

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00298 vom 11. Dezember 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00298

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00298 du 11 décembre 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00298 del 11 dicembre 2002

Regeste

Baubewilligung | Zulässigkeit eines anrechenbaren Dachgeschosses. Messweise der Firsthöhe. Im vorliegenden Fall wehrt sich die Gemeinde für ihre mit der Bau- und Zonenordnung anvisierten Planungsziele, wozu sie befugt ist (E. 1). Unbestrittenermassen hält das streitbetreffene Dach das von § 281 Abs. 2 PBG definierte Dachprofil ein. Die Beschwerdeführerin möchte diese Bestimmung jedoch bei Dachgeschossen - sofern Geschosshöhen definiert sind - nicht angewendet haben. Es besteht aber kein sachlich vernünftiger Grund, die durch § 281 Abs. 2 PBG vorgegebene Gestaltungsfreiheit bei der Dachformgestaltung einzuengen. Da sehr viele Gemeinden Geschosshöhenvorschriften kennen, würde die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin dazu führen, dass in weiten Teilen des Kantons Dachgeschosse unter Tonnen-, Pult-, Mansardendächern usw. gar nicht mehr möglich wären. Zu einer solchen generellen Einschränkung des architektonischen Gestaltungsfreiraums besteht umso weniger Grund, als die Gemeinden gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG in ihrer Bau- und Zonenordnung die Dachgestaltung näher regeln können. Die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin lässt sich auch nicht aus der Rechtsprechung zu § 292 PBG ableiten (E. 3b). Abweisung (E. 3c).

Erwägungen

E. 1

Die Rechtsmittelbefugnis einer Gemeinde richtet sich auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts nach § 21 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; RB 1998 Nr. 12). Danach ist eine Gemeinde zur Beschwerde berechtigt "zur Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen". Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts ist eine Gemeinde unter anderem dann zur Beschwerde legitimiert, wenn sie sich für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrt und wenn in ihre durch kantonales Recht begründete Entscheidungs- und Ermessensfreiheit eingegriffen wird (RB 2001 Nr. 9 [Leitsatz] = ZBl 102/2001, S. 526 E. 2a). Keine Rechtsmittelbefugnis kommt der Gemeinde zu, wenn es um Rechtsfragen geht, die im ganzen Kanton einheitlich beantwortet werden sollen (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 299 f.; Jürg Wädensweiler, Der Rechtsschutz im Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Zürich 1987, S. 133 f.), wie beispielsweise der Begriff des "gewachsenen Bodens" (RB 1996 Nr. 11) oder die Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG (VGr, 28. Oktober 1994, VB 1994.00068; vgl. auch BGr, 5. Dezember 1995, ZBl 98/1997, S. 260). Die Begriffe Voll-, Dach- und Untergeschoss sind in § 275 PBG einheitlich definiert, und eine Gemeinde ist grundsätzlich nicht legitimiert, mit Beschwerde eine unrichtige Anwendung dieser Legaldefinitionen durch die Baurekurskommissionen zu

rügen. Vorliegend wirft die Gemeinde indessen der Vorinstanz vor, sie habe allein das kantonale Recht angewendet und dieses in seinem Zusammenhang mit den durch die Gemeinde festgelegten Geschosshöhen ungeprüft gelassen. Sie wehrt sich damit für ihre mit der Bau- und Zonenordnung anvisierten Planungsziele, wozu sie befugt ist. Ob die Einwände zutreffen, ist im Rahmen der materiellen Erwägungen zu beurteilen. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 2

a) Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X der Wohnzone W1b zugeschrieben, in welcher je ein anrechenbares Unter- und Dachgeschoss sowie ein Vollgeschoss erlaubt sind. Die konkrete Ausgestaltung des Dachs bzw. des obersten Geschosses des geplanten Einfamilienhauses ist im angefochtenen Rekursentscheid (E. 1 Abs. 2) korrekt beschrieben. Auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Vorinstanz hat auch die Definition des Dachgeschosses gemäss § 275 Abs. 2 PBG richtig wiedergegeben. Danach sind Dachgeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse. Der Kniestock ist ein Begriff aus dem Holzbau und bezeichnet einen konstruktionsbedingten Bauteil (RB 1993 Nr. 42). Ein solcher entsteht dann, wenn zwischen dem Dachgeschossboden und der Dachschräge eine senkrechte Wand geschaffen wird, mithin, wenn der Geschossboden des in Frage stehenden Gebäudeabschnitts unterhalb der Schnittlinie Fassade/Dach liegt. Liegt der Geschossboden gleichauf oder höher als die Schnittlinie Fassade/Dach, besteht begriffsmässig kein Kniestock. Auf der Nordostseite des geplanten Gebäudes liegt der Geschossboden auf gleicher Höhe wie die Schnittlinie Fassade/Dach. Die Begriffsmerkmale eines Dachgeschosses im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG sind damit auf jener Gebäudeseite erfüllt. Auf der gegenüberliegenden Südwestseite des Einfamilienhauses ist ein Kniestock vorhanden. Da die Baupläne allein einen Schnitt (A-A) durch die Dachaufbauten enthalten, ist die genaue Kniestockhöhe nicht feststellbar. Nachdem die Bauherrschaft ohnehin Revisionspläne einzureichen hat, welche eine Verschmälerung der Dachaufbauten und eine andere Dachneigung ausweisen, hat die Vorinstanz zu Recht verlangt, dass diese Revisionspläne auch die Einhaltung der zulässigen Kniestockhöhe von 0,9 m auf der Südwestseite zweifelsfrei nachzuweisen haben. Unter Vorbehalt dieser Planergänzung stellt das oberste Geschoss definitionsgemäss ein Dachgeschoss und nicht, wie der Bauausschuss X in seiner Baubewilligung vom 19. März 2002 festgehalten hat, ein – unzulässiges – zweites Vollgeschoss dar. b) Die Beschwerdeführerin stellt diese Auslegung in Frage und bringt hiergegen vor, die Firsthöhe bzw. die mit ihr gebildete Mantellinie dürften nur dann voll ausgenützt werden, wenn nicht gleichzeitig Vorschriften über die Geschosshöhen gälten. Nach der Rechtsprechung könnten Bauten innerhalb des durch die Gebäude- und Firsthöhe vorgegebenen Profils frei gestaltet werden, wenn eine Bauordnung keine Geschosshöhenvorschriften enthalte. Daraus ergebe sich, dass eine klare Unterscheidung zwischen Vollgeschossen und Dachgeschossen gemacht werden müsse, wenn die Bauordnung Geschosshöhen definiere. Die fiktive Mantellinie, innerhalb derer sich ein Dachgeschoss zu halten habe, müsse mit 45° – wie bei Attikageschossen (RB 1993 Nr. 42) – an der tatsächlichen Fassade angesetzt werden. Ansonsten könnten in der W1 nahezu zweigeschossige Bauten entstehen. Der kommunale Gesetzgeber sei immer davon ausgegangen, dass ein erlaubtes Dachgeschoss auch als solches erkennbar wäre. Gemäss Art. 32 BZO habe die minimale Dachneigung für

Hauptgebäude mindestens 13° zu betragen. Damit habe man Flachdächer bzw. flachdachähnliche Dächer vermeiden wollen. Eine maximale Dachneigung habe die Bau- und Zonenordnung dagegen nicht festgesetzt, weil an eine solche Beschränkung schlicht niemand gedacht habe. Es liege mithin eine echte Lücke vor, die zu füllen sei, d.h. es müsse ein Kniestock von 0,9 m angelegt werden; dadurch werde die zulässige Dachneigung definiert. Derart steile Dächer wie hier seien auch nicht im Sinn des kantonalen Gesetzgebers. Bei Flachdächern habe das Attikageschoss unter einer Linie von 45° ab Traufe zu liegen. Mit dieser Regel sollte genau das Erscheinungsbild vermieden werden, welches das streitbetroffene Gebäude biete, indem sich über dem eigentlichen Vollgeschoss ein zweites massiv in Erscheinung tretendes Geschoss erhebe. Es bestehe eine absolut stossende Ungleichbehandlung von Flachdächern und Schrägdächern, weil das Volumen eines Attikageschosses viel geringer wäre als das geplante streitige Geschoss. § 275 Abs. 2 PBG sei offensichtlich unvollständig, denn es würden Steildächer von bis zu 90° Steilheit zugelassen. Es fehle eine Beschränkung der Steilheit in dem Sinn, dass die Dachmantellinie an der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche – erhöht durch einen hypothetischen Kniestock – anzusetzen sei. Die Baurekurskommission habe die Bedeutung von Geschosszahlvorschriften im Zusammenhang mit § 275 Abs. 2 PBG und mit der Definition von Dachgeschossen ausser acht gelassen. Zu Recht habe die Gemeinde X ein steileres Dach als das geplante verlangt.

