

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00096 vom 24. Oktober 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-10-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00096](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00096)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00096 du 24 octobre 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00096 del 24 ottobre 2024

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Umbau einer unter Schutz gestellten Stallscheune in ein Wohnhaus; rechtliches Gehör; erweiterte Besitzstandsgarantie. Berichtigung offensichtlicher Kanzleifehler im baurekursgerichtlichen Rubrum (E. 3). Verzicht auf einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein (E. 4). Ungerechtfertigte Verweigerung von Akteneinsicht durch die erste Instanz; Heilung der Gehörsverletzung durch das Baurekursgericht (E. 5.1.3). Das Baurekursgericht musste keine weiteren Akten beiziehen; Zulässigkeit der 20-tägigen Replikfrist; keine Verletzung der Begründungspflicht (E. 5.2.2; E. 5.3.2, E. 5.4.2 f.). Für die Vorinstanz bestand keine Veranlassung, die Schutzverfügung zu überprüfen bzw. auf diese zurückzukommen, da diese nicht Streitgegenstand ist (E. 6). Keine Verletzung der Vorgaben betreffend die erweiterte Besitzstandsgarantie; es liegt keine neubauähnliche Umgestaltung bzw. keine Umgehung der Neubauvorschriften vor (E. 7). Rückweisung im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung, da die erstinstanzliche Gehörsverletzung unberücksichtigt blieb (E. 8). Teilweise Gutheissung; Rubrumberichtigung; Rückweisung bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen; im Übrigen 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 Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

### E. 2

Auf dem überwiegend der Wohnzone W3/55% zugehörigen Baugrundstück Kat.-Nr. 03 soll mit dem vorliegenden Bauvorhaben das formell unter Schutz gestellte Gebäude R. (Assek.- Nr. 01) in ein Wohnhaus umgebaut werden. Der Umbau umfasst insbesondere den Einbau einer Fünfstufigenwohnung nach dem Haus-im-Haus-Prinzip im Obergeschoss des Gebäudes. Das Obergeschoss soll über eine Wendeltreppe mit dem Erdgeschoss verbunden werden, in dem ein unbeheizter Wasorraum mit WC geplant ist. Das Tenn und die Ställe im Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss dienen weiterhin nicht zu Wohnzwecken. Ausserdem ist die Sanierung der Sandsteingewände, der Holzschalung der Hausfassade sowie des Satteldaches vorgesehen. Schliesslich sind auf dem Anrainergrundstück Kat.-Nr. 04 zwei der Wohnung zugehörige Fahrzeugabstellplätze geplant.

### E. 3

Die Beschwerdeführenden weisen zunächst aus formaler Sicht darauf hin, dass im Rubrum des Entscheids der Vorinstanz vom 16. Januar 2024 als Rekurrierende Nr. 4 abweichend von vorangegangenen Verfügungen neben I fälschlicherweise auch N aufgenommen worden sei. Zudem sei im Rubrum der Vorname der Rekurrentin Nr. 4 falsch geschrieben.

### **E. 3.1**

Verfügungen und Rechtsmittelentscheide unterstehen der Berichtigung, mit der die Korrektur von Fehlern bezweckt wird, die nicht bei der Willensbildung der Behörde, sondern anlässlich der schriftlichen Formulierung der ausgefertigten Anordnung unterlaufen sind (vgl. dazu Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 86a–86d N. 27). Es handelt sich dabei um sogenannte Kanzleifehler, die insbesondere Schreib- und Rechnungsfehler umfassen. Zuständig für die Berichtigung ist die Behörde, welche die Verfügung oder den Rechtsmittelentscheid gefällt hat, doch kann die Prozessökonomie eine Berichtigung durch die Rechtsmittelinstanz gestatten (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 86a–86d N. 27).

### **E. 3.2**

Bei den von den Beschwerdeführenden genannten formalen Fehlern im Rubrum des Entscheides der Vorinstanz handelt es sich um offensichtliche Kanzleifehler, die im Rahmen der schriftlichen Ausfertigung des Entscheids unterlaufen sind. Wie sich aus den Erwägungen des Entscheids und dem Dispositiv klar ergibt, tritt lediglich I als Rekurrentin Nr. 4 auf. Aus prozessökonomischen Gründen ist das Rubrum des Entscheids der Vorinstanz dahingehend zu berichtigen, dass als Rekurrentin Nr. 4 lediglich I aufgenommen und N gestrichen wird.

### **E. 4**

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden sinngemäss die Durchführung eines Augenscheins.

#### **E. 4.1**

Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 8. Mai 2024, VB.2023.00287, E. 2.1; VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz führte am 13. November 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durch und dokumentierte diesen auch mit einem Protokoll und aussagekräftigen

Fotografien. Sodann finden sich auch weitere Aufnahmen der tatsächlichen Verhältnisse in den Akten des Rekursverfahrens. Der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der erhobenen Rügen ergibt sich damit mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Auf einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht kann deshalb verzichtet werden.

