

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00304 vom 24. Oktober 1995

ZH Verwaltungsgericht, 1995-10-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2000.00304

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00304 du 24 octobre 1995

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2000.00304 del 24 ottobre 1995

Regeste

Baubewilligung | Zusammenfassung der Rechtsprechung zu der für die Ausnützung anrechenbaren Fläche im Sinn von § 255 PBG (E. 3 b/aa).

Erwägungen

E. 1

Mit den Beschwerden wird je die Aufhebung des Rekursentscheids vom 4. August 2000 und der Baubewilligung vom 24. Januar 2000 beantragt. In beiden Verfahren werden sodann im Wesentlichen die gleichen Einwände erhoben. Die Beschwerdeverfahren VB.2000.00304 und VB.2000.00314 sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

E. 2

a) Der Gemeinderat X hat den streitigen Anbau als Besonders Gebäude bewilligt. Gemäss § 49 Abs. 3 PBG (Fassung vom 1. September 1991) darf in der Bau- und Zonenordnung für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden. Nach § 273 PBG (Fassung vom 1. September 1991) dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unter dem Vorbehalt der erwähnten Höhenbeschränkung in einem Abstand von 3.5 m von andern Gebäuden errichtet werden, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO gilt für Besondere Gebäude im Sinn des Planungs- und Baugesetzes allseitig ein minimaler Grenz- und Gebäudeabstand von 3.5 m. Mit dieser Regelung hat die Gemeinde X für den hier in Frage stehenden Grenzabstand von der ihr in § 49 Abs. 3 PBG eingeräumten Kompetenz Gebrauch gemacht. Fest steht sodann auch, dass die erlaubte Höhe von 4 m eingehalten ist. b) Es ist unbestritten, dass ein Grenzabstand von 3.5 m genügt, sofern der streitige Anbau als Besonderes Gebäude gewürdigt werden kann. Die Beschwerdeführer sprechen dem Anbau diese Qualifikation ab und verlangen die Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands, während der Gemeinderat X, die Baurekurskommission I und der Bauherr C übereinstimmend die Auffassung vertreten, es liege ein Besonderes Gebäude im Sinn der genannten Bestimmungen vor, weshalb eben ein Grenzabstand von 3.5 m ausreiche.

E. 3

a) Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der streitige Anbau angesichts seiner Ausgestaltung jedenfalls zu Wohn- oder Arbeitszwecken verwendbar sei. Diesbezüglich ist vorab festzuhalten, dass gemäss § 49 Abs. 3 PBG wie auch nach § 273 PBG das in Frage stehende Gebäude nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein darf.

Anders bzw. weitergehend sind gemäss § 255 Abs. 1 PBG unter dem Titel der Ausnützung "alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume" anrechenbar. Nach dieser letzteren Bestimmung genügt damit für die Anrechnung an die erlaubte Ausnützung bereits die blosser Verwendbarkeit zu den genannten Zwecken, ohne dass der Raum ausdrücklich hierfür bestimmt sein muss. Das gilt auch beim Entscheid über die Frage, ob eine Baute als Besonderes Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 bzw. § 273 PBG zu qualifizieren sei (VGr, 21. März 1989, VB.88/0110). Entsprechend hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass sich (auch) die Frage, ob ein Gebäude im Sinn von § 273 PBG für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sei, im Einzelfall nach objektiven Kriterien und nicht nach der Absichtserklärung des Bauherrn beurteile (VGr, 26. Oktober 1990, VB.89/0152). Es ist daher auch in diesem Zusammenhang auf die zu § 255 Abs. 1 PBG entwickelte Praxis zurückzugreifen. Im übrigen wird ja vorliegend auch gerügt, dass die zulässige Ausnützung überschritten sei, weil die Voraussetzungen für die Qualifizierung des streitigen Anbaus als Besonderes Gebäude nicht erfüllt seien. b) aa) Ein Raum gilt als für die Ausnützung anrechenbare Fläche, wenn er nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Dabei kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung an (RB 1985 Nr. 111, 1985 Nr. 113; VGr, 24. Oktober 1995, BEZ 1995 Nr. 31, E. 4.b, S. 20 [in RB 1995 Nr. 81 nicht publizierte Erwägungen]). Massgebend ist damit, ob ein Gebäudeteil auf Grund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte oder nicht. Das trifft immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten sind. Genügt ein Gebäudeteil sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Trifft das nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gerichteten Anforderungen verletze (RB 1985 Nr. 111, RB 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22). Nicht anrechenbar sind Räume, die sich auf Grund gesundheits- oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen (VGr, 23. August 1991, VB.91/0003). In einem Entscheid vom 6. Februar 1985 (VB.133/1984) hat das Verwaltungsgericht z.B. festgehalten, dass eine Unterschreitung der gesetzlichen Raumhöhe von 2.30 m um 0.10 m sowie eine statt 10 % bloss rund 8.5 % der Bodenfläche ausmachende Fensterfläche die Wohnnutzung faktisch nicht verunmögliche. Andererseits hat das Gericht entschieden, dass ein früherer Archivraum, der sich auf Grund seiner Ausgestaltung (ungenügende Fensterflächen, fehlende sanitäre Einrichtungen) nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen eignet, nicht zu den an die erlaubte Ausnützung anzurechnenden Räumen zähle (VGr, 23. August 1991, VB.91/0003). Hinsichtlich eines unterirdischen Erweiterungsbaus mit ca. 200 m² Grundfläche und grosszügigen Fensterflächen hat das Verwaltungsgericht erkannt, dass sich ein solcher Raum nach objektiven Kriterien für eine Wohnnutzung eigne und daher nicht mehr unter den Begriff des Besonderen Gebäudes im Sinn von § 273 PBG falle (VGr, 3. Juli 1997, VB.96.00201). Reine Lager- oder Archivräume in Untergeschossen, die keinen häufigen oder dauernden Aufenthalt von Menschen erfordern, wurden ausnützungsmässig als nicht zu den anrechenbaren Räumen zählend gewürdigt (VGr, 12. Februar 1991, VB.90/0196). Gleich war am 1. Februar 1991 entschieden worden (VB.90/0224). Mit Urteil vom 20. Juni 1986 hatte das Verwaltungsgericht erkannt, dass ein durch kleine Lichtschächte beleuchteter Wäschetrock-

