

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00038 vom 21. April 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00038

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00038 du 21 avril 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00038 del 21 aprile 2004

Regeste

Baubewilligung | Garagengebäude mit seitlichem Treppenabgang Bestandesschutz im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG gilt nur für bestehende Bauten und Anlagen, jedoch nicht für bewilligte, aber noch nicht ausgeführte Bauprojekte (E. 3.1). Vollständige Anfechtbarkeit eines neuen Projekts (Alternativprojekt). Ein Abänderungsprojekt kann hingegen nur bezüglich jener Bauteile angefochten werden, welche unmittelbar oder mittelbar durch die Änderung betroffen werden (E. 3.1). Abgrenzung neues Projekt (Alternativprojekt) und Abänderungsprojekt (E. 3.2). Kein Dispens von der Einhaltung der Höhe eines Besonderen Gebäudes. Bei der Überschreitung der vorgesehenen Höhe wird der Gebäudeteil als Hauptgebäude(teil) qualifiziert (E. 4.1). Ausnahmegewilligung aufgrund topographischer Verhältnisse (E. 4.2).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden beantragen in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins. Da sich der massgebliche Sachverhalt aus den Akten bzw. den Bauplänen mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden.

E. 2.1

Die Baurekurskommission ist auf den Rekurs der Beschwerdeführenden nicht eingetreten, soweit diese Einwände gegen die Garagenbaute geltend machten. Die Vorinstanz hat hierzu ausgeführt, den Rechtsvorgängern der Bauherrschaft sei mit Beschluss vom 26. August / 11. September 2002 die Baubewilligung auf dem streitbezogenen Grundstück für ein Einfamilienhaus mit angebauter Garage erteilt worden. Ein neues Projekt (Alternativprojekt) könne umfassend angefochten werden. Bei einem Abänderungsprojekt, um das es sich im vorliegenden Fall handle, könnten dagegen nur die bewilligten Änderungen Streitgegenstand sein. Deshalb könnten bei Projektänderungen nur diejenigen Teile eines Bauvorhabens neu überprüft werden, die durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen würden. Vorliegend seien zwar zahlreiche Änderungen geplant und praktisch das ganze Gebäude davon betroffen. Entscheidend sei indessen, dass die Platzierung und oberirdische Kubatur des Einfamilienhauses praktisch nicht verändert würden. Neben dem Verzicht auf ein zweites Untergeschoss mit Schwimmbad und einem Luftschutzraum neu unter dem Garagengebäude würden die Änderungen vorab die innere Konfiguration des Gebäudes (Trennwände, Raumeinteilung, Treppenhaus etc.) und die Fassadenöffnungen betreffen. Die zur Anwendung von § 357 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 / 1. September 1991 (PBG) entwickelten Grundsätze

der Unterscheidung zwischen noch zulässigen baulichen Massnahmen und der neubauartigen Umgestaltung würden hier nicht weiterhelfen. Es komme nicht auf die Summe der Einzelmassnahmen an, sondern allein auf den qualitativen Grad der Veränderung. In der bewilligten Hülle würden vorliegend zwar tief greifende Umstrukturierungen vorgenommen, welche aber unter baurechtlichen Beurteilungsaspekten wie der Erschliessung und der sich auf die Nachbarn auswirkenden baulichen Grundstücksnutzungen (Nutzungsziffern, Abstände, Geschossezahlen, Höhen etc.) wenig bedeutsam seien. Es liege insgesamt klarerweise ein Abänderungsprojekt vor. Die Rekurrenten könnten somit keine Einwände gegen die südseitige Garagenbaute und insbesondere gegen die hierfür erteilte Ausnahmegewilligung erheben.

E. 2.2

Diesen Ausführungen halten die Beschwerdeführenden entgegen, es liege kein Abänderungsprojekt vor, sondern ein neues Projekt, das vollständig auf seine Bewilligungsfähigkeit zu überprüfen sei. Die zur Anwendung von § 357 PBG entwickelten Grundsätze zur Beurteilung, ob ein neues Projekt vorliege oder nur eine Abänderung, seien hier anwendbar. Die Rechtsprechung billige bewilligten, aber noch nicht ausgeführten Projekten die Bestandesgarantie im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG zu, selbst wenn vor Bauausführung die Rechtslage ändere und das Projekt nicht mehr bewilligungsfähig wäre. Es lägen auch keine Projektänderungen vor, die im Anzeigeverfahren hätten bewilligt werden dürfen. Das angebliche Abänderungsprojekt hätte vielmehr neu ausgeschrieben werden müssen. Aufgrund der tief greifenden Umstrukturierungen liege in qualitativer Hinsicht ein neues Projekt vor, das allein auch aufgrund der markanten Änderung der Fassaden neu hätte ausgeschrieben werden müssen. Das streitige Projekt sehe auf der Süd- und Ostseite eine weit gehende Freilegung des Garagengebäudes vor. Auf der Südseite werde das "erste" Untergeschoss der Garage neu zu mehr als zur Hälfte sichtbar. Infolge der wesentlich anderen Gestaltung des Terrains könne sich die jetzige Bauherrschaft nicht mehr auf die früher erteilte (Ausnahme-) Bewilligung berufen. Für das vorliegende, von der erteilten Ausnahmegewilligung abweichende Projekt fehle in formeller Hinsicht eine neuerliche Erteilung eines Dispenses durch den Gemeinderat X; die Baukommission X sei hierzu nicht zuständig. Sodann wären die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung auch in materieller Hinsicht nicht vorhanden. Schliesslich widerspreche die Abgrabung durch den vorgesehenen Abgang auf der Südseite des Garagengebäudes auch § 238 Abs. 1 PBG.

