

# **BGer 1C\_182/2018 vom 12. Februar 2019**

Bundesgericht, 2019-02-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_182\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_182_2018)

FR: TF 1C\_182/2018 du 12 février 2019

IT: TF 1C\_182/2018 del 12 febbraio 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Nachbarn beschwerdelegitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht ( Art. 95 lit. a und b BGG ). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen ( Art. 95 lit. c und d BGG ). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht ( BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV ) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. Das bedeutet, dass das Bundesgericht insoweit nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen prüft, während es auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt ( BGE 142 III 364 E. 2.4; 142 II 369 E. 2.1 S. 372; je mit Hinweisen). Wird eine Verletzung von Art. 9 BV gerügt, genügt es daher nicht, wenn bloss behauptet wird, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Vielmehr ist in der Beschwerde anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 134 II 244 E. 2.2 ; 130 I 258 E. 1.3 S. 262; je mit Hinweisen). Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten, soweit die Beschwerdeführer darin appellatorische Kritik an der Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts üben, ohne rechtsgenügend darzulegen, inwiefern die Vorinstanz dabei das Willkürverbot verletzt haben soll.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführer rügen mehrfach eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, weil die Vorinstanz auf gewisse Vorbringen nicht eingegangen sei und damit ihre Begründungspflicht verletzt habe.

Im angefochtenen Urteil hat die Vorinstanz die wesentlichen Überlegungen genannt, von denen sie sich hat leiten lassen. Damit war eine sachgerechte Anfechtung ihres Urteils möglich, auch wenn sie nicht jedes einzelne Vorbringen der Beschwerdeführer ausdrücklich widerlegte. Die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht erweist sich damit als unbegründet ( BGE 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; 142 II 49 E. 9.2 S. 65; je mit Hinweisen).

### **E. 3.1**

Gemäss § 255 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; in der bis am 28. Februar 2017 gültigen Fassung) sind für die Ausnützungsziffer alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anrechenbar. Nach § 276 Abs. 1 PBG zählen als Geschosse Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen sowie andere Untergeschosse, die mehrheitlich über dem gewachsenen Boden liegen.

### **E. 3.2**

Im vorinstanzlichen Verfahren brachten die Beschwerdeführer vor, das gemäss dem strittigen Bauprojekt umgebaute Untergeschoss könne nach wie vor zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken nach § 267 Abs. 1 PBG genutzt werden.

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz führte diesbezüglich zusammengefasst aus, ob Räume als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume zu qualifizieren seien, beurteile sich danach, ob sie sich objektiv für eine solche Nutzung eignen. Die Baubewilligung halte fest, dass mit der geplanten Umnutzung des Hobbyraums von 20,09 m<sup>2</sup> zu einem Kellerraum der Abbruch des grossen Licht- und Lüftungsschachtes inklusive Doppelflügel Fenster, der Abbruch der räumlich bestehenden Wärmedämmungen und der Unterbruch der zugehörigen Heizkreisleitung beim Heizungsverteiler einhergehe. Die neue Fensterfläche liege deutlich unter den Mindestanforderungen, die bei zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen gestellt werden. Insgesamt eigne sich das bewilligte Untergeschoss bei einer objektiven Grundbetrachtung nicht zur Nutzung für Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecke. Der kleine Lüftungsschacht im neuen Kellerraum, die fehlende Beheizung und die neue Fensterfläche von lediglich 0.35 m<sup>2</sup> liessen keine Hinweise auf eine Zweckentfremdung des Raumes erkennen. Dies ergebe sich aus den Bauplänen, weshalb keine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins bestanden habe. Die Annahme, der Beschwerdeführer, die Räume könnten in Zukunft einmal wieder zu Hobbyräumen umfunktioniert werden, sei hypothetisch. Das Untergeschoss sei deshalb kein anrechenbares Vollgeschoss im Sinne von § 276 Abs. 1 PBG .

### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe § 255 PBG willkürlich angewendet und das rechtliche Gehör verletzt, indem sie die Eignung des Untergeschosses zur Ausübung menschlicher Tätigkeiten trotz der dazu genügenden Raumhöhe und -fläche, dem

Ausbaustandard, der inneren Erschliessung und der ehemaligen Nutzung ohne Durchführung eines Augenscheins nur aufgrund der ungenügenden Belichtung und Beheizung verneint habe. So könnten Toiletten-, Garderoben-, Ausstellungs-, Sport-, Entspannungs- sowie Kino-/TV-Räume und Saunas ohne (natürliche) Belichtung für den Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Bei Sport- oder Fitnessräumen sei auch keine fest installierte Heizung erforderlich. Da aus objektiver Sicht viel dafür spreche, dass das umgebaute Untergeschoss nach wie vor für menschliche Tätigkeiten genutzt werde, sei die Baubehörde gehalten gewesen, sich ein Bild vor Ort zu machen, um zu beurteilen, ob die Räume sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen eignen.

### **E. 3.5**

Dass die strittige Baubewilligung im Untergeschoss die Errichtung von Toiletten oder Saunas vorsieht, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Die anderen von ihnen genannten Möglichkeiten der Nutzung von Räumen im Untergeschoss für den dauernden Aufenthalt von Menschen setzen zumindest in den kälteren Jahreszeiten eine Heizung voraus. Die blossе Möglichkeit, dass ein Kellerraum trotz ungenügender natürlicher Belichtung und fehlender Heizung zur Ausübung menschlicher Aktivitäten genutzt werden kann, genügt nicht, um zwingend darauf zu schliessen, ein Raum sei objektiv für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet. Die Rüge der willkürlichen Anwendung von § 255 bzw. § 276 Abs. 1 PBG erweist sich damit als unbegründet. Da bei einem Augenschein vor dem geplanten Umbau des Untergeschosses die nachträglichen Nutzungsmöglichkeiten dieses Geschosses nicht festgestellt werden können, verletzte die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht, wenn sie einen Augenschein als nicht erforderlich ansah.

### **E. 4.1**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen, wobei für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten bleiben. Nach der Rechtsprechung liegt im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG eine weiter gehende Abweichung vor, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird, also z.B. die bereits überschrittene Bauhöhe noch einmal erhöht würde. Auch in der Lehre wird das Vorliegen einer weiter gehenden Abweichung von Vorschriften bejaht, wenn eine bereits bestehende Baurechtswidrigkeit einer Baute verstärkt wird, was zutrifft, wenn ein bereits unterschrittener Abstand zusätzlich unterschritten oder die schon überschrittene Baumasse oder Geschosszahl zusätzlich erhöht wird (Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 3.5 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil 1C\_231/2017 vom 1. März 2018 E. 4.5 und 4.6).

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz liess offen, ob die von den Beschwerdeführern geltend gemachten Baurechtswidrigkeiten von § 357 PBG erfasst würden, da sie solche Baurechtswidrigkeiten verneinte. So ging sie namentlich davon aus, das bestehende Haus überschreite die zulässige Gesamtgebäuelänge nicht, da die streitbetroffenen Gebäude nach Einblick in die Akten nicht als geschlossene Überbauung erschienen.

### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführer rügen, indem die Vorinstanz von einer offenen statt einer geschlossenen Überbauung ausgegangen sei und die Garage und den Wintergarten als besondere Gebäude bezeichnet habe, habe sie das kantonale und kommunale Baurecht willkürlich angewendet. Weil mit der geplanten Erweiterung und dem Ausbau ein Identitätsverlust einher gehe (bauliche Änderung lasse die bisherige Gestaltung nicht mehr erkennen) und überdies die nachbarlichen Interessen (Einschränkung der Sicht) tangiert seien, hätte die strittige Aufstockung der baurechtswidrigen Baute auch in Anwendung von § 357 PBG nicht bewilligt werden dürfen.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführer legen damit nicht rechtsgenügend dar, inwiefern die strittige Aufstockung bezüglich der geltend gemachten bestehenden Verletzung der Gebäudelänge oder der Grenzabstände neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG bewirken soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal in der Baubewilligung ausgeführt wird, die Grenz- und Gebäudeabstände seien durch das Bauvorhaben nicht berührt und blieben unverändert. Die Beschwerdeführer zeigen auch nicht substantiiert auf, inwiefern der geplanten Aufstockung überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen sollen, weshalb die Rüge der willkürlichen Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG einer rechtsgenügenden Begründung ermangelt und daher darauf nicht einzutreten ist. Dabei ist unerheblich, dass die Beschwerdeführer in ihrer Replik geltend machen, sie hätten im Rekursverfahren die Verletzung von § 357 PBG rechtzeitig und substantiiert gerügt, da im bundesgerichtlichen Verfahren blosser Verweise auf kantonale Rechtsschriften für eine rechtsgenügende Begründung nicht genügen ( BGE 138 IV 47 E. 2.8.1 S. 54 mit Hinweisen).

#### **E. 5.1**

Gemäss § 280 Abs. 1 PBG (in der bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung) wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen.

#### **E. 5.2**

Die Vorinstanz erwog, bei der Bestimmung der Gebäudehöhe gemäss § 280 Abs. 1 PBG sei die traufseitige Fassade massgebend. Auf der Giebelseite werde nur bei den Gebäudeecken eine Gebäudehöhe gemessen. Die so gemessene Gebäudehöhe dürfe bei keinem Gebäudeteil das zulässige Mass überschreiten. Die in § 280 PBG definierte Messweise der Gebäudehöhe sei auf Gebäude mit klassischen Schrägdächern zugeschnitten. Bei anderen Dachformen müsse nach Rechtsprechung und Lehre jeweils im Einzelfall eine Messweise ermittelt werden, die dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werde. Das strittige Bauprojekt sehe Kreuzfirste mit zwei mittig gekreuzten Firsten vor. Damit würden ab jedem der vier Firstabschnitte zwei Dachflächen errichtet, die sich nach unten gegen Null verjüngten. So entstünden vier Giebelseiten und keine Trauflängen, sondern Traufpunkte an den Gebäudeecken. Bei solchen Konstruktionen sei die Gebäudehöhe nicht bis zu den Firsten zu messen, sondern bis zu den Traufpunkten. Dass mit Kreuzfirstdächern maximal grosse Fassadenflächen mit einem entsprechenden Maximum an Fensterflächen erzielt werden könnten, indem die Gebäudehöhe nur noch an Punkten eingehalten werden müsse, führe gemäss der Rechtsprechung nicht zur Unzulässigkeit dieser Dachform, zumal an den vier Traufpunkten die zulässige Gebäudehöhe nach wie vor zu beachten sei. Aus der bildlichen Darstellung in act. 6/5/6/1

gehe hervor, dass auch bei der vorliegend geplanten Konstruktion noch ein nicht unbeträchtlicher Teil des Daches in einem Schrägdach bestehe und somit die analoge Anwendung der Messweise bei Schrägdächern nach § 280 PBG bis zu den Traufpunkten durchaus sinnvoll erscheine. Die vorliegend von der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachflächen gemessene Gebäudehöhe betrage 7,8 m und sei daher gemäss Art. 18 BZO in der Wohnzone W2/45 zulässig.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführer rügen, eine willkürliche Anwendung von § 280 PBG. Zwar sei bei Dachformen, die nicht dem klassischen Schrägdach entsprechen, im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise zu ermitteln. Daraus könne jedoch nicht gefolgert werden, die Gebäudehöhe sei an den Traufpunkten zu messen. Da vorliegend die Schnittlinie zwischen den Fassaden und der Dachfläche nicht - wie bei klassischen Schrägdächern - horizontal entlang der Dachkante, sondern steil nach oben verlaufe, müsse die Gebäudehöhe nicht an einem Punkt, sondern kontinuierlich entlang der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche gemessen werden. Der höchste Punkt des Gebäudes befinde sich damit am obersten Ende der ansteigenden Dachfläche, also beim jeweiligen First. Dies entspreche dem Gesetzeswortlaut, gemäss welchem die Gebäudehöhe bis an den First zu messen sei. Auch beim Pultdach werde die Gebäudehöhe beidseits, insbesondere an der höheren Fassade gemessen, weshalb die Gebäudehöhe hier bis zu den vier Firsten höhenrelevant sei. Die Gebäudehöhe soll die geschlossenen Fassaden in der vertikalen Ausrichtung begrenzen. Hier würden die Fassaden auf allen vier Seiten vertikal bis zum jeweiligen First verlaufen, womit die nachbarliche Schutzfunktion der Beschränkung der Gebäudehöhe missachtet werde.

