

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00187 vom 30. Juni 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00187

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00187 du 30 juin 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00187 del 30 giugno 2004

Regeste

Baubewilligung und Befehl | Nachträgliche Bauverweigerung für einen Dachausstieg; Befehl zur Beseitigung. Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt das Recht, Beweismittel zu beantragen. Wird wie im vorliegenden Fall ein Augenschein beantragt, so besteht eine Pflicht zur Durchführung nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse nicht auf andere Weise ermittelt werden können. Die beantragende Partei wird durch ihren Beweis Antrag nicht von der Obliegenheit einer genügenden Sachverhaltsdarstellung entbunden. Die Vorinstanz hat ihre Untersuchungspflicht nicht verletzt (E. 1). Die umstrittene Dachaufbaute - ein eingehauster Ausstieg auf eine Dachterrasse - ist nicht als kleinere technisch bedingte Aufbaute im Sinn von Art. 24 d Abs. 3 BZO der Stadt Zürich zu qualifizieren, weshalb deren Errichtung nach Art. 24d Abs. 2 BZO im zweiten Dachgeschoss unzulässig ist (E. 2). Da besondere Verhältnisse nicht gegeben sind, kann auch keine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erteilt werden (E. 3). Eine Beurteilung der Einordnung erübrigt sich (E. 4). Der rechtmässige Zustand ist grundsätzlich vorbehaltlos herbeizuführen (§ 341 PBG). Allerdings ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (E. 5.1). Im vorliegenden Fall erweist sich der Abbruchbefehl unter Berücksichtigung der in Frage stehenden privaten und öffentlichen Interessen als verhältnismässig (E. 5.2). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung und Befehl Nachträgliche Bauverweigerung für einen Dachausstieg; Befehl zur Beseitigung. Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt das Recht, Beweismittel zu beantragen. Wird wie im vorliegenden Fall ein Augenschein beantragt, so besteht eine Pflicht zur Durchführung nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse nicht auf andere Weise ermittelt werden können. Die beantragende Partei wird durch ihren Beweis Antrag nicht von der Obliegenheit einer genügenden Sachverhaltsdarstellung entbunden. Die Vorinstanz hat ihre Untersuchungspflicht nicht verletzt (E. 1). Die umstrittene Dachaufbaute - ein eingehauster Ausstieg auf eine Dachterrasse - ist nicht als kleinere technisch bedingte Aufbaute im Sinn von Art. 24 d Abs. 3 BZO der Stadt Zürich zu qualifizieren, weshalb deren Errichtung nach Art. 24d Abs. 2 BZO im zweiten Dachgeschoss unzulässig ist (E. 2). Da besondere Verhältnisse nicht gegeben sind, kann auch keine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erteilt werden (E. 3). Eine Beurteilung der Einordnung erübrigt sich (E. 4). Der rechtmässige Zustand ist grundsätzlich vorbehaltlos herbeizuführen (§ 341 PBG). Allerdings ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (E. 5.1). Im vorliegenden

