

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00156 vom 19. Dezember 1995

ZH Verwaltungsgericht, 1995-12-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00156

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00156 du 19 décembre 1995

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00156 del 19 dicembre 1995

Regeste

Baubewilligung | Die Vergrößerung der anrechenbaren Wohnfläche in einem Geschoss, das nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, stellt eine weitergehende Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG dar (E. 1b). Eine während der Erstellung eingetretene Rechtsänderung bewirkt lediglich, dass bereits der Neubau eine vorschriftswidrige Baute - im Sinne von § 357 - darstellt. An dieser sind jedoch grundsätzlich Änderungen nach Massgabe von § 357 PBG zulässig, und zwar auch dann, wenn das nach altem Recht bewilligte Bauvorhaben noch nicht in allen Teilen vollendet ist (E. 1c). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Die Vergrößerung der anrechenbaren Wohnfläche in einem Geschoss, das nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, stellt eine weitergehende Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG dar (E. 1b). Eine während der Erstellung eingetretene Rechtsänderung bewirkt lediglich, dass bereits der Neubau eine vorschriftswidrige Baute - im Sinne von § 357 - darstellt. An dieser sind jedoch grundsätzlich Änderungen nach Massgabe von § 357 PBG zulässig, und zwar auch dann, wenn das nach altem Recht bewilligte Bauvorhaben noch nicht in allen Teilen vollendet ist (E. 1c). Abweisung. Stichworte: ANWENDBARES RECHT
BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN
BAURECHTSWIDRIGKEIT WEITERGEHENDE ABWEICHUNG ZEITLICHE GELTUNG
Rechtsnormen: § 234 PBG § 357 Abs. I PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Der Gemeinderat X erteilte A am 3. April 2000 die baurechtliche Bewilligung für drei Mehrfamilienhäuser, K-strasse in Y. Mit Beschluss vom 3. September 2001 bewilligte der Gemeinderat zahlreiche Änderungen dieses Bauvorhabens, verweigerte jedoch beim Haus K-strasse gestützt auf § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975/ 1. September 1991 (PBG) den Ausbau des ursprünglich zur darüber liegenden Erdgeschosswohnung gehörenden Studios im Untergeschoss zu einer separaten Wohnung und die entsprechende Vergrößerung der Wohnfläche um rund 50 % (Dispositiv Ziffer 2). Diese Änderung stehe im Widerspruch zur laufenden Änderung der Bau- und Zonenordnung, welche neu in der Wohnzone W I bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten den Ausbau des Untergeschosses verbiete. II. Den gegen den Beschluss vom 3. September 2001 erhobenen Rekurs mit dem Antrag, Dispositiv Ziffer 2 aufzuheben und den Ausbau des Studios im Untergeschoss zu bewilligen, wies die Baurekurskommission am 28. März 2002 ab. Aus den Erwägungen ist festzuhalten: Im Zeitpunkt der Bauverweigerung sei die von der

Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2000 revidierte Bau- und Zonenordnung noch nicht in Kraft gestanden; die Bauverweigerung habe sich in jenem Zeitpunkt richtigerweise auf § 234 PBG gestützt. Nachdem mittlerweile die neue Bau- und Zonenordnung am 16. September 2001 in Rechtskraft erwachsen sei, berufe sich der Bauherr auf § 357 PBG über die Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten. Diese Bestimmung sei jedoch schon deshalb unbehelflich, weil die vorschriftswidrige Nutzung noch nicht ausgeübt worden sei. Zudem stelle das Bauvorhaben, das die Wohnzwecken dienende Wohnfläche im Untergeschoss verdopple, eine nach § 357 PBG grundsätzlich unzulässige weitergehende Abweichung von Vorschriften dar, und könne auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden. III. Mit Beschwerde vom 3. Mai 2002 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben; 2. Dispositiv-Ziffer

E. 2

des Beschlusses des Gemeinderats X vom 3. September 2001 sei aufzuheben; evtl. sei der Ausbau unter der Bedingung zu bewilligen, dass die Wohnnutzung im UG nicht vergrössert werde; 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse bzw. des Beschwerdegegners auch für das Rekursverfahren." Die Vorinstanz schloss am 21. Mai 2002 auf Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdegegner beantragte am 24./27. Juni 2002 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Parteivorbringen werden, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Entscheidungsgründe wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Der Beschwerdeführer anerkennt, dass gemäss Ziffer 6.2.1 der revidierten Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 4. Dezember 2000 (BZO) das Untergeschoss des streitbetroffenen Gebäudes K-strasse nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Er stellt auch nicht in Frage, dass im Zeitpunkt des baubehördlichen Beschlusses am 3. September 2001, als die revidierte Bau- und Zonenordnung noch nicht in Kraft stand, die Bewilligung für die Erweiterung der Wohnnutzung im Untergeschoss gestützt auf § 234 PBG verweigert werden durfte. Hingegen will er den im Untergeschoss vorgesehenen Ausbau des mit der ursprünglichen Baueingabe am 3. April 2000 nach altem Recht bewilligten Studios zu einer 1-Zimmerwohnung als Änderung an einer vorschriftswidrigen Baute bewilligt haben. a) Gemäss dem richtig verstandenen Wortlaut von § 357 Abs. 1 PBG (vgl. RB 1992 Nr. 75 =BEZ 1992 Nr. 30) dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Vorschriften entgegenstehen; für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmbewilligungen vorbehalten. b) Die Vergrösserung der anrechenbaren Wohnfläche in einem Geschoss, das nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, stellt eine "weitergehende Abweichung" von der bereits verletzten Norm dar und ist deshalb nach dem unmissverständlichen Wortlaut von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG nur zulässig, wenn dafür eine Ausnahmbewilligung nach Massgabe von § 220 PBG erteilt werden kann (VGr, 15. März 2002, BEZ 2002 Nr. 21), was zu Recht nicht geltend gemacht wird. Dass die gesamte Wohnfläche des Gebäudes nur um ca. 5 % erweitert und äusserlich kaum erkennbar sein wird, vermag daran nichts zu ändern. In ihrem Hauptantrag erweist sich die Beschwerde damit als offensichtlich unbegründet. c) Der Beschwerdeführer beantragt hilfsweise, es sei der geplante Ausbau unter der Bedingung zu bewilligen, dass die Wohnnutzung im Untergeschoss nicht vergrössert werde. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin kann dieser Antrag als vom

