

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00092 vom 5. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00092

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00092 du 5 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00092 del 5 settembre 2001

Regeste

Baubewilligung | Der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück ist auch über den öffentliche Wege hinweg einzuhalten, sofern der Weg nicht durch Baulinien gesichert ist. Grenzabstand (E. 1). Einordnung und Ausnutzungsübertragung (E. 2). Zulässige Abgrabungen (E. 3). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Zwischen den Parteien ist in erster Linie streitig, welchen Abstand das Bauvorhaben gegenüber der Fussweg-Parzelle Kat.Nr. 1, welche östlich des Baugrundstücks verläuft, einzuhalten hat. Während Bauherrschaft sowie Baubewilligungsbehörde und mit ihnen die Baurekurskommission davon ausgehen, es handle sich um einen öffentlichen Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, in der Fassung vom 1. September 1991), weshalb ein Wegabstand von 3,5 m zu beachten sei, hält die Beschwerdeführerin dafür, es handle sich um einen privaten Weg und es gelte deshalb derselbe Grenzabstand wie gegenüber anderen privaten Grundstücken in der Zone W2A, das heisst gemäss Art. 18 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 28. September 1993/16. April 1996/22. Juni 2000 (BZO) ein Grundabstand von 6 m und zusätzlich gemäss Art. 31 BZO ein Mehrlängenzuschlag von 80 cm. a) Die Beschwerdegegner machen in diesem Zusammenhang geltend, die Beschwerdeführerin habe die Unterschreitung des Grenzabstands zur Wegparzelle erst im Rekursverfahren gegen die abgeänderte Baubewilligung und damit verspätet gerügt. Die Beschwerdeführerin hält diesem Einwand entgegen, bei Rekuserhebung gegen die erste Baubewilligung am 10. Juli 1995 sei noch die Gemeinde X als Eigentümerin der Wegparzelle im Grundbuch eingetragen gewesen. Erst mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. September 1997 sei festgestanden, dass der Erwerb der Wegparzelle durch die Gemeinde X und entsprechend eine allfällige Widmung des Weges zum Gemeingebrauch eines gültigen Rechtstitels ermangle. Ändert der Bauherr ein bewilligtes Bauprojekt ab, so kann es der Nachbar nur hinsichtlich jener Teile anfechten, die durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden (RB 1981 Nr. 145; RB 1975 Nr. 115 = ZBl 76, 423 = ZR 74 Nr. 78). Dieser auch von der Beschwerdeführerin anerkannte Grundsatz steht hier der Rüge der Unterschreitung des Grenzabstands durch das geänderte Projekt schon deshalb nicht entgegen, weil die Baurekurskommission die ursprüngliche Baubewilligung aufgehoben und die Bauherrschaft nicht eine blosse Projektänderung, sondern ein vollständig neues Projekt zur erneuten Bewilligung eingereicht hat. Im Übrigen trifft es zwar zu, dass im ersten Rekursverfahren nur (und zutreffend) geltend gemacht wurde, der Wegabstand zur Wegparzelle 1 sei unterschritten. Wie die Beschwerdeführerin aber zu Recht geltend macht,

