

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00084 vom 16. August 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-08-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2001.00084](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00084)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00084 du 16 août 2001

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00084 del 16 agosto 2001

## Regeste

Baubewilligung | Die Abstandsprivilegierung für einzelne oberirdische Vorsprünge gilt nicht bei Besonderen Gebäuden. Auslegung von § 260 Abs. 3 in Verbindung mit §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG (E. 2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

a) Das Baugrundstück Kat.Nr. 01 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde W der Wohnzone S zugewiesen. Das darauf stehende Gebäude war vom Bauausschuss W am 22. Dezember 1998 baurechtlich bewilligt worden. Der westlich an das Hauptgebäude anschliessende Garagenanbau stellt ein Besonderes Gebäude dar und hält genau den erforderlichen Grenzabstand von 3.5 m ein. Die streitige Wendelaussentreppe an der Westseite der Garage erschliesst das als Terrasse ausgebildete Flachdach des Garagenanbaus; die Wendeltreppe weist einen Durchmesser von rund 2 m auf und hält gegenüber der westlichen Grenze zum Grundstück Kat.Nr. 02 von D einen Abstand von ca. 1.5 m ein. b) Der Bauausschuss W qualifizierte die streitige Aussentreppe als Vorsprung im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG (zum Garagenanbau), welcher zulässigerweise auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge 2 m in den Abstandsbereich hineinragt. Demgegenüber hielt die Baurekurskommission II in ihrem Entscheid vom 6. Februar 2001 fest, dass für Besondere Gebäude die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG nicht zur Anwendung gelange. Zur Begründung führte die Rekurskommission aus, gemäss § 49 Abs. 3 PBG seien die Gemeinden befugt, für Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt seien und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteige, Abweichungen von den kantonalen Mindestabständen zuzulassen oder den Grenzbau zu erleichtern. Der kantonale Mindestgrenzabstand betrage für alle oberirdischen Gebäude – mit Ausnahme der abstandsbefreiten im Sinne von § 269 PBG – 3.50 m (§ 270 Abs. 1 PBG). Der kantonale Mindestgebäudeabstand betrage für Hauptgebäude 7 m (§ 271 PBG). Besondere Gebäude dürften dagegen in einem Abstand von 3.50 m von anderen Gebäuden errichtet werden, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt (§ 273 PBG). § 273 PBG und § 49 Abs. 3 PBG enthielten für Besondere Gebäude insofern eine Spezialregelung, als sie im Gegensatz zu den übrigen Abstandsbestimmungen auf die Art der Bewerbung Bezug nähmen und verbindlich die Gesamthöhe festlegten. Das Privileg zur Unterschreitung der ordentlichen kantonalrechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände sei nur den in den fraglichen Normen klar umschriebenen Zweckbauten vorbehalten. – Abstandsbestimmungen kämen ganz allgemein eine nachbarschützende Funktion zu. Unterschreitungen der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände würden Anstösser

