

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00208 vom 8. Oktober 2003**

ZH Verwaltungsgericht, 2003-10-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00208](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00208)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00208 du 8 octobre 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00208 del 8 ottobre 2003

## **Regeste**

Baubewilligung | Anbau eines Lagerraums und Umbau eines "Grillraums". Unrichtige bzw. unvollständige Ermittlung des Sachverhalts Mängel des Baugesuchs. Rechtliche Bedeutung der Ungereimtheiten in den Baueingabeplänen. Qualifikation eines Anbaus als Besonderes Gebäude? Nachbarliche Interessen, insbesondere des Immissionschutzes bei Umnutzung eines so genannten "Grillraums" zu einer Ausgabestelle für eine Gartenwirtschaft. Umnutzung als Änderung einer bestehenden Anlage im Sinn von Art. 8 LSV (E. 2c). Prüfung der in der Umgebung verursachten Immissionen beim Fehlen von Immissionsgrenzwerten (E. 3). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die im Rekursverfahren unterlegene Nachbarin ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 lit. a VRG), und das Rechtsmittel ist rechtzeitig eingereicht worden. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 2**

Die Beschwerdeführerin rügt in erster Linie eine unrichtige bzw. unvollständige Ermittlung des massgeblichen Sachverhalts. a) Wie bereits die Baurekurskommission festgestellt hat, ist offenkundig, dass der bestehende, in den Plänen als "Grillraum" bezeichnete Anbau nicht bloss zu Lagerzwecken, sondern auf Grund der geplanten Ausstattung mit einem Ausgabefenster auch als Ausgabestelle für Getränke und Speisen zur Bedienung der angrenzenden Gartenwirtschaft dienen soll; die Beschwerdegegnerschaft hat diese Feststellung nicht bestritten. Im Rekursverfahren hat die Beschwerdeführerin sodann geltend gemacht, dass sowohl der geplante Anbau als auch der bestehende "Grillraum" je durch eine Tür mit dem (auf der Katasterkopie) nicht eingezeichneten Saalbau verbunden seien, was eine Qualifikation dieser Anbauten als Besondere Gebäude ausschliesse. Ebenso fehle auf den Plänen die nicht bewilligte, westlich des Hauptgebäudes angebaute, überdeckte und seitlich geschlossene Pergola, welche eine zeitliche Ausdehnung des Betriebs der Gartenwirtschaft erlaube. Zusammen mit der neu vorgesehenen Ausgabestelle in unmittelbarer Nähe zum Nachbargrundstück führe dies zu unzulässigen Immissionen. Die Baurekurskommission hat die Rüge, die Baueingabe sei fehlerhaft, als unmassgeblich verworfen. Die unvollständige Katasterkopie habe die Beschwerdeführerin nicht an der Wahrnehmung ihrer Rechte gehindert und der neue Anbau sei trotz der Verbindungstüre zum Saalbau als Besonderes Gebäude zu qualifizieren. Ob der bestehende "Grillraum" ein

Besonderes Gebäude sei, könne offen bleiben. Weil es sich wegen der Abstandsunterschreitung um ein baurechtswidriges Gebäude handle, beurteile sich das Umbauvorhaben nach § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die Pergolaüberdachung und die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Nutzungsintensivierung bilde nicht Gegenstand der Baueingabe und des angefochtenen Beschlusses, weshalb auf den Rekurs insoweit nicht einzutreten sei. b) Soweit den im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichten Baueingabeplänen vom 12. Februar 1997 entnommen werden kann, diene der so genannte "Grillraum" zumindest während der Sommermonate als Ausschankraum. Gemäss diesen Plänen ist er zur Gartenwirtschaft hin vollständig offen, während er zur Nachbarliegenschaft mit einer heute offenbar nicht mehr verschliessbaren Fensteröffnung versehen ist. Zum Saalanbau hin ist laut damaligen Plänen eine gut 3 m breite Glasfront vorgesehen, die jedoch, wenn den aktuellen Baueingabeplänen vertraut werden kann, nicht ausgeführt wurde. Hingegen dürfte, wie die Beschwerdeführerin in ihrer Rekurschrift (Ziff. II.2) unwidersprochen geltend macht und der Gemeinderat in seiner Rekursvernehmlassung vom 18. Februar 2003 (Ziff. 2.3) einzuräumen scheint, zwischen "Grillraum" und Saal eine Türöffnung erstellt worden sein, welche in den Plänen zum aktuellen Baugesuch nicht vorhanden ist. Die Türe zwischen Saal und neuem Anbau ist im Baugesuch zutreffend als vorbestehend ausgewiesen; allerdings ist sie in den Plänen vom 12. Februar 1997 noch nicht enthalten, und es liegt keine spätere Bewilligung bei den Akten. Bei den Plänen für den geplanten Anbau fehlt die Darstellung der Nordfassade. Was schliesslich die Gartenwirtschaft betrifft, so hat die Beschwerdeführerin in ihrer "Noveneingabe" vom 7. August 2003, zu der die Beschwerdegegnerschaft Stellung nehmen konnte, mit Fotos untermauert dargelegt, dass westlich des Hauptgebäudes ein rund 6 m tiefer und 12 m breiter Bereich mit einer Pergola versehen ist, auf der ein Witterungsschutz ausgefahren werden kann. Dieser Darstellung ist innert Frist nicht widersprochen worden. Auch die Pergola ist in den Plänen zur aktuellen Baueingabe nicht verzeichnet, und sie scheint, wie die Werk- und Baukommission X in ihrem Schreiben vom 23. Juli 2003 inzwischen einräumt, auch nie bewilligt worden zu sein. Der Gemeinderat vertritt in seiner verspäteten Beschwerdeantwort zwar die Ansicht, dass eine Sonnenstore und nicht eine Pergola montiert worden und das baurechtliche Verfahren aus Sicht der Baubehörde abgeschlossen sei. Aus den bei den Akten liegenden Fotografien geht jedoch klar hervor, dass es sich um eine Pergolakonstruktion und nicht um eine blosser Sonnenstore handelt. c) Diese Ungereimtheiten in den Baueingabeplänen sind, anders als die Vorinstanzen anzunehmen scheinen, nicht belanglos für die rechtliche Beurteilung des Bauvorhabens. So fehlen verbindliche Aussagen der Bauherrschaft zur künftigen Nutzung des so genannten "Grillraums", so dass für den mit diesem und dem Saal direkt verbundenen neuen Anbau die Qualifikation als Besonderes Gebäude nicht zweifelsfrei vorgenommen werden kann (vgl. RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4). Ob der "Grillraum" selber noch als Besonderes Gebäude gelten kann, darf zwar in Übereinstimmung mit der Baurekurskommission offen gelassen werden, doch stellt sich bei der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG die Frage, ob der vermuteten Umnutzung zu einer Ausgabestelle für die Gartenwirtschaft nicht nachbarliche Interessen entgegenstehen, insbesondere solche des Immissionsschutzes. Dabei stellt die Umnutzung des bisher zur Gartenwirtschaft hin offenen "Grillraums" zu einer Ausgabestelle eine Änderung der Gartenwirtschaft als bestehende Anlage dar, weshalb zu prüfen sein wird, ob mit wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen im Sinn von Art. 8 Abs. 3 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zu rechnen ist. Dabei sind auch die längeren Benützungszeiten zu