Hauptantrag mitumfasst verstanden werden und ist es deshalb prozessual zulässig und verfahrensökonomisch sinnvoll, auf die damit aufgeworfene Frage einzutreten, ob bei unveränderter Fläche das Studio im Untergeschoss zu einer separaten Wohnung ausgebaut werden darf. Zunächst ist festzuhalten, dass das mit der ursprünglichen Baueingabe bewilligte Bauvorhaben samt Studio fertig erstellt werden darf; die während der Erstellung eingetretene Rechtsänderung hat nur zur Folge, dass bereits der Neubau wegen des Wohnzwecken dienenden Studios im Untergeschoss eine im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG vorschriftswidrige Baute darstellt. An dieser sind Änderungen nach Massgabe von § 357 Abs. 1 PBG grundsätzlich zulässig, und zwar auch dann, wenn das nach altem Recht bewilligte Bauvorhaben noch nicht in allen Teilen vollendet ist. Wenn die Baurekurskommission § 357 PBG nur auf bereits erstellte vorschriftswidrige Bauten angewandt haben will, so verkennt sie, dass diese Bestimmung über den blossen Bestandesschutz hinausgeht und – in begrenztem Umfang – auch Änderungen zulässt. Unter diesem Gesichtswinkel ist nicht einzusehen, weshalb nicht auch an einer noch nicht fertig erstellten baurechtswidrigen Baute Änderungen zulässig sein sollten. Aus dem von der Baurekurskommission zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts VB 155/1981 vom

E. 5

Februar 1982 lässt sich nichts anderes herauslesen. Er betraf eine zonenwidrige gewerbliche Nutzung, die von der Gemeinde gestützt auf § 357 PBG (in der seinerzeitigen Fassung) bewilligt worden war, obwohl der frühere Gewerbebetrieb bereits vor Jahren liquidiert und die Gebäude in der Zwischenzeit einer anderen Nutzung zugeführt worden waren. Mit jenem Sachverhalt lässt sich der vorliegende offenkundig nicht vergleichen. Wenn hier hingegen – und davon geht auch die Baurekurskommission aus – die rechtskräftig bewilligte, baurechtswidrig gewordene Baute noch fertig erstellt werden darf, ist kein Grund ersichtlich, dem Bauherrn nicht bereits in diesem Zeitpunkt die gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen zu bewilligen. Andernfalls wäre er gezwungen, zunächst das baurechtswidrig gewordene Bauvorhaben in der bewilligten Weise auszuführen und nachträglich gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG um die beabsichtigten Änderungen nachzusuchen. Das wird vom Beschwerdeführer zu Recht als unsinnig gerügt. Die Beschwerdegegnerin ist der Auffassung, der Ausbau des Studios zu einer eigenen Wohneinheit stelle auch dann eine unzulässige Erweiterung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG dar, wenn keine Vergrösserung der Wohnzwecken dienenden Fläche damit einher gehe. Diese Auffassung ist rechtsirrtümlich. Ziffer 6.2.1 Abs. 1 BZO verbietet den Ausbau des Untergeschosses bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, wobei offenkundig der Ausbau zu Wohn- oder Arbeitszwecken gemeint ist (vgl. Abs. 3 der Bestimmung). Ein solcher Ausbau wurde bereits mit der ursprünglichen Bewilligung vom 3. April 2000 ermöglicht, und zwar umfassend "Studio/Zimmer" mit einer Fläche von 28 m², Dusche/WC mit 4,8 m² sowie die zugehörigen Verkehrsflächen (Treppe/Vorraum). Die Abtrennung dieser Wohnzwecken dienenden Flächen von der Wohneinheit im Erdgeschoss und ihr Ausbau zu einer eigenen Wohneinheit stellen, soweit keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden, einen gemäss § 357 Abs. 1 zulässigen Umbau dar. Die Umwandlung zu einer eigenen Wohneinheit stellt weder eine unzulässige Umnutzung dar, noch ist damit ein baulicher Eingriff verbunden, der nach Art und Umfang als unzulässige neubauähnliche Umgestaltung gewürdigt werden müsste (vgl. zu diesem Begriff RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14 sowie präzisierend VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3). Der Umbau des Studios zu einer eigenen Wohnung innerhalb der bereits gemäss der ursprünglichen Bewilligung zu Wohnzwecken genutzten Flächen ist deshalb grundsätzlich zulässig. Jedoch

sind die Verkehrsflächen, die neu erforderlich werden, zur Wohnfläche hinzuzufügen. Eine Erschliessung des Wohnraums durch das Treppenhaus wäre bei der Wohnfläche anzurechnen. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Die Verkleinerung der geplanten separaten Wohneinheit im Untergeschoss auf das zulässige Flächenmass erfordert eine vollständige Neuplanung durch die Bauherrschaft und entsprechend eine umfassende baurechtliche Prüfung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde. Der Mangel kann deshalb nicht auflageweise behoben werden, weshalb auch der Eventualantrag im Sinne der vorstehenden Erwägungen abzuweisen ist. Dies gilt insbesondere auch, weil sich die Frage der Anrechnung der Erschliessungsfläche stellt. 2. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. 2. ...

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