

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00294 vom 23. November 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00294

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00294 du 23 novembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00294 del 23 novembre 2001

Regeste

Baubewilligung | Anfechtbarkeit einer aufgrund von Nebenbestimmungen zur Baubewilligung erforderlichen Bauprojektänderung Wird ein bewilligtes Bauprojekt aufgrund mit der Baubewilligung verbundener Nebenbestimmungen abgeändert, so kann es ein Nachbar nur hinsichtlich jener Teile anfechten, die durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden (E. 1). Eine während der Hängigkeit des Rechtsmittelverfahrens beantragte Zonenplanänderung ist vorliegend aufgrund der vorzunehmenden Interessenabwägung nicht zu beachten (E. 2).

Erwägungen

E. 1

a) Wird ein bewilligtes Bauprojekt abgeändert, 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 76/1975, S. 423 = ZR 74 Nr. 78). Dieser Grundsatz gilt nicht nur dann, wenn der Bauherr Änderungen aus eigenem Antrieb vornimmt, sondern auch, wenn er zu solchen wegen Nebenbestimmungen gezwungen ist, mit denen die Baubewilligung aufgrund von Mängeln des Bauvorhabens oder zur Schaffung bzw. Erhaltung des rechtmässigen Zustands verbunden worden ist. Davon gehen auch die Beschwerdeführenden aus. b) Streitig ist hingegen, in welchem Umfang die streitbetroffenen Einfamilienhäuser bereits mit der unangefochten gebliebenen Baubewilligung vom 4. Dezember 2000 bewilligt worden sind. Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, mit der Stammbewilligung vom 4. Dezember 2000 sei nur über die grundsätzliche Zulässigkeit eines Attikageschosses befunden worden; der Wortlaut der Auflage sei so weit gefasst gewesen, dass der Bauherrschaft die Freiheit geblieben sei, die Gestaltung der Attikageschosse auf beliebige Weise zu ändern, um die Profillinie zu respektieren. Auch die Beschwerdeführenden hätten nach Treu und Glauben die Auflage so verstehen dürfen; sie hätten anhand der baurechtlichen Bewilligung vom 4. Dezember 2000 nicht wissen können, wie das Attikageschoss gestaltet würde und deshalb keinen Anlass gehabt, sich gegen die Gestaltung des Attikageschosses inklusive dessen hypothetische Firstrichtung zu wenden. c) Eine Nebenbestimmung, wie sie in Dispositiv Ziffer I.4 der Baubewilligung vom 4. Dezember 2000 statuiert worden ist, dient gemäss § 321 Abs. 1 PBG der Behebung eines Mangels des Bauvorhabens. Aus der umstrittenen Nebenbestimmung sowie aus den Erwägungen, auf welche im Dispositiv des angefochtenen Beschlusses Bezug genommen wird, und den mit dem Baugesuch eingereichten Plänen ergibt sich unmissverständlich, dass der Mangel des Bauvorhabens darin gesehen wurde, dass für die Bestimmung der Profillinien, welche das Attikageschoss gemäss § 281 Abs. 1 PBG begrenzen, unzulässigerweise ein Kniestock berücksichtigt wurde. Mit anderen

Worten wurde allein die Höhenansetzung der Profillinie bemängelt, nicht jedoch die Ausrichtung des für die Bestimmung des Profils angenommenen Schrägdachs. Damit durfte die Bauherrschaft und musste auch ein unbefangener Dritter davon ausgehen, dass ein Attikageschoss, das die entsprechend den Erwägungen der Baukommission korrekt angesetzte Profillinie beachtet, bewilligungsfähig sein würde und ihm keine neuen Einwände entgegengehalten werden könnten. Der Einwand der Beschwerdeführenden, sie hätten anhand der baurechtlichen Bewilligung vom 4. Dezember 2000 nicht wissen können, wie das Attikageschoss gestaltet werden würde, lässt sich bei dieser Ausgangslage nicht nachvollziehen. Insbesondere war mit der Bezugnahme auf die in den Baueingabeplänen eingezeichnete Profillinie die Ausrichtung des hypothetischen Schrägdachs, gegen welche sich die Beschwerdeführenden heute wenden, eindeutig festgelegt. Die Baurekurskommission II ist deshalb zu Recht davon ausgegangen, der Rekurs der Beschwerdeführenden sei insofern verspätet erhoben worden, als er sich gegen die Ausrichtung der hypothetischen Firstlinie richte. Damit ist auch der Einwand verspätet, die Drittelsregel für Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sei verletzt, da sich dieser ebenfalls auf die behauptete Unzulässigkeit der gewählten Firstrichtung stützt.

E. 2

a) Die Beschwerdeführenden haben bereits im Rekursverfahren eine Verletzung von § 234 PBG über die planungsrechtliche Baureife gerügt. Die Baurekurskommission II ist insofern auf das Rechtsmittel eingetreten und hat unter Bezugnahme auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur intertemporalen Anwendung von § 234 PBG (vgl. RB 1985 Nr. 116) die Rüge aus folgenden Erwägungen verworfen: Der vom Gemeinderat am 29. Mai 2001 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Bericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vom 4. April 1995 (BZO) sehe unter anderem eine Senkung der Baumassenziffer von 1,8 auf 1,6 m

E. 3

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. ...

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