offensichtlich benachteiligen, indem sich die wohngygienischen Bedingungen (Entzug von Licht, Luft) verschlechterten, Wohnimmissionen zunähmen und überdies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotential wachse. Aus diesen Gründen dürften Normen, die Grenzabstandsunterschreitungen zuliesse, nicht zulasten der Nachbarn zu extensiv ausgelegt werden. Aus Wortlaut, Sinn und Zweck von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG sei zu folgern, dass die nach der Bauordnung erlaubte Abstandsunterschreitung Zweckbauten in ihrer gesamten Ausdehnung umfassten und die festgesetzte Abstandsbeanspruchung mit keinem Bauteil überschritten werden dürfe. § 49 Abs. 3 PBG spreche denn auch ausdrücklich von der Befreiung von der Einhaltung der "kantonalen Mindestabstände", worunter die in § 260 Abs. 3 PBG geregelte Abstandsbeanspruchung nicht subsumiert werden könne. Dies ergebe sich auch aus einem Vergleich der hier relevanten Masse. Bei einem vorgeschriebenen Mindestabstand von 3.5 m zwischen einem Besonderen Gebäude und einem anderen Gebäude könnte das Abstandsprivileg für jeweils 2 m tiefe Vorsprünge offensichtlich höchstens von einem Gebäude beansprucht werden. Indem die entsprechende Abstandsprivilegierung konsequent auf Hauptgebäude beschränkt werde, könnten allfällige Konfliktsituationen von vornherein gar nicht entstehen. Es ergebe sich somit, dass für Besondere Gebäude die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG nicht zur Anwendung gelange. Demgemäss sei die geplante Treppe nicht bewilligungsfähig. c) Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführer entgegen, der Wortlaut von § 260 Abs. 3 PBG sei klar und ermögliche generell, dass einzelne Vorsprünge in den jeweiligen Abstandsbereich hineinragten. Diese Bestimmung sei auch von der Systematik her auf Besondere Gebäude anwendbar. Der Gesetzgeber habe nicht einzelne Gebäude, sondern bestimmte Gebäudeteile privilegieren wollen. Sinn und Zweck von § 260 Abs. 3 PBG sei damit eindeutig. Es gehe nicht an, dieser Norm über die Auslegung der §§ 49 Abs. 3 und 273 PBG einen anderen Gehalt zu verpassen. Die Vorinstanz begründe nicht, weshalb diese Bestimmungen vorschrieben, dass die jeweils festgesetzte Abstandsbeanspruchung der Besonderen Bauten mit keinem Bauteil überschritten werden dürfe. Weiter sei es unerheblich, ob die in § 260 Abs. 3 PBG geregelte Abstandsbeanspruchung auch unter die in § 49 Abs. 3 PBG vorgesehene Befreiung von der Einhaltung der kantonalen Mindestabstände subsumiert werden könne. Schliesslich sei die von der Rekurskommission erwähnte Konfliktsituation vorliegend von vornherein nicht zu befürchten, da der kommunale Gesetzgeber in W für Besondere Gebäude einen Mindestgrenzabstand von 3.5 m vorsehe.

## **E. 2**

Es ist vorliegend unbestritten, dass die streitige Aussentreppe als ein mit dem Garagenanbau räumlich, baulich und funktionell eng verbundener Bauteil abstandspflichtig ist (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S. 433; vgl. auch BRKE III Nr. 38/1997, BEZ 1997 Nr. 12). Streitig ist allein, ob diese Treppe die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG beanspruchen darf. a) Das Planungs- und Baugesetz regelt die Abstandsvorschriften in den §§ 260 - 274 PBG ("III. Die Abstände"), nämlich die Abstände von Territorialgrenzen, Wald, Gewässern und von durch Baulinien gesicherten Anlagen (§ 261 - 268), die Grenzabstände von Nachbargrundstücken (§ 269 - 270) und die Gebäudeabstände (§ 271 - 274). Laut § 270 Abs. 1 PBG dürfen oberirdische Gebäude – abgesehen von abstandsprivilegierten Bauteilen bis 50 cm Höhe gemäss § 269 PBG und von vorgeschriebenen oder erlaubten Grenzbauten – einen Grenzabstand von 3.5 m nicht unterschreiten. Unter dem Titel "1. Gemeinsame Bestimmung" hält § 260 Abs. 3 PBG fest, dass einzelne Vorsprünge 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen, Erker, Balkone

