

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00353 vom 23. April 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2002.00353

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00353 du 23 avril 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00353 del 23 aprile 2003

Regeste

Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG. Dispens von Dachgestaltungsvorschriften. Ob die streitbetroffene Aufstockung nach § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig ist, kann vorliegend offen bleiben, da sie jedenfalls nach § 220 PBG als zulässig erscheint. Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Frage, ob die in einer Grunddienstbarkeit vereinbarte Beschränkung der Firsthöhe der Aufstockung entgegenstehe oder nicht, nicht auseinander zu setzen; die Wahrung dieser Ansprüche geschieht in den Formen des Zivilprozessrechts (E. 3). Aufgrund der Erfahrung rechtfertigt sich die Annahme, dass eine im Zug der Aufstockung vorgenommene Änderung der Firstrichtung erhebliche Nachteile in Bezug auf die Strukturierung des Gebäudeinnern bringen würde. Ferner wäre sie gestalterisch unbefriedigend (E. 4). Abweisung (E. 5).

Erwägungen

E. 1

Kammer vom 23. April 2003 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtssekretär Stefan G. Schmid. In Sachen 1. A 2. B 3. C Nr. 2 und 3 vertreten durch A, Beschwerdeführende, gegen

E. 1.1

D

E. 1.2

E

E. 2

Im Rekursverfahren haben die Beschwerdeführenden keinen Augenschein beantragt und die Vorinstanz hat ■ ohne diesbezüglich Erwägungen anzustellen ■ von einem solchen abgesehen. Die äusserst summarisch begründete Rekurschrift beschränkt sich darauf, bezüglich der Aufstockung eine Verletzung von Art. 30 Abs. 1 BZO zu rügen. Inwiefern die vorgesehene Beibehaltung der Firstrichtung die opponierenden Nachbarn beeinträchtigt, haben diese im Rekursverfahren nicht näher dargelegt. Ebenso wenig haben sie behauptet, dass die Aufstockung des Hauptgebäudes der allgemeinen Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG oder besonderen Gestaltungsvorschriften des kantonalen oder kommunalen Rechts zuwiderlaufen würde. Bezüglich der baulichen Ästhetik haben die Rekurrenten nur die Flachdachkonstruktion des Liftanbaus beanstandet; ferner haben sie allgemein festgehalten, dass sich das Einordnungsgebot auch auf die projektierte Parkplatzüberdachung und den gedeckten Sitzplatz erstrecke. Was die letzten beiden

Projektteile betrifft, liegt keine förmliche Rüge vor, die von der Baurekurskommission II hätte geprüft werden müssen. Beim Liftanbau mit einem Grundriss von 2,26 m x 1,90 m handelt es sich um eine vergleichsweise kleine technische Anbaute vor der Südostfassade. Deren Erscheinungsbild lässt sich aufgrund der Pläne hinreichend beurteilen. Dass diesem Gebäudeteil eine besondere Wirkung im Verhältnis mit der Umgebung zukomme, die sich nur vor Ort würdigen lasse, haben die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren nicht behauptet und lässt sich aller Erfahrung nach auch nicht sagen. Unter diesen Umständen war die Rekurskommission nicht gehalten, einen Lokaltermin durchzuführen. Die in der Beschwerdeschrift hierzu vorgebrachten neuen Tatsachenbehauptungen sind nach § 52 Abs. 2 VRG grundsätzlich ausgeschlossen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 13). Insoweit besteht daher auch für das Verwaltungsgericht kein Anlass für einen Augenschein. Zu hören sind kraft § 52 Abs. 2 VRG einzig Noven, die sich auf die Würdigung der erteilten Ausnahmegewilligung beziehen; denn erst mit dem Rekursentscheid mussten die Beschwerdeführenden erkennen, dass der Gemeinderat die Bauherrschaft von der Einhaltung von Art. 30 Abs. 1 BZO stillschweigend dispensiert hat. Wie nachfolgend darzulegen ist (E. 4b), erübrigt sich hierfür eine Besichtigung vor Ort. Auch anderweitig drängen sich keine weiteren Sachverhaltsermittlungen auf; der Prozess ist daher spruchreif.

E. 3

Die Vorinstanz hat zutreffend dargelegt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Projekt laut § 320 PBG einzig auf dessen Übereinstimmung mit den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften geprüft werden muss. Dementsprechend untersuchen die Baurekurskommissionen nach § 329 Abs. 1 PBG bzw. das Verwaltungsgericht nach § 41 VRG nur die behauptete Verletzung von öffentlichem Recht; die Wahrung anderer Ansprüche richtet sich gemäss § 317 PBG nach dem Privatrecht und geschieht in den Formen des Zivilprozessrechts. Mithin braucht sich das Verwaltungsgericht ebenso wenig wie die Rekurskommission mit der Frage auseinander zu setzen, ob die in der Grunddienstbarkeit vom 2. Juni 1960 vereinbarte Beschränkung der Firsthöhe auf 540 m ü. M. ■ welches Mass aufgrund der Pläne eingehalten ist ■ der Aufstockung entgegenstehe oder nicht (vgl. auch Kölz/ Bosshart/Röhl, § 1 N. 22).