ist insofern seit der Bewilligung des ersten Projekts eine entscheidende Änderung der massgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse eingetreten, indem erst seit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. September 1997 feststeht, dass die Übertragung des aufgehobenen Flurwegs ins Eigentum der Gemeinde ungültig war. Es wäre überspitzt formalistisch, von der Beschwerdeführerin zu verlangen, sie hätte im Hinblick auf ein mögliches Obsiegen im Verfahren gegen die in der Folge rückgängig gemachte Eigentumsübertragung an die Gemeinde neben der Unterschreitung des Abstands zu dem gemäss Grundbucheintrag öffentlichen Weg eventuell auch rügen müssen, es sei der Grenzabstand unterschritten, falls der Weg nicht länger als öffentlich zu qualifizieren sei. b) Die Wegparzelle Kat.Nr. 1 steht unbestrittenermassen im Miteigentum der Anstösser, zu denen als Grundeigentümerin auch die Gemeinde X gehört. Dieses Miteigentum der Gemeinde macht den Weg nicht zur öffentlichen Sache, da die Gemeinde keine ausschliessliche Verfügungsmöglichkeit besitzt. Das schliesst jedoch nicht aus, dass der Weg gleichwohl zur öffentlichen Sache geworden sein kann, nämlich mittels einer im Einverständnis der Miteigentümer erfolgenden Widmung zum Gemeingebrauch durch die Gemeinde. Eine solche ist hier aber unbestrittenermassen nicht erfolgt. Ausnahmsweise kann zwar auf die Widmung verzichtet werden, wenn eine Sache, wie insbesondere eine Strasse oder ein Weg, seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gebrauch steht (Ulrich Häfelin/ Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl., Zürich 1998, Rz. 1834). Ob die Voraussetzungen für eine solche Vermutung der Öffentlichkeit (Max Imboden/René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basel und Stuttgart 1986, Bd. II, Nr. 116 B V) hier erfüllt sind, kann jedoch offen bleiben. Die Baurekurskommission hat die Parzelle Kat.Nr. 1 unabhängig von Eigentumsverhältnissen oder allfälliger Widmung zum Gemeingebrauch als öffentlichen Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG gewürdigt, weil sie einem nicht näher bestimmten Kreis zur Benützung offenstehe. Sie knüpft dabei an eine durch das Verwaltungsgericht mit RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) begründete Praxis an. Nach dieser Rechtsprechung kommt es für den Entscheid über die Frage, ob ein Weg im Sinn von § 265 Abs. 1 PBG als öffentlich zu würdigen sei, nicht auf die Eigentumsverhältnisse an. Vielmehr ist der Zweck der Anlage entscheidend. Hat der Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG, so wird er notwendigerweise von einem unbestimmten Benützerkreis beansprucht, dies jedenfalls dann, wenn er mehreren Grundstücken dient. In einem solchen Fall ist ein Weg als öffentlich zu würdigen. Die Baurekurskommission hat aus dieser Praxis zutreffend den Schluss gezogen, dass nicht allein die Zweckbestimmung als gesetzliche Zufahrt zu mehreren Grundstücken einen Weg als öffentlich erscheinen lässt, sondern dass es genügen muss, wenn der Weg einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offen steht. Das trifft hier zu, wo die Gemeinde auf Grund ihres Grundbesitzes früher Flurgenossin war und heute Miteigentümerin der Wegparzelle ist. Solange die anderen Miteigentümer kein entsprechendes Verbot erwirkt haben, ist davon auszugehen, die Besucher der gemeindeeigenen Liegenschaften, und damit ein nicht näher bestimmter Personenkreis, seien zur Benützung der Wegparzelle befugt. Der Sachverhalt unterscheidet sich damit von demjenigen, den das Verwaltungsgericht in VB.1994.00156/00157 (Urteil vom 17. März 1995) zu beurteilen hatte, wo die Benützung des Weges durch die Öffentlichkeit von den berechtigten Grundeigentümern nur geduldet wurde. c) Nach der vor der Revision vom 1. September 1991 geltenden ursprünglichen Fassung von § 265 Abs. 1 PBG hatten Gebäude gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien den gleichen Abstand einzuhalten wie von Nachbargrundstücken, mindestens jedoch 6 m gegenüber Strassen und