## **E. 5**

Die Beschwerdeführenden machen in mehrerer Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend.

### **E. 5.1**

Zunächst bringen die Beschwerdeführenden vor, die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 hätten in ihren Entscheiden auf den Schutzvertrag zwischen der damaligen Grundeigentümerin und der Baudirektion vom 24. Februar 2006 abgestellt, ohne den Beschwerdeführenden Einsicht in diesen Schutzvertrag zu gewähren.

#### **E. 5.1.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) umfasst als verfassungsrechtliches Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer betroffenen Person einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 I 11 E. 5.3; 144 II 427 E. 3.1). Zu den Teilgehalten dieser Garantie zählt namentlich das Recht, Einsicht in die Akten des Verfahrens zu nehmen (BGE 144 II 427 E. 3.1.1; 132 II 485 E. 3.2; 129 I 249 E. 3). Das Akteneinsichtsrecht bezieht sich auf sämtliche Akten eines Verfahrens, die für dieses erstellt oder beigezogen wurden, ohne dass ein besonderes Interesse geltend gemacht werden müsste (BGE 144 II 427 E. 3.1.1). Der Anspruch gewährt jedoch grundsätzlich weder ein Einsichtsrecht in die Akten eines nicht die jeweilige Partei betreffenden Verfahrens noch verschafft es einen Zugriff auf Akten anderer Behörden, solange die entscheidende Behörde sie nicht beizieht oder auf diese verweist (BGr, 5. Februar 2018, 1C\_243/2017, E. 3.4 ff.). Der Anspruch auf Akteneinsicht gilt nicht schrankenlos. Einschränkungen sind nach einer im Einzelfall erfolgenden Abwägung aus überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen zulässig (BGE 144 II 427 E. 3.1.1; 130 III 42 E. 3.2.1). Der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs ist formeller Natur und setzt keinen Nachweis eines materiellen Interesses voraus. Eine Gehörsverletzung zieht daher grundsätzlich die Aufhebung der angefochtenen Anordnung nach sich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch geheilt werden, wenn sie nicht besonders schwer wiegt und die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz gestattet (vgl. etwa BGE 147 IV 340 E. 4.11.3; 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2). Von einer Rückweisung ist sodann selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00561, E. 2.2; VGr, 12. Dezember 2018, VB.2018.00574, E. 3.5).

#### **E. 5.1.2**

Die Beschwerdegegnerin 3 bewilligte das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerin mit Gesamtverfügung vom 8. November 2022 unter Nebenbestimmungen. In dieser

Gesamtverfügung wird im Rahmen der Ausführungen zum Sachverhalt auf den mit Baudirektionsverfügung Nr. 3007 vom 24. Februar 2006 festgesetzten verwaltungsrechtlichen Vertrag verwiesen, in dem die Unterschutzstellung der Gebäude Vers.-Nrn. 05, 06 und 01 samt deren Nutzungsmöglichkeiten sowie die Bebauungsmöglichkeiten und die bauliche Freihaltung auf dem Anwesen geregelt werden. In den Erwägungen zur Beurteilung der Zulässigkeit der Umnutzung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 in ein Wohnhaus wird sodann auf den Schutzvertrag vom 24. Februar 2006 und die darin festgesetzten Voraussetzungen für eine Warmnutzung Bezug genommen. Insbesondere wird ausgeführt, dass sich das Bauvorhaben mit der Haus-in-Haus-Konstruktion im Obergeschoss und den kalten Dachräumen an die Vorgaben des Schutzvertrags halte (E. A, S. 3). Die Beschwerdegegnerin 2 nimmt in ihrem Bauentscheid vom 7. März 2023 bei der Bestimmung der zulässigen Ausnützung (E. D.a) ebenfalls Bezug auf den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 24. Februar 2006. Die Beschwerdegegnerin 3 hat das per E-Mail vom 20. März 2023 gestellte Gesuch der Beschwerdeführenden um Zustellung einer Kopie des Schutzvertrages vom 24. Februar 2006 mit E-Mail vom gleichen Tag ablehnend beantwortet mit dem Hinweis, dass der Vertrag ohne Zustimmung der damaligen Vertragspartei (Erbengemeinschaft des O) nicht zugestellt werden könne. Nach unbestritten gebliebener Darlegung der Beschwerdeführenden hat auch die Beschwerdegegnerin 2 am 22. März 2023 telefonisch erklärt, der "privatrechtliche Vertrag" könne nicht an Dritte ausgehändigt werden. Vor Vorinstanz hat die Beschwerdegegnerin 3 mit ihrer Vernehmlassung vom 5. Mai 2023 den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 24. Februar 2006 und ihre Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom gleichen Tag sowie die Vertragsänderung vom 30. April 2012 und ihre entsprechende Verfügung Nr. 3019/2012 vom gleichen Datum zu den Akten gereicht. In der Folge hat die Vorinstanz im Anschluss an den ersten Schriftenwechsel den Beschwerdeführenden am 15. Mai 2023 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den eingereichten Unterlagen innert 20 Tagen eingeräumt, welche die Beschwerdeführenden mit Replik vom 5. Juni 2023 genutzt haben.