### **E. 5.4**

Mit diesen Vorbringen bestreiten die Beschwerdeführer nicht, dass beim klassischen Schrägdach die Gebäudehöhe giebelseitig nur bei den Gebäudeecken gemessen wird. Damit wird auf Giebelseite eines herkömmlichen Satteldaches eine über die im Traufbereich massgebende Fassadenhöhe hinausgehende Fassade zugelassen. Dies stellt § 280 Abs. 1 PBG in der ab dem 28. Februar 2017 gültigen Fassung klar, indem er bestimmt, dass sich giebelseitig das zulässige Mass (der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7 m erhöht. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer kann bei Kreuzfirstdächern, bei denen anstatt zwei vier Giebelbereiche entstehen, in vertretbarer Weise bei diesen Bereichen die Anwendung der Regelung für die Giebelseite eines Hauses befürwortet werden, zumal sich die Fassade - gleich wie bei einem klassischen Schrägdach - auf der Giebelseite von aussen erkennbar nach oben verjüngt. Insoweit besteht entgegen der Meinung der Beschwerdeführer ein wesentlicher Unterschied zu Pultdächern, bei denen sich auf der ganzen Breite die Fassade auf der höheren Seite bis zum First erhebt, weshalb bei dieser Seite kein Schrägdach erkennbar ist. Zudem widerlegen die Beschwerdeführer nicht, dass gemäss der Angabe der Vorinstanz bei der vorliegend geplanten Konstruktion noch ein beträchtlicher Teil des Daches aus einem Schrägdach besteht. Die Rüge der willkürlichen Anwendung von § 280 PBG erweist sich damit als unbegründet.

### **E. 6.1**

§ 275 PBG bestimmt in der bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung:

" 1 Vollgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen.

2 Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse."

