

BGer 1C_582/2023 vom 23. Juni 2025

Bundesgericht, 2025-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_582_2023

FR: TF 1C_582/2023 du 23 juin 2025

IT: TF 1C_582/2023 del 23 giugno 2025

Erwägungen

E. 1

Gegen den angefochtenen, kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des öffentlichen Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen und als Nachbarin des Baugrundstücks zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist unter Vorbehalt einer in allen Teilen genügenden Begründung des Rechtsmittels (vgl. Art. 42 und Art. 106 Abs. 2 BGG) auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht sowie von interkantonalen Recht gerügt werden (Art. 95 lit. a und lit. b sowie lit. e BGG). Unter dem Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Art. 95 lit. c-d BGG kann bezüglich des kantonalen Rechts im Wesentlichen beanstandet werden, der angefochtene Entscheidung verstosse gegen das übergeordnete (Bundes-) Recht, insbesondere das Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (vgl. BGE 147 I 136 E. 1.4 ; 138 I 143 E. 2; Urteil 1C_457/2020 vom 17. Februar 2021 E. 2.1).

E. 2.2

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (vgl. Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegündung (Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 144 V 388 E. 2; 140 III 115 E. 2; Urteil 1C_497/2021 vom 19. Dezember 2023 E. 2.1; je mit Hinweisen). Der Verletzung von Grundrechten geht das Bundesgericht ausserdem nur insofern nach, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 139 I 229 E. 2.2; 134 II 244 E. 2.2).

E. 2.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann vor Bundesgericht nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich ist und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1; 146 IV 88 E. 1.3.1; je mit Hinweisen). Für Sachverhaltsrügen gelten die strengen Begründungsanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

E. 3

In tatsächlicher Hinsicht stellte die Vorinstanz fest, mit dem Bauprojekt seien eine Fassadenisolation sowie geringfügige Anpassungen der Fassadenöffnungen im Erd- und im ersten Untergeschoss, ein Anbau und ein zweites Untergeschoss geplant. Im Gebäudeinnern würden im Norden neue Trennwände eingezogen, das Treppenhaus weiter geöffnet und mit einer geschwungenen Treppe versehen. Im nördlichen Anbau soll eine Hebebühne installiert werden, um Lasten ins Untergeschoss zu transportieren. Im Untergeschoss seien neben Anpassungen im Bereich des Treppenhauses und wenigen geringfügigen Änderungen insbesondere die Entfernung der Trennwände im Bereich der Waschküche und der Heizung geplant. Dieser Raum werde mit einem grösseren Tor ausgestattet und soll künftig als Garage dienen. Die ursprüngliche Garage hingegen werde neu als Zimmer genutzt, weshalb dort die Anpassung der Fassadenöffnung an das benachbarte Fenster geplant sei.

Streitgegenstand bilden die Fragen, ob die Abstandsvorschriften zwischen dem nördlichen Anbau und der über die Bauparzelle verlaufenden Erschliessungsfläche eingehalten werden müssen (E. 4 hernach), der Um- und Anbau im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie zulässig ist (E. 5 hernach) sowie ob das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist (E. 6 hernach).

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine willkürliche Anwendung von § 265 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700) und eine offensichtlich falsche Feststellung des Sachverhalts.

E. 4.1

Das Willkürverbot ist in Art. 9 BV verankert. Danach hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Eine Verletzung des Willkürverbots im Sinne dieser Bestimmung liegt soweit hier interessierend vor, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid dabei nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, führt für sich allein nicht dazu, dass ein Entscheid willkürlich ist (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3).

E. 4.2

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben gemäss § 265 Abs. 1 PBG /ZH oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung - wie hier - keine anderen Abstände vorschreibt.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der geplante Anbau im Norden halte den gesetzlichen Abstand von 3,5 m zur Wegparzelle auf dem Baugrundstück nicht ein. Diese stelle eine Verkehrsfläche dar, die mindestens sechs Grundstücke erschliesse. Sie diene

neben der Garagenzufahrt der Parzelle Kat.-Nr. 1899 den Grundstücken Kat.-Nrn. 1886, 1887 und 1907 sowie den separaten Garagengebäuden auf Kat.-Nr. 1898 als einzig möglicher, gesetzlicher Zugang. Zudem handle es sich dabei um den Notweg für die hinter dem Baugrundstück liegenden Parzellen Kat.-Nrn. 1886, 1887 und 1971. Gegenüber dieser öffentlichen Zufahrt sei gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG /ZH ein Abstand von 3,5 m einzuhalten.

