

# **BGer 1C 617/2018 vom 24. Juni 2019**

Bundesgericht, 2019-06-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_617\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_617_2018)

FR: TF 1C 617/2018 du 24 juin 2019

IT: TF 1C 617/2018 del 24 giugno 2019

## **Regeste**

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den angefochtenen, kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeführung legitimiert, da sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und als unmittelbare Nachbarn vom Bauvorhaben besonders betroffen sind ( Art. 89 Abs. 1 BGG ; BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219).

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheidung verletze Bundesrecht und kantonale verfassungsmässige Rechte ( Art. 95 lit. a und c BGG ). Die Anwendung des sonstigen kantonalen Rechts überprüft das Bundesgericht jedoch nur auf Vereinbarkeit mit dem Bundesrecht, namentlich mit dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es prüft die bei ihm angefochtenen Entscheidung grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die von den Beschwerdeführern geltend gemacht und begründet werden (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 142 I 99 E. 1.7.1 und E. 1.7.2 S. 106 mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ).

### **E. 2.1**

Das Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) in der Fassung vom 18. Mai 2015 der Wohnzone W 3.0 zugeteilt. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes soll ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss aufweisen. Die geplanten sieben Wohnungen sind im Erdgeschoss, im ersten und zweiten

Obergeschoss sowie im Attikageschoss vorgesehen.

## **E. 2.2**

Umstritten ist, ob das von der Stadt Bülach bewilligte Mehrfamilienhaus zur Parzelle Kat.-Nr. 3392 der Beschwerdeführer den Grundabstand einhält. Gemäss Art. 11.2 Abs. 1 BZO gelten in den Wohnzonen kleine und grosse Grundabstände. Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, der grosse Grundabstand (von 10 m gemäss Art. 4.1.1 BZO) sei massgebend. Hingegen kamen die Vorinstanz, das Baurekursgericht und die Stadt Bülach zum Schluss, der kleine Grundabstand (von 5 m gemäss Art. 4.1.1 BZO) sei gegenüber Kat.-Nr. 3392 einzuhalten und daher sei die Baute bewilligungsfähig.

## **E. 2.3**

Gemäss Art. 11.2 Abs. 3 BZO gilt der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren, am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Laut Art. 11.2 Abs. 5 BZO bestimmt in Zweifelsfällen die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

## **E. 2.4**

Im vorliegenden Fall ist nach Auffassung der Stadt Bülach die Hauptwohnseite schwer zu bestimmen, weshalb die Festlegung der für den grossen Grundabstand massgeblichen Gebäudeseite von der Baubehörde getroffen werde. Dabei werde bei der Beurteilung sowohl auf die Hauptwohnseite als auch auf die Dominanz der Fassade abgestellt. Die Grundfläche des geplanten Gebäudes bestehe aus einem rechtwinkligen Dreieck mit gebrochenen Ecken. Die längere Fassade weise nach Osten. Die Westfassade bestehe aus einem mittig angeordneten Wandstück, welches von den Glasflächen der dominanten Erker flankiert werde. Ihre Fortsetzung finde die Westfassade in der im Sinne von Art. 12.11 BZO deutlich zurückversetzten Aussenwand der Attikawohnung. Die symmetrische und klare Gestaltung in Verbindung mit den grosszügigen Glasflächen betone die Bedeutung der Westfassade gegenüber den übrigen Gebäudeseiten als Hauptfassade. Auch die Wohnbereiche seien mehrheitlich nach Westen orientiert und stützten damit die Festsetzung der Westfassade als Hauptwohnseite. Somit werde der grosse Grundabstand nach Westen angesetzt. Der kleine Grundabstand von 5.0 m, welcher zu den Nachbargrundstücken Nrn. 3391 und 3392 gelte, werde vom südlichen Erker mit ca. 5.6 m respektiert. Gegenüber der Berglistrasse und dem Unterweg würden die Baulinien die Grenzabstände ersetzen.