Plätzen und 3,5 m gegenüber Wegen. Seit der Revision gilt nur der kantonale Mindestabstand, soweit die Gemeinde keine andere Regelung trifft. Damit hat der Gesetzgeber im Interesse der von ihm mit der Gesetzesrevision unter anderem angestrebten baulichen Verdichtung dem Umstand Rechnung tragen wollen, dass in aller Regel die Abstände zwischen den Gebäude unangemessen gross würden, wenn zur Strassenbreite noch die beidseitigen ordentlichen Grenzabstände hinzukämen. Diese Überlegung trifft allerdings nur zu bei Strassen und bei Wegen, die aufgrund einer Zufahrtsfunktion eine minimale Breite von 3 m aufweisen. Bereits bei den Zugangsnormen entsprechend ausgebauten Fusswegen mit einer minimalen Breite von 2 m können sich aber Gebäudeabstände ergeben, die weit geringer sind, als sie sich durch die ordentlichen Grenzabstände bei zwei direkt aneinander grenzenden Grundstücken ergeben. Diese Problematik wird zusätzlich verschärft dadurch, dass dort, wo der Strassen- und Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG gilt, auch keine Mehrlängenzuschläge zu beachten sind und ein zu dieser Seite hin orientierter oder frei wählbarer grosser Grenzabstand entfällt. Weist wie hier ein öffentlicher Weg nur eine Breite von weniger als einem Meter auf, so kann dies zu Gebäudeabständen von knapp 8 Metern führen, während je nach den für die betreffende Zone geltenden kommunalen Abstandsvorschriften zwischen zwei direkt aneinander grenzenden Grundstücken der Gebäudeabstand das Doppelte oder mehr beträgt. Es leuchtet auch nicht ein, dass gegenüber einem vermarkten privaten Weg der in der Regel grössere kommunale Grenzabstand, gegenüber einem öffentlichen Weg hingegen nur der regelmässig geringere von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten ist. Um diesen sich besonders bei schmalen Wegen ergebenden gesetzgeberischen Ungereimtheiten Rechnung zu tragen, drängt es sich auf, nicht nur bei privaten Wegen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. Aufl., Wädenswil 2000, S. 306), sondern auch über öffentliche Wege hinweg die Einhaltung des Grenzabstands zum gegenüberliegenden Grundstück zu verlangen, sofern der Weg nicht durch Baulinien gesichert ist; § 272 PBG steht einer solchen Betrachtungsweise nicht im Weg. Den Verdichtungsbestrebungen des Gesetzgebers bleibt Rechnung getragen, weil der sich auf Grund der Grenzabstände ergebende Gebäudeabstand nicht um die Breite des öffentlichen Wegs vergrössert wird und es im Übrigen den Eigentümern unbenommen bleibt, durch die Einräumung von Näherbaurechten beidseits des Weges nur den Abstand von 3,5 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten. Hier müsste die geplante Baute gegenüber dem jenseits des Fusswegs Kat.Nr. 1 gelegenen Nachbargrundstück Kat.Nr. 2 gemäss Art. 18 in Verbindung mit Art. 31 BZO einen Abstand von 6,8 m anstelle der vorgesehenen 4,5 m einhalten. Ein entsprechendes Näherbaurecht ist bisher nicht erteilt worden, weshalb die Bewilligung jedenfalls durch eine entsprechende Bedingung zu ergänzen ist.

E. 2

erlaubt, für die massige Erscheinung der projektierten Baute nicht von entscheidender Bedeutung; diese kommt hauptsächlich durch die von der Bau- und Zonenordnung zugelassenen je zwei Voll- und Dachgeschosse und das anrechenbare Untergeschoss sowie die ungewöhnliche Dachform zustande, durch welche offenkundig die nutzbaren Flächen im Dachgeschoss bzw. auf der "Galerie" optimiert werden sollen; es liegen deshalb andere Verhältnisse vor, als sie das Verwaltungsgericht in dem in BEZ 1994 Nr. 15 auszugsweise veröffentlichten Entscheid VB.1993.00171 vom 31. Mai 1994 zu beurteilen hatte. Dass die Überbauung des bisher leer stehenden Grundstücks Kat.Nr. 3 für die Beschwerdeführerin als Riegel erscheint, ist weitgehend eine Folge der Form des Baugrundstücks und seiner Lage seewärts der Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Diese Wirkung hätte eine

