

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00425 vom 26. Januar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00425

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00425 du 26 janvier 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00425 del 26 gennaio 2005

Regeste

Baubewilligung | Anhebung eines bestehenden Satteldachs um 1,5 m. Überwiegende entgegenstehende nachbarliche Interessen im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG? Bei Abwägung der gemäss § 357 Abs. 1 PBG im Spiel stehenden Interessen der Bauherrschaft, der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit hat die Baubewilligungsbehörde alle durch das Bauprojekt berührten nachbarlichen Interessen einzubeziehen und nicht nur jene der später rekurrierenden oder den Baurechtsentscheid verlangenden Nachbarn (E. 3.2.2). Im konkreten Fall überwiegen die Interessen der Nachbarn an der Verhinderung einer Verschlechterung der Besonnung und Belichtung die Interessen des Bauherrn an einer zusätzlichen Nutzung seiner bereits übernutzten Baute (E. 3.2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer beantragt in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins, eventuell die Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels. Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich indessen ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein vom 30. Juni 2004 beruhenden Feststellungen der Vorinstanz über die örtlichen Verhältnisse, insbesondere die Fotografien, können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden und dokumentieren die örtlichen Verhältnisse in rechtsgenügender Weise. Abzulehnen ist auch der eventualiter gestellte Antrag auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels. Denn die Stellungnahmen der Beschwerdegegnerschaft enthalten nichts, was eine weitere Anhörung des Beschwerdeführers gebieten würde (Alfred Kölz/ Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage 1999, § 58 N. 9 ff.). Zudem sind dem Beschwerdeführer die Stellungnahmen der Beschwerdegegnerschaft zugestellt worden, ohne dass er seinen Antrag auf Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels erneuert hat.

E. 2

Die vorliegende Beschwerde richtet sich allein gegen den Entscheid der Baurekurskommission I vom 3. September 2004, soweit damit die Bewilligung für die Anhebung des Dachs am Gebäude V-Strasse

E. 2.1

Zur streitigen Anhebung des Dachs hat die Vorinstanz in ihrem Rekursentscheid vom 3. September 2004 (E. 6e) zusammengefasst ausgeführt, das Umbauobjekt sei aufgrund des zu geringen Abstands zur nordwestlichen wie auch zur südöstlichen Grundstücksgrenze

sowie einer übermässigen Ausnutzung baurechtswidrig. Die Aufstockung einer baurechtswidrigen Baute im abstandsunterschreitenden Bereich führe nicht zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Es stelle sich in solchen Fällen jedoch stets die Frage, ob dem konkreten Vorhaben überwiegende nachbarliche Interessen entgegenstehen. Das Gebäude V-Strasse 6 unterschreite den erforderlichen Grenzabstand zum südöstlich gelegenen Grundstück um 1,1 m. Auf der Nordwestseite sei der Grenzabstand gegenüber dem Privatweg einzuhalten; bei einem effektiven Abstand von 0,9 m werde damit der Grenzabstand um 4,1 m unterschritten. Gesamthaft stünden 5,2 m der Gebäudelänge von 12 m im Abstandsbereich. Ein Neubau dürfte nur gerade eine Nordost- bzw. Südwestfassade von 6,8 m Länge aufweisen. Entsprechend werde die zulässige Ausnützung durch das dreigeschossige Wohnhaus trotz Einhaltung der Gebäudehöhe mit 105 % statt 90 % massiv überschritten. Durch die Anhebung des Firsts um 1,5 m werde das Dach nicht nur an den Giebelseiten um einiges wuchtiger in Erscheinung treten, sondern auch auf den Traufseiten. Anlässlich des Augenscheins vor Ort habe sich gezeigt, dass diese Erhöhung aufgrund der engen Verhältnisse von den Nachbarn deutlich wahrgenommen würde und für die Bewohner der östlich bzw. nördlich gelegenen rekurrentischen Bauten eine Einschränkung der Sicht, der Belichtung und der Besonnung bedeute. Den nachbarlichen Interessen stehe das Bedürfnis des Bauherrn gegenüber, das Dachgeschoss bewohnbar zu machen. Dieser Wunsch nach optimaler Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten finde in engen, städtischen Verhältnissen, in denen aufgrund alter Parzellierungen bereits viel zu grosse Bauten auf kleinsten Grundstücken stünden, da seine Grenzen, wo der Nachbarschaft eine weitere Beeinträchtigung nicht mehr zugemutet werden könne. Die Vorinstanz habe ihren Ermessensspielraum in Bezug auf die Frage der entgegenstehenden überwiegenden nachbarlichen Interessen überschritten und die Baubewilligung sei in diesem Punkt aufzuheben.

