

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00390 vom 26. Januar 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-01-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00390](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00390)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00390 du 26 janvier 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00390 del 26 gennaio 2005

## **Regeste**

Baubewilligung | Gestaltung eines Einfamilienhauses in einer Kernzone.  
Ermessenskontrolle durch die Baurekurskommission Die Vorinstanz hat ihren Entscheid im Wesentlichen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Zulässigkeit der allein aus ästhetischen Gründen verfügten Beschränkung des Bauvolumens gestützt. Die im Rekursentscheid zitierten Urteile sind im vorliegenden Fall jedoch nicht einschlägig. Hier ist vielmehr die Frage zu prüfen, ob das konkrete Bauvorhaben für sich den Anforderungen der anwendbaren Ästhetikvorschriften zu genügen vermag. Die Anwendung dieser Bauvorschriften kann durchaus zu einem Ausnutzungsverlust führen, der hinzunehmen ist (E. 4). Im vorliegenden Fall erweist sich die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde, die zur Bauverweigerung führte, als vertretbar, jedenfalls nicht als offensichtlich unvertretbar und mithin als rechtmässig. Die Baurekurskommission hat in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum der Beschwerdeführerin eingegriffen. Gutheissung (E. 5).

## **Erwägungen**

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, es sei unbestritten, dass das fragliche Projekt die massgebenden Abstands-, Geschosszahl-, Längen- und Höhenvorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts beachte. Die von der Baukommission Rüslikon am Bauvorhaben geübte Kritik bewirke somit einen Verzicht auf Bauvolumen, der sich allein auf § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und Art. 8 ff. der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüslikon vom 22. Juni 2000 (BZO) stütze. Der Bauherr dürfe nur aufgrund ausserordentlicher Umstände an der Ausschöpfung der zulässigen Grundstücksnutzung gehindert werden. Allein gestützt auf § 238 PBG bzw. die Ästhetikvorschriften könne nicht generell der Verzicht auf ein nach der Bau- und Zonenordnung zulässiges Geschoss oder auf die zonengemässe Ausnutzung verlangt oder eine bestimmte Dachform oder eine einheitliche Ausrichtung der Bauten durchgesetzt werden, weil eine solche aus bauästhetischen Gründen erzwungene Einschränkung des Grundeigentümers einen schwerwiegenden Eingriff in dessen durch Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 geschützte Eigentumsrechte darstelle. Auch in der Kernzone könne von einem Bauvorhaben unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG und den kommunalen Kernzonenvorschriften als Beitrag zum Schutz des Ortsbilds nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung verlange. Nur wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass sei, könne ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden. Solche ausserordentlichen Umstände lägen in casu nicht vor. Insgesamt rechtfertigten die von der

Baubehörde angeführten bauästhetischen Gründe den schweren Eingriff in die Eigentumsrechte des Bauherrn nicht. Die gestützt auf die Ästhetikklauseln verfügte Bauverweigerung entspreche keinem überwiegenden öffentlichen Interesse und verstosse somit gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip.

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführerin lässt im Wesentlichen vorbringen, sowohl aus dem Verweigerungsbeschluss der Baubehörde wie auch aus der Rekursantwort ergebe sich, dass es im vorliegenden Fall vor allem die sehr ungünstigen Proportionen des südlichen Gebäudeteils seien, die zu einer Beanstandung Anlass gäben. Mit seiner lediglich etwa 2 m breiten Südfassade und dem schräg gestellten Teil der Ostfassade solle hier ein dem Abstandsbild folgender zweigeschossiger Gebäudekörper hineingezwängt werden, der vor allem von der Form her als nicht ortsüblich bezeichnet werden müsse. Als ortsfremd müsse sodann auch das in diesem Bereich dem Fassadenverlauf nicht folgende, unmotiviert ausladende Dach bezeichnet werden, was zu einer "pilzartigen" bzw. zu einer angesichts des für Rüschtliker Verhältnisse völlig unüblichen Höhen- und Breitenverhältnisses von 3:1 "turmartigen" Erscheinung führe. Mit diesen prägenden, aber ortsfremden Merkmalen würde das Vorhaben mit der herkömmlichen, charakteristischen Bausubstanz einen eklatanten Widerspruch bilden, der mit den Anforderungen von Art. 8 BZO unvereinbar sei.

## **E. 2.3**

Der Beschwerdegegner lässt zusammengefasst dagegenhalten, das projektierte Einfamilienhaus verdiene das Prädikat einer sorgfältigen und guten Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG. Der Projektverfasser habe mit viel Einfühlungsvermögen eine ins Dorfbild der Kernzone passende Baute entworfen. Das Bauvorhaben ordne sich hinsichtlich Ausmassen, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz in der Kernzone ein und entspreche damit offensichtlich den Anforderungen von Art. 8 BZO.

## **E. 3.1**

Die Bewilligungsbehörde hat ihren Entscheid auf Art. 8 ff. BZO und § 238 Abs. 2 PBG gestützt, deren Anwendbarkeit im vorliegenden Fall unbestritten ist. Bei den Kernzonenvorschriften von Art. 8 und 9 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes Gemeinderecht (vgl. § 50 Abs. 3 PBG). Zur Anforderung an die Gestaltung der Bauten in Kernzonen hält Art. 8 BZO generell fest, dass diese "gut zu gestalten" seien und sich "durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen" hätten. Damit wird die strengere Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG, welche nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eine gute Einordnung verlangt, umschrieben. Zur Konkretisierung der Gestaltung, von der das Ortsbild wesentlich abhängt, enthält die Bau- und Zonenordnung sodann weitere Vorschriften; so in Art. 9 zur Fassadengestaltung, wonach (Abs. 1) "Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden [...] die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen" müssten. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Wie § 238 Abs. 1 PBG ist auch Absatz 2 derselben Bestimmung, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, nicht ein blosses Verunstaltungsverbot (vgl. BGE 114 Ia 343

E. 4b). Vielmehr verlangt § 238 Abs. 2 PBG positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen, sondern es ist im Einzelnen darzutun, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung keine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

### **E. 3.2**

Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung dieser Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) hat sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruhend, so hat sie diesen zu respektieren und darf sie nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Das Verwaltungsgericht seinerseits kann gemäss § 50 VRG lediglich rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78).

