen war, hätten daher bereits im ersten Rekurs geltend gemacht werden müssen und könnten entsprechend nicht nachträglich im Rahmen des Rekurses gegen die Projektänderung gerügt werden, weshalb auf den Rekurs insoweit nicht einzutreten sei.

#### **E. 3.3.5**

Die vorstehenden Erwägungen der Vorinstanz sind nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz kommt in korrekter Anwendung des einschlägigen Verfahrensrechts zum Schluss, dass auf den Rekurs des Beschwerdeführers im Verfahren G.-Nr. R2.2023.00026 insoweit nicht einzutreten ist, als damit Mängel gerügt werden, die bereits Gegenstand der Stammbaubewilligung resp. der ihr zugrunde liegenden ursprünglichen Pläne waren und bezüglich derer in der Folge im Rahmen der ersten Projektänderung auch keine relevante Änderung zu verzeichnen war. Das trifft insbesondere auf die Rüge des unsachgerechten Umgangs mit dem Terrain im Bereich des Hauszugangs und oberhalb der Tiefgarage zu, welcher nach Auffassung des

Beschwerdeführers zu einer Überschreitung der zulässigen Aufschüttung von 1,50 m führe. Der Einwand des Beschwerdeführers, er habe bereits in Ziff. 2.3 des Rekurses vom 30. Mai 2022 die Rüge zum gewachsenen Terrain erhoben, weshalb er auch im Rekurs gegen die erste Projektänderung vom 19. Januar 2023 alles, was mit dem Terrainverlauf zusammenhänge, rügen könne, überzeugt hingegen nicht. Wie dargelegt war Gegenstand von Ziff. 2.3 des Rekurses gegen die Stammbaubewilligung lediglich, dass die Angaben in den Plänen nicht mit dem in Realität höher liegenden gewachsenen Terrain übereinstimmten. Aufgrund des in Wirklichkeit höher liegenden Terrains brachte der Beschwerdeführer konkret vor, dass die Fenster im UG nicht wie bewilligt gebaut werden könnten. Darüber hinaus sind den Ausführungen des Beschwerdeführers keine hinreichend substantiierten Bauverweigerungsgründe zu entnehmen (vgl. E. 3.2.2). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine ausreichende Rüge die Nennung des konkreten Bauhinderungsgrundes verlangt werden kann (BGr, 14. Juli 2014, 1C\_810/2013, E. 4.3.3; VGr, 28. Juni 2018, VB.2018.00214, E. 3.2). Unbehelflich ist sodann das Vorbringen des Beschwerdeführers, die Vorinstanz würde sich mit ihren Ausführungen in E. 10 über den Untersuchungsgrundsatz hinwegsetzen. Der in § 7 Abs. 1 VRG verankerte Untersuchungsgrundsatz wird im Rekursverfahren wie dargelegt durch die Rüge- und Substanziierungspflicht des Rekurrenten gemäss § 23 Abs. 1 VRG relativiert (vgl. E. 3.2.1). Die Vorinstanz war daher nicht verpflichtet, sämtliche Mängel, für deren Beurteilung das gewachsene Terrain von Bedeutung ist, zu prüfen. Vielmehr durfte sie sich auf diejenigen konkret und hinreichend substantiierten Bauverweigerungsgründe beschränken, die fristgerecht in der Rekurschrift vorgebracht wurden. Aus der vom Beschwerdeführer zitierten Rechtsprechung ergibt sich – soweit diese sich auf das Rechtsmittelverfahren bezieht – nichts Gegenteiliges. Im Übrigen enthielten auch die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Ausführungen in den Eingaben vom 27. Juli 2022 und 18. September 2022 keine weiteren, neuen und hinreichend substantiierten den Streitgegenstand betreffenden Vorbringen. Eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes liegt daher vorliegend nicht vor. Schliesslich überzeugt der generelle Einwand des Beschwerdeführers, dass die Pläne für das zweite Baubewilligungsverfahren auf geänderten Geometerplänen beruhen würden und daher die Pläne in Bezug auf Abgrabungen und Aufschüttungen angefochten werden könnten, nicht. Insbesondere vermag der Beschwerdeführer nicht konkret darzutun, dass dadurch wesentliche Änderungen des gewachsenen Terrains im Bereich des Hauszugangs und der Tiefgarage vorliegen würden, die einen neuen Mangel des Bauvorhabens im Rahmen der ersten Projektänderung herbeigeführt hätten. Die Vorinstanz ist damit unter korrekter Anwendung des einschlägigen Verfahrensrechts zum Schluss gekommen, dass auf den Rekurs des Beschwerdeführers im Verfahren G.-Nr. R2.2023.00026 teilweise nicht eingetreten werden kann. Der Anspruch auf gerechte Behandlung vor Gerichtsinstanzen gemäss Art. 29 Abs. 1 BV wurde gewahrt. Da die Vorinstanz das relevante Verfahrensrecht richtig angewandt hat, liegt auch keine in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer zugleich geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs, des Willkürverbotes und des Gebotes von Treu und Glauben vor.