E. 2.2

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift entgegen, die Baurekurskommission habe in unzulässiger Weise in den der Gemeinde bei der Anwendung von § 357 Abs. PBG zustehenden Ermessens- und Entscheidungsspielraum eingegriffen. Die Vorinstanz missachte auf dem Umweg der "nachbarlichen Interessen" die vom Gesetzgeber angestrebte Erweiterung der Umbaumöglichkeiten von bauvorschriftswidrigen Bauten. Die vorinstanzliche Argumentation würde dazu führen, dass künftig bei praktisch allen Abstandsverstössen überwiegend nachbarliche Interessen bejaht werden müssten und Dachanhebungen im Abstandsbereich grundsätzlich nicht mehr zulässig wären. Bei keinem der rekurrierenden Nachbarn könne gesagt werden, die Anhebung des Dachs wirke sich derart auf dessen Liegenschaft aus, dass von einer überwiegenden nachbarlichen Beeinträchtigung gesprochen werden könne. Die Eigentümerschaft von Kat.-Nr. 7, welche am ehesten von der Unterschreitung betroffen sein könnte, habe gegen das Bauvorhaben nicht opponiert. Im Zusammenhang mit der nachbarlichen Beeinträchtigung sei für die Abstandsunterschreitung allein der Abstand zwischen dem Bauareal zur gegenüberliegenden Weggrenze entlang Kat.-Nr. 7 massgebend. Denn die Grenzziehung sei 1947 von der Baubehörde ausdrücklich verlangt worden. Die Vorinstanz habe auch nicht berücksichtigt, dass die heutige Baute weder die zulässige Gebäudehöhe, geschweige denn die Firsthöhe ausschöpfe. Selbst nach der Anhebung des Dachs liege dessen First weit unter dem Mass, welches die Nachbarschaft bei einem Neubau dulden müsste. In der Beschwerdeschrift wird schliesslich bezüglich der einzelnen Beschwerdegegnerinnen und

-gegner detailliert deren "Betroffenheit" durch das streitige Bauprojekt dargestellt. 3. 3.1 Das Baugrundstück Kat.-Nr. 5, V-Strasse 6, ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer von 90 % zugewiesen. Das Umbauobjekt Vers.-Nr. 4 unterschreitet auf seiner Nordwest- wie auf seiner Südostseite den bauordnungsgemässen Grundgrenzabstand von 5 m. Es überschreitet weiter die in der Zone W3 zulässige Ausnützung (105 % statt 90 %). Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid RB 2002 Nr. 81 (= BEZ 2002 Nr. 20) zur Zulässigkeit einer Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes in Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG Stellung genommen. Es hat festgehalten, dass die Änderung einer vorschriftswidrigen Baute nicht schon dann unzulässig ist, wenn – wie gerade beispielsweise bei der Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes – die durch die verletzte Norm geschützten Rechtsgüter zusätzlich beeinträchtigt werden. Entscheidend ist in diesem Fall, ob der Änderung nicht überwiegende öffentliche und nachbarliche Interessen entgegenstehen. Bei neuen oder weitergehenden Abweichungen bedarf es jedoch einer Ausnahmegewilligung. Das Verwaltungsgericht hat damit der vom Gesetzgeber mit der Revision von § 357 PBG vom 1. September 1991 angestrebten Erweiterung der Umbaumöglichkeiten für baurechtswidrige Bauten Rechnung getragen. Bei der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG steht den Gemeinden ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (RB 2003 Nr. 14 = BEZ 2004 Nr. 8), welchen die Baurekurskommission zu beachten hat. Obschon ihr als Rekursbehörde gemäss § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) volle Überprüfungsbefugnis zusteht, hat sie sich bei der Ermessenskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen und darf nicht einfach eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Baubewilligungsbehörde durch ihre eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 17 ff.). Dem Verwaltungsgericht steht nach § 50 VRG von vornherein nur Rechtskontrolle zu. 3.2 Das Umbauprojekt des Beschwerdeführers umfasst den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, der sich äusserlich durch die Anhebung des Firsts um 1,5 m und die entsprechende Veränderung der Dachneigung (neu 33° gegenüber bisher 22°) auswirkt. Das Gebäude Vers.-Nr. 4 unterschreitet den erforderlichen Grenzabstand von 5 m zum südöstlich gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 8 um 1,1 m. Im Nordwesten beträgt der Abstand zur Wegparzelle Kat.-Nr. 9 0,9 m und zur Grenze der an diese Wegparzelle anstossenden benachbarten Liegenschaft Kat.-Nr. 7, X-Strasse 10, 3,5 m, die Abstandsunterschreitung mithin 4,1 m bzw. 1,5 m. Ob die Ausscheidung dieser Wegparzelle im Jahr 1947, bei Bewilligung der beiden Gebäude V-Strasse 13 und 6, von der Bausektion II des Stadtrats Zürich verlangt worden war, ist vorliegend nicht entscheidungsrelevant. Massgebend für die nachbarliche Betroffenheit ist allein, welche "Mehreinwirkungen" das Umbauprojekt im Vergleich zur bestehenden bzw. zu einer bauordnungskonformen Baute auf die nachbarliche Umgebung hätte. Aufgrund eines früheren Entscheides der Baurekurskommission ist die Wegparzelle Kat.-Nr. 9 als Privatweg einzustufen, gegenüber welchem nicht der Wegabstand von 3,5 m (§ 265 PBG bzw. Art. 12 Abs. 1 BZO), sondern der Grenzabstand einzuhalten ist. So gesehen stehen von der Gebäudelänge (Nordwest-Südost-Richtung) von 12 m rund 5,2 m, mithin ca. 44 % im Abstandsbereich.