### **E. 6.2**

Die Vorinstanz erwog, der in § 275 PBG genannte Kniestock sei ein Begriff aus dem Holzbau und bezeichne einen konstruktionsbedingten Bauteil. Ein Kniestock entstehe, wenn zwischen dem Dachgeschossboden und der Dachschräge eine senkrechte Wand geschaffen werde; also wenn der Geschossboden des infrage stehenden Gebäudeabschnitts unterhalb der Schnittlinie "Fassade/Dach" liege. Bei Kreuzfirsten sei es zulässig, die Kniestockhöhe wie die Gebäudehöhe nur an den vier Kniestockpunkten zu messen. Dass nur solche Punkte existierten, ändere nichts an der Funktion des Kniestocks, da es sich hier ebenfalls um Bauteile mit der vornehmlich statischen Funktion handle, die Dachkonstruktion zu tragen, welche nicht direkt auf die Dachgeschossdecke aufgesetzt werde. Deshalb könnten auch bei Kreuzfirstdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte Dachgeschosse im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG sein, wenn die Kniestockhöhe höchstens 0,9 m betrage. Ansonsten wären Kreuzfirstdächer als Dachgeschosse unzulässig.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführer machen geltend, das PBG definiere den Begriff des Kniestocks nicht. Gemäss FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF (Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 1219) sei der Kniestock der Teil der Aussenwand an der Traufseite eines Gebäudes, der auf der obersten Geschossdecke errichtet werde und als Auflage für das Dachtragwerk diene. Während beim klassischen Schrägdach, das § 275 Abs. 2 PBG zugrunde liege, die traufseitige Aussenwand als Auflage für das Dachwerk diene, hätten die vier Kniestockpunkte keine tragende, sondern mehrheitlich eine ästhetische Funktion. Die Vorinstanz habe daher den Sachverhalt willkürlich festgestellt, wenn sie den vier Kniestockpunkten eine Tragfunktion zuschreibe. Diese Funktion würde eher die Fassadenabschnitte zwischen den Kniestockpunkten bis zum First wahrnehmen, weshalb der oberste Teil der vier Fassaden der seitlichen Kreuzfirsten als steil zum First hin verlaufender "Kniestock" anzusehen sei, der an seiner höchsten Stelle fünf Meter hoch sei. Die Kniestockpunkte würden das Gebäude auch nicht abschliessen, wie es beim klassischen Schrägdach der Fall sei. Da bei Kreuzfirsten keine Kniestöcke gemäss § 275 Abs. 2 PBG bestünden, könne nach dem Wortlaut dieser Bestimmung unterhalb eines Kreuzfirstdaches kein Dachgeschoss bejaht werden. Zudem verlaufe bei einem solchen Dach die Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche im Sinne von § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG auf allen vier Seiten schräg entlang der Fassade unterhalb des Daches bis zum jeweiligen First, weshalb das oberste Geschoss mehrheitlich unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liege, weshalb auch deshalb kein Dachgeschoss im Sinne von Art. 275 Abs. 2 PBG vorliegen könne. Die Vorinstanz hätte § 275 Abs. 2 PBG nicht über seinen klaren Wortlaut hinaus um eine zusätzliche, im Gesetz nicht vorgesehene Dachform erweitern dürfen, weil dies dem Gesetzgeber vorbehalten sei.

### **E. 6.4**

Eine vom Gericht zu füllende Gesetzeslücke liegt vor, wenn der Gesetzgeber eine sich stellende Rechtsfrage nicht regelte und dem Gesetz diesbezüglich weder nach seinem

Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Antwort entnommen werden kann. Eine solche Antwort kann sich daraus ergeben, dass der Gesetzgeber eine nicht ausdrücklich behandelte Frage stillschweigend bzw. durch qualifiziertes Schweigen im negativen Sinn beantwortet. Ob eine zu füllende Lücke oder ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln. Ist ein lückenhaftes Gesetz zu ergänzen, gelten als Massstab die dem Gesetz selbst zugrunde liegenden Zielsetzungen und Werte. Lücken können oftmals auf dem Weg der Analogie geschlossen werden ( BGE 144 IV 97 E. 3.2.1 S. 106 f. mit Hinweisen).

### **E. 6.5**

Die Beschwerdeführer gehen mit ihren Ausführungen sinngemäss davon aus, die Definition der Dachgeschosse in § 275 PBG sei abschliessend zu verstehen, da der Gesetzgeber durch qualifiziertes Schweigen darin nicht ausdrücklich geregelte Dachformen als Dachgeschosse nicht zulasse. Die Beschwerdeführer legen jedoch nicht substantiiert dar, inwiefern diese Auslegung von § 275 PBG zwingend sein soll, was auch nicht ersichtlich ist. So führen die Beschwerdeführer selber aus, in der Praxis würden mittlerweile eine grosse Zahl anderer Dachformen gebaut, weshalb die Rechtsprechung diese je nach Ausgestaltung des Gebäudeabschnitts unterhalb des Dachwerks entweder als Voll- oder Dachgeschoss qualifiziere. Damit verfiel die Vorinstanz nicht in Willkür, wenn sie im Ergebnis bezüglich der in § 275 PBG nicht geregelten Kreuzfirstdächer eine Gesetzeslücke annahm und sie diese durch die analoge Anwendung dieser Regelung schloss. Dabei kann nicht verlangt werden, dass die in Bezug auf traditionelle Satteldächer entwickelten Definitionen des Kniestocks und der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche in allen Bereichen auch auf Kreuzfirstdächer übertragen werden können. Die Vorinstanz verfiel daher nicht in Willkür, wenn sie bei der analogen Anwendung von § 275 PBG auf Kreuzfirstdächer nicht verlangte, dass den "Kniestockpunkten" eine wesentliche tragende Funktion zukommt. Ob die Vorinstanz dabei die Zielsetzungen dieser Regelung willkürlich missachtet hat, ist nachstehend zu prüfen.