Fall erweist sich der Abbruchbefehl unter Berücksichtigung der in Frage stehenden privaten und öffentlichen Interessen als verhältnismässig (E. 5.2). Abweisung Stichworte: AUGENSCHHEIN AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BEWEISMITTEL DACHAUFBAUTE DACHGESCHOSS UNTERSUCHUNGSPFLICHT WIEDERHERSTELLUNG ZWANGSMASSNAHMEN Rechtsnormen: Art. 29 Abs. II BV § 220 PBG § 341 PBG Art. 24d BZO99 Zürich Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Mit Beschluss vom 19. August 2003 verweigerte die Bausektion der Stadt Zürich A die nachträgliche Bewilligung für den Bau eines Dachausstiegs auf die Dachzinne an der Heinrichstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 01) in Zürich 5-Industriequartier (Dispositivziffer I.). Gleichzeitig befahl sie A als Grundeigentümer und allen allfälligen Rechtsnachfolgern, den bereits erstellten Dachaufbau innert 6 Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses wieder zu entfernen und den letzbewilligten und damit rechtmässigen Zustand wieder herzustellen (Dispositivziffer II.). II. Gegen diesen Beschluss gelangte A mit Rekurseingabe vom 24. September 2003 an die Baurekurskommission I. Er beantragte, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Vorinstanz sei anzuweisen, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen. Weiter beantragte er die Durchführung eines Augenscheins, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse. Am 12. März 2004 wies die Baurekurskommission I den Rekurs ab und bestätigte den Beschluss der Bausektion der Stadt Zürich im beurteilten Umfang. III. Mit Beschwerde vom 16. April 2004 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, der Beschluss der Baurekurskommission I sei aufzuheben, eventuell seien die Prozessakten zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In prozessualer Hinsicht stellte er den Eventualantrag auf Durchführung eines Augenscheins. Die Bausektion der Stadt Zürich am 19. Mai 2004 und die Baurekurskommission am 21. Mai 2004 beantragten Abweisung der Beschwerde. Die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Parteivorbringen werden, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Entscheidungsgründe wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Im vorliegenden Fall hat die Baurekurskommission I auf eine Augenscheinsverhandlung verzichtet. Der Beschwerdeführer rügt diesbezüglich, er habe bereits im vorinstanzlichen Verfahren einen Augenschein beantragt, um einer undifferenzierten Beurteilung des Sachverhalts – insbesondere hinsichtlich der konkreten Gefahrensituation beim streitbetreffenen Dachausstieg – vorzubeugen. Die Vorinstanz habe jedoch ohne nähere Begründung darauf verzichtet. Die Begründung für ihren Verzicht legte die Baurekurskommission I in ihrer Vernehmlassung vom 21. Mai 2004 dar. Nach ständiger Praxis würden Augenscheine nur durchgeführt, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar seien. Vorliegendenfalls seien die tatsächlichen Gegebenheiten bereits aus den Akten hinreichend ersichtlich. Zudem habe der Beschwerdeführer seinen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins nicht näher substantiiert, weshalb die Baurekurskommission I davon ausgegangen sei, dass die Parteien durch ihre Ausführungen an Ort und Stelle nichts Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen hätten beitragen können. Deshalb habe sie auf die Durchführung einer förmlichen Augenscheinsverhandlung verzichtet. Diese Überlegungen seien versehentlich nicht im angefochtenen Entscheid festgehalten worden.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer macht implizit geltend, dass die Vorinstanz ihm das rechtliche Gehör verweigert habe, indem sie seinem Antrag auf Durchführung eines Augenscheins nicht entsprochen habe. Eine solche allfällige Verletzung der verwaltungsbehördlichen Untersuchungspflicht ist nicht nur auf Rüge hin, sondern von Amtes wegen zu prüfen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 60 N. 2).

E. 1.2.1

Der verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 räumt den Verfahrensbeteiligten das Recht ein, Beweismassnahmen zu beantragen, und verpflichtet die Behörden, rechtzeitig und formgerecht angebotene Beweismittel zu behaupteten Tatsachen, die rechtserheblich sind, wirklich abzunehmen. Auf ein beantragtes Beweismittel kann nur dann verzichtet werden, wenn es eine nicht erhebliche Tatsache betrifft oder offensichtlich untauglich ist, wenn die Behörden den Sachverhalt aufgrund eigener Sachkunde oder nach den Akten hinreichend würdigen oder wenn sie in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen können, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGr, 5. April 2002, 1P.736/2001 E. 4.1, www.bger.ch; BGE 124 I 208 E. 4a, 124 I 241 E. 2). Wird ein Augenschein beantragt, so steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Ein Beweisantrag entbindet zudem die beantragende Partei nicht von der Obliegenheit einer genügenden Sachverhaltsdarstellung (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 42 und § 60 N. 3; RB 1998 Nr. 16).

