

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00222 vom 29. September 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2000.00222](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00222)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00222 du 29 septembre 2000

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00222 del 29 settembre 2000

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt, wenn in die von der Gegenpartei eingereichten Akten jederzeit Einsicht genommen werden kann (E. 2a). Wird ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als "Mehrfamilienhaus" bezeichnet, liegt darin keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung, wenn die volumetrische Erscheinung richtig wiedergegeben wird (E. 2b). Das Gebot einer befriedigenden Einordnung steht der Ausschöpfung des baurechtlich erlaubten Volumens und damit einer baulichen Verdichtung nicht entgegen (E. 3c). Das Einordnungsgebot von § 238 PBG hat nicht zum Zweck, die bisherige Aussicht (Seesicht) von den Nachbargebäuden aus frei zu halten. Soweit er sich an die Bauvorschriften hält, kann der Bauherr frei wählen, wo genau er auf seinem Grundstück ein Gebäude realisieren will (E. 3d).

## Erwägungen

### E. 1

Die Erben von A als Beschwerdeführer lassen folgende Rügen erheben: Es sei ihnen im Rekursverfahren das rechtliche Gehör verweigert worden, und die Baurekurskommission II habe den massgeblichen Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt. Sodann genüge das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 (Abs. 1) PBG entgegen der von der Baurekurskommission II vertretenen Auffassung nicht. Der angefochtene Entscheid sei in sich widersprüchlich und teilweise rechtsverletzend. Ferner sei es auch rechtsverletzend, dass die Bauherrschaft in der Baubewilligung nicht ausdrücklich verpflichtet worden sei, die erforderlichen Pflichtabstellplätze tatsächlich zu erstellen.

### E. 2

a) Den Vorwurf der Gehörsverweigerung begründen die Beschwerdeführer damit, dass der private Beschwerdegegner anlässlich des Augenscheins aufgefordert worden sei, eine Verkaufsdokumentation einzureichen; die Baukommission D ihrerseits sei angehalten worden, das Inventar der kommunalen Schutzobjekte einzureichen. Die Baurekurskommission II habe den Beschwerdeführern nie Gelegenheit gegeben, in diese Akten Einsicht zu nehmen. Die im genannten Zusammenhang erhobene Rüge der Gehörsverletzung ist offensichtlich unbegründet. Was zunächst die Verkaufsdokumentation anbetrifft, so ist diese anlässlich des Augenscheins anstelle des verlangten Modells übergeben worden (Protokoll der Baurekurskommission I, S. 5). Die Beschwerdeführer hatten damit von der Einreichung dieses Dokuments Kenntnis; es liegt denn auch bei den Rekursakten. Die Beschwerdeführer hätten also jederzeit in dieses Aktenstück Einsicht nehmen können. Hinzu kommt, dass der Rekursentscheid mit keinem Wort Bezug auf diese Verkaufsbroschüre nimmt. Sie war mithin nicht entscheidrelevant. Das Dokument liefert im

