

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00462 vom 15. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00462

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00462 du 15 mai 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00462 del 15 maggio 2025

Regeste

Baurechtlicher Vorentscheid | Vorentscheid; massgebendes Terrain Es ist zulässig, dass eine Bauherrschaft, gleichzeitig oder gestaffelt, mehrere Alternativgesuche zur Beurteilung einreicht. Wird eines dieser Gesuche abgewiesen oder im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, hat dies nicht automatisch zur Folge, dass auch das andere Gesuch nicht bewilligt werden kann. Gleich verhält es sich, wenn die Bauherrschaft, wie vorliegend, einerseits ein Baugesuch einreicht und andererseits einen Vorentscheid für die Festlegung des massgebenden Terrains erwirkt. Die Aufhebung der Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren zieht nicht automatisch die Aufhebung oder Ungültigkeit des separat erteilten Vorentscheids nach sich (E. 5.1). § 5 Abs. 2 ABV ist nur auf den Fall anwendbar, wenn das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf gemäss § 5 Abs. 1 ABV festgelegt wird. Da die Festlegung des massgebenden Terrains vorliegend gestützt auf § 5 Abs. 1 ABV erfolgte, kann der Beschwerdeführer aus dem Wortlaut von § 5 Abs. 2 ABV nichts zu seinen Gunsten ableiten (E. 5.2). Fragen zum gewachsenen Boden bzw. zur Bestimmung des Bodenverlaufs mittels Interpolation sind einem Vorentscheid zugängliche Rechtsfragen; es handelt sich nicht um projektbezogene Fragen (E. 5.3). Die vorinstanzlich vorgenommene Festlegung des massgebenden Terrains mittels Interpolation ist nicht zu beanstanden (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

E. 2

Der Beschwerdeführer ist aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Baugrundstück gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 3

Die Gemeinde Richterswil hat die kantonale Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt. Die in diesem Sinn revidierte Bau- und Zonenordnung ist am 19. August 2023 in Kraft getreten. Da der Gemeinderat Richterswil die vorgenannte Revision bereits am 21. März 2022 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet hatte, entfaltete der Entwurf des Gemeinderats bereits am 21. März 2022 negative Vorwirkung. Aus diesem Grund beantragte die private Beschwerdegegnerschaft einen Vorentscheid betreffend Festlegung des massgebenden Terrains nach künftigem Recht. Der Vorentscheid betrifft die

Parzelle Kat.-Nr. 01 in Richterswil. Das Grundstück liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Gestützt auf von der privaten Beschwerdegegnerschaft eingereichte Unterlagen legte die Planungs- und Baukommission Richterswil das massgebende Terrain, wie auf dem Höhenlinienplan 1:100, Plan Nr. 02, vom 28. April 2022 ausgewiesen, verbindlich fest.

E. 4

Da die Gemeinde Richterswil die kantonale Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt hat, sind vorliegend das PBG und die Allgemeine Bauverordnung (ABV) in der seit dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung anwendbar. Gemäss § 5 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Abs. 1). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Abs. 2).