E. 1.2.2

Vorliegend rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe zu Unrecht erwogen, ein mit einem Schiebedeckel versehener Dachausstieg, der mit einem Handlauf ausgerüstet werde, vermöge den gleichen Sicherheitsstandard zu bieten wie die erstellte Aufbaute. Die Dachterrasse an der Heinrichstrasse sei häufig frequentiert und verlange zwingend nach der Ausführung in der strittigen Art. Der Beschwerdeführer zeigt mit seinen Ausführungen nicht näher auf, inwiefern die konkrete Situation beim umstrittenen Dachausstieg bezüglich der Sicherheitserfordernisse von vergleichbaren üblichen Dachausstiegen mit Schiebe- oder Klappdeckelausgängen abweicht und deshalb die Sicherheit nur mit einer Aufbaute der erstellten Art gewährleistet werden kann. Aufgrund der ihr vorliegenden Akten und Pläne, die keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit weiterer Sachverhaltserforschungen liefern, durfte die Vorinstanz ohne Willkür davon ausgehen, dass es sich bei den zu beurteilenden Verhältnissen nicht um solche aussergewöhnlicher Art handelt. Die Vorinstanz hat ihre Untersuchungspflicht nicht verletzt. Verhielte es sich im vorliegenden Fall so, dass sich die streitbetroffene Bewilligungsverweigerung samt dem damit verbundenen Beseitigungsbefehl nur dann rechtfertigen liesse, wenn der fragliche Dachausstieg rein aus ästhetischen Gründen nach § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht bewilligt würde, wäre ein Augenschein jedenfalls zweckmässig, und es müsste näher geprüft werden, ob die Baurekurskommission gleichwohl auf einen Augenschein habe verzichten dürfen, weil der rechtserhebliche Sachverhalt auf andere Weise genügend geklärt worden sei.

E. 1.3

Da der massgebliche Sachverhalt für das vorliegende Rechtsmittelverfahren ebenfalls aus den Akten hinreichend ersichtlich ist und zudem die aufgeworfenen gestalterischen Fragen nicht entscheiderelevant sind, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein (RB 1995 Nr. 12).

E. 2

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

E. 2.1

Das die umstrittene Dachaufbaute tragende Haus an der Heinrichstrasse in Zürich 5-Industriequartier befindet sich in einer Quartiererhaltungszone Q5b, für welche die geltende Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich von 1992/1999 Teile I–VI (BZO) bezüglich Dachgestaltung Art. 24d BZO das Folgende bestimmt: " 1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.

E. 2.2

Die Vorinstanz hat die Qualifikation der Bewilligungsbehörde bestätigt, die den Dachausstieg im zweiten Dachgeschoss nicht mehr als kleinere technisch bedingte Aufbaute im Sinn von Art. 24d Abs. 3 BZO betrachtete. Der Zinnenausstieg sei eine gewöhnliche Dachaufbaute, welche gegen die Beschränkung in Abs. 2 der genannten Bestimmung verstosse. Dagegen wendet der Beschwerdeführer erneut ein, die Aufbaute sei insofern technisch bedingt, als auf sie nicht verzichtet werden könne, "ohne dass der Aufstieg des gebotenen Sicherheitsstandards verlustig ginge". Im Falle einer Liftaufbaute wäre die technische Notwendigkeit zweifellos bestätigt worden (unter Hinweis auf den Entscheid VB.2001.00149/00150/00152 des Verwaltungsgerichts), obwohl nach dem heutigen Stand der Technik die für die Funktion einer Liftanlage notwendigen Installationen auch "unten" angebracht werden könnten. Hinsichtlich der Grösse macht er geltend, dass die Aufbaute bereits die minimale Grösse aufweise, welche für das einwandfreie Funktionieren des Aufgangs erforderlich sei.

E. 2.3

Materiell zu beurteilen ist im Folgenden die Frage, ob der streitbetroffene Dachausstieg in rechtsverletzender Weise nicht als kleinere technisch bedingte Aufbaute gemäss Art. 24d Abs. 3 BZO qualifiziert wurde. Der Beschwerdeführer argumentiert, die Aufbaute sei insofern "technisch bedingt", als nur mit dem realisierten Dachausstieg der gebotene Sicherheitsstandard zu erreichen sei. Selbst wenn "technisch bedingt" so zu verstehen ist, dass sich eine bauliche Konstruktion zwingend aus ihrer Funktion ergibt, aber nicht auch in mechanisch-technischem Sinn bedingt sein muss, braucht der vorliegend zu beurteilende Dachausstieg nicht zwangsläufig die jetzige Dimension und Konstruktion aufzuweisen. Bereits im erstinstanzlichen Verfahren hat der Beschwerdeführer ausgeführt, die frühere Dachluke sei schwer zu bedienen und die Benutzung der Dachzinne gefährlich gewesen, "weil sich insbesondere beim Hinuntergehen nirgendwo Halt" habe finden lassen. Ähnlich begründet er die Notwendigkeit der Aufbaute im Verfahren vor Verwaltungsgericht. Wenn es jedoch nur darum geht, den Abgang von der Dachterrasse sicherer auszugestalten, so genügt dazu eine Einrichtung, wie sie die Beschwerdegegnerin anschaulich und überzeugend beschrieben hat. Die mit einem Schiebedeckel zu schliessende Öffnung des