### **E. 5.1.3**

Insoweit in den Beschlüssen der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 auf den Schutzvertrag vom 24. Februar 2006 und die entsprechende Schutzverfügung Nr. 3007 vom 24. Februar 2006 Bezug genommen wird, unterliegen diese Akten dem Akteneinsichtsrecht. Wie der Mitteilung der Beschwerdegegnerin 3 richtig zu entnehmen ist, stehen der Akteneinsicht indessen private Interessen der Erbengemeinschaft als damalige Vertragspartei entgegen, die am vorliegenden Verfahren nicht beteiligt ist. Allerdings lassen die Ausführungen zur Ablehnung der Akteneinsicht die erforderliche konkrete Abwägung der gegenläufigen privaten und öffentlichen Interessen und deren Gewichtung vermissen, was eine Gehörsverletzung darstellt (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 9 N. 11). Die Beschwerdegegnerin 3 reichte jedoch vor Vorinstanz Kopien des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 24. Februar 2006 und die Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom gleichen Tag sowie die Vertragsänderung vom 30. April 2012 und die entsprechende Verfügung Nr. 3019/2012 vom gleichen Datum zu den Akten. Die Beschwerdeführenden hatten somit vor Vorinstanz Gelegenheit, Einsicht in diese Dokumente zu nehmen und in ihrer Replik vom 5. Juni 2023 dazu Stellung zu nehmen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs gilt daher als im Rekursverfahren geheilt.

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihren Antrag auf Beizug aller relevanten Unterlagen hinsichtlich der Unterschutzstellung des streitbetroffenen Gebäudes abgelehnt habe.

#### **E. 5.2.1**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet auch den Anspruch, dass angebotene Beweise abgenommen werden, wenn diese zur Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts tauglich erscheinen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10; 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. 64). Der rechtserhebliche Sachverhalt bestimmt sich dabei nach dem Streitgegenstand des Verfahrens. Ausgangspunkt für die Bestimmung des Streitgegenstands ist das Anfechtungsobjekt, in dessen Rahmen die Parteien mit ihren Anträgen den Streitgegenstand festlegen (BGE 136 II 457 E. 4.2). 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.).

#### **E. 5.2.2**

Die Vorinstanz hat diesbezüglich zu Recht darauf hingewiesen, dass Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens die Beurteilung des Baugesuchs der privaten Rekursgegnerin vom 6. September 2022 darstellt. Die denkmalschützerischen Vorgaben zur Beurteilung dieses Baugesuchs ergeben sich rechtsverbindlich aus der rechtskräftigen Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom 24. Februar 2006 und dem Schutzvertrag vom 24. Februar 2006, der integraler Bestandteil der Unterschutzstellungsverfügung bildet. Aus diesen Akten ergibt sich in Bezug auf das streitbetroffene Gebäude, dass es ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) darstellt und gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt wird. Der verwaltungsrechtliche Vertrag legt zudem – was auch die Beschwerdeführenden anerkennen – detailliert den Schutzzumfang des streitbetroffenen Gebäudes und die noch zulässige Nutzung fest (Vertrag S. 4 f.; vgl. auch § 207 Abs. 1 PBG und § 10 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Die rechtliche Massgeblichkeit der Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom 24. Februar 2006 und des darin verankerten Schutz- und Nutzungsumfangs des streitbetroffenen Gebäudes wurden im erstinstanzlichen Verfahren weder von der privaten Beschwerdegegnerin noch von den Beschwerdegegnerinnen 2 oder 3 infrage gestellt. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, besteht aufgrund der Akten auch kein Grund, das abgeschlossene heimatschutzrechtliche Verfahren zum streitbetroffenen Gebäude noch einmal aufzurollen. Vielmehr ist nicht ersichtlich, wie weitere Unterlagen hinsichtlich der Unterschutzstellung des streitbetroffenen Gebäudes zur Klärung des vorliegend zu beurteilenden rechtserheblichen Sachverhalts noch etwas Wesentliches beitragen könnten. Der massgebliche Sachverhalt zur Beurteilung des Streitgegenstandes ergibt sich vielmehr bereits aus den vorliegenden Akten, weshalb im Rekursverfahren kein Grund bestand, diesbezüglich weitere Beweismittel einzuholen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden liegt nicht vor.

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, da sie ihnen eine Replikfrist von nur 20 statt wie anbegehrt 30 Tagen für eine allfällige Ergänzung zum Rekurs angesetzt habe.