### **E. 4**

Die Vorinstanz hat ihren Entscheid im Wesentlichen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Zulässigkeit der allein aus ästhetischen Gründen verfügten Beschränkung des Bauvolumens gestützt. Im ersten der von der Baurekurskommission zitierten Entscheide (VGr, 25. Januar 1990, VB.89/0192 [Auszug veröffentlicht in RB 1990 Nr. 78]) erblickten die Beschwerdeführenden den gestalterischen Hauptmangel darin, dass das Volumen des Bauvorhabens die umliegenden Gebäude gleichsam erdrücke. Der gerügte ästhetische Mangel lag also im Bauvolumen selbst begründet. In RB 1992 Nr. 66 handelte es sich um den Fall, in welchem ein Bauherr an der Ausschöpfung der nach geltenden Zonenvorschriften zulässigen Masse gehindert wurde, nur weil bei den bestehenden Bauten in der Umgebung davon nicht Gebrauch gemacht wurde bzw. wegen früheren restriktiveren Rechts nicht Gebrauch gemacht werden konnte. Im jüngsten der von der Baurekurskommission herangezogenen Entscheide (VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18) ging es um die Einordnung eines grossen Bauvolumens direkt an der Grenze zu einer Zone mit einer erheblich tieferen Ausnützung und an einer landschaftlich exponierten Lage. Auch in weiteren Entscheiden des Verwaltungsgerichts, die auf der Linie dieser Rechtsprechung liegen, ging es um besonders grosse Bauvolumen bzw. den volumenmässigen Vergleich mit den benachbarten Gebäuden (VGr, 12. Juli 2001, VB.2001.00088, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch); 12. September 2001, VB.2001.00142 + VB.2001.000143, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Vorliegend wurde die Bauverweigerung zwar unter anderem auch wegen der "schonungslosen Auffüllung des Baugrundstückes" ausgesprochen. Der Fall unterscheidet sich jedoch insofern von den Sachverhalten, die der oben dargestellten Rechtsprechung zugrunde lagen, als die gerügten ästhetischen Mängel nicht in einem zu grossen Bauvolumen im Vergleich mit benachbarten, nicht voll ausgenützten Grundstücken begründet liegen und von der kommunalen Baubehörde auch Mängel der Fassaden- und Dachgestaltung geltend gemacht werden. Die im Rekursentscheid zitierten Urteile sind im vorliegenden Fall entgegen der

Rechtsauffassung der Baurekurskommission deshalb nicht einschlägig. Hier ist vielmehr die Frage zu prüfen, ob das konkrete Bauvorhaben für sich den Anforderungen von Art. 8 BZO bzw. § 238 Abs. 2 PBG zu genügen vermag. Die Anwendung dieser Bauvorschriften kann durchaus zu einem Ausnutzungsverlust führen, der hinzunehmen ist.

#### **E. 5**

Das in der Kernzone Rüschtikon gelegene lange und schmale Grundstück weist eine für die Überbauung schwierige Form auf. Das Bauvorhaben wird auf dem südlichen, schmalsten Teil des Grundstücks durch die Abstandslinien geprägt, weshalb die Ostfassade über einen abgeschrägten Teil verfügt und über die ganze Länge gestaffelt wurde. Das Bauprojekt lässt hier kein gestalterisches Konzept erkennen und scheint lediglich Zweckmässigkeitsüberlegungen zu folgen. Die Abwinklung der Ostfassade mit der daraus resultierenden einseitigen, bis zu 2 m auskragenden, nicht dem Fassadenlauf folgenden Dachausladung wirkt ästhetisch unbefriedigend und führt zu dem von der kommunalen Baubehörde gerügten "pilz- oder turmartigen" Gebäudekörper. Dieser Eindruck wird dadurch verstärkt, dass die Südfassade bei einer Höhe von 6 m und einer Breite von nur 2 m über ein unschönes Höhen-/Breitenverhältnis von 3:1 verfügt. Die vom Beschwerdegegner ins Recht gelegten Fotografien zeigen denn auch keinen wirklich gleich gelagerten Fall in der Kernzone; das Mittelhaus des Gebäudeensembles M-Strasse ist Teil eines grösseren Baukomplexes und als solcher mit dem streitigen Bauvorhaben nicht vergleichbar. Insgesamt ist dem Baukörper auf dem südlichen Grundstücksteil in der vorgesehenen Form die erforderliche gute Gestaltung abzusprechen. Die ästhetische Würdigung dieses Gebäudeteils durch die kommunale Baubehörde erscheint damit als vertretbar, jedenfalls nicht als offensichtlich unvertretbar und mithin als rechtmässig. Die Baurekurskommission hat in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum der Beschwerdeführerin eingegriffen. Dies führt bereits zur Gutheissung der Beschwerde.

#### **E. 6**

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Er hat überdies der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erweisen sich im vorliegenden Fall Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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