Dachausstiegs kann auf drei Seiten mit einem Geländer umgeben werden. Ein beidseitiger Handlauf muss nur unwesentlich im Bereich des Schiebedeckels unterbrochen und kann am Einfassungsgeländer fortgesetzt werden. Der Beschwerdeführer wendet zwar ein, diese auch von der Vorinstanz übernommene Überlegung sei unzutreffend, zeigt aber nicht auf, worin der entscheidende Unterschied bezüglich Benutzung und Sicherheit zwischen der erstellten Aufbaute und einer Einrichtung der beschriebenen Art liegt. Dass der von ihm erwähnte Sicherheitsstandard, welcher den "erforderlichen Sicherheitsbestimmungen" entspreche, durch baurechtliche Normen geboten sei, macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Bei der gewählten Konstruktion handelt es sich um eine Komfortlösung, die über das Erforderliche hinausgeht. Zahlreiche Dachausstiege in der Stadt Zürich, die nur mit einem Schiebedeckel ausgerüstet sind, belegen dies. Im Ergebnis handelt es sich beim hier zu beurteilenden Dachausstieg nicht um eine privilegierte kleinere technische Aufbaute im Sinne von Art. 24d Abs. 3 BZO, die auch im zweiten Dachgeschoss errichtet werden darf, sondern um eine gewöhnliche Dachaufbaute gemäss Art. 24d Abs. 2 BZO, welche nur im ersten Dachgeschoss zulässig ist. Der Entscheid der Vorinstanz ist in diesem Punkt zu bestätigen. 3.

E. 3

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster sowie Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten erlaubt. [...]

E. 3.1

Der Beschwerdeführer beantragt weiter, es sei ihm für die Aufbaute eine Ausnahmegewilligung zu erteilen. Eine solche kann gemäss § 220 PBG erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1); eine Ausnahmegewilligung darf überdies nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (BGE 117 Ib 125 E. 6d). Eine Ausnahmegewilligung darf nur unter der Voraussetzung "besonderer Verhältnisse" erteilt werden (RB 1981 Nr. 125 = BEZ 1981 Nr. 34, RB 1981 Nr. 126, RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.). Weil es um die Befreiung von einer baurechtlichen Norm geht, müssen die besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur sein, was zur Hauptsache im Fall einer ungünstigen Form oder Beschaffenheit des Baugrundstücks oder aufgrund von Eigenheiten des Projekts zutrifft (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 690). Die Ausnahmegewilligung hat sich darauf zu beschränken, Härten, Unbilligkeiten und Unzulänglichkeiten der Allgemeinordnung zu verhüten. Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die das Verwaltungsgericht frei überprüft (RB 1964 Nr. 28 = ZBl 66/1965 S. 176 = ZR 64 Nr. 185).

E. 3.2

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dass der Dachausstieg auch in einer Variante mit Schiebedeckel so ausgestaltet werden könne, dass er sicher und bequem benutzt werden könne. Deshalb würden keine besonderen Verhältnisse vorliegen, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG rechtfertigen würden. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die jetzige Ausführung des Dachausstiegs stelle eine deutliche Verbesserung der Sicherheitsverhältnisse dar. Die Benutzung einer Treppe mit beidseitigem Handlauf, die bis zum oberen Abschluss aufrechten Ganges bestiegen werden könne, sei gefahrloser, als wenn die Stiege mit einem Schiebedeckel abgeschlossen würde. Würde durch Art. 24d BZO die Realisierung eines Ausstiegs mit einem Sicherheitsstandard, der den Erwartungen der Öffentlichkeit und der Benutzer entspreche, verhindert, lägen besondere Verhältnisse vor, die eine strikte Anwendung unverhältnismässig erscheinen liessen. Wenn zudem gestützt auf Art. 24d Abs. 3 BZO technisch bedingte Aufbauten beispielsweise für Lifte errichtet werden könnten, die sich bezüglich Dimension und Erscheinung nicht vom umstrittenen Dachausstieg unterscheiden würden, dann werde mit einer Ausnahmegewilligung auch nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 24d BZO verstossen. Sodann würden die öffentlichen Interessen keine Beeinträchtigung erfahren, sondern vielmehr eine Förderung, da Unfälle verhindert würden. Schliesslich habe der unmittelbare Nachbar dem Bauvorhaben zugestimmt, womit auch die Voraussetzung von § 220 Abs. 3 PBG erfüllt sei.