E. 4.4

Die Vorinstanz prüfte vorab, ob es sich bei der genannten Erschliessungsfläche um einen öffentlichen Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG /ZH handelt. Zusammengefasst legte sie dar, die Öffentlichkeit des Weges bestimme sich danach, ob er einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offenstehe. Zentral für die Abgrenzung sei die Zweckbestimmung der Anlage. Habe sie die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt und würden damit mehrere Grundstücke erschlossen, gelte der Weg grundsätzlich als öffentlich. Nicht öffentlich sei hingegen ein Weg, dem eine rein grundstücksinterne Erschliessungsfunktion zukomme. Dasselbe gelte, wenn die Grundeigentümerschaft für einen Fussweg, dem keine gesetzliche Erschliessungsfunktion für mehrere Grundstücke zukomme, ein Benützungsverbot für die Allgemeinheit erwirkt habe.

Mit Blick auf die Karten (GIS Browser), so die Vorinstanz weiter, müsse im vorliegenden Fall von einer grundstücksinternen Erschliessung von drei Grundstücken sowie der gesetzlichen Erschliessung von drei weiteren Parzellen ausgegangen werden. Auf dem Weg laste ein gerichtliches Verbot. Der Ausschluss der Allgemeinheit werde mit der gelben Bodenaufschrift "PRIVAT" sowie weiter hinten mit einer Verbotstafel gut sichtbar für Dritte markiert. Zudem handle es sich bei der Erschliessungsfläche um eine Sackgasse, welche lediglich einem beschränkten Nutzerkreis offenstehe. Vor diesem Hintergrund sei der Weg als privat zu qualifizieren. Die in § 265 Abs. 1 PBG /ZH bestimmten Abstandsvorschriften kämen daher nicht zum Tragen.

E. 4.5

Die Beschwerdeführerin bestreitet weder die Signalisation des gerichtlichen Verbots noch die Bodenmarkierung. Sie verneint aber eine (hinreichende) Sichtbarkeit für Dritte. Im Einzelnen kritisiert sie den Standort der Tafel - diese sei so platziert, dass sie erst nach der Benützung der Zufahrt ersichtlich sei - und die gelbe Aufschrift "Privat" am Eingang der Zufahrtsfläche, welche bei Dunkelheit und Schnee nicht erkannt werden könne. Mit ihren Ausführungen widerspricht die Beschwerdeführerin bloss der Darstellung der Vorinstanz, ohne aufzuzeigen, inwiefern das vorinstanzliche Verfahren bei entsprechender Würdigung der Sichtbarkeit anders ausgegangen wäre (vgl. vorne E. 2.3). Ihre Behauptung, wonach dem gerichtlichen Verbot aufgrund des Standorts der Signalisation keine Wirksamkeit zukomme, entbehrt daher jeglicher Grundlage.

Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, für die Wirksamkeit des gerichtlichen Verbots sei eine physische Einschränkungsmöglichkeit des Benutzerkreises (z.B. durch eine Schranke) notwendig. Auch mit diesem Argument ist sie nicht zu hören. Wie bereits dargelegt, geht die Vorinstanz beim fraglichen Weg von der grundstücksinternen Erschliessung von drei Parzellen und der gesetzlichen Erschliessung von drei weiteren Grundstücken aus. Darüber hinaus erachtet sie den Umstand, dass es sich bei der Erschliessungsfläche um eine mit einem gerichtlichen Verbot belegte Sackgasse handelt, als ausschlaggebend für die Annahme eines von vornherein bestimmten Nutzerkreises und