#### **E. 5.3.1**

Der Anspruch einer Partei, im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu replizieren, bildet einen Teilgehalt des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ). Diese Garantie umfasst das Recht, von allen beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können, unabhängig davon, ob die Eingaben neue und/oder wesentliche Vorbringen enthalten (BGr, 27. April 2021, 8C\_43/2021, E. 3.2; BGr, 19. Januar 2021, 1C\_338/2020, E. 2.3). Die Anordnung einer Frist für die Wahrung eines effektiven Replikrechts im Rekursverfahren liegt im pflichtgemässen Ermessen der Rekursbehörde. Eine im Vergleich zur Rekursfrist von 30 Tagen verkürzte Frist für die Replik rechtfertigt sich insbesondere, wenn sich die Stellungnahme auf einzelne Punkte beschränkt (in Bezug auf § 26b VRG vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 26b N. 22).

#### **E. 5.3.2**

Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführenden am 15. Mai 2023 die Rekursantworten zukommen lassen und eine Frist von 20 Tagen angesetzt, um eine Stellungnahme einzureichen. Da die Beschwerdegegnerin 3 mit ihrer Rekursantwort vom 5. Mai 2023 den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 24. Februar 2006 und ihre Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom gleichen Tag sowie die Vertragsänderung vom 30. April 2012 und ihre entsprechende Verfügung Nr. 3019/2012 vom gleichen Datum zu den Akten gab, bedingte das rechtliche Gehör eine Replikmöglichkeit. Da sich die neuen Gesichtspunkte jedoch auf die von der Beschwerdegegnerin 3 eingereichten Unterlagen beschränkten, ist eine Frist von 20 Tagen angemessen. Die Frist entspricht zudem der Praxis der Vorinstanz (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 26b N. 45) und berücksichtigt die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu den zeitlichen Vorgaben für das Replikrecht (BGr, 11. September 2020, 1B\_376/2020, E. 2.2; BGr, 26. September 2016, 1B\_272/2016, E. 2.2.2). Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde somit gewahrt.

#### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden sehen zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin, dass sich die Vorinstanz zu ihrem Antrag auf Überprüfung der Schutzwürdigkeit der ... widersprüchlich und zum Antrag auf Kostenregelungen zu ihren Gunsten gar nicht geäußert habe.

#### **E. 5.4.1**

Der in Art. 29 Abs. 2 BV garantierte Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst auch den Anspruch, dass die Behörde die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihre Entscheide vor diesem Hintergrund begründet. Die Behörde muss sich jedoch in der Begründung ihres Entscheids nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich befassen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 142 I 135 E. 2.1; 138 I 232 E. 5.1; 137 II 266 E. 3.2 ). Nach der bundesgerichtlichen Praxis zum Anspruch auf rechtliches Gehör muss ein Kosten- und Entschädigungsentscheid unter Umständen gar nicht begründet werden oder kann eine äusserst knappe Begründung genügen. Dies gilt insbesondere, wenn es um Kosten geht, die nach Massgabe der einschlägigen kantonalen Bestimmungen innerhalb eines gewissen Rahmentarifs erhoben

werden können (BGE 139 V 496 E. 5.1; BGr, 29. Juli 2021, 2C\_304/2021, E. 3.2; BGr, 12. Oktober 2012, 1C\_156/2012, E. 8.1.1; vgl. auch Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 28, § 13 N. 30, § 16 N. 110 sowie § 17 N. 87). Der Begründungspflicht ist auf alle Fälle Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1; 136 I 229 E. 5.2; 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen).

#### **E. 5.4.2**

Die Vorinstanz beurteilt die Vorbringen der Beschwerdeführenden in Bezug auf die Überprüfung der Unterschutzstellung des Gebäudes R in E. 7.2 ihres Entscheids. Sie weist darauf hin, dass im erstinstanzlichen Verfahren das Baugesuch der privaten Rekursgegnerin vom 6. September 2022 zu behandeln und zu entscheiden war. Ein Grund, hierzu das schon vor geraumer Zeit abgeschlossene heimatenschutzrechtliche Verfahren zum Gebäude R noch einmal aufzurollen, habe aufgrund der Akten nicht vorgelegen. Als Folge davon sei die Unterschutzstellung des Gebäudes R nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 24. Februar 2006 und den gleichentags und am 30. April 2012 erlassenen Verfügungen der Baudirektion seien die Gebäude Vers.-Nr. 05 (Gebäude S), Vers.-Nr. 06 (Gebäude T) und Vers.-Nr. 01 (Gebäude R) zusammen unter Schutz gestellt worden. Ein Begehren um Widerruf dieser in formeller Rechtskraft erwachsenen Anordnungen oder um Revision sei den Akten zufolge bislang nicht gestellt worden. Der Aufforderung der Rekurrierenden, wonach in diesem Verfahren auf die Unterschutzstellung der ... zurückzukommen sei, sei demnach nicht nachzukommen. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass sich die Vorinstanz in E. 7.2 ihres Entscheids eingehend mit den Vorbringen der Beschwerdeführenden befasst und mit hinreichender Klarheit dargelegt hat, von welchen Überlegungen sie sich hat leiten lassen. Insbesondere hat sie dargelegt, dass die formell rechtskräftigen Unterschutzstellungsverfügungen vom 24. Februar 2006 und vom 30. April 2012 der Baudirektion nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens darstellten. Ebenso wenig sei ausserhalb des vorliegenden Verfahrens ein Begehren um Widerruf oder um Revision dieser formell rechtskräftigen Verfügungen gestellt worden. Es bestand für die Vorinstanz daher kein Grund, die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes zu überprüfen. Damit konnten sich die Beschwerdeführenden über die Tragweite des Entscheids in diesem Punkt Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt entsprechend nicht vor.