Überbauung unabhängig von der umstrittenen Ausnutzungsübertragung und liesse sich nur mit einer massiven Einschränkung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens vermeiden; darauf hat die Beschwerdeführerin aber keinen Anspruch. 3. Die Beschwerdeführerin rügt erneut unzulässige Abgrabungen an der Nord- und an der Ostfassade. Gemäss Baueingabe sind an der Ostfassade jedoch nur Abgrabungen im gemäss Art. 45 Abs. 1 BZO zulässigen Mass von höchstens 1,5 m vorgesehen. Hingegen wird die gemäss dieser Bestimmung zulässige Abgrabung an der Nordfassade überschritten, was damit gerechtfertigt wird, dass sich dort ein Gartenausgang befindet. Bei einem solchen kann zwar gemäss Art. 45 Abs. 2 BZO das gemäss Absatz 1 dieser Bestimmung zulässige Mass der Abgrabung überschritten werden. Indessen ist es trotz des Vorhandenseins von Fenstertüren, welche zum Garten führen, unzulässig, die ganze dortige Fensteröffnung, welche rund einen Drittel der Länge der Nordfassade ausmacht, als Gartenausgang zu qualifizieren. Um Missbräuchen vorzubeugen, ist die Abgrabung in solchen Fällen auf die übliche Türbreite zu beschränken. Dieses Ausmass ist hier überschritten. Art. 45 Abs. 1 BZO, wonach die Abgrabung "in der Regel" 1,5 m nicht überschreiten darf, ändert hieran nichts. Für ein Abweichen von der Regel müssen mindestens triftige Gründe geltend gemacht werden können, was hier nicht zutrifft. Die Baukommission X wird deshalb die Baubewilligung durch eine Nebenbestimmung zu ergänzen haben, welche sicherstellt, dass die Terrainabgrabung das Mass von 1,5 m nur im Bereich einer Türbreite übersteigt.

E. 4

Die Rüge, die teilweise Verglasung der Dachhaut verstosse gegen Art. 20 Abs. 5 (neu Abs. 6) BZO betreffend die beschränkte Zulässigkeit von Dachflächenfenstern, hat die Baurekurskommission mit eingehenden Erwägungen verworfen. Darauf ist gemäss § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG in zustimmendem Sinn zu verweisen.

E. 5

Auf die Rüge, die Balkone an der Südfassade würden die zulässige Länge von 3,33 m um knapp 40 cm überschreiten, ist die Baurekurskommission nicht eingetreten, weil der Mangel eine von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin abgewandte Gebäudeseite betreffe und ohne weiteres durch eine für sie bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden könnte. Diese Erwägung ist zutreffend und der Einwand der Beschwerdeführerin, die grössere Länge der Balkone mache diese attraktiver und führe deshalb zu wesentlich intensiveren Immissionen auf dem Nachbargrundstück, an den Haaren herbeigezogen.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde insoweit gutzuheissen ist, als die Baubewilligung nur unter der Bedingung gilt, dass die Bauherrschaft für die Unterschreitung des Grenzabstands zum Grundstück Kat.Nr. 2 die Einräumung eines Näherbaurechts nachweist. Sodann ist die Baukommission X einzuladen, ihren Beschluss vom 27. März 2000 mit einer geeigneten Nebenbestimmung zu versehen, die sicherstellt, dass die Terrainabgrabung das Mass von 1,5 m nur im Bereich einer Türbreite übersteigt. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Demgemäss hat die Bauherrschaft vor Baubeginn ein Näherbaurecht für die Unterschreitung des Grenzabstands zum Nachbargrundstück Kat.Nr. 2 nachzuweisen. Sodann wird die Baukommission X eingeladen, die Baubewilligung mit einer Nebenbestimmung zu versehen, die sicherstellt, dass im Sinne der Erwägungen die Terrainabgrabungen an der Nordfassade das zulässige

Mass von 1,5 m nicht überschreiten. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. ...

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