damit eines privaten Wegs. Diese vorinstanzlichen Erwägungen zu § 265 Abs. 1 PBG /ZH sind unter Willkür Gesichtspunkten nicht zu beanstanden. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Ein gerichtliches Verbot stellt unabhängig von der Dauer seines Bestehens durchaus ein taugliches Kriterium dar, um neben weiteren Umständen Rückschlüsse auf die Zweckbestimmung bzw. Nutzungsweise eines Weges zuzulassen (vgl. in diesem Sinne auch CHRISTOPH FRITZSCHE/CHRISTIAN BERZ, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, 7. Aufl. 2024, S. 1303 f., Ziff. 17.6.1.4). Dies gilt, trotz Kritik der Beschwerdeführerin, auch für die Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich bei der Erschliessungsfläche um eine Sackgasse handelt. Mit dem Bauvorhaben sind somit keine Wegabstandsvorschriften einzuhalten. Daran ändern auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin über die Höhe des Gebäudes auf der Bauparzelle nichts. Ihre diesbezüglichen Ausführungen fallen unter das Novenverbot (Art. 99 Abs. 2 BGG), weshalb darauf nicht einzugehen ist.

E. 5

Eine Verletzung des Willkürverbots (vgl. Art. 9 BV) macht die Beschwerdeführerin weiter im Zusammenhang mit der vorinstanzlichen Anwendung von § 357 PBG /ZH und § 101 PBG /ZH sowie der diesbezüglichen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz geltend.

E. 5.1

Nach § 357 PBG /ZH dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1). Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmebewilligungen vorbehalten (Satz 2).

Gemäss § 101 PBG /ZH dürfen baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden (Abs. 1). Weiter gehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass das Gemeinwesen bei Durchführung der Baulinie den entstandenen Mehrwert zu entschädigen hat (Abs. 2).

Vorliegend ist unbestritten, dass die Liegenschaft baurechtswidrig ist, weil sie die auf der Bauparzelle am 25. Juni 1908 festgesetzte und vom Regierungsrat genehmigte Baulinie entlang der U. _____ strasse überschreitet und den Grenzabstand zu den Grundstücken Kat.-Nrn. 1898 und 1887 nicht einhält.

E. 5.2

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil dargelegt, weshalb es sich beim Bauvorhaben um einen zulässigen Umbau im Rahmen der nach § 357 Abs. 1 und § 101 PBG /ZH gewährleisteten Besitzstandsgarantie handelt und nicht, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, um eine neubauähnliche Umgestaltung, welche eine baurechtliche Beurteilung für Neubauten nach sich zieht. Die Vorinstanz erwog, für die Annahme einer neubauähnlichen Umgestaltung sei zunächst danach zu fragen - im Sinne einer zwar notwendigen, jedoch noch nicht hinreichenden Voraussetzung -, ob ein weitgehender Ersatz der bisherigen Bausubstanz stattfinde. Wenn an einem vorschriftswidrigen Gebäude oder

einer Anlage verschiedene, konstruktiv voneinander unabhängige oder zeitlich gestaffelte Änderungen vorgenommen würden, sei aufgrund einer Gesamtwürdigung zu entscheiden, ob der zulässige Rahmen baulicher Massnahmen gewahrt bleibe oder ob es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung handle.

Das betroffene Gebäude, so die Vorinstanz, sei im Jahr 1933 umgebaut und zu einem Wohnhaus umgenutzt worden. In diesem Zusammenhang habe die damalige Bauherrschaft einen Hausteil abgebrochen und im südöstlichen Teil kleinere Anpassungen an den Fassadenöffnungen vorgenommen sowie im Erdgeschoss die für die Wohnnutzung notwendigen Innenwände zur Raumaufteilung eingezogen. Mit Baubewilligung vom 17. August 2009 seien die beiden zwischenzeitlich realisierten Wohnungen im Erdgeschoss Änderungen unterzogen worden, insbesondere im südlichen Teil der Ostfassade. Im Bereich der Südfassade habe die Bauherrschaft einen neuen Aussentreppenaufgang zur - bereits in der Ursprungsbaute genutzten - Dachterrasse erstellt. Gestützt auf eine Baubewilligung vom 16. Juni 2014 sei das als Terrasse genutzte Flachdach saniert und im Zuge dessen die gemauerte Terrassenbrüstung um 45 cm erhöht bzw. im östlichen Bereich durch ein Glasgeländer ersetzt worden. Mittlerweile weise das Untergeschoss zwei Wohnräume, Wohnnebenräume und eine Garage auf, welche im Zusammenhang mit der Wohnnutzung im Erdgeschoss stünden.