E. 3.3

Der hier zu beurteilende Dachausstieg unterscheidet sich durch nichts von anderen Aufgängen zu begehbaren Dachzinnen. Insbesondere dem mit dem Baugesuch eingereichten Plan lassen sich keine baulichen Besonderheiten entnehmen, die eine Konstruktion der errichteten Art unumgänglich machen und eine Installation eines üblichen Schiebe- oder Klappdeckels nicht erlauben würden. Lediglich eine behauptete Verbesserung der Sicherheitsverhältnisse – über das objektiv erforderliche Mass hinaus – genügt für die Annahme besonderer Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG nicht. Die Durchsetzung der Dachgestaltungsvorschriften gemäss Art. 24d BZO ist vorliegenden Falls – die Tatsache, dass das Baute bereits errichtet wurde, ist dabei nicht zu berücksichtigen – nicht unverhältnismässig. Eine Ausnahmegewilligung kann, wie die Baurekurskommission I zu Recht entschieden hat, bereits aus diesem Grund nicht erteilt werden. Eine Prüfung der weiteren Voraussetzungen gemäss § 220 PBG kann somit unterbleiben.

E. 4

Da der Dachausstieg weder als kleinere technisch bedingte Aufbaute im Sinn von Art. 24d Abs. 3 BZO noch im Sinn von § 220 PBG ausnahmsweise bewilligungsfähig ist, braucht die ebenfalls aufgeworfene Frage der Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG vorliegend nicht auch noch geprüft zu werden.

E. 5.1

Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. § 341 PBG verlangt seinem Wortlaut entsprechend ohne Vorbehalt, also in allen Fällen, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ein Ermessen, ob die zuständige Behörde tätig werden oder ob sie die Sache auf sich beruhen lassen soll, besteht damit grundsätzlich nicht (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033, www.vgrzh.ch; Christian Mäder, Das

Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 665; François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in: Peter Münch/Peter Karlen/Thomas Geiser [Hrsg.], Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel/Genf/München 1998, N. 14.63 ff., je auch zum Folgenden). Allerdings hat die Behörde beim Vollzug den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute oder Anlage bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224). Die Frage nach der Verhältnismässigkeit des Abbruchs ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) befugt ist (RB 1984 Nr. 18). Allerdings ist mit der Gewichtung der in Frage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden, bei der den verfügenden Verwaltungsbehörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, den die Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüfen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 73). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 262; Haller/Karlen, Rz. 865 ff.). Besteht die Möglichkeit, den rechtmässigen Zustand auf andere Weise als durch die vollständige Beseitigung der widerrechtlichen Baute oder Bauteile herbeizuführen, so muss der Bauherr vor dem Abbruch Gelegenheit haben, durch Einreichung eines Projekts ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten (BGE 108 Ia 216 E. 4c).

E. 5.2

Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, was den Abbruch als unverhältnismässig erscheinen lassen würden. Insbesondere ist die Abweichung vom rechtmässigen Zustand nicht derart gering, dass deswegen eine Wiederherstellung unterbleiben könnte. Gründe des Vertrauensschutzes, die einen Verzicht auf den Rückbau nahe legen würden, sind nicht erkennbar. Die Beseitigung des umstrittenen Dachausstiegs lässt sich ohne grösseren technischen und speziellen Aufwand bewerkstelligen. Ein sicherer Ausstieg auf das Dach kann auch in der bereits beschriebenen Art erstellt werden (vorstehend, E. 2.3). Von einem überwiegenden privaten Interesse an der Beibehaltung des rechtswidrigen Bauteils gegenüber den öffentlichen Interessen an der Erhaltung der intakten Dachlandschaft in der Quartiererhaltungszone und der Einhaltung der Bauvorschriften durch alle Bauherren ist deshalb nicht auszugehen. Aus allen diesen Gründen erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 6

Die Verfahrenskosten sind bei diesem Ausgang dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm als unterliegender Partei von vornherein nicht zu. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5. ...

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