E. 5.1

Nebst dem Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildenden Vorentscheid vom 25. Mai 2022 erteilte der Planungs- und Bauausschuss Richterswil der privaten Beschwerdegegnerschaft am 12. April 2023 unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für ein Einfamilienhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 in Richterswil. Den hiergegen erhobenen Rekurs des Beschwerdeführers hiess das Baurekursgericht mit Entscheid vom 30. April 2024 (R2.2023.00104) gut und hob die angefochtene Baubewilligung auf. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass dem durch das Baurekursgericht aufgehobenen Bauentscheid unter anderem der Verlauf des massgebenden Terrains zugrunde gelegen habe, weshalb das Baurekursgericht den mit Vorentscheid vom 25. Mai 2022 festgesetzten Höhenlinienplan – zumindest implizit – bereits aufgehoben habe. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Es ist ohne Weiteres zulässig, dass eine Bauherrschaft, gleichzeitig oder gestaffelt, mehrere Alternativgesuche zur Beurteilung einreicht (Daniel Kunz/Markus Lanter, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 445). Wird eines dieser Gesuche abgewiesen oder im Rechtsmittelverfahren aufgehoben, hat dies nicht automatisch zur Folge, dass auch das andere Gesuch nicht bewilligt werden kann. Gleich verhält es sich auch, wenn die Bauherrschaft, wie vorliegend, einerseits ein Baugesuch einreicht und andererseits einen Vorentscheid für die Festlegung des massgebenden Terrains erwirkt. Die Aufhebung der Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren zieht nicht automatisch die Aufhebung oder Ungültigkeit des separat erteilten Vorentscheids nach sich. Dem sich in den Akten befindlichen Entscheid des Baurekursgerichts vom 30. April 2024 kommt auf die hier zu beurteilende Frage des massgebenden Terrains zudem auch keine präjudizielle Wirkung zu. Das Baurekursgericht erwog in seiner Erwägung 6, dass § 5 ABV in der seit dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung keine Vorwirkung zukomme, weshalb das Baurekursgericht auf die Beurteilung der Baubewilligung vom 12. April 2023 § 5 ABV in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung anwende. Die vorliegend umstrittene Frage des massgebenden Terrains bildete somit gar nicht Gegenstand des Entscheids vom 30. April 2024, weshalb der vorliegend angefochtene Vorentscheid nach wie vor seine Gültigkeit hat. Demzufolge kann im vorliegenden Verfahren auch auf die vom Beschwerdeführer beantragte Edition der Pläne zur aufgehobenen Baubewilligung vom 12. April 2023 verzichtet werden.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer macht gestützt auf den Wortlaut von § 5 Abs. 2 ABV, wonach aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden könne, geltend, dass die Festlegung des massgebenden Terrains mittels Vorentscheid unzulässig sei, da es sich hierbei gar nicht um ein Baubewilligungsverfahren handle. Der Beschwerdeführer verkennt, dass § 5 Abs. 2 ABV nur auf den Fall anwendbar ist, wenn das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf gemäss § 5 Abs. 1 ABV festgelegt wird. Da die Festlegung des massgebenden Terrains vorliegend gestützt auf § 5 Abs. 1 ABV erfolgte, kann der Beschwerdeführer aus dem Wortlaut von § 5 Abs. 2 ABV nichts zu seinen Gunsten ableiten. Zudem ergibt sich aus der Systematik des PBG, in dessen Abschnitt "Das baurechtliche Verfahren" (§§ 309–328g PBG) sowohl der baurechtliche Entscheid (§§ 318–322) als auch Vorentscheide (§§ 323–324 PBG) behandelt werden, dass es sich beim Vorentscheidsverfahren ebenfalls um ein Baubewilligungsverfahren handelt. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer macht ferner geltend, dass das massgebende Terrain nicht einem Vorentscheid zugänglich sei, da es sich hierbei einerseits um eine Sachverhaltsermittlung handle und andererseits die Bedeutung des massgebenden Terrains vom konkreten Bauvorhaben und den konkret einzuhaltenden Bauvorschriften abhängig sei.

E. 5.3.1

Vorentscheide können gemäss § 323 Abs. 1 PBG über Fragen eingeholt werden, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens von grundlegender Bedeutung sind. Voraussetzung ist, dass die gesonderte Beurteilung dieser Fragen sachlich möglich ist und nicht gegen das Gebot der Koordination von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) beziehungsweise der Gesamtbeurteilung gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG) verstösst. Vorentscheide ergehen im gleichen Verfahren wie baurechtliche Bewilligungen (§ 323 Abs. 1 PBG) und ermöglichen eine Klärung der Rechtslage, bevor der Bauherrn Aufwand und Kosten für die (Detail-)Projektierung entstanden sind (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Eine Darstellung des zürcherischen Rechts und der neueren zürcherischen Rechtsprechung, Zürich 1991, Rz. 507). Aus dem Sinn und Zweck des Instituts ergibt sich, dass unter "Fragen" im Sinn von § 323 f. PBG nur Rechtsfragen gemeint sind. Unklarheiten tatsächlicher Natur können nicht zum Gegenstand eines Vorentscheidsgesuchs gemacht werden (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00265, E. 4.1.2 f.; Mäder, Rz. 513 ff., je auch zum Folgenden). Thematisch kann ein Vorentscheid beliebige Fragen zum Gegenstand haben, sofern sie gemäss § 323 Abs. 1 PBG grundlegender Natur und damit projektunabhängig beantwortbar sind. Es können im Vorentscheidsgesuch allerdings nur Fragen gestellt werden, die auch im Rahmen des späteren Bewilligungsverfahrens zu beurteilen wären. Mit anderen Worten müssen die Fragen einer gesonderten Prüfung zugänglich sein, das heisst, sich ohne das Vorliegen einer bereits detaillierten Projektierung beantworten lassen. Entsprechend kann die Beantwortung unter Umständen lediglich in einer allgemeinen Weise möglich sein. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die gestellten Fragen präzise abzufassen, sodass diese klar beantwortet werden können. In einem Vorentscheidsgesuch zulässig sind gemäss

verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung etwa Fragen betreffend die Ausnützungsübertragung, das Überstellen von Baulinien oder die Einhaltung von Abstandsvorschriften. Demgegenüber können Fragen bezüglich Gestaltung – nicht etwa, weil es sich nicht um Rechtsfragen handeln würde, sondern weil sie nur projektabhängig beantwortet werden können – in der Regel nicht Gegenstand eines Vorentscheidsgesuchs sein und wäre darauf nicht einzutreten (VGr, 19. März 2020, VB.2019.00740, E. 4.1.3). Das Baurekursgericht und das Verwaltungsgericht betrachteten Fragen zum gewachsenen Boden bzw. zur Bestimmung des Bodenverlaufs mittels Interpolation ebenfalls als einem Vorentscheid zugängliche Rechtsfragen (BEZ 2018 Nr. 37; VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00265, E. 4.1.3, auch zum Folgenden). Zur Bestimmung des für die Gebäudehöhe relevanten Bodenverlaufs reicht nicht generell das Ausmessen bzw. Ablesen der bestehenden tatsächlichen Verhältnisse aus. Der für ein Neubauvorhaben relevante Bodenverlauf wird auch nach rechtlichen Vorgaben bestimmt – wobei bei seiner Bestimmung gerade in Zusammenhang mit Interpolationen ein Ermessen besteht. Diese unter altem Recht ergangene Rechtsprechung zur Ermittlung des gewachsenen Terrains gilt ohne Weiteres auch für die nach neuem Recht erforderliche Ermittlung des massgebenden Terrains, dessen Ermittlung ebenfalls mittels Interpolationen erfolgt, sofern der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden kann. Mit dem Vorentscheid vom 25. Mai 2022 wurde somit – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – eine Rechtsfrage beantwortet.

E. 5.3.2

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers handelt es sich bei der im Vorentscheidsverfahren beurteilten Frage auch nicht um eine projektbezogene Frage. Die im Vorentscheidsverfahren behandelte Frage liess sich beurteilen, ohne dass ein – ganz oder teilweise ausgearbeitetes – konkretes Bauprojekt bereits feststehen musste. Es ging vorliegend um die Frage der Zulässigkeit einer konkreten Interpolation, die für Neubauten generell von Bedeutung ist (vgl. VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00265, E. 4.3).

E. 5.3.3

Ergänzend kann im Übrigen auf die zutreffenden Erwägungen 3.2–3.5 der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 5.4

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer eine falsche Ermittlung des massgebenden Terrains. Es ist unbestritten, dass auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 früher erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgten, sodass der natürlich gewachsene Geländeverlauf nicht mehr festgestellt werden kann (siehe hierzu die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz, Erwägung 4.3). Demzufolge ist vorliegend vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 ABV). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bestehen gerade bei komplexen topografischen Verhältnissen – wie es auch vorliegend der Fall ist – regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemein anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit – abgesehen von hier nicht

einschlägigen Ausnahmefällen – nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00265, E. 4.1.4; 6. Oktober 2022, VB.2021.00840/VB.2022.00001, E. 4.5.3 mit Hinweisen; 29. August 2019, VB.2019.00050, E. 3.2). Die Vorinstanz erwog, die Bauherrschaft habe einerseits die westliche Hälfte des Baugrundstücks und andererseits einen bis zu 4 m breiten Grenzstreifen entlang der Bergstrasse interpolieren müssen. Die Interpolation gemäss dem festgesetzten Höhenlinienplan orientiere sich grundsätzlich am Höhenprofil des nordöstlichen Teils des Baugrundstücks, welcher aufgrund der Akten im Gegensatz zu den vorgenannten Teilflächen noch einen natürlich gewachsenen Geländeverlauf aufweise. Die zugehörigen, ursprünglichen Höhenlinien seien dabei Richtung Westen, d. h. den Hang aufwärts, möglichst wirklichkeitsnah nachgebildet worden; dabei habe das bestehende Terrain an der nordöstlichen Grenze des Baugrundstücks als Ausgangspunkt gedient. Zum anderen sei der bisherige Verlauf der ursprünglichen Höhenlinien Richtung Südosten bzw. bis zur Bergstrasse weitergeführt worden. Diese Vorgehensweise, die von dem auf einem grösseren Teil des Baugrundstücks bestehenden einstmaligen Geländeverlauf ausgehe, sei nachvollziehbar und führe im Ergebnis zu einem natürlich anmutenden Höhenprofil, weshalb die Interpolation nicht zu beanstanden sei (vorinstanzliche Erwägung 4.4). Die vom Beschwerdeführer gegen diese Interpolation vorgebrachten Einwände beschränken sich im Wesentlichen auf nicht belegte entgegenstehende Tatsachenbehauptungen, welche in keiner Weise in der Lage sind, die von der Vorinstanz bestätigte Interpolation als unvertretbar erscheinen zu lassen, weshalb für das Verwaltungsgericht kein Anlass besteht, in die vorinstanzlich bestätigte Interpolation einzugreifen. Damit kann auch auf die vom Beschwerdeführer beantragte Einholung eines Gutachtens zur Frage des natürlichen Terrainverlaufs in der Umgebung verzichtet werden, da es sich hierbei einerseits um eine Feststellung des Sachverhalts handelt, der anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins überprüft und festgestellt werden konnte und demzufolge nicht eines Gutachtens bedarf, und ein solches Gutachten andererseits auch nicht die von der Vorinstanz bestätigte Interpolation in Frage zu stellen vermag.

E. 6

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die private Beschwerdegegnerschaft hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung.

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