

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00149 vom 13. April 2000

ZH Verwaltungsgericht, 2000-04-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2002.00149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00149)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00149 du 13 avril 2000

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00149 del 13 aprile 2000

## Regeste

Baubewilligung | Projektänderung für eine Aussentreppe zum Untergeschoss eines Einfamilienhauses (E. 2). Definition des anrechenbaren Untergeschosses (E. 3a) gemäss kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Recht (E. 3b): Art. 37 BZO Küsnacht erlaubt geringfügige Abgrabungen nur, falls sie eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zulassen. Die Geringfügigkeit ist nach den gesamten Umständen zu beurteilen (E. 3c). Geschosse, die in praktisch ebenem Gelände erstellt wurden und vollständig unter dem gewachsenen Boden liegen, stellen keine anrechenbaren Untergeschosse dar (E. 3d).  
Abweisung

## Erwägungen

### E. 1

Die Beschwerdeführerin beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheines. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichtes (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

### E. 2

grossen Bastelraum vor. Als Zugang zu diesem Gebäudeabschnitt hätte in der nordwestlichen Gebäudeecke eine 1 m breite Aussentreppe erstellt werden sollen. Die streitige Projektänderung sieht nunmehr auf der Südostseite des Gebäudes den Zugang über eine in einen Lichtschacht integrierte Aussentreppe vor. Dieser Lichtschacht weist eine Breite von 2,75 m, eine Länge von 6 m und eine Tiefe von 2,7 m auf. Neben der Aufnahme des Zuganges zum 2. Untergeschoss bezweckt dieser Lichtschacht die Belichtung des in der südwestlichen Gebäudeecke befindlichen Bastelraumes und ermöglicht damit die Verwendung dieses Raumes zu Wohnzwecken. Nach Schreiben der Gemeinde Küsnacht vom 18. Oktober 2001 an die Rekurskommission wurde die streitige Projektänderung im Laufe des Rekursverfahrens erstellt.

### E. 3

geringfügig, welche hier nur zu einem Drittel ausgeschöpft werde, ist abwegig. Die Wegleitung stellt auf die Höhe und – kumulativ – auf die Ausdehnung der Fläche ab und nicht auf das Volumen. Die streitige Abgrabung erfüllt aber auch nicht das Erfordernis, eine natürlich erscheinende Terraingestaltung zuzulassen. Dem grubenähnlichen Lichtschacht fehlt jegliche "Natürlichkeit", woran auch die von der Beschwerdeführerin geforderte "subtile Abwägung zwischem dem Legalitäts- und dem Verhältnismässigkeitsprinzip" nichts ändert. Die vom Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 13. April 2000 verlangte Gesamtbetrachtung bezieht sich auf die zu beurteilende Abgrabung und richtet

sich gegen eine punktuelle Beurteilung derselben. Sie verlangt aber nicht, dass eine örtliche Abgrabung quantitativ in Beziehung zur gesamten Arealüberbauung gesetzt wird. Die gemäss Art. 37 BauO kumulativ einzuhaltenden Anforderungen an Abgrabungen sind vorliegend offenkundig nicht gegeben. Zu Recht hat die Baukommission Küsnacht die baupolizeiliche Bewilligung für den streitigen Lichthof verweigert. d) In Dispositiv Ziff. 2 ihres Beschlusses vom 6. März 2001 hat die Baukommission Küsnacht weiter festgehalten, dass eine Wohnnutzung im Untergeschoss, wie sie der streitige Abänderungsplan vom 7. Februar 2001 vorsehe, nicht zulässig sei. Die Baurekurskommission II hat den Rekurs der heutigen Beschwerdeführerin auch abgewiesen, soweit sich dieser gegen diese Feststellung richtete. Die Ausführungen der Rekurskommission sind überzeugend, weshalb auf sie verwiesen werden kann (Art. 28 Abs. 1 i.V. mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959; VRG). Beim streitigen 2. Untergeschoss, welches in praktisch ebenem Gelände erstellt wurde und vollständig unter dem gewachsenen Boden liegt, handelt es sich klarerweise nicht um ein "natürlich anfallendes Untergeschoss". Eine Wohnnutzung dieses Geschosses ist daher nicht zulässig. Daran ändert nichts, dass offenbar im Rahmen einer vorgängigen Projektänderung in diesem Untergeschoss die Erstellung eines Badezimmers bewilligt wurde. Das Bauprojekt würde indessen eine Nutzung des Bastelraumes zu Wohnzwecken ermöglichen. Das streitige Bauprojekt ist auch unter diesem Gesichtspunkt nicht bewilligungsfähig.

#### **E. 4**

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 i.V. mit § 70 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Da ihre Rechtsbegehren offensichtlich unbegründet waren, hat sie vielmehr in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. b VRG der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung auszurichten. Angemessen sind Fr. 1'500.--. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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