nungsraum ausnutzungsmässig nicht anrechenbar sei (VB.25/1986). bb) Im Baugesuch vom 7. Dezember 1999 wird um die Bewilligung für einen "Keller/Bastelraum" ersucht. In den Plänen wird der im Streit liegende Raum mit "Keller/ Basteln" bezeichnet. Aus dieser Bezeichnung allein folgt wie dargelegt noch nicht, dass ein Besonderes Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG bzw. § 273 PBG und Art. 34 Abs. 1 BZO vorliegt. Vielmehr ist entscheidend, ob der Raum angesichts seiner Ausgestaltung zu Wohn- oder Arbeitszwecken, also zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet ist bzw. in welchem Umfang er von den an einen solchen Raum zu stellenden Anforderungen abweicht. Anzuführen ist, dass sich die Bewilligungsfähigkeit von vornherein nicht aus § 10 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (Fassung vom 25. September 1991) ableiten lässt. cc) Die Baurekurskommission I hat darauf hingewiesen, dass für die im Keller- Bastelraum vorgesehenen Fenster ausschliesslich Glasbausteine verwendet werden sollen. Diese erlauben keinen Ausblick und seien nur in einem abgeminderten Mass lichtdurchlässig. Ausserdem könnten die Fenster wegen Fehlens eines entsprechenden Mechanismus nicht geöffnet werden. Die Frischluftzufuhr könne damit einzig über die auf den Garagenvorplatz projektierte Türe erfolgen. Damit erfüllten sowohl der Haupt- wie auch der Vorraum hinsichtlich Belichtung und Belüftung die gemäss § 302 PBG an Wohn- und Arbeitsräume gestellten gesetzlichen Anforderungen nicht. Dem ist zu folgen. Die wohnhygienischen Anforderungen gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG sind nicht erfüllt. Die Fenster können nicht geöffnet werden. Die Möglichkeit der hinreichenden Belüftung fehlt. Die ins Freie führende Türe kann nicht als hinreichende Belüftungsmöglichkeit angesehen werden. Mit der offenen Türe würde ein ungehinderter Zugang geschaffen, dies insbesondere für "ungebetene Besucher". Ob aus dem Umstand, dass die Fenster nicht aus dem üblichen Fensterglas, sondern aus so genannten Glasbausteinen ausgeführt werden sollen, gefolgert werden kann, es fehle an einer hinreichenden natürlichen Belichtung, kann offen bleiben. Jedenfalls fällt auf, dass der untere Rand der Fenster in der ungewöhnlichen Höhe von rund 1.5 m über dem Raumboden liegt. Kinder und kleinere Menschen hätten damit auch bei der Verwendung von Klarglas überhaupt keinen Ausblick ins Freie. Dieser Umstand verleiht dem Raum zusammen mit der Verwendung von Glasbausteinen ein gefängnisartiges Aussehen und spricht jedenfalls klar gegen die Verwendung als Wohnraum. dd) Es trifft entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sodann zu, dass die projektierten Räume nicht in den Wohnbereich des bestehenden Hauses integriert sind. Sie liegen vielmehr auf der Höhe des bestehenden Untergeschosses, also von Garage, Waschküche, Keller usw. Der Wohnbereich ist nur über den Vorraum und die ab dem Korridor ins Erdgeschoss führende Treppe erreichbar. Diese Treppe dient auch als Zugang von der Garage, der Waschküche, der Heizung und dem bestehenden Keller ins obere Geschoss. Es ist damit offenkundig nicht der Fall gegeben, wo eine Türe unmittelbar zu bestehenden Wohnräumen führt und damit eine mögliche rechtswidrige Nutzung eher angenommen werden kann. Auch die flächenmässige Ausdehnung des Hauptraums von 88 m² steht der Annahme eines Besonderen Gebäudes nicht entgegen. ee) Ob der Raum als Keller oder als Lagerraum bezeichnet bzw. verwendet wird, ist unter dem Gesichtspunkt der Qualifizierung als Besonderes Gebäude nicht entscheidend. Einerseits kann es auf die Art des Lagergutes nicht ankommen, andererseits dient auch ein Keller vorab der Lagerung verschiedenartigster Ware. Jedenfalls ist auch ein Lagerraum, was immer darin gelagert wird, weder ein Wohn- noch ein Arbeitsraum. Was schliesslich den geplanten WC-Raum betrifft, so spricht dieser Raum nicht gegen die Annahme eines Besonderen Gebäudes. Ein WC-Raum, der in einem Untergeschoss liegt und damit wie hier ohne Betreten des