## **E. 2.5**

Diese Beurteilung ist von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen geschützt worden. Zu prüfen ist, ob dieses Ergebnis einer Überprüfung im Lichte der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Sachverhalts- und Verfassungsrügen standhält. Die Beschwerdeführer beanstanden eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Verfahrensgrundsätze ( Art. 29 Abs. 1 und 2 BV ), des Rechtsgleichheitsgebots ( Art. 8 Abs. 1 BV ) und des Willkürverbots ( Art. 9 BV ). Den Vorwürfen betreffend die Rechtsgleichheit kommt dabei keine eigenständige Bedeutung zu.

## **E. 3.1**

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Vorliegend ist unstrittig, dass der kommunalen Baubehörde bei der Auslegung von Art. 11.2 BZO, namentlich bei der Beurteilung, wo die Hauptwohnseite anzusetzen ist, ein Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zusteht. Gemäss der Praxis der Zürcher

Gerichte kann sich die kommunale Behörde auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum nur berufen, wenn sie davon tatsächlich Gebrauch macht und ihre Abwägung der massgeblichen Elemente in einer ausreichenden Begründung spätestens im Rekursverfahren darlegt (vgl. Urteil 1C\_53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5).

### **E. 3.2**

Die Einräumung von Gemeindeautonomie bei der Auslegung von Rechtsvorschriften beschränkt die Kognition der Rechtsmittelinstanzen und steht daher in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den Rechtsmittelgarantien der EMRK ( Art. 6 Ziff. 1 EMRK ), des Bundes ( Art. 29a BV , Art. 110 BGG , Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG [SR 700] ) und der Kantone (vgl. Art. 77 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [SR 131.211], der für Anordnungen im Verwaltungsverfahren grundsätzlich eine wirksame Überprüfung durch eine Rekursinstanz sowie den Weiterzug an ein Gericht gewährleistet). Die Rechtsweggarantie lässt aber eine richterliche Zurückhaltung bei der Überprüfung unbestimmter Rechtsbegriffe zu, was den Gerichten erlaubt, den entsprechenden Handlungsspielraum der unteren Instanzen und insbesondere der Gemeinden zu wahren (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 58 mit Hinweisen). In jedem Fall muss der Anspruch der Beteiligten auf ein faires Verfahren und auf rechtliches Gehör eingehalten werden ( Art. 29 Abs. 1 und 2 BV ). Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss zumindest kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen die Behörde sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Die Anforderungen an die Begründung sind umso höher, je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde ist (vgl. BGE 142 II 324 E. 3.6 S. 337 f. mit Hinweisen). Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 140 II 262 E. 6.2 S. 274 mit Hinweisen). Doch kann im Umstand, dass sich eine Behörde mit rechtsgenügend vorgebrachten Rügen der rechtsuchenden Partei gar nicht auseinandersetzt, eine formelle Rechtsverweigerung im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV liegen, wobei sich in einem solchen Fall das Verbot der Rechtsverweigerung mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV berührt (vgl. Urteil 2C\_608/2017 vom 24. August 2018 E. 5.2).

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die längste Gebäudeseite sei im vorliegenden Fall die Nordostseite. Diese bilde jedoch unbestrittenermassen nicht die Hauptwohnseite. Auch bei dem vom Baurekursgericht als Südfassade und von den Beschwerdeführern als unselbständiger Fassadenrücksprung bezeichneten Gebäudeteil ohne Fenster handle es sich nicht um die Hauptwohnseite. Aufgrund der speziellen Grundstücksform, der Baulinien und der daraus resultierenden Grundrisse des geplanten Mehrfamilienhauses würden grundsätzlich die von der Baubehörde festgelegte Westseite, die Nordwestseite oder die Südwestseite infrage kommen. Die Nordwestseite und die Südwestseite seien ähnlich ausgestaltet und länger als die von der Baubehörde als Hauptwohnseite festgelegte Westseite. Es sei hingegen mehr als die Hälfte der Nordwestseite und Südwestseite jeweils fensterlos. Die Wohnungen hätten ihre Wohnräume und verglasten Balkone bzw. Terrassen grundsätzlich nach Westen ausgerichtet, wobei bei drei Wohnungen vertreten werden könne, dass eine Ausrichtung nach Südwesten vorliege, und bei drei Wohnungen eine solche nach Nordwesten. Die Attikawohnung sei dagegen klar nach Westen ausgerichtet. Bei dieser Ausgangslage liege ein Zweifelsfall im Sinn von Art. 11.2 Abs. 5 BZO vor. Die Baubehörde sei somit berechtigt gewesen, die Gebäudeseite festzulegen, welche für den