#### **E. 4**

Der Beschwerdeführer rügt weiter, die von der Beschwerdegegnerin 1 eingereichten Pläne seien unzureichend vermasst, was eine Verletzung von § 3 lit. b Bauverfahrensverordnung i. V. m. SIA-Norm 400 darstelle. Die Anforderungen an die Vermassung würden sich auch aus der Beweislastverteilung von Art. 8 ZGB ergeben. Aus realen Unzulänglichkeiten

verbiere es sich, in Baueingaben auf den Plänen nachzumessen, um zu überprüfen, ob rechtliche Mängel bei einem Projekt vorliegen würden oder nicht.

#### **E. 4.1**

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Gemäss dem Wortlaut von § 310 Abs. 1 PBG wird für die Bestimmung der Art und des Inhalts der Unterlagen somit darauf abgestellt, was für die zuständigen Baubehörden notwendig ist, um das Baugesuch prüfen zu können. Dabei kommt den Gesuchstellenden eine Mitwirkungspflicht zu (§ 7 Abs. 2 lit. a VRG). Die Baubehörden sind nicht verpflichtet, die entsprechenden Erhebungen von Amtes wegen vorzunehmen (Fritzsche et al., S. 372; BEZ 2014 Nr. 45; VGr, 9. Juli 2020, VB.2020.00175, E. 3.2). Die Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) konkretisiert § 310 Abs. 1 PBG mit einer Auflistung von Plänen in § 3 BVV, die in der Regel mit dem Baugesuch einzureichen sind. Dabei nennt § 3 lit. b BVV Grundrisse aller Geschosse sowie die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten, wobei eingetragen sein müssen: die Mauern und Wände samt Öffnungen und Türen, die Art der Baukonstruktion, die Höhenverhältnisse, namentlich auch die Geschosshöhen, die Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die Treppen- und Gangbreiten, die Boden- und Fensterflächen sowie die lichten Höhen, die Nutzweise und die Zweckbestimmung der Räume, die Ausrüstungen, Beförderungsanlagen, Klima- und Ventilationsanlagen sowie Feuerschutzeinrichtungen, soweit sie baurechtlich von Bedeutung sind. § 16 Abs. 1 BVV bestimmt jedoch, dass die Unterlagen gemäss § 3 BVV nur so weit einzureichen sind, als sie zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Die zuständigen Behörden sind auch befugt, auf Unterlagen zu verzichten, die im Einzelfall entbehrlich sind (Fritzsche et al., S. 372). Die einschlägigen Normen räumen entsprechend der zuständigen Behörde bei der Bestimmung der einzureichenden Unterlagen einen gewissen Ermessensspielraum ein, der von den Rechtsmittelbehörden zu respektieren ist. Das Ausmass der verlangten Unterlagen orientiert sich mithin wie jedes staatliche Handeln gemäss Art. 5 Abs. 2 BV am Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 BV; vgl. auch Fritzsche et al., S. 379).