und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge. b) Die Beschwerdeführer weisen an sich zurecht darauf hin, dass sich § 260 Abs. 3 PBG von der Systematik her als den spezifischen Abstandsregelungen (§ 261 - § 274 PBG) vorangestellte "Gemeinsame Bestimmung" grundsätzlich auf alle Abstände bezieht. Indessen ist zu berücksichtigen, dass der Grenzbau – und damit eine "Sonderform" des Grenzabstandes – von Besonderen Gebäuden nach der ursprünglichen Fassung des Planungs- und Baugesetzes unter dem Abschnitt "V. Die offene und die geschlossene Überbauung" in § 288 PBG geregelt war, auf welche Regelung sich die "Gemeinsame Bestimmung" von § 260 PBG gerade nicht bezog. Mit der Gesetzesänderung vom 1. September 1991 wurde § 288 PBG aufgehoben und wurden die Gemeinden mit § 49 Abs. 3 PBG ermächtigt, in ihrer Bau- und Zonenordnung für Besondere Gebäude, d.h. für solche, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, Abweichungen von den kantonalen Mindestabständen zuzulassen oder den Grenzbau zu erleichtern. Der systematischen Stellung von § 260 PBG in der heutigen Gesetzesfassung darf daher keine übermässige Bedeutung zugemessen werden. Die Begründung, mit welcher die Baurekurskommission II in ihrem Entscheid vom 6. Februar 2001 die Besonderen Gebäude von der Abstandsprivilegierung gemäss § 260 Abs. 3 PBG ausnimmt, überzeugt. Wie die Rekurskommission zurecht ausführt, kommt den Abstandsbestimmungen eine nachbarschützende Funktion zu. Bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden die benachbarten Anstösser benachteiligt, indem sich deren wohnhygienische Bedingungen verschlechtern, die Wohnimmissionen zunehmen und überdies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotential wächst. Der Gesetzgeber hat die Besonderen Gebäude, d.h. Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe

#### **E. 4**

m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (§ 273 und § 49 Abs. 3 PBG), in zweifacher Hinsicht privilegiert: einerseits beträgt der Gebäudeabstand nicht die Summe der beidseitig notwendigen Grenzabstände, sondern 3.5 m (§ 273 PBG), andererseits sind die Gemeinden – wie erwähnt – befugt, in ihrer Bau- und Zonenordnung Abweichungen von den kantonalen Mindestabständen vorzusehen und den Grenzbau zu erleichtern. Diese bevorzugte Behandlung von Besonderen Gebäuden bezüglich den einzuhaltenden Abständen ist deshalb gerechtfertigt, weil derartige Bauten in der Regel eine weit geringere Beeinträchtigung von nachbarlichen Grundstücken als Hauptgebäude zur Folge haben. Eine Kumulation dieser Abstandsprivilegien mit den Erleichterungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bei Besonderen Gebäuden hätte aber zur Folge, dass ein Nachbar beispielsweise begehbare Vordächer auf einer Höhe von 4 m bis auf eine Entfernung von 1.5 m zur gemeinsamen Grenze hinnehmen müsste, mithin Beeinträchtigungen, welche eher grösser sind als jene, die von Hauptgebäuden ausgehen; dies wiederum steht in Widerspruch zur Rechtfertigung der erwähnten Abstandsprivilegierungen. Bei Hauptgebäuden hat es der Gesetzgeber zugelassen, dass Bauteile wie Balkone und Erker bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, und damit bewusst eine Verschlechterung insbesondere bezüglich Wohnhygiene und Wohnimmissionen im gegenseitigen nachbarlichen Verhältnis in Kauf genommen. Die beispielhafte Aufzählung in § 260 Abs. 3 PBG von Erkern und Balkone – in der ursprünglichen Fassung waren auch noch Laubengänge erwähnt – zeigt, dass der Gesetzgeber dabei an die Erweiterung von Wohn- und Arbeitsräumen dachte und nicht an Vorsprünge von Bauten, welche gerade nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen dürfen.

All diese Gründe stehen einer Anwendung von § 260 Abs. 3 PBG bei Besonderen Gebäuden entgegen. Zurecht hat es die Baurekurskommission abgelehnt, die Durchbrechung der Abstandsvorschriften auch bei – bereits privilegierten – Besonderen Gebäuden zuzulassen und § 260 Abs. 3 PBG ausdehnend und zulasten des Nachbarn auszulegen. 3. ... 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.