3.2.1 Die Vorinstanz hat die Beeinträchtigungen, welche die rekurrierenden Nachbarn durch die Anhebung des Dachs erleiden, umfassend abgeklärt und fotografisch festgehalten. Vom Gebäude V-Strasse 13 aus würde die Dachanhebung deutlich wahrgenommen. Dass dieses Gebäude seinerseits Grenzabstände unterschreitet, hat keine Schmälerung der dem Bauprojekt entgegenstehenden nachbarlichen Interessen zur Folge. Es ist zwar richtig, dass das Umbauprojekt die zulässige Firsthöhe nicht ausschöpft; ein bauordnungskonformes Gebäude müsste aber – wie gesehen – gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 11 eine bedeutend reduzierte Fassadenlänge und damit auch ein viel kleineres Bauvolumen aufweisen. Eine Beeinträchtigung durch die Dachanhebung würde auf jeden Fall auch hinsichtlich des Gebäudes V-Strasse 3 eintreten, welches der den Grenzabstand verletzenden südöstlichen Fassade des streitbetroffenen Hauses gegenüberliegt (vgl. Fotos Nrn. 1 und 9). Durch die Erhöhung und Vergrößerung der Giebelfassade würde in den engen baulichen Verhältnissen das Gefühl des Beengtseins erhöht. Daran ändert nichts, dass die Sonneneinstrahlung nicht tangiert würde. Die Bewohner des höher gelegenen Hauses W-Strasse 1 müssten eine Beschränkung ihrer Aussicht hinnehmen (vgl. Fotos Nrn. 10 und 11). Für die Bewohner des Hauses X-Strasse 12 sind Beeinträchtigungen ebenfalls gegeben, angesichts der grösseren Gebäudeabstände aber offenkundig geringfügiger Natur (vgl. Fotos Nrn. 12 und 13).

3.2.2 Bei Abwägung der gemäss § 357 Abs. 1 PBG im Spiel stehenden Interessen der Bauherrschaft, der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit hat die Baubewilligungsbehörde alle durch das Bauprojekt berührten nachbarlichen Interessen einzubeziehen und nicht nur jene der später rekurrierenden oder den Baurechtsentscheid verlangenden Nachbarn. Vorliegend hat die Bausektion der Stadt Zürich in ihrem Beschluss vom 9. Dezember 2003 zu dieser Interessenabwägung lediglich festgehalten, der Bauherr habe mit Nachtrag 2 vom 25. November 2003 dargelegt, dass der geplanten Dachänderung keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Eigene Erwägungen hat die Bausektion nicht angestellt. In ihren Rekursantworten hat die Bausektion jeweils allein zu den Beeinträchtigungen der einzelnen Rekurrierenden Stellung genommen. Völlig ausser Acht gelassen wurde die Situation des Gebäudes Kat.-Nr. 7, X-Strasse 10, nordwestlich des umstrittenen Umbauprojekts. Angesichts der Situierung und der Grenzabstandsunterschreitung von 4,1 m bzw. 1,5 m ist die nachbarliche Beeinträchtigung gegenüber dieser Liegenschaft am grössten. Insofern leidet die Ermessensbetätigung der Bausektion an einem Mangel (RB 1991 Nr. 2; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18 E. 5a). Auch die Vorinstanz ist auf die Auswirkungen des Umbauvorhabens auf dieses nachbarliche Gebäude nicht weiter eingegangen, sondern gelangte schon aufgrund der Beeinträchtigungen der Rekurrierenden zu einer Gutheissung der Rechtsmittel.