grossen Grundabstand massgebend sei.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführer bestreiten, dass ein Zweifelsfall im Sinne von Art. 11.2 Abs. 5 BZO vorliegt. Nach ihrer Meinung ist die Westseite keine eigenständige Gebäuseite, sondern in unzulässiger Weise lediglich eine abgekröpfte Gebäudeecke. Sie machen geltend, die Herleitung der Zweifelsqualifikation gehe nicht aus dem angefochtenen Urteil hervor. Die Vorinstanz hat sich aber, wie oben in E. 3.3 aufgezeigt, mit der Frage, ob ein Zweifelsfall gegeben ist, auseinandergesetzt. Dabei ergibt sich aus den Planunterlagen zum Baugesuch, dass die Wohnräume und verglasten Balkone bei der Nordwest- und der Südwestseite vorgesehen sind. Daneben sind die Hälften dieser beiden Seiten jeweils fensterlos. Die Vorinstanz hat daraus geschlossen, dass die Wohnungen und Wohnräume mit den verglasten Balkonen und Terrassen in den Vollgeschossen - wie das Attikageschoss - nach Westen ausgerichtet seien. Es ist nicht erkennbar, was an dieser Feststellung der Vorinstanz, die mit den angesprochenen Planunterlagen vereinbar ist, offensichtlich unrichtig sein soll. Die hiergegen gerichteten Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführer sind nicht stichhaltig. Die Begründung der Vorinstanz knüpft an die rechtlichen Einwände der Beschwerdeführer an, mit denen sie der Westseite die Eigenschaft als Gebäuseite absprechen, auch wenn diese Einwände im angefochtenen Urteil nicht im Einzelnen aufgeführt werden. Insoweit liegt weder eine formelle Rechtsverweigerung noch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer vor.

#### **E. 4.2**

Der Begriff der Hauptwohnseite gemäss Art. 11.2 Abs. 3 BZO wurde von der kommunalen Baubehörde ausgelegt. Dabei wurde im Bauentscheid festgehalten, dass sie schwer zu bestimmen sei (oben E. 2.4). Die Stadt Bülach hat zusätzlich vor Baurekursgericht in der Rekursantwort vom 7. September 2016 eine ausführliche Begründung zur Konstellation des Zweifelsfalls und zur Festlegung der Hauptwohnseite beim geplanten Gebäude abgegeben. Die Gemeinde hat somit rechtzeitig (vgl. dazu Urteil 1C\_53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5.3) die massgebenden Überlegungen zur Anwendung des kommunalen Rechts geäussert. Diese Erwägungen sind plausibel, sodass die Vorinstanz sie, unter Berücksichtigung der Autonomie der Gemeinde bei der Auslegung ihrer Rechtsvorschriften, zu berücksichtigen hatte. Bereits aufgrund der besonderen Gebäudeform durfte die Vorinstanz ohne nähere Begründung annehmen, dass es nicht um einen Regelfall im Sinne von Art. 11.2 Abs. 3 BZO geht. Zudem lässt sich aus der grundsätzlichen Westorientierung der Wohneinheiten in vertretbarer Weise ableiten, dass nicht ohne Weiteres die Südwestseite als Hauptwohnseite zu betrachten ist, sondern ein Zweifelsfall vorliegt.