### **E. 7.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, entgegen der Meinung der Beschwerdeführer könne nicht gesagt werden, mit Kreuzgiebeln oder Kreuzfirstdächern abgeschlossene Gebäudeabschnitte könnten aufgrund ihrer Höhe, ihres Volumens und ihrer Fassadenflächen nicht Dachgeschosse im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG sein.

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführer bringen diesbezüglich vor, unabhängig von der Bemessung des Kniestocks zeichne sich ein Dachgeschoss dadurch aus, dass es aufgrund der Dachschrägen weniger Raumvolumen bzw. weniger begehbaren Raum aufweise als ein Vollgeschoss. Vorliegend würde mit den hochgezogenen Wänden auf allen vier Fassadenseiten zusätzlicher Wohnraum geschaffen, weil die Dachschrägen eines herkömmlichen Schrägdachs weitestgehend aufgehoben würden. Im Innenraum des obersten Geschosses bestehe lediglich an vier Ecken eine Raumhöhe von 0.7 m. Bereits 20 cm von diesen Ecken entfernt habe der Innenraum eine Höhe von 0.91 m. Dies führe zu einer 2,3 mal grösseren Fassadenfläche und zu einem 2,3 mal grösseren Raumvolumen. Zudem könne der Innenraum des Geschosses unter einem Kreuzfirst bis zu einer Höhe von 5 m zu 96 % genutzt werden. Da mit dem Kreuzfirstdach ein merklicher Raum- und Fassadengewinn erreicht werde, habe das Geschoss unter dem Kreuzfirst als Vollgeschoss zu zählen. Dies

habe auch zu gelten, weil das oberste Geschoss, bei dem die Fassaden von allen vier Seiten bis zu den Firsten hochgezogen werden, kolossal und überdimensioniert wirke und es den räumlichen Eindruck eines Vollgeschosses vermittele. Indem die Vorinstanz das strittige Geschoss trotzdem als Dachgeschoss gemäss § 275 Abs. 2 PBG qualifiziert habe, habe es den Sachverhalt willkürlich dargestellt.

### **E. 7.3**

Die Beschwerdeführer widerlegen nicht, dass gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen bei der vorliegend geplanten Dachkonstruktion noch ein beträchtlicher Teil des Daches in einem Schrägdach besteht. Zudem verjüngen sich die Fassaden unter den Schrägdächern bis zu den jeweiligen Giebeln, weshalb sie jeweils den Fassaden auf den Giebelseiten eines herkömmlichen Satteldaches entsprechen. Damit sind sie erheblich kleiner als die Fassaden eines Vollgeschosses, die sich in der Regel über die gesamte Länge bzw. Breite des Gebäudes erstrecken. Die Vorinstanz verfiel daher nicht in Willkür, wenn sie den optischen Eindruck eines Vollgeschosses verneinte. Zwar trifft zu, dass ein Kreuzfirstdach gegenüber einem herkömmlichen Satteldach aufgrund der Schaffung zusätzlicher Giebelseiten zu einer besseren Ausnutzung führt. Daraus kann jedoch nicht zwingend abgeleitet werden, eine solche Ausnutzung sei unzulässig, zumal die schweizerische Raumordnungspolitik das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen (vgl. Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG; BGE 142 II 100 E. 4.6 S. 110 f.). Entsprechend räumen die Beschwerdeführer selber ein, die Rechtsprechung der Vorinstanz liesse sich "im Zeitalter der Verdichtung" von einer nachvollziehbaren ratio leiten.