3.2.3 Wird auch die Situation des Hauses X-Strasse 10 einbezogen, so ist offenkundig, dass die nachbarlichen Interessen durch die Anhebung des Dachs tief greifend tangiert werden. Dieses Gebäude erleidet durch die Vergrößerung der nur 7 m entfernten Giebelfassade des Umbauprojektes eine direkte Verschlechterung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse. Schon der vom Beschwerdeführer eingereichte Nachtrag 2 vom 20. November 2003 mit der Überschrift "Nachweis, dass der Dachanhebung keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen", insbesondere die Fotos vom 5. September 2003, zwischen 09.30 und 12.00 Uhr, zeigen eine bedeutende Verschlechterung der Besonnung im obersten Geschoss des Hauses X-Strasse 10. Gleiches dürfte für die unteren Geschosse bei höherem Sonnenstand gelten. Es liegt nicht nur im nachbarlichen, sondern auch im öffentlichen Interesse, dass eine derart offenkundige Verschlechterung der wohnhygienischen Situation beim Haus X-Strasse

E. 6

aufgehoben wurde. Insbesondere sind die von der Bausektion des Stadt Zürich mit der Baubewilligung vom 9. Dezember 2003 verlangten Änderungen des Erkers und Garagenvorbaus, gegen welche sich der Rekurs des heutigen Beschwerdeführers richtete, nicht Streitgegenstand.

E. 10

nicht eintritt. Diesen Interessen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit steht das Bedürfnis des Bauherrn gegenüber, das Dachgeschoss für zusätzliche Wohnzwecke zu nutzen. Sein Grundstück ist jedoch bereits übernutzt: Die drei Vollgeschosse konsumieren insgesamt die Ausnützung, welche von der massgeblichen Grundfläche her auch bei einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss (§ 255 Abs. 2 PBG) zulässig wäre. Bei einer bauordnungsgemässen Überbauung unter Beachtung der Grenzabstände wäre die insgesamt nutzbare Wohngeschossfläche sogar sehr viel kleiner als heute. Das Interesse des Bauherrn, sein bereits übernutztes Grundstück noch weiter baulich nutzen zu können, ist daher nicht allzu hoch einzustufen, auch wenn die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses gemäss § 255 Abs. 2 PBG die Ausnützungsziffer nicht weiter erhöhen würde. Dieses Interesse hat vorliegend gegenüber den aufgezeigten nachbarlichen und öffentlichen Interessen zurückzutreten. Zu Recht führt die Vorinstanz aus, die Eigentumsfreiheit des Bauherrn in engen städtischen Verhältnissen wie hier, bei denen aufgrund der altrechtlichen Parzellierung bereits viel zu grosse Bauten auf kleinsten Grundstücken bestehen, finde seine Grenzen dort, wo eine weitere Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht mehr zugemutet werden könne. Die in diesem Zusammenhang erhobene Kritik des Beschwerdeführers, diese Argumentation würde dazu führen, dass künftig bei praktisch allen Abstandsverstössen überwiegende nachbarliche Interessen bejaht werden müssten und Dachanhebungen im Abstandsbereich grundsätzlich nicht mehr zulässig wären, sofern Sichtkontakt zu den betreffenden Dächern bestehe, ist unbegründet. Sie übersieht, dass nach der Rechtsprechung zu § 357 PBG in der alten Fassung die Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes als solches unzulässig war; die Rechtsprechung zur revidierten Bestimmung von § 357 PBG lässt eine solche bauliche Massnahme nur aufgrund einer Interessenabwägung zu. Es besteht aber kein Grund und entspricht auch nicht der Absicht des Gesetzgebers, den Interessen des Eigentümers einer baurechtswidrigen übernutzten Baute mehr Gewicht einzuräumen als den nachbarlichen und öffentlichen Interessen. 4. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG den Gegenparteien zuzusprechen. Angemessen für das Verfahren vor Verwaltungsgericht ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- an jede der drei eigenständig rechtlich vertretenen Beschwerdegegnerschaften, insgesamt Fr. 3'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen).

Demgemäss entscheidet die Kammer :

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