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz führt mit zahlreichen Verweisen auf die entsprechenden Akten in E. 9.2 aus, dass die im Rahmen der Projektänderung eingereichten Pläne bezüglich der projektierten Gebäude diverse Vermassungen und insbesondere zentimetergenau bestimmte Höhenkoten aufweisen würden. Das gewachsene Terrain sei in diesen Plänen als Linie eingezeichnet, deren jeweilige Höhenkote ohne Weiteres durch Herausmessen aus den Plänen bestimmt werden könne. Darüber hinaus habe die Bauherrschaft einen Höhenkurvenplan und einen Plan "Dachaufsicht mit Höhenkurvenplan" eingereicht, denen sich sowohl im Abstand von 0,25 m verlaufende Höhenlinien als auch für ausgewählte Punkte die präzisen Höhenkoten entnehmen liessen, wobei sowohl die ursprünglichen Baueingabehöhen als auch die Höhenkoten gemäss dem neuen, der Projektänderung zugrundeliegenden Höhenmodell vermerkt seien. Im Plan "Dachaufsicht mit Höhenkurvenplan" sei überdies im Bereich des abzubrechenden Schwimmbads alternativ der aufgrund einer Interpolation resultierende Terrainverlauf ausgewiesen. Es könne der Bauherrschaft auch nicht zum Nachteil gereichen, dass in den der Projektänderung zugrundeliegenden Plänen im Gegensatz zu den ursprünglich hinsichtlich der Stammbaubewilligung eingereichten einerseits keine die

maximale Gebäudehöhe bezeichnende Linie eingezeichnet und andererseits bezüglich der das gewachsene Terrain bezeichnenden Linie nicht vermerkt sei, auf welcher Flucht diese eingezeichnet sei. Beides sei gesetzlich nicht vorgeschrieben. Im Übrigen sei hinsichtlich der geltend gemachten Einzeichnung des gewachsenen Terrains in der Ebene der Fassadenflucht darauf hinzuweisen, dass bei gestaffelten Fassaden eine Einzeichnung des jeweiligen Terrainverlaufs für jede Fassadenflucht in der Praxis nicht üblich sei, zumal damit die Lesbarkeit der Pläne nicht unerheblich erschwert würde. Die Plangrundlagen der Bauherrschaft erfüllten somit die in § 3 Abs. 1 BVV enthaltenen Anforderungen. Zusätzliche Erfordernisse müssten sich mithin unmittelbar auf § 310 Abs. 1 PBG bzw. § 3 Abs. 2 BVV stützen, wonach Pläne auch die allfällig weiteren für die Prüfung des Bauvorhabens nötigen Angaben enthalten müssen. Entscheidend sei somit, ob sich aufgrund der eingereichten Pläne eine effektive Überprüfung des konkret zur Beurteilung stehenden Bauvorhabens vornehmen lasse, was die Vorinstanz mit Verweis auf die eingereichten Unterlagen bejahte.

#### **E. 4.3**

Diese ausführlichen Erwägungen der Vorinstanz zur Frage der ausreichenden Vermassung der Pläne sind nicht zu beanstanden. Die gesetzliche Regelung stellt für die Art und den Inhalt und damit auch die Vermassung der Unterlagen explizit darauf ab, was für die zuständige Baubehörde nötig ist, um das Baugesuch prüfen zu können. Auch die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Regelung in § 3 BVV bestimmt lediglich, welche Pläne "in der Regel" mit dem Baugesuch einzureichen sind. § 3 BVV ist damit nach seinem klaren Wortlaut nicht als zwingende Auflistung in Bezug auf die Art und den Inhalt der Gesuchsunterlagen zu verstehen, sondern muss mit Blick auf deren Erforderlichkeit gehandhabt werden (vgl. auch § 16 Abs. 1 BVV). Unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips sind damit die Anforderungen an die Gesuchsunterlagen insgesamt und damit auch in Bezug auf deren Vermassung nur so weit zu stellen, als diese für die Beurteilung des Bauvorhabens tatsächlich erforderlich sind. In korrekter Anwendung dieser Grundsätze und unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der zuständigen Baubehörde ist die Vorinstanz zum überzeugenden Schluss gekommen, dass aufgrund der eingereichten Unterlagen eine effektive Überprüfung des Bauvorhabens vorgenommen werden kann. In Bezug auf den vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang betonten Verlauf des gewachsenen Terrains hält die Vorinstanz insbesondere fest, dass die vorhandenen Grundriss-, Schnitt- und Ansichtenpläne mit den Höhenkurvenplänen kombiniert und so die jeweils relevanten Verhältnisse von Höhenkoten der projektierten Gebäude und Terrainverlauf eruiert werden könnten. Den Vorbringen des Beschwerdeführers ist denn auch nicht konkret zu entnehmen, welche für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Angaben aufgrund dieses Vorgehens nicht ermittelt werden könnten. Mithin setzt sich der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht mit den diesbezüglichen einlässlichen Erwägungen der Vorinstanz in E. 9.2 nicht näher auseinander (vgl. dazu Griffel, § 23 N. 17). Er wendet in diesem Zusammenhang lediglich in allgemeiner Form ein, dass aufgrund realer Unzulänglichkeiten ein Nachmessen in gedruckten Plänen nicht genüge. Diese generelle appellatorische Kritik ist nicht geeignet, die Erwägungen der Vorinstanz infrage zu stellen. Der Verweis des Beschwerdeführers auf den allgemeinen Rechtsgrundsatz in Art. 8 ZGB, nach dem jene Partei die Folgen der Beweislosigkeit trägt, die aus der unbewiesenen gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können, ist ebenso unbehelflich. Gegenstand dieser Bestimmung ist die Regelung der Folgen der Beweislosigkeit (Plüss, § 7 N. 157 ff.). Daraus und auch aus der vom