### **E. 8.1**

§ 281 PBG lautet:

" 1 Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die

a. unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden,

b. höchstens aber bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die unter Vorbehalt abweichender Regelungen in der Bau- und Zonenordnung in 7 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft.

2 Ist eine Dachneigung steiler als 45°, ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt.

3 [...]"

### **E. 8.2**

Die Beschwerdeführer machen geltend, beim nicht zurückversetzten Pultdach durchstosse das oberste Geschoss die Dachprofilinie gemäss § 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG, weshalb der Kniestock beidseits an der äusseren Fassade zu messen sei.

Vorliegend würden die Gebäudeteile des obersten Geschosses unter den seitlichen Firsten ebenfalls die Dachprofilinie durchbrechen, weshalb unabhängig vom Kniestock ein Vollgeschoss anzunehmen sei.

### **E. 8.3**

Mit dieser Argumentation nehmen die Beschwerdeführer Bezug auf die kantonale Rechtsprechung, wonach Pultdächer als halbe Giebeldächer nur auf ihrer abgeschrägten Seite eine Kniestockhöhe einhalten müssen, wenn die Fassade (auf der höheren Seite) zurückversetzt ist und die damit erreichte Firsthöhe innerhalb des Profils gemäss § 281 Abs. 1 PBG liegt (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, a.a.O., S. 902 f. mit Hinweisen). Diese Rechtsprechung ist jedoch nicht zwingend auf Kreuzfirstdächer zu übertragen, weil bei diesen der First nicht auf eine Seite verschoben wird und daher nicht von halben Giebeldächern gesprochen werden kann. Zudem erstreckt sich bei Pultdächern die Fassade unter dem parallel zum Boden verlaufenden First über die ganze Gebäudelänge, was bei Kreuzfirstdächern aufgrund der Dachschrägen nicht der Fall ist. Die Vorinstanz verfiel daher nicht in Willkür und stellte auch den Sachverhalt nicht willkürlich fest, wenn sie die strittige Dachform nicht mit einem Pultdach gleichsetzte und sie eine Verletzung von § 281 PBG verneinte.

#### **E. 9.1**

Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt ist, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen oder bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

#### **E. 9.2**

Die Vorinstanz erwog, die Vorschriften über das Volumen bzw. die Breite von Dachaufbauten, namentlich § 292 PBG, seien nach Rechtsprechung und herrschender Lehre auf Kreuzfirste nicht anwendbar, weshalb hier keine Verletzung von § 292 PBG vorliegen könne.

#### **E. 9.3**

Die Beschwerdeführer wenden ein, mit der Regelung von § 292 PBG sollen überdimensionierte Dachaufbauten verhindert werden, die der Firstpartie ein Übergewicht verleihen. Gemäss Zürcher Praxis seien Kreuzfirstdächer unter gewissen Bedingungen nicht als Dachaufbauten einzustufen. Wenn das oberste Geschoss unterhalb des Kreuzfirstdaches aber dennoch als Dachgeschoss und nicht als Dachaufbaute qualifiziert werde, werde dadurch der Schutzzweck von § 292 PBG umgangen, da das vorliegende Geschoss unter dem Kreuzfirstdach mit der herkömmlichen Dachdefinition nichts mehr gemein habe.

#### **E. 9.4**

Diese Willkürüge ist, soweit sie den Begründungsanforderungen genügt, unbegründet. Wie bereits dargelegt, weisen Kreuzfirstdächer Ähnlichkeiten bzw. Übereinstimmungen mit Satteldächern im Bereich der Giebelseiten auf (vgl. E. 7.3 hievor). Die Vorinstanz verfiel daher nicht in Willkür, wenn sie bei einem Kreuzfirstdach von vier Giebelseiten und nicht von einer Dachaufbaute im Sinne von § 292 BPG ausging.

#### **E. 10**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Diese haben zudem den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen ( Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG ).

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