

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00282 vom 15. März 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-03-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00282

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00282 du 15 mars 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00282 del 15 marzo 2002

Regeste

Baubewilligung | Bei einer baurechtswidrigen Baute ist eine weitergehende Abweichung von der bereits verletzten Norm - hier der zulässigen Baumasse - nur zulässig, wenn eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann. I.c. liegt keine Ausnahmesituation vor. Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Wie die Baurekurskommission II unwidersprochen und in Übereinstimmung mit den Akten festgestellt hat, umfasst das Baugrundstück 952 m

E. 2

und erlaubt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 4. April 1995 in der dortigen Wohnzone W2A eine Baumasse von 1,6 m

E. 3

a) Gemäss § 220 Abs. 1 PBG darf von Bauvorschriften im Einzelfall befreit werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Eine Ausnahmbewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmbewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (BGE 117 Ib 125 E. 6 d). Eine Ausnahmbewilligung darf nur unter der Voraussetzung "besonderer Verhältnisse" erteilt werden (RB 1981 Nr. 125 = BEZ 1981 Nr. 34; RB 1981 Nr. 126; RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, § 155 N. 1; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. A., Bern 1995, Art. 26/27 N. 4; Charlotte Good■ Weinberger, Die Ausnahmbewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs■ und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.). Weil es um die Befreiung von einer baurechtlichen Norm geht, müssen die besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur sein, was zur Hauptsache im Fall einer ungünstigen Form oder Beschaffenheit des Baugrundstücks oder aufgrund von Eigenheiten des Projekts zutrifft (Zimmerlin, § 155 N. 6 mit Hinweisen). Die Ausnahmbewilligung hat sich darauf zu beschränken, Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten der Allgemeinordnung zu verhüten. Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft (RB 1964 Nr. 28 = ZBl 66/1965 S. 176 = ZR 64 Nr. 185). b) In ihrer Vernehmlassung an die Baurekurskommission vom 30. März 2001 hat

die Baukommission X geltend gemacht, es lägen bezüglich der Überschreitung der Baumassenziffer besondere Gründe vor, welche eine ausnahmsweise Bewilligung rechtfertigen würden. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 sei der Ausbau bestehender Dachgeschosse privilegiert worden, indem für die Berechnung der Ausnutzungsziffer Dachgeschossflächen in der Regel nicht mehr berücksichtigt werden müssten (§ 255 PBG). Als in der Folge die Gemeinde X von der Ausnutzungs- zur Baumassenziffer gewechselt habe, sei im Rahmen der Bauordnungsrevision seitens der Gemeinde X öffentlich die Auffassung vertreten worden, durch diesen Wechsel entstünden in Bezug auf Dachausbauten keine Nachteile entstehen. Aus diesem Grund habe die Baukommission bei vor dem 1. September 1991 erstellten Gebäuden Dachausbauten auch dann bewilligt, wenn sie zu einer aufgrund der Baumassenziffer unzulässigen Vergrößerung des Baukubus geführt hätten. Eine unrichtige behördliche Auskunft stellt keinen Ausnahmegrund dar, sondern es ist ihr gegebenenfalls im Rahmen des Vertrauensschutzes Rechnung zu tragen. Wie bereits dargelegt wurde, sind jedoch die Voraussetzungen, welche es erlaubten, aus Vertrauensgründen eine vom Gesetz abweichende Bewilligung zu erteilen, hier nicht erfüllt. Abgesehen davon stellt das Umbauvorhaben keinen blossen Ausbau eines bestehenden Dachgeschosses dar, sondern erhält dieses erst durch den Aufbau der beiden Schlepplukarnen die gebotene Raumhöhe (vgl. § 304 PBG). Ebenso wenig vermag das vom privaten Beschwerdegegner geltend gemachte Anliegen, seinem Sohn eine grössere Wohnung zur Verfügung zu stellen, besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 PBG zu begründen. Besondere Gründe, welche eine Ausnahmesituation begründen, müssen objektiver Art sein und dürfen nicht in den persönlichen Verhältnissen der Bauwilligen begründet sein. Fehlt es bereits an solchen besonderen Verhältnissen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung, braucht nicht geprüft zu werden, ob ihr öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegen stünden. Im Weiteren ist der Beschwerdeführerin beizupflichten, dass die Interpretation der Baubehörde bei Erweiterungsbauten zu einer Bevorzugung der Eigentümer baurechtswidriger Gebäude gegenüber jenen führen würde, deren Gebäude baurechtskonform sind.

E. 4

Damit erweist sich die Beschwerde als begründet und ist sie gutzuheissen. Demgemäss sind der angefochtene Rekursentscheid und die Baubewilligung vom 4. Dezember 2000 aufzuheben. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Demgemäss werden der Entscheid der Baurekurskommission II vom 10. Juli 2001 und der Beschluss der Baukommission X vom 4. Dezember 2000 aufgehoben. 2. ...

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