#### **E. 4.3**

Die Hauptwohnseite ist auch nicht identisch mit dem Begriff der Fassade gemäss dem kantonalen Recht (vgl. dazu FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 838 ff., 844 f.), zumal der zuletzt genannte Begriff in Art. 11.2 BZO nicht verwendet wird. Daran ändert nichts, dass der Grundabstand als kleinster erforderlicher Grenzabstand gemäss der übergangsrechtlich relevanten kantonalen Bauvorschrift (vgl. § 22 Abs. 1 des Anhangs 2 zur Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich; LS 700.2) rechtwinklig zu den Fassaden gemessen wird. Vorliegend liegt einzig die Einhaltung des nur kommunal vorgesehenen, grossen Grundabstands im Streit. Insoweit eröffnet die eigenständige, gesetzliche Umschreibung der Gemeinde einen Spielraum, so dass die

Hauptwohnseite nicht vollumfänglich dem kantonalrechtlichen Begriff der Fassade entsprechen muss.

#### **E. 4.4**

Da die Vorinstanz willkürfrei von einem Zweifelsfall ausgehen konnte, ist es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass die Baubehörde die für den grossen Grundabstand massgebende Gebäudeseite gestützt auf Art. 11.2 Abs. 5 BZO bezeichnen durfte.

#### **E. 5.1**

Die Stadt Bülach bezeichnete die Westseite im Bauentscheid als Hauptwohnseite und erläuterte in ihrer Rekursantwort an das Baurekursgericht, warum in dieser Hinsicht der grosse Grundabstand eingehalten werde. Dabei berücksichtigte sie, dass auf der Nordwestseite eine Baulinie zum Unterweg und auf der Südwestseite ein projektbezogenes Näherbaurecht einzig gegenüber Kat.-Nr. 3391 besteht. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen haben sich der kommunalen Beurteilung angeschlossen. Dabei hat die Vorinstanz die Westseite aufgrund der grundsätzlichen Westorientierung der Wohneinheiten als massgeblich für den grossen Grundabstand erachtet. Auch in diesem Punkt befasst sich die Begründung der Vorinstanz genügend mit den diesbezüglichen Einwänden der Beschwerdeführer.

#### **E. 5.2**

Wenn die gegen Kat.-Nr. 3392 der Beschwerdeführer gerichtete Südwestseite nicht als Hauptwohnseite angeschaut wird, ist gegenüber dieser Parzelle nicht der grosse Grundabstand einzuhalten. Im Bereich der Grenze zu Kat.-Nr. 3392 weist das geplante Gebäude keine Fenster auf. Diese befinden sich vielmehr bei dieser Gebäudeseite ausschliesslich in jenem (westlichen) Bereich, wo wie angeführt ein projektbezogenes Näherbaurecht vorliegt. Die von den Beschwerdeführern angerufenen Überlegungen zur Wohnhygiene in Form einer optimalen Belichtung und Besonnung können im Teil des geplanten Gebäudes, der in den Grenzbereich zur Parzelle der Beschwerdeführer zu liegen kommt, keine Rolle spielen. Dabei kann auch aufgrund dieses Ergebnisses nicht davon ausgegangen werden, die Beschränkung auf den kleinen Grundabstand im Verhältnis zu Kat.-Nr. 3392 stelle im Ergebnis einen Widerspruch zum Gesetzeswortlaut dar. Vielmehr ist es nachvollziehbar, dass bei einem fensterlosen Gebäudeteil auch bei einer Südausrichtung der grosse Grundabstand nicht einzuhalten ist. Ein solches Ergebnis stellt auch keine Gesetzesumgehung dar und unterwandert ebensowenig den Normzweck. Im Rahmen der oben in E. 1.2 dargelegten Kognition des Bundesgerichts ist keine willkürliche Rechtsanwendung auszumachen.

#### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer unter Solidarhaft kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Überdies haben sie den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren, ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit, angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 68 BGG ). Eine Entschädigung an die Stadt Bülach fällt ausser Betracht ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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