E. 3.1

Die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens obliegt in erster Linie der örtlichen Baubewilligungsbehörde. Diese prüft bei Gesuchseinreichung insbesondere, ob die Baugesuchsunterlagen und die Aussteckung den Vorschriften entsprechen (§ 313 PBG), ordnet die Publikation und öffentliche Auflage des Baugesuchs an (§ 314 PBG), bestimmt die Verfahrensart (§ 325 PBG), sorgt für die Koordination bei Zuständigkeit mehrerer Behörden (Art. 25a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung; § 9 Abs. 1 lit. a der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997) und entscheidet über das Baugesuch, sofern nicht durch Verordnung die Zuständigkeit einer anderen Instanz bestimmt ist (§ 315 PBG; vgl. zum Ganzen auch Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 234 ff.). Ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs für das gleiche Bauareal nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem

Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-) Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbewilligung), entscheidet in erster Linie die Bauherrschaft (Mäder, Rz. 377). Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann unter bestimmten Voraussetzungen die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen; insbesondere dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich abgeändert wird. Ein Bauvorhaben ist in seinen Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung verändert werden (vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. A., Bern 1995, Art. 32 N. 13). Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, bilden die von der Praxis zur Anwendung von § 357 PBG (Änderung an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen) entwickelten Grundsätze der Unterscheidung zwischen noch zulässigen baulichen Massnahmen und neubauähnlicher Umgestaltung kein taugliches Unterscheidungskriterium, welche Änderungen eines bewilligten Bauvorhabens im Rahmen einer blossen Änderungsbewilligung beurteilt werden können. § 357 PBG regelt den Bestandesschutz bzw. die so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie von unter altem Recht rechtmässig getätigten baulichen Investitionen bzw. fertig gestellten Bauwerken (RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14; RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5; vgl. auch Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 17 f. und 78 ff.). Nach dem klaren Wortlaut von § 357 Abs. 1 PBG fallen "bestehende" Bauten und Anlagen unter diese Bestimmung und nicht auch bewilligte, aber noch nicht ausgeführte Projekte, wie die Beschwerdeführenden vorbringen. Dass bewilligte Bauprojekte grundsätzlich erstellt werden dürfen, auch wenn vor der Bauausführung die Rechtslage ändert und das Projekt nicht mehr bewilligungsfähig wäre, ist eine Frage der Bestandeskraft einer formell rechtskräftigen Baubewilligung. Schliesslich ist der Entscheid, ob ein Baugesuch im ordentlichen oder im vereinfachten Verfahren bzw. im Anzeigeverfahren (§ 325 PBG) bewilligt werden kann, nicht Grundlage der Abgrenzung zwischen einem neuen Projekt und einem Änderungsprojekt, sondern ergeht als Folge der Zuteilung zur einen oder anderen Gesuchsart. Während ein selbständiges, neues Projekt umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit überprüft wird, wird ein Änderungsgesuch nur hinsichtlich der abgeänderten Baumassnahmen bzw. allenfalls hinsichtlich der baurechtsrelevanten Auswirkungen auf das bereits bewilligte Bauvorhaben beurteilt. Demzufolge kann ein neues Projekt vollständig (neu) angefochten werden; ein Änderungsprojekt hingegen nur bezüglich der Bauteile, welche durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen werden (RB 1981 Nr. 145). Beim Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches entgegenzunehmen und zu beurteilen sei oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bilde, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu (vgl. Mäder, Rz. 347 ff.). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 / 8. Juni 1997 (VRG) – abgesehen vom hier nicht eingreifenden § 50 Abs. 3 VRG – auf blosser Rechtskontrolle beschränkt.

E. 3.2

Die private Beschwerdegegnerschaft hat vorliegend um die Abänderung der am 26. August 2002 erteilten Stammbewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 01 nachgesucht. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, betrifft das streitige Baugesuch zwar verschiedene Änderungen,

welche praktisch das ganze Gebäude betreffen. Qualitativ sind diese Änderungen aber nicht einschneidend, da sie sich nur auf die innere Gebäudeorganisation beziehen und die gesetzlichen Grundanforderungen an die Baureife, Erschliessung sowie die sich auf die Nachbarschaft auswirkenden baulichen Grundstücksnutzungen wie Ausnützung, Abstände, Geschosszahlen, Höhen usw. nicht betreffen. Wenn die Baukommission X unter diesen Umständen das Änderungsgesuch als solches entgegennahm und die baurechtliche Prüfung auf die abgeänderten Bauteile beschränkte, war dies auf jeden Fall nicht rechtsverletzend. Demgemäss können die Beschwerdeführenden – wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat – das Bauvorhaben auch nur bezüglich jener Bauteile anfechten, welche durch die Änderung unmittelbar oder mittelbar betroffen worden sind (RB 1981 Nr. 145).

