

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00210 vom 10. September 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00210

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00210 du 10 septembre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00210 del 10 settembre 2003

Regeste

Baubewilligung | Anrechenbarkeit einer Sitzplatzüberdachung auf die Baumasse für Hauptgebäude oder auf diejenige für Besondere Gebäude? Entscheidend ist, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (E. 2a). Die umstrittene Sitzplatzüberdachung entspricht den kantonalen Massvorschriften für Besondere Gebäude, ist konstruktiv und architektonisch deutlich abgesetzt und erscheint nicht bloss als Bestandteil des Hauptgebäudes. Die Gartenhalle ist auf drei Seiten vollständig offen; sie ist als Besonderes Gebäude zu qualifizieren (E. 2b). Gutheissung (E. 3).

Erwägungen

E. 1

Gemäss Baubewilligung vom 19. August 2002 ist die Zustellung des baurechtlichen Entscheids auch von D als Eigentümer der Grundstücke L-Strasse Nr. 2 und Nr. 3 verlangt worden. Da die umstrittene Gartenhalle auf der von diesen Liegenschaften abgewandten Seite des bewilligten Einfamilienhauses geplant ist, so dass eine legitimationsbegründende Betroffenheit ausgeschlossen werden kann, ist auf den Einbezug dieser Eigentümerin ins Beschwerdeverfahren zu verzichten.

E. 2

A., Wädenswil 2000, S. 318). In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. In Übereinstimmung mit dieser Rechtsprechung werden als Beispiele für Besondere Gebäude auch geschlossene Gartenhallen genannt, sofern sie unbeheizt und nicht direkt mit Wohnräumen verbunden sind, sowie seitlich vollständig oder teilweise offene Gebäude (Fritzsche/Bösch S. 318). b) Die umstrittene Sitzplatzüberdachung oder Gartenhalle entspricht den kantonalen Massvorschriften für Besondere Gebäude. Sie ist konstruktiv und architektonisch deutlich abgesetzt und erscheint nicht bloss als Bestandteil des Hauptgebäudes. Dass sie in der Volumetrie und Materialisierung auf dieses abgestimmt ist, ändert daran nichts, sondern ist gemäss § 238 Abs. 1 PBG über die Gestaltung sogar geboten. Sodann ist die Gartenhalle auf drei Seiten fast vollständig offen und reicht nur auf der Westseite in den gewachsenen Boden hinein; für den dauernden Aufenthalt von Menschen bleibt sie damit auch dann ungeeignet, wenn sämtliche Befürchtungen über die Klimaerwärmung zutreffen sollten. Trotz der Nähe zu den Wohnräumen im Hauptgebäude kann die Gartenhalle nicht anders genützt werden, als wenn sie weiter entfernt irgendwo auf dem Grundstück stehen würde. Damit ist die

umstrittene Gartenhalle als Besonderes Gebäude zu qualifizieren. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 23. Mai 2000 (BEZ 2000 Nr. 33), auf den die Beschwerdegegnerin verweist, bezieht sich auf eine Balkonüberdachung im ersten Dachgeschoss eines Hauptgebäudes und gibt somit für die Qualifikation von Besonderen Gebäuden nichts her.

E. 3

Da die Gartenhalle die Baumassenziffer für Besondere Gebäude unbestrittenermassen einhält und von der Beschwerdegegnerin keine anderen Regelverstösse geltend gemacht werden, ist die Beschwerde gutzuheissen. Demgemäss sind der Entscheid der Baurekurskommission II und der Beschluss der Baukommission der Gemeinde X im angefochtenen Umfang aufzuheben, und ist Letztere einzuladen, der Beschwerdeführerin die Bewilligung für die Gartenhalle zu erteilen. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens vor der Rekurskommission teilweise und diejenigen des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht vollständig der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), die zudem zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführerin zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Demgemäss werden der Entscheid der Baurekurskommission II vom 6. Mai 2003 und der Beschluss der Baukommission der Gemeinde X vom 19. August 2002 bezüglich der Bauverweigerung für die Überdachung des Gartensitzplatzes aufgehoben und wird die Baukommission zur Erteilung der entsprechenden Bewilligung eingeladen. 2. Die Kosten des Rekursverfahrens werden je zur Hälfte der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin auferlegt. 3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'560.-- Total der Kosten. 4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. 5. Die Beschwerdegegnerin wird zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführerin verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Urteils. 6. ...

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