Übrigen hinsichtlich der Frage der Einordnung keine zusätzlichen Gesichtspunkte, die sich nicht schon aus dem Resultat des Augenscheins, den Fotografien sowie den Bauplänen ergäben. - Was sodann das Inventar der kommunalen Schutzobjekte anbetrifft, so ist dieses öffentlich einsehbar. Hinzu kommt, dass auch dieses kommunale Inventar bei den Akten liegt und den Beschwerdeführern jederzeit zur Einsicht offen gestanden hätte. Diese machen im Übrigen selbst nicht geltend, dass es sich bei dem auf dem Nachbargrundstück Kat.Nr. 04 stehenden Haus der Architektin Lux Guyer um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handle. Es fehlt auch heute an diesbezüglichen substantiierten Behauptungen. Die Baurekurskommission II hat indessen auch dieser Variante Rechnung getragen und ausdrücklich erwogen, dass das streitige Bauvorhaben auch § 238 Abs. 2 PBG zu genügen vermöge (angefochtener Entscheid S. 10 unten/S. 11 oben). b) Verfehlt ist sodann auch der Einwand der unrichtigen bzw. unvollständigen Sachverhaltsfeststellung. Davon kann nicht die Rede sein. Gemäss § 51 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 (VRG) kann mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden. Die Rüge der unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsermittlung kann damit von vornherein nur den rechtserheblichen Sachverhalt betreffen. Es muss mithin um entscheidungswesentliche Tatsachen gehen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 10, § 50 N. 6, § 51 N. 2 und 3). Die von den Beschwerdeführern als unrichtig oder unvollständig gerügte Sachverhaltsermittlung beschränkt keine solchen Tatsachen. Die Beschwerdeführer beanstanden im Rahmen der Rüge der unrichtigen bzw. unvollständigen Sachverhaltsermittlung die Bezeichnung des Hauses der Rekurrentin G als Mehrfamilienhaus (angefochtener Entscheid S. 8). Darüber, wie dieses geräumige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Charakterisierung durch die Beschwerdeführer) hinsichtlich des Haustyps zu bezeichnen ist, kann wohl gestritten werden. Richtig ist, dass es sich nicht um ein Mehrfamilienhaus im Sinn des üblichen Sprachgebrauchs handelt. Das ist indessen nicht entscheidend. Die Erwägung der Baurekurskommission II erging im Zusammenhang mit der volumetrischen Erscheinung des geplanten Gebäudes. Dafür ist nicht von wesentlicher Bedeutung, wie viele Wohnungen sich in einem Gebäude befinden. Von einer unrichtigen oder ungenügenden Sachverhaltsfeststellung kann nicht die Rede sein. - Warum sodann im Zusammenhang mit der Feststellung, dass die erlaubte Gebäudehöhe von 7,5 m nicht ausgeschöpft werde (angefochtener Entscheid S. 8), der Baurekurskommission II eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen wäre, ist nicht zu sehen. Im Übrigen kritisieren die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang die von der Baurekurskommission II gezogene Schlussfolgerung. Darin kann von vornherein keine unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellung liegen. - Gleiches gilt auch hinsichtlich der (zutreffenden) Erwägung der Baurekurskommission II, dass die Aussicht nicht zu den durch das öffentliche Baurecht primär geschützten Rechtsgütern gehöre und der Entzug von Aussicht keinen Einordnungsmangel darstelle (angefochtener Entscheid S. 9). Auch in diesem Zusammenhang ist keine unzureichende Sachverhaltsermittlung zu erkennen. - Die Beschwerdeführer vermögen aber auch mit den weiteren, im vorliegenden Zusammenhang erhobenen Rügen (Beschwerdeschrift S. 7 und 8) keine unrichtige oder unvollständige Feststellung entscheidungswesentlicher Tatsachen darzutun. Dass es sich bei der strassenseitigen Fassade um die Gebäudeostseite und nicht um die Westseite des geplanten Hauses handelt, ist klar. Diesbezüglich handelt es sich um einen offensichtlichen

Verschrieb (angefochtener Entscheid S. 9), dem keinerlei entscheidungswesentliche Bedeutung zukommt. Schliesslich können darüber, ob die Bauzone im Bereich der X-strasse als vollständig überbaut bezeichnet werden kann (angefochtener Entscheid S. 11), verschiedene Auffassungen vertreten werden. Jedenfalls ist das dortige Bauzonenland weitestgehend überbaut, wie ein Blick auf den Zonenplan zeigt. Eine rechtsverletzende Sachverhaltsermittlung kann der Baurekurskommission auch in diesem Zusammenhang nicht vorgeworfen werden.