Wohnbereichs benutzbar ist, ist in jedem Einfamilienhaus sinnvoll. Darin ist dem privaten Beschwerdegegner ohne weiteres zu folgen. ff) Aus der dargestellten Rechts- und Sachlage folgt einerseits, dass die an Wohn- und Arbeitsräume gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG zu stellenden wohnhygienischen Anforderungen nicht bloss unwesentlich unterschritten sind (RB 1985 Nr. 111). Die Verwendung von Haupt- und Vorraum zu Wohn- oder Arbeitszwecken kann nicht ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden (vgl. RB 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22). Hinzu kommt, dass die übrigen tatsächlichen Verhältnisse (Lage der beiden Räume auf der Höhe des Untergeschosses, fehlende unmittelbare Verbindung zum Wohnbereich) klar gegen eine gesetz- und bewilligungswidrige Verwendung zu Wohn- oder Arbeitszwecken sprechen. Im Übrigen darf dem privaten Beschwerdegegner nicht einfach unterstellt werden, er werde sich hinsichtlich der Nutzung der streitigen Räume künftig rechtswidrig verhalten. Dafür fehlen Anhaltspunkte. Jedenfalls ist der Baurekurskommission I darin zu folgen, dass der Gefahr einer allfälligen rechtswidrigen Nutzung mit der vom Gemeinderat verlangten Anmerkung im Grundbuch hinreichend begegnet wird. Es war offensichtlich vertretbar und keinesfalls rechtsverletzend, auf die Anordnung baulicher Massnahmen (z.B. Aufhebung des gebäudeinternen Zugangs zum Erdgeschoss) zu verzichten (vgl. VGr, 24. Oktober 1995, BEZ 1995 Nr. 31, E. 4.b, S. 20/21 [in RB 1995 Nr. 81 nicht publizierte Erwägungen]). Die Beschwerde erweist sich als unbegründet, soweit eine Verletzung des Grenzabstands gerügt wird.

E. 4

Abzuweisen ist die Beschwerde auch insoweit, als ein Verstoß gegen § 238 Abs. 1 PBG geltend gemacht wird. Es genügt diesbezüglich, auf die in jeder Beziehung zutreffenden Erwägungen der Baurekurskommission I zu verweisen (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997; VRG). Von einem rechtsverletzenden Entscheid des Gemeinderats kann nicht die Rede sein.

E. 5

Unbegründet sind schliesslich auch die Einwände, die erlaubte Ausnützung werde verletzt, und es werde gegen § 293 PBG verstossen. Liegt ein Besonderes Gebäude vor, so ist dessen Fläche an die Ausnützungsziffer eben nicht anrechenbar. Sodann stellt der Anbau als Besonderes Gebäude eine selbständige bauliche Einheit dar und ist nicht als Untergeschoss des bestehenden Hauses zu würdigen. § 293 PBG und Art. 17 Abs. 3 BZO kommen daher nicht zur Anwendung.

E. 6

...

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