



G.-Nr. R2.2015.00099  
BRGE II Nr. 0126/2015

**Entscheid vom 8. September 2015**

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Emil Seliner, Baurichter Stefano Terzi, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen **Rekurrierende**

1. Erben YZ, nämlich:
  - 1.1. [...]
  - 1.2. [...]
  - 1.3. [...]
  - 1.4. [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Baukommission X, [...]
2. T. S., [...]

betreffend Baukommissionsbeschluss vom 13. August 2013; Baubewilligung für Einfamilienhaus; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2014.00514

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 13. August 2013 erteilte die kommunale Baubehörde T. S. die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses.

### **B.**

Dagegen erhoben die Erben YZ mit gemeinsamer Eingabe vom 13. September 2013 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Gunsten der Rekurrierenden (G.-Nr. R2.2013.00127).

Mit gemeinsamer Eingabe vom 16. September 2013 erhoben weitere Anwohner fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des privaten Rekursgegners (G.-Nr. R2.2013.00129).

### **C.**

Mit Entscheid vom 12. August 2014 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren und wies die Rekurse ab, soweit sie nicht zufolge Projektänderung gegenstandslos geworden abgeschrieben wurden (BRGE II Nrn. 0102 und 0103/2014).

### **D.**

Das hierauf von den Erben YZ angerufene Verwaltungsgericht hiess deren Beschwerde mit Urteil vom 16. April 2015 gut und wies die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an das Baurekursgericht zurück (VB.2014.00514). Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R2.2013.00129 verzichteten auf einen Weiterzug, weshalb ihnen gegenüber das Urteil des Baurekursgerichts vom 12. August 2014 in Rechtskraft erwuchs.

### **E.**

Mit Präsidialverfügung vom 8. Juni 2015 wurde von der Rückweisung der Akten des Rekursgeschäfts G.-Nr. R2.2013.00127 Vormerk genommen und das Rekursverfahren unter der neuen Geschäftsnummer R2.2015.00099 fortgesetzt.

## **F.**

Am 17. Juni 2015 ergänzte die Gerichtsschreiberin die vom Verwaltungsgericht in ihrem Entscheid VB.2014.00514 bemängelte Fotodokumentation. Das Fotoprotokoll wurde den Parteien mit Präsidualverfügung vom 23. Juni 2015 zur freigestellten Stellungnahme zugestellt. Die Bauherrschaft und die Rekurrierenden nahmen mit Eingaben vom 13. bzw. 14. Juli 2015 zur ergänzten Fotodokumentation Stellung.

## **G.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

[....].

### **3.**

Das Verwaltungsgericht bemängelt in seinem Rückweisungsentscheid, dass die im Augenscheinprotokoll enthaltene Fotodokumentation den erforderlichen Anforderungen nicht genüge. Aufgrund von Kontrast und Helligkeit der Fotografien hätten die am Entscheid, nicht aber am Augenschein beteiligten Baurichter, nicht zuverlässig feststellen können, ob die Rüge der Rekurrierenden berechtigt gewesen sei. So seien die Aussteckungsprofile auf dem von der S.-Strasse aufgenommenen Foto Nr. 5 nur mit "grösster Mühe" zu erkennen. Die von der D.-Strasse her aufgenommenen Fotografien seien teilweise unterbelichtet wiedergegeben. Die im Rekursverfahren vorgebrachten Rügen hätten anhand dieser Dokumentation nicht mit der gebotenen Kognition überprüft werden können.

Bei seinem Neuentscheid ist das Baurekursgericht gemäss § 64 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) an die in der Begründung des Rückweisungsentscheides enthaltene rechtliche Beurteilung der Streitsache gebunden. Die kritisierte Fotodokumentation wurde deshalb ergänzt und den Parteien zur Vernehmlassung zugestellt.

Die Rekurrierenden halten in ihrer Stellungnahme vom 14. Juli 2015 dafür, dass die Aussteckungsprofile auch auf den neu erstellten Fotos kaum erkennbar seien. Auf Foto Nr. 20 seien die Profilstangen zwar "nachgezogen" auf dem Foto Nr. 22, welches an dem von den Rekurrierenden in der Rekursschrift verlangten Standort geschossen worden sei, seien die Profilstangen nicht ersichtlich. Ob das turmartige Bauvorhaben, dessen Einzelerscheinung anhand der Fotos Nrn. 3, 16 und 18 und 20 einigermaßen erkennbar sei, den Anforderungen zu genügen vermöge, lasse sich auch anhand der neuen Fotodokumentation nicht zuverlässig feststellen.

Vorab ist einzuräumen, dass der Kontrast und die Helligkeit der im Winter bei bedecktem Himmel aufgenommenen Fotografien vom 3. Februar 2014 nicht optimal sind. Über das für die Beurteilung des Bauvorhabens relevante bauliche Umfeld geben jedoch schon diese Fotografien hinreichend Auskunft. Nicht erstaunlich ist demgegenüber, dass bei einer das bauliche Umfeld dokumentierenden Aufnahme aus über 100 m Entfernung die Aussteckungsprofile nur undeutlich erkennbar sind. Die Dimensionen des Bauvorhabens stehen bei solchen Aufnahmen denn auch nicht im Vordergrund, sondern geht es darum, einen Eindruck von der baulichen und landschaftlichen Umgebung zu gewinnen. Über die Gestalt und Grösse des Projektes hat sich das Gericht in erster Linie anhand der massgebenden Pläne und nicht anhand der Aussteckungsprofile zu orientieren. Den erforderlichen Anforderungen wird daher sowohl die bemängelte Fotografie Nr. 5 (im Protokoll des Verfahrens G.-Nr. R2.2013.00127) als auch die ergänzte Fotodokumentation (insbesondere Fotos Nrn. 19, 20, 21 und 22) ohne weiteres gerecht, ist darauf doch die betroffene Gesamtüberbauung abgebildet. Im Übrigen bleibt darauf hinzuweisen, dass die am Augenschein mit Digitalkamera aufgenommenen Fotografien in der Geschäftskontrolle des Baurekursgerichts elektronisch gespeichert werden und bei Bedarf von allen Baurichtern des dreiköpfigen Spruchkörpers in vergrösserter Version eingesehen werden können, um allfällige Details (wie z.B. Aussteckungsprofile usw.) genauer zu betrachten. Die am Entscheid mitwirkenden Richter konnten mithin bereits anhand der Augenscheinfotos vom 3. Februar 2014 einen umfassenden Eindruck vom Bauvorhaben im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung gewinnen. Die erneut von den Rekurrierenden gehegten Zweifel sind in Anbetracht der nunmehr bei den Akten liegenden umfangreichen Fotodokumentation nicht nachvollziehbar.

[...]