### **E. 3**

a) Materieller Hauptstreitpunkt bildet das Problem der Einordnung, also die Frage, ob die geplante Baute den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG genüge. Diesbezüglich hat die Baurekurskommission II im Wesentlichen erwogen, es liege in der Natur der Sache, dass sich eine bauliche Verdichtung gestalterisch entsprechend auswirken könne. Eine solche Verdichtung stelle an und für sich noch keinen Einordnungsmangel dar. Das verdichtete Bauen bringe es mit sich, dass sich Neubauten von der bestehenden Überbauungsstruktur abheben könnten. Diese Folge sei vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen worden. § 238 PBG biete keine Handhabe, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der primären Baubeschränkungsnormen zu untersagen, nur weil die bestehenden Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchten. Die volumetrische Erscheinung des streitigen Bauvorhabens sei im Übrigen nicht im Entferntesten derart problematisch, wie sie von den Rekurrenten dargestellt werde. Der Gebäudekubus sei durchaus zurückhaltend und unter angemessener Rücksichtnahme auf die bestehende bauliche Umgebung konzipiert (was näher dargelegt wird). Soweit die Rekurrenten eine Beeinträchtigung der Seesicht geltend machten, sei festzuhalten, dass die Aussicht nicht zu den durch das öffentliche Baurecht unmittelbar geschützten Rechtsgütern gehöre. Der Entzug der Aussicht stelle eine rein affektive (subjektive) Werteinbusse und keinen Einordnungsmangel dar. Am geplanten Standort des Gebäudes sei nichts auszusetzen. Es sei einleuchtend, dass das Haus nicht an die Baulinie sondern etwa in die Mitte des Baugrundstücks gestellt werde. Dergestalt komme es infolge der Hangneigung auf eine tiefere Höhenkote zu liegen, und die strassenseitige Fassade erhalte einen grösseren vorgelagerten Freiraum. Das Abrücken von der X-strasse sei aus Gründen des Immissionsschutzes geradezu geboten. Widersprüchlich sei die Argumentation der Rekurrenten hinsichtlich des nicht im Inventar der kommunalen Schutzobjekte enthaltenen "Guyer" Hauses auf dem Grundstück Kat.Nr. 04 und des Chalets "J". Würde das Streitobjekt näher zur X-strasse verschoben, käme es näher zu diesen Gebäuden zu liegen, was einordnungsmässig jedenfalls nicht von Vorteil wäre. Lediglich das Gebäude des Autolifts sei in der nahen Umgebung des Grundstücks Kat.Nr. 04 situiert. Das sei jedoch gestalterisch unproblematisch. Insgesamt habe die Baukommission D dem Bauvorhaben ohne Rechtsverletzung eine befriedigende Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG attestieren dürfen. b) Bei der Beurteilung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG befriedigend in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnet, kommt der kommunalen Bewilligungsbehörde ein erheblicher Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu. In diesen Spielraum dürfen die Baurekurskommissionen nicht eingreifen. Sie dürfen ihr Ermessen nicht an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Vielmehr ist deren Entscheid zu schützen, wenn er sachlich vertretbar ist, dies selbst dann, wenn auch andere Lösungen denkbar und vertretbar wären (RB 1981 Nr. 20, 1984 Nr. 106). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist von Gesetzes wegen eingeschränkt. Das Gericht kann nur rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren. Eine freie Ermessensüberprüfung steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c

VRG). Die Rüge der Unangemessenheit ist im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nur zulässig, wenn die Voraussetzungen von § 50 Abs. 3 VRG gegeben sind, was hier nicht der Fall ist. c) Die Beschwerdeführer begründen die Rüge der Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG vorab und insbesondere damit, dass mit dem geplanten Vorhaben die heute vom Grundstück Kat.Nr. 02 vorhandene freie Seesicht weitestgehend verbaut werde. Andere Einwände zur behaupteten Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG werden nicht, jedenfalls nicht hinreichend substantiiert erhoben. Es wäre Sache der Beschwerdeführer gewesen, solche Rügen mit entsprechender Begründung vorzutragen. Vor allem wird nicht dargelegt, dass sich das Projekt aus gestalterischen Gründen nicht hinreichend in die bauliche und landschaftliche Umgebung einordne oder für sich genommen architektonisch nicht befriedigend gestaltet sei. Solche Mängel sind denn auch nicht zu erkennen. Nicht eindeutig ist, ob die Beschwerdeführer geltend machen wollen, das Bauvorhaben verletze wegen seines Volumens das Gebot der befriedigenden Einordnung. Diesbezüglich wäre der Baurekurskommission II ohne weiteres zu folgen. Das Verwaltungsgericht hat wiederholt entschieden, dass § 238 Abs. 1 PBG der Ausschöpfung des baurechtlich erlaubten Volumens grundsätzlich nicht entgegensteht. Unter dem Gesichtspunkt der Einordnung kann von einem Bauherrn nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist, ein Verzicht auf die Realisierung des baurechtlich erlaubten Volumens verlangt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 6. Februar 1992, VB.91/0115; VGr, 9. März 2000, VB.1999.00354; vgl. auch BGE 114 Ia 346). Andernfalls würden die Erstbauenden unabhängig von dem gemäss Bau- und Zonenordnung Erlaubten praktisch bestimmen, was für Gebäudevolumen in einem Quartier künftig realisiert werden dürfen. Das ist abzulehnen. Die Beschwerdeführer haben nicht dargelegt, dass hier ein Sachverhalt im genannten Sinn gegeben ist. Ein solcher Sachverhalt ist auch nicht ersichtlich. Daran ändert nichts, dass die Baurekurskommission II davon ausgegangen ist, beim Gebäude der Rekurrentin G handle es sich um ein Mehrfamilienhaus. Ebensowenig ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, ob die Bauzonen im Bereich der X-strasse vollständig, also bis zum letzten Grundstück überbaut sind oder ob noch vereinzelt Baulücken vorhanden sind (zu beiden Punkten vgl. vorstehend E. 2 b). d) Es ist unbestritten, dass durch das streitige Vorhaben die heute vom Grundstück Kat.Nr. 02 der Beschwerdeführer aus vorhandene Seesicht weitestgehend verbaut wird. Davon ist auch die Baurekurskommission II aufgrund des durchgeführten Referentenaugenscheins ausgegangen. Es fragt sich, ob dem Vorhaben deswegen eine befriedigende Einordnung abgesprochen werden kann. Das ist mit der Baurekurskommission II zu verneinen. Das Verwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 3. Oktober 1989 (VB.89/0110) darauf hingewiesen, dass die Aussicht (indirekt) durch die Bestimmungen über die Geschosshöhe oder über die zulässigen Dachformen geschützt werde, was im Übrigen auch für das erlaubte Gebäudevolumen gilt. Zudem erlaube § 75 PBG den direkten Schutz der Aussicht durch Festlegungen im Zonenplan. Keine solche Zielrichtung habe jedoch § 238 PBG. Daran ist festzuhalten. Ein Bauherr ist in der Wahl des Orts, wo genau er auf seinem Grundstück ein Gebäude realisieren will, grundsätzlich frei. Eingeschränkt wird er dabei vorab durch die Vorschriften betreffend die Grenz-, Gebäude-, Weg- und Strassenabstände. Allenfalls kann auch die in § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksicht auf benachbarte Schutzobjekte die Lage eines Bauvorhabens mitbestimmen. Im vorliegenden Fall wird keine Verletzung von Abstandsvorschriften gerügt. Es wird auch nicht geltend gemacht, dass eine Verschiebung der Baute in Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG erforderlich sei. Es geht einzig und allein um die Sicht auf den See vom Grundstück der