#### **E. 5.4.3**

Die Vorinstanz legt sodann die Kosten- und Entschädigungsfragen in E. 10 und E. 11 ihres Entscheids dar. Sie führt aus, dass die am Verfahren Beteiligten die Kosten gemäss § 13 Abs. 2 VRG in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen tragen. Die Gerichtskosten seien folglich den in diesem Verfahren unterliegenden Rekurrierenden zu gleichen Teilen aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr betrage bei Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert in der Regel Fr. 500.- bis Fr. 50'000.- (§ 338 Abs. 2 PBG und § 3 Abs. 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2018 [GebV VGr]). Sie werde nach dem Zeitaufwand des Gerichts, der Schwierigkeit des Falls und dem tatsächlichen Streitinteresse festgelegt (§ 338 Abs. 1 PBG und § 2 GebV VGr). Neben dem Streitinteresse schlage in diesem Verfahren insbesondere der Aufwand des Baurekursgerichts einschliesslich Aktenstudium, Augenschein, Urteilsfindung und Schreibearbeit zu Buche. Die Gerichtsgebühr sei deshalb auf Fr. 5'000.- festzusetzen. Den

unterliegenden Rekurrierenden stehe keine Umtriebsentschädigung zu. Sie seien vielmehr anteilmässig zu einer Entschädigung für die Umtriebe der privaten Rekursgegnerin in der Höhe von Fr. 2'000.- zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Vorinstanz hat vorliegend unter Hinweis auf die einschlägigen Bestimmungen die Kosten- und Entschädigungsfragen in E. 10 und E. 11 ihres Entscheids beurteilt. Nachdem die Vorinstanz die relevanten Bestimmungen angeführt hat und die Kosten den vorgegebenen Rahmen von § 3 Abs. 2 GebV VGr gewahrt haben, genügt die Begründung den in der bundesgerichtlichen Praxis festgehaltenen Anforderungen für Kosten- und Entschädigungsentscheide. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

## **E. 6**

In materieller Sicht bringen die Beschwerdeführenden vor, die Vorinstanz sei unzutreffenderweise davon ausgegangen, dass der Schutzstatuts der ... irrelevant sei. Durch den Ausbau der ... werde die Erschliessung des oberen Teils des Bauareals (Kat.-Nr. 07) präjudiziert. Die ... müsste für eine talseitige und damit die Beschwerdeführenden weniger belastende Erschliessung des oberen Teils des Bauareals via M-Strasse beseitigt werden können. Mangels Gewährleistung der vollumfänglichen Einsicht in die Unterschutzstellungsakten müssten die Beschwerdeführenden weiterhin von einem niederrangigen Schutzobjekt ausgehen. Eine Überprüfung der Schutzverfügung sei bei diesen Annahmen nach 17 Jahren geboten, da sich die tatsächlichen Überbauungsverhältnisse und -möglichkeiten verändert hätten.

### **E. 6.1**

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 (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a N. 45 f.). Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, aber grundsätzlich nicht erweitern oder inhaltlich verändern (BGE 136 II 457 E. 4.2).

### **E. 6.2**

Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens bildet die Beurteilung des Baugesuchs der privaten Rekursgegnerin vom 6. September 2022. Dieses Baugesuch umfasst im Wesentlichen den geplanten Umbau des Gebäudes Assek.-Nr. 01 (...) auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 03 in ein Wohnhaus und die Erstellung von zwei Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04, das im Südwesten an das Baugrundstück angrenzt. Mit der angefochtenen Verfügung der Beschwerdegegnerin 3 vom 8. November 2022 und dem Beschluss der Beschwerdegegnerin 2 vom 7. März 2023 wurden die Bewilligungen der zuständigen Behörden für dieses Bauprojekt unter Nebenbestimmungen erteilt. Wie die Vorinstanz zu Recht erwägt, ist vom vorliegenden Streitgegenstand die Erschliessung des den Hang aufwärts folgenden unbebauten Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 07, das im Nordosten an das Baugrundstück und in der Gegenrichtung an die P-Strasse anstösst, nicht erfasst. Die Vorinstanz ist daher zu Recht zum Schluss gekommen, dass die Verkehrserschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 07 nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet, weshalb es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hierzu keiner weiteren Abklärungen, insbesondere in Bezug auf den

Schutzstatus des streitbetroffenen Gebäudes, bedarf.