E. 3

a) § 281 PBG regelt nicht nur entsprechend dem Marginale die Firsthöhe, sondern auch die möglichen Dachformen. Gemäss § 281 Abs. 2 PBG darf ein Schrägdach an jene Profillinien stossen, welche begrenzt werden durch einen 45°-Winkel, angesetzt auf der maximal zulässigen Gebäudehöhe (vgl. die Skizzen zu § 281 Abs. 1 und 2 PBG im Anhang der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Wird die Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft, so sind auch Dachformen möglich, die steiler als 45° ansteigen, insbesondere die in der Skizze im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung wiedergegebenen Tonnen- oder Mansardendächer (vgl. auch RB 1993 Nr. 42). b) Unbestrittenermassen hält das streitige Dach das von § 281 Abs. 2 PBG definierte Dachprofil ein. Die Beschwerdeführerin möchte diese Bestimmung jedoch bei Dachgeschossen – sofern Geschosszahlen definiert sind – nicht angewendet haben. In solchen Fällen will sie eine Dachform vorschreiben, welche durch Mantellinien gebildet wird, die in einem Winkel von 45° an die tatsächliche Fassade, eventuell ergänzt durch einen "hypothetischen Kniestock", ansetzen. Es besteht indessen kein sachlich vernünftiger Grund, die durch § 281 Abs. 2 PBG vorgegebene Gestaltungsfreiheit bei der Dachformgestaltung einzuengen. Da sehr viele, wenn nicht sogar die meisten Gemeinden Geschossvorschriften kennen, würde die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin dazu führen, dass in weiten Teilen des Kantons Dachgeschosse unter Tonnen-, Pult-, Mansardendächern usw. gar nicht mehr möglich wären. Zu einer solchen generellen Einschränkung des architektonischen Gestaltungsfreiraums besteht umso weniger Grund, als die Gemeinden ja gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG in ihrer Bau- und Zonenordnung die Dachgestaltung näher regeln können. Dies hat die Beschwerdeführerin denn auch getan, indem gemäss Art. 32 BZO die Dachneigung für Hauptgebäude mindestens 13° betragen muss. Angesichts der klaren Skizzen im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung erscheint die Behauptung, es habe "schlicht niemand" an eine maximale Dachneigung gedacht, als wenig glaubhaft. Von einer echten Lücke im Gesetz kann keine Rede sein. Weder lässt das Gesetz eine Frage offen, ohne deren Beantwortung eine Rechtsanwendung gar nicht möglich wäre (echte Lücke), noch führt die Beantwortung hier

zu einem sachlich unbefriedigenden Resultat (vgl. hierzu Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich 2002, Rz. 237). Die Rechtsauffassung der Beschwerdeführerin lässt sich auch nicht aus der Rechtsprechung zu § 292 PBG ableiten. Diese Bestimmung beschränkt die Breite der Dachaufbauten, welche bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. welche bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). Damit Attikageschosse visuell noch als solche erkennbar sind, verlangt die Rechtsprechung, dass bei Flachdächern die hypothetische Ebene des Schrägdaches an die tatsächliche Schnittlinie Fassade/Flachdach ansetzt (RB 1993 Nr. 42); diese Anforderung an die optische Erkennbarkeit entfällt indessen dann, wenn die Bau- und Zonenordnung gar keine Bestimmungen über die Geschosshöhe enthält (RB 1999 Nr. 121). Ein Dachgeschoss unter einem tatsächlich ausgebildeten Schrägdach ist aber als solches erkennbar, selbst wenn es die Dachform beispielsweise eines Tonnen-, Pult- oder Mansardendachs aufweist. Auch beim streitigen Projekt ist das Dachgeschoss als solches durchaus erkennbar, auch wenn die Dachform der Beschwerdeführerin als eigenwillig erscheint. Die Gefahr eines "zusätzlichen weniger steilen Dachteils" als quasi zweitem Dachgeschoss" besteht kaum, weil die Firsthöhe bei der tatsächlichen Schnittlinie Fassade/Dachfläche und nicht an irgendeiner hypothetischen Schnittlinie angesetzt wird (vgl. BRKE II Nr. 219/ 1995, BEZ 1996 Nr. 9). Verfehlt ist schliesslich der Einwand, die Volumen von Flachdächern seien gegenüber Schrägdächern viel geringer und diese "absolut stossende Ungleichbehandlung" sei durch eine Einschränkung des Volumens der Schrägdächer zu korrigieren. Die unterschiedliche baupolizeiliche Behandlung der beiden Dachformen ist aufgrund ihrer Verschiedenheit sachlich klar gerechtfertigt. c) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Baurekurskommission zu Recht Dispositiv Ziff. 3 des Beschlusses des Bauausschusses X vom 19. März 2002 aufgehoben hat. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 4

... 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.