

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00006 vom 23. Februar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00006

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00006 du 23 février 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00006 del 23 febbraio 2005

Regeste

Baubewilligung | Legitimation zum Nachbarrekurs. Verletzung von Abstandsvorschriften. Ein Nachbar ist grundsätzlich zur