Wie das Baurekursgericht bereits zutreffend festgehalten habe, blieben Böden, Fassaden und das Dach inklusive die Dachterrasse mit dem strittigen Bauvorhaben weitestgehend erhalten. Zudem werde die bestehende Bausubstanz saniert, die Fassadenöffnungen einer einheitlichen, aufeinander abgestimmten Gliederung und Formsprache zugeführt und die innere Aufteilung mit untergeordneten Änderungen an die individuellen Nutzungsvorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Damit bleibe die Bausubstanz grossmehrheitlich erhalten. Insgesamt sei kein weitgehender Ersatz der Bausubstanz geplant. Es handle sich beim Bauvorhaben daher um einen Umbau und Erweiterung gemäss § 357 Abs. 1 PBG /ZH.

E. 5.3

Auf diese vorinstanzlichen Erwägungen geht die Beschwerdeführerin nicht ein. Vielmehr begnügt sie sich damit, neu zu behaupten, der An- und Umbau decke sich mit einem älteren Bauprojekt der Beschwerdegegnerschaft, welches vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 27. April 2021 als rechtswidrige neubauähnliche Umgestaltung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG /ZH qualifiziert worden sei. Damit kommt sie ihrer Begründungspflicht nicht nach (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die von der Beschwerdeführerin erwähnte ältere Bauvariante war nicht Thema im vorinstanzlichen Verfahren. Was dort entschieden wurde, liegt ausserhalb des Streitgegenstands. Auch ihre Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen zum flächenmässigen Vergleich des geplanten An- und Umbaus mit den eingeschränkteren Baumöglichkeiten eines Neubaus ist nicht zu hören. Die Vorinstanz kommentiert damit bloss die Ausführungen des Baurekursgerichts, welche ihrer Auffassung nach nicht notwendig gewesen wären, um eine neubauähnliche Umgestaltung zu verneinen. Sodann äussert sich die Beschwerdeführerin, bis auf die unbelegte Behauptung, dass dem Bauvorhaben Dienstbarkeiten entgegenstünden, auch zur vorinstanzlichen Interessenabwägung nicht. Inwiefern ein Verstoß gegen das Willkürverbot vorliegen soll, ist somit weder dargetan noch ersichtlich.

E. 6

Abschliessend rügt die Beschwerdeführerin noch, das Baugrundstück verfüge nicht über eine hinreichende Abwassererschliessung gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b und Art. 19 Abs. 1 RPG.

E. 6.1

Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen; und das Land erschlossen ist (Abs. 2).

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog, gemäss Baubewilligung vom 15. Dezember 2021 sei das Grundstück noch an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Beim strittigen Bauvorhaben handle es sich um ein bestehendes und bereits erschlossenes Gebäude innerhalb der Bauzone, bei dem nichts darauf hindeute, dass künftig mehr Abwasser anfallen werde als bisher. Es sei unzweifelhaft, dass eine Erschliessung an die öffentliche Kanalisation möglich sei, zumal laut Art. 691 ZGB alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet seien, die Durchleitung von Röhren und Leitungen zur Versorgung und Entsorgung gegen volle Entschädigung zu gestatten, wenn ein anderes Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden könne.

E. 6.3

Diese Erwägungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden und geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Die Beschwerdeführerin behauptet in ihrer Beschwerde bloss, das Abwasser werde derzeit ohne Durchleitungsrecht über ihr Grundstück abgeleitet. Ein solches Recht müsse nicht gewährt werden, weil die Beschwerdegegnerschaft zunächst den Nachweis erbringen müsse, dass ihr Grundstück sonst nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten erschlossen werden könne. Damit legt sie nicht und schon gar nicht konkret und im Einzelnen dar, inwiefern die Vorinstanz Recht im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BGG verletzt haben soll.

E. 7

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat die Beschwerdegegnerschaft für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG), nicht aber die ebenfalls anwaltlich vertretene Baukommission Kilchberg, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis handelt (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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