E. 4

Im Weiteren hat die Baurekurskommission II die Bedeutung von Art. 30 Abs. 1 BZO als Ästhetikvorschrift des kommunalen Rechts richtig wiedergegeben. Auf die entsprechenden Erwägungen kann aufgrund von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG verwiesen werden. Es steht fest, dass diese Bestimmung ausser bei Neubauten auch dann zum Zug kommt, wenn ein bestehendes Gebäude ■ wie hier ■ wesentlich erweitert wird. a) Mit dem Erlass von Art. 30 Abs. 1 BZO, wonach der First parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen muss, ist das Einfamilienhaus Vers.-Nr. 01 der privaten Beschwerdegegnerinnen rechtswidrig geworden. Laut § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Kraft § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der betreffenden Norm unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen

dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe würde verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3). b) Ob die streitbetroffene Aufstockung nach § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig ist, kann vorliegend offen bleiben, da sie jedenfalls nach § 220 PBG als zulässig erscheint (vgl. auch VGr, 10. April 2002, BEZ 2002 Nr. 20, mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. A., Wädenswil 2000, S. 405 f.). Mit gutem Grund hat die Vorinstanz in der bisherigen Dachgestaltung des Wohnhauses G-Strasse 03 besondere Verhältnisse erblickt. Aufgrund der Erfahrung rechtfertigt sich die Annahme, dass eine im Zug der Aufstockung vorgenommene Änderung der Firstrichtung erhebliche Nachteile in Bezug auf die Strukturierung des Gebäudeinnern bringen würde. Weil sich das Umbauobjekt an peripherer Lage am östlichen Dorfrand befindet und dessen Anblick dem ortsansässigen Betrachter vertraut ist, verlangt das Siedlungsbild keine Anpassung an Art. 30 Abs. 1 BZO. Im Gegenteil würde eine Drehung des Firsts in nordwestlich-südöstliche Richtung einen gestalterisch unbefriedigenden Kontrast zum eingeschossigen Anbau an der Nordostfassade des Wohnhauses schaffen. Andere öffentliche Interessen, welche die Einhaltung der genannten Bestimmung gebieten würden, sind nicht ersichtlich. Im Rekursverfahren haben die Beschwerdeführenden nicht dargetan, dass die Beibehaltung der Firstrichtung sie benachteilige. Weil, wie gesagt, erst der Rekursentscheid klargestellt hat, dass der Bauherrschaft eine Ausnahmegewilligung erteilt worden ist, waren die Beschwerdeführenden befugt, die bezüglich der Anwendung von § 220 PBG massgebenden Umstände vor Verwaltungsgericht nachzubringen. Es liegt auf der Hand, dass die Anhebung des Firsts beim Gebäude G-Strasse 03 um rund 2 m den Beschwerdeführenden als Eigentümern der östlich anstossenden Liegenschaft G-Strasse 06 Licht und Aussicht entzieht. Angesichts eines Gebäudeabstands von minimal etwa 10 m gegenüber diesem Gebäude, einer mit 15 bzw. 17 a.T. sehr geringen Dachneigung und einer Höhe des Gebäudekörpers an der ■ hier massgebenden ■ Südostfassade zwischen rund 7,90 m und 5,40 m erscheint die Beeinträchtigung jedoch als gering, zumal die Wohnhäuser der privaten Parteien seeseitig in süd-südwestliche Richtung orientiert sind. Dabei kommt es nicht darauf an, welchen Schattenwurf die Aufstockung zusätzlich verursacht, sondern in welchem Umfang sich ein bauordnungskonformer Körper ausdehnen dürfte. Sieht man von der im baurechtlichen Verfahren unmassgeblichen servitutarischen Höhenbeschränkung ab, könnte die Bauherrschaft bei einer gemäss § 281 PBG zulässigen Firsthöhe von 7 m aufgrund von Art. 15 lit. h BZO eine wesentlich steilere Dachneigung bis zu 35 a.T. realisieren. Ob die von den privaten Beschwerdegegnerinnen dem Verwaltungsgericht eingereichten Schattendiagramme die tatsächlichen Verhältnisse wiedergeben, kann daher dahingestellt bleiben. Immerhin macht es den Anschein, dass die seeseitige Fassade des Nachbargebäudes G-Strasse 06 kaum tangiert wird. Unter diesen Umständen lässt sich nicht sagen, dass die Beibehaltung der Firstrichtung die Beschwerdeführenden unzumutbar benachteilige.

E. 5

Aufgrund der Rekursvorbringen brauchte sich die Baurekurskommission II mit der Gestaltung des Bauvorhabens nur hinsichtlich des Liftschachts auseinander zu setzen. Weil der Streitgegenstand gemäss § 52 Abs. 2 VRG im Beschwerdeverfahren nicht ausgedehnt

werden kann (Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 4), gilt das Gesagte auch für das Verwaltungsgericht. Hinsichtlich dieses Anbaus vermögen die Ausführungen der Beschwerdeführenden den Rekursentscheid, den das Verwaltungsgericht kraft § 50 VRG nicht auf Ermessen, sondern nur auf Rechtsverletzungen überprüft, nicht zu entkräften. Zwar stellt der etwas klobig wirkende Liftanbau keine Augenweide dar; indessen stört er die Gesamterscheinung des Gebäudes nicht wesentlich. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde. Die von den Beschwerdeführenden aufgeworfene Frage, ob eine entsprechende Ausnahmegewilligung auch ihnen erteilt würde, ist vom Verwaltungsgericht heute nicht zu beantworten.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden ■ zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aller für den Gesamtbetrag ■ kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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