Beschwerdeführer vorgebrachten SIA-Norm 400 ergeben sich keine verbindlichen materiell-rechtlichen Vorgaben zur Vermassung von Plänen im Baubewilligungsverfahren. Der Schluss der Vorinstanz, die Plangrundlagen der Bauherrschaft erfüllten in Bezug auf die Vermassung die gesetzlichen Anforderungen, ist damit nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat demnach auch den seitens des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang geltend gemachten Anspruch auf rechtliches Gehör und die Untersuchungsmaxime nicht verletzt.

## **E. 5**

Der Beschwerdeführer bringt zudem vor, die Kosten des Rekursverfahrens hätten vollumfänglich den Gegenparteien auferlegt werden müssen. Dabei sei zu beachten, dass die Vorgänge sehr mühsam und sehr aufwändig gewesen seien, da keine rechtskonformen Pläne eingereicht worden seien.

### **E. 5.1**

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Über die Kostenaufgabe bei Gegenstandslosigkeit des Verfahrens enthält das Verwaltungsrechtspflegegesetz keine Vorschrift (VGr, 5. Mai 2007, VB.2007.00241, E. 3.2). Bei Abschreibung einer Beschwerde infolge Gegenstandslosigkeit entscheidet das Gericht nach Ermessen über die Kosten- und Entschädigungsfolgen, wobei es berücksichtigt, wer die Gegenstandslosigkeit bzw. das gegenstandslos gewordene Verfahren verursacht hat oder welche Partei vermutlich obsiegt hätte; insbesondere bei Versagen dieser Kriterien kann aber auch anderswie Billigkeit geübt werden (VGr, 30. April 2003, VB.2003.00053, Regeste = RB 2003 Nr. 4; VGr, 7. Dezember 2011, VB.2011.00471, E. 3.1).

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz hat in Bezug auf die Kosten in E. 5.2 erwogen, dass in Ermangelung der erst im Rahmen der ersten Projektänderung eingereichten korrigierten Pläne in Bezug auf das gewachsene Terrain der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R2.2022.00111 gutzuheissen gewesen wäre. Unter Berücksichtigung dessen hat sie die Kosten dieses Rekursverfahrens unabhängig von der Behandlung der weiteren Rügen der Rekursgegnerschaft auferlegt, was auch zu einer entsprechenden Entschädigungspflicht führte. Die Vorinstanz hat entsprechend bei der Kostenaufgabe den von dem Beschwerdeführer vorgebrachten Umstand berücksichtigt, dass in den ursprünglichen Plänen das gewachsene Terrain nicht korrekt eingetragen war. Da sich die weiteren Pläne als hinreichend vermassst erweisen (vgl. E. 4.3), sind die weiteren Kosten des Rekursverfahrens diesbezüglich nach der allgemeinen Regel von § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG aufzuerlegen. Angesichts des der Vorinstanz zukommenden Ermessens und des Umstandes, dass der geltend gemachte Punkt in Bezug auf die Kostenaufgabe im Rekursverfahren G.-Nr. R2.2022.00111 Berücksichtigung fand, ist die Kostenverteilung der Vorinstanz nicht zu beanstanden.

## **E. 6**

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen.

## **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu; vielmehr ist er

zur Entrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin 1 für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Entschädigung des Gemeinwesens sind vorliegend nicht erfüllt (Plüss, § 17 N. 50 ff. mit Hinweisen).

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