### **E. 6.3**

Ebenso wenig wurde im Gesuch der privaten Beschwerdegegnerin vom 6. September 2022 oder den angefochtenen Bewilligungen der Behörden die in Rechtskraft erwachsene Unterschutzstellungsverfügung Nr. 3007 vom 24. Februar 2006 oder deren integralen Bestandteil bildenden verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag vom gleichen Datum in Bezug auf das streitbetroffene Gebäude infrage gestellt. In der Unterschutzstellungsverfügung wurde die Liegenschaft P mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 05, 06 und 01 und deren Umschwung als wichtige Zeugen verschiedener politischer, sozialer sowie bauhistorischer Epochen anerkannt und als Schutzobjekte regionaler Bedeutung qualifiziert. Das streitbetroffene Objekt stellt entsprechend ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PGB dar und wurde gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Auch in Bezug auf die Unterschutzstellungsverfügung ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass diese nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. In Bezug auf die Unterschutzstellungsverfügung ist zudem darauf hinzuweisen, dass einmal angeordnete Schutzmassnahmen nicht beliebig in Wiedererwägung gezogen und widerrufen werden können. Die Aufhebung oder Änderung einer Schutzmassnahme richtet sich gemäss Rechtsprechung grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln über den Widerruf von Verfügungen (VGr, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 3.1; 4. Mai 2011, VB.2010.00707, E. 3.1). Danach können Verwaltungsakte, die wegen wesentlicher Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse dem Gesetz nicht oder nicht mehr entsprechen, grundsätzlich widerrufen werden. Dabei stehen sich das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts und dasjenige am Vertrauensschutz gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. In der Regel überwiegt der Vertrauensschutz, wenn – wie vorliegend – durch die Verfügungen ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügungen in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügungen eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut; auch in diesen drei Fällen kann ein Widerruf infrage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist (VB.2019.00525, VB.2019.00530, VB.2019.00539 und VB.2019.00550 vom 20. August 2020, E. 5.1; bestätigt mit BGr, 2. Juni 2022, 1C\_571/2020 und 1C\_573/2020). Ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse, das einen Widerruf rechtfertigen würde, wäre vorliegend entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht ersichtlich. Allein der Umstand, dass die Verfügungen vor 17 Jahren erlassen wurden, begründet keine wesentliche Veränderung der Interessenlage. Das Vertrauen in die Beständigkeit der Schutzverfügungen beginnt durch Zeitablauf nicht zu sinken (vgl. VGr, 23. März 2023, VB.2022.00093, E. 7.3). Ebenso wenig würden die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten im Rahmen der noch nicht abgeschlossenen BZO-Revision geplanten Änderungen in den Überbauungsverhältnissen und -möglichkeiten ein überwiegendes Interesse an der Aufhebung des rechtskräftig festgesetzten Schutzes begründen. Insofern die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang wiederum eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör rügen, wird auf die vorstehende E. 5.2.2 verwiesen.

### **E. 7**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, das Bauvorhaben sei im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie von § 357 PBG nicht bewilligungsfähig. Vorliegend stehe insgesamt kein Schutz von Investitionen im Zentrum, sondern die Umgehung der Neubauvorschriften.

### **E. 7.1**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1). Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten (Satz 2). Diese sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.) bezweckt den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen. Sie schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt würde (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00810, E. 4.3 = BEZ 2013 Nr. 21, unter Hinweis auf VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32). Allerdings haben Lehre und Rechtsprechung stets verlangt, dass bauliche Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen. Neubauähnliche Umgestaltungen sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssen die für Neubauten geltenden Vorschriften einhalten (eingehend VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00640, E. 3.1; VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00462, E. 5.1.1). Neubauähnliche Umgestaltungen sind nach langjähriger, wiederholt bestätigter Rechtsprechung jedoch erst dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, das heisst, wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00462, E. 5.1.1; VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2 mit Hinweisen; VGr, 19. Oktober 2005, VB.2004.00252, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 32). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (VGr, 16. Dezember 2021, VB.2021.00157, E. 3.1.2 mit Hinweisen; VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2; vgl. zum Ganzen VGr, 19. März 2020, VB.2019.00660, E. 2.2). Dabei steht den Gemeinden bei der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00462, E. 5.1.1; VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00548, E. 8.2).