Beschwerdeführer aus. Unbestritten ist, dass diese Sicht mit einer Verschiebung der Baute in Richtung X-strasse zum Mindesten in erheblichem Umfang erhalten werden könnte. Dafür aber bietet § 238 Abs. 1 PBG wie dargelegt keine Handhabe. Hinzu kommt hier, dass es sich bei der X-strasse um die stark befahrene Verbindung zwischen D und H handelt (Protokoll der Baurekurskommission II, S. 3). Es leuchtet daher ohne weiteres ein, dass der private Beschwerdegegner als Bauherr ein gewichtiges Interesse daran hat, mit dem Vorhaben aus Gründen des Lärmschutzes möglichst weit von der X-strasse abzurücken. Die Baurekurskommission II hat diesbezüglich erwogen, dass das aus Gründen des Immissionsschutzes geradezu geboten sei. Die von den Beschwerdeführern verlangte Verschiebung der geplanten Baute hätte damit für den privaten Beschwerdegegner ganz entscheidende Nachteile zur Folge. Insgesamt erweist sich die Rüge des Verstosses gegen § 238 Abs. 1 PBG als unbegründet. An dieser Rechtslage ändert nichts, dass die Beschwerdeführer auf eine angebliche Werteinbusse ihres eigenen Grundstücks von rund Fr. 300'000.- als Folge der Realisierung des streitigen Vorhabens verweisen. Das Grundstück Kat.Nr. 01 liegt in einer Bauzone. Jeder Nachbar einer Parzelle, die noch nicht überbaut ist oder die baulich nicht voll ausgenützt ist, muss damit rechnen, dass gelegentlich eine dem Zonenzweck und den übrigen Vorschriften entsprechende Neubaute realisiert wird. Mit dem Hinweis auf den angeblichen Wertverlust lässt sich jedenfalls das streitige Vorhaben nicht verhindern. Insgesamt kann weder der Baukommission D noch der Baurekurskommission II vorgeworfen werden, sie hätten rechtsverletzend entschieden. Es kann auch nicht von einem in sich widersprüchlichen Rekursentscheid die Rede sein. e) Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein ist nicht erforderlich. Der massgebliche Sachverhalt ist aus den Akten (Pläne, Fotografien) hinreichend ersichtlich (RB 1995 Nr. 12). Die auf dem Referentenaugenschein der Baurekurskommission II beruhenden Feststellungen über die örtlichen Verhältnisse können auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2).

#### **E. 4**

Was schliesslich den Einwand anbetrifft, es sei rechtsverletzend, dass der Baugesuchsteller im baurechtlichen Entscheid nicht ausdrücklich verpflichtet worden sei, die erforderlichen Pflichtabstellplätze zu erstellen, so kann diesbezüglich auf die in jeder Beziehung zutreffenden Erwägungen der Baurekurskommission II verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 VRG in Verbindung mit § 70 VRG). Die Rüge ist offenkundig verfehlt. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 5**

... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.  
2. ...

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