berücksichtigen, welche die soweit ersichtlich noch nicht bewilligte gedeckte Pergola erlaubt. Bei beiden Bewilligungen wird der Grundsatz von Art. 8 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) zu beachten sein, wonach Einwirkungen sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenhang beurteilt werden.

### **E. 3**

Sowohl Rekursentscheid als auch Baubewilligung beruhen demgemäss auf einem unrichtig bzw. unvollständig festgestellten Sachverhalt und sind aufzuheben. Gemäss § 64 Abs. 1 VRG kann das Verwaltungsgericht, statt selbst zu entscheiden, die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückweisen, so insbesondere, wenn der Sachverhalt ungenügend festgestellt wurde. Da hier bereits die Baueingabe nicht den Anforderungen von § 3 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 entspricht und deshalb die örtliche Baubehörde, gestützt auf § 313 Abs. 1 PBG, die gebotene Änderung und Ergänzung wird veranlassen müssen, rechtfertigt es sich, die Angelegenheit direkt an den Gemeinderat X zurückzuweisen. Er wird im Rahmen der Vorprüfung des Bauvorhabens in erster Linie dafür zu sorgen haben, dass die Pläne den bewilligten Zustand richtig wiedergeben und das Baugesuch sowohl die bereits vorgenommenen als auch die erst geplanten Änderungen vollständig und unter korrekter Angabe der bisherigen und der neuen Zweckbestimmung der von Veränderungen betroffenen Räume darstellt. Was die Immissionen betrifft, so wird in erster Linie nach Art. 8 Abs. 1 LSV zu prüfen sein, ob die zur Bewilligung anstehenden Umbauten, Erweiterungen und Betriebsänderungen eine wesentliche Änderung der bisherigen Gartenwirtschaft als bestehende Anlage darstellen, was davon abhängt, ob die Anlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt. Trifft dies nicht zu, genügt gemäss Art. 8 Abs. 1 LSV die Begrenzung der Lärmimmissionen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ist auf Grund der bisher nicht bewilligten Änderungen der Gartenwirtschaft hingegen mit wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen zu rechnen, gilt gemäss Art. 8 Abs. 2 LSV die Regel, dass die Lärmimmissionen der gesamten Anlage mindestens so weit zu begrenzen sind, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Da jedoch solche für Gartenwirtschaften nicht bestehen, sind die Immissionen unmittelbar gestützt auf das Gesetz, in Anwendung der in Art. 13 Abs. 2 und Art. 15 USG genannten Kriterien, zu beurteilen. Nach diesen Bestimmungen dürfen die Immissionen zu keiner erheblichen Störung des Wohlbefindens der betroffenen Nachbarn führen, und es sind auch die Wirkungen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit wie Kinder, Kranke, Betagte und Schwangere zu berücksichtigen. Auf die besondere subjektive Empfindlichkeit einzelner Personen ist jedoch nicht abzustellen, sondern es ist ein objektivierter Massstab zu verwenden.

### **E. 4**

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der privaten Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Diese ist überdies für das Verfahren vor beiden Instanzen zu einer Parteientschädigung von je Fr. 500.- (insgesamt Fr. 1'000.-; Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Baubewilligung vom 12. November 2002 und der Rekursentscheid vom 15. Mai 2003 werden aufgehoben und die Akten zu weiterer Untersuchung und neuer Entscheidung an den Gemeinderat X zurückgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten,

Fr. 2'090.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens werden der privaten Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag. 4. Die private Beschwerdegegnerschaft wird zu einer Parteienschädigung von je Fr. 500.- (insgesamt Fr. 1'000.-; Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführerin verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids. 5. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. 6. ...

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