### **E. 7.2**

Unbestrittenermassen wahrt das streitbetroffene Gebäude weder den Strassenabstand zur M-Strasse (vgl. § 265 PBG), noch den Grenzabstand zur Q-Strasse, Kat.-Nr. 08, die die M-Strasse und die P-Strasse im Nordwesten des Baugrundstücks und des Grundstücks Kat.-Nr. 07 miteinander verbindet. Die Vorinstanz ist jedoch zu Recht davon ausgegangen, dass die genannten Unterschreitungen der Grenz- und Strassenabstände unter die Besitzstandsgarantie von § 357 Abs. 1 PBG fallen. Daran vermag der von den

Beschwerdeführenden geltend gemachte Umstand, dass die damalige Eigentümerin nach Abschluss des Schutzvertrags vom 24. Februar 2006 im Zuge der Überbauung des nordwestlich der ... befindlichen Areals die M-Strasse als Privatstrasse und den Kehrplatz dicht an die Scheune erstellt habe, nichts zu ändern, geniessen doch Bauten, die aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung erstellt wurden, ganz allgemein Bestandesschutz, auch wenn sie materielles Baupolizeirecht verletzen (hierzu VGr, 23. März 2011, VB.2010.00607, E. 4.3 = BEZ 2011 Nr. 24; VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 5.2). Vorliegend sind keine Hinweise auf eine eigenmächtige, nicht formell bewilligte Bauausführung des streitbetroffenen Gebäudes gegeben, weshalb die in § 357 Abs. 1 PBG verankerte erweiterte Besitzstandsgarantie greift.

#### **E. 7.2.1**

In Bezug auf die Frage, ob vorliegend das Bauprojekt eine neubauähnliche Umgestaltung darstellt, die nicht mehr im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie liegt, weist die Vorinstanz zunächst darauf hin, dass eine Gesetzesumgehung schon deshalb nicht anzunehmen sei, weil das Bauvorhaben in weiten Teilen mit dem Inhalt des Schutzvertrags vom 24. Februar 2006 in Einklang stehe, welcher integraler Bestandteil der am gleichen Tag erlassenen und in der Folge in Rechtskraft erwachsenen Schutzverfügung der Baudirektion bilde. Mit dieser Verfügung wurde das Gebäude gemäss § 205 PBG rechtsverbindlich und mithin auch für den Eigentümer verbindlich unter Denkmalschutz gestellt. Mit der Unterschutzstellung wurde es dem jeweiligen Eigentümer auch untersagt, an der Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich bauliche Änderungen vorzunehmen und Unterhaltsarbeiten auszuführen, welche die äussere und innere Wirkung der Gebäude sowie deren Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen. Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass vorliegend von einer neubauähnlichen Umgestaltung des streitbetroffenen Gebäudes auszugehen ist, da eine solche im Widerspruch zur verbindlichen Unterschutzstellung des Gebäudes stehen würde und nicht bewilligungsfähig wäre. Das Bauprojekt realisiert vielmehr unter Wahrung des detailliert festgehaltenen Schutzzumfangs die verbindlich festgehaltene noch mögliche Nutzung gemäss Schutzvertrag vom 24. Februar 2006. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Einbau einer Fünfstübliwohnung nach dem Haus-im-Haus-Prinzip im Obergeschoss des Gebäudes unter Wahrung des äusseren typischen Erscheinungsbildes der Baute. Im Erdgeschoss sind ein unbeheizter Waschklo mit WC geplant. Das Tenn und die Ställe im Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss dienen weiterhin nicht zu Wohnzwecken. Mithin kann nicht – wie die Beschwerdeführenden vorbringen – von einem Neubau eines grosszügigen Einfamilienhauses mit grossen Veränderungen im Innern und äusseren Erscheinungsbild des Gebäudes und damit von einer Gesetzesumgehung ausgegangen werden.

#### **E. 7.2.2**

Die Vorinstanz führt weiter aus, dass gegen eine Umgehung von Bauvorschriften spreche, dass gemäss Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil in der Wohnzone W3/55%, zu welcher der Hauptteil des Baugrundstücks zählt, eine Ausnützungsziffer von 55% gelte und unter anderem maximal drei Vollgeschosse, zwei anrechenbare Dachgeschosse sowie Gebäudelängen von bis zu 40 m zulässig wären; mit einem Neubau nach der Bauordnung liesse sich daher im Vergleich zum Bauvorhaben eine erheblich höhere Ausnützung realisieren. Diese Argumentation, die sich auf die Frage bezieht, ob mit einem Neubau zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden könnten, die mit dem

geplanten Umbau der vorschriftswidrigen Baute nicht möglich wären (vgl. VGr, 31. August 2023, VB.2022.00583, E. 6.5; VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.1.2; VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00640, E. 4), ist nachvollziehbar. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Bewilligung vom 7. März 2023 (E. D.a., S. 3), auf welche die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang verweisen, beziehen sich auf die massgebende Ausnützung für das vorliegende Bauprojekt, nicht für einen Neubau.

### **E. 7.2.3**

In den Ausführungen der Vorinstanz wird weiter darauf hingewiesen, dass, wie sich am gerichtlichen Augenschein vom 13. November 2023 gezeigt hätte, das Sockelgeschoss der ... mit den tragenden Wänden, die Portale und Fenster des Gebäudes mit ihren Sandsteingewänden, die Dachkonstruktion und die Hocheinfahrt mit Brücke und Stützmauer im Grossen und Ganzen noch intakt seien. Durch das Bauvorhaben würden daher frühere Investitionen in die ... geschützt. Auch diese Ausführungen sind gestützt auf die Akten, insbesondere die am Augenschein erstellten Fotografien und die bewilligten Pläne, nachvollziehbar. Mit Blick auf die verbleibende Substanz steht mithin der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund. Die von den Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang vorgebrachten Zahlen in Bezug auf die Baukosten und die verwertbaren Investitionen vermögen hingegen nicht zu überzeugen, da sie nicht substantiiert sind und lediglich Schätzungen darstellen.

### **E. 7.2.4**

Die Vorinstanz ist folglich nach einer Gesamtwürdigung im Ergebnis mit zutreffender Begründung, auf welche in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden kann, zum Ergebnis gelangt, dass das Bauvorhaben keine neubauähnliche Umgestaltung beinhalte und zu Recht nach § 357 Abs. 1 PBG beurteilt wurde.

## **E. 8**

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass sie von Kosten- und Entschädigungszahlungen in jedem Fall zu befreien seien und ihnen eine Entschädigung zuzusprechen sei. Die Übereinstimmung mit den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und der erlaubten Ausnützung hätte im Zeitpunkt der Rekurerhebung aufgrund der Akteneinsichtsverweigerung nicht überprüft werden können.

### **E. 8.1**

Nach § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzungen von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden. Einem Gemeinwesen bzw. einer Vorinstanz können Verfahrenskosten nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden, wenn z. B. die Vorinstanz das rechtliche Gehör verletzte und es im Anfechtungsverfahren lediglich dank einer Heilung der Gehörsverletzung nicht zu einer Gutheissung des Rechtsmittels kam (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 59). Sodann ist die einer privaten Partei auferlegte Parteientschädigung aufgrund des Verursacherprinzips zu reduzieren, wenn sie nur deshalb vollständig unterlag, weil die Entscheidungsinstanz einen vorinstanzlichen Verfahrensfehler heilte (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 27). Auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist bei der Regelung der Kosten- und

Entschädigungsfrage dem Umstand angemessen Rechnung zu tragen, dass eine Partei nur deshalb unterliegt, weil ein Verfahrensfehler von der Rechtsmittelinstanz geheilt worden ist (BGr, 2. November 2023, 1C\_221/2023 E. 7; BGr, 12. Dezember 2019, 1C\_143/2019, E. 2.7 mit Hinweisen; VGr, 14. März 2024, VB.2023.00179 E. 6; VGr, 19. März 2020, VB.2019.00548, E. 9.2). Bei der Beurteilung, in welchem Umfang die Berücksichtigung des Verfahrensfehlers erfolgt, steht den kantonalen Behörden ein weiterer Ermessensspielraum zu (BGr, 5. Juli 2023, 2C\_127/2023, E. 4.1; VGr, 19. März 2020, VB.2019.00548, E. 9.3).

## **E. 8.2**

Die Vorinstanz auferlegte die Kosten- und Entschädigungsfolgen nach dem Unterliegerprinzip. Jedoch ist darin, dass das Akteneinsichtsgesuch der Beschwerdeführenden in den verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 24. Februar 2006 ohne konkrete Abwägung der gegenläufigen privaten und öffentlichen Interessen abgelehnt wurde, eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu sehen (vorstehend E. 5.1.3). Die Gehörsverletzung wurde im Rekursverfahren geheilt, da die genannten Unterlagen mit der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 3 vom 5. März 2023 zu den Akten gegeben wurden und die Beschwerdeführenden im Rahmen ihrer Eingabe vom 5. Juni 2023 dazu Stellung nehmen konnten. Jedoch wäre die Vorinstanz gehalten gewesen, diesen Umstand bei der Berechnung und Verteilung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen. Da der Vorinstanz dabei ein weiterer Ermessensspielraum zukommt, ist die Sache in Bezug auf die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen an diese zurückzuweisen.

## **E. 9**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

## **E. 10**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden zu 4/5 und den Beschwerdegegnerinnen je zu 1/15 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr verpflichtet, der privaten Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen.

## **E. 11**

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG) anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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