E. 4.1

Mit Beschluss vom 26. August 2002 hatte die Baukommission X den Rechtsvorgängern der privaten Beschwerdegegnerschaft die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem streitbetroffenen Grundstück bewilligt und dem Gemeinderat X "gemäss Pkt. 1207 der Erwägungen" die Erteilung eines Dispenses für die Überschreitung der Gebäudehöhe im östlichen Bereich der Garagenbaute südlich angrenzend an das Hauptgebäude beantragt. In den Erwägungen (Pkt. 1207) hatte die Kommission ausgeführt, es würden besondere topografische Verhältnisse vorliegen. Da die Höhennormverletzung durch die Anpassung des gestalteten Terrains kaschiert und durch Dritte kaum einsehbar sei, rechtfertige sich in Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen eine Ausnahmbewilligung. Der Gemeinderat X erteilte hierauf am 11. September 2002 die beantragte Ausnahmbewilligung. Wie die Vorinstanz zu Recht angeführt hat, kann von der Einhaltung der Höhe eines Besonderen Gebäudes nicht dispensiert werden, da die höhenmässige Ausdehnung Teil der Definition des Gebäudetypus ist (§ 49 Abs. 3 und § 273 PBG). Übersteigt ein solcher Gebäudeteil nämlich die maximal vorgesehene Höhe, so wird er als Hauptgebäude(teil) qualifiziert. Dieser wiederum ist einem grösseren Grenzabstand unterworfen. Die Ausnahmbewilligung hätte also bezüglich der Einhaltung des Grenzabstands durch den als Hauptgebäudeteil zu qualifizierenden Garagenanbau (4,5 statt 6 m gemäss Art. 18 der Bauzonenordnung) und nicht bezüglich der Höhe eines Besonderen Gebäudes erteilt werden müssen. Diese Ungenauigkeit ist vorliegend indessen nicht entscheidrelevant. Die angefochtene Änderungsbewilligung der Baukommission X ändert sowohl hinsichtlich der Abstands- als auch Höhenverhältnisse der Garagenbaute nichts.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden bringen vor, infolge der wesentlich anderen Gestaltung des Terrains liege keine Kaschierung mehr vor. Deshalb könne sich die jetzige Bauherrschaft nicht mehr auf die früher erteilte Baubewilligung bzw. Ausnahmbewilligung berufen. Sie machen damit geltend, durch die Abänderungsbewilligung würden die Voraussetzungen der früheren Ausnahmbewilligung dahinfallen. Dieser Einwand erweist sich als unbegründet. Die Ausnahmbewilligung wurde aufgrund der topografischen Verhältnisse erteilt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen hinsichtlich Garagenvorplatz und zulässigem Gefälle der von der höher gelegenen L-Strasse aus erfolgenden Garagenzufahrt führten dazu, dass die Garage die für Besondere Gebäude zulässige Höhe überschreitet. Diese stellt damit ein Hauptgebäudeteil dar, welcher den für solche Bauten erforderlichen Grenzabstand von 6 m unterschreitet. Diese Dispensgrundlagen haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Für die Aussentreppe vom Garagenvorplatz zum Sockelgeschoss wird die Südfassade in

Treppenbreite (1,2 m) geöffnet. Dieser schmale Einschnitt in das gestaltete Terrain stellt hinsichtlich der Einsehbarkeit und Kaschierung keine wesentliche Änderung gegenüber dem ursprünglichen Projekt dar; von einer wesentlichen anderen Gestaltung des Terrains kann keine Rede sein. Die Aussentreppe als solche stellt einen möglichen Zugang zu einem Untergeschoss dar und verstösst hier in ihrer Ausgestaltung nicht gegen § 238 Abs. 1 PBG.

E. 5

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdeführenden das Bauprojekt nur hinsichtlich jener baulichen Massnahmen anfechten können, welche Gegenstand des Baugesuchs sind, d.h. gegenüber der Stammbewilligung vom 26. August / 11. September 2002 – unmittelbar oder mittelbar – abgeändert werden. Die südseitige Garagenbaute als solche ist nicht Gegenstand des Änderungsgesuchs. Die vom Gemeinderat X am 11. September 2002 für die Garagenbaute erteilte Ausnahmbewilligung wird durch die bewilligten Abänderungen nicht berührt und hat demgemäss nach wie vor Bestand. Der Treppenabgang vom Garagenvorplatz zum Sockelgeschoss des Garagengebäudes ist bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a und b VRG der Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen. Angemessen ist für das Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von je Fr. 1'000.- für die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 2'590.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden je zur Hälfte den Beschwerdeführenden auferlegt, unter solidarischer Haftung eines jeden für die ganzen Kosten. 4. Die Beschwerdeführenden werden solidarisch verpflichtet, der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.- (MWSt inbegriffen) zu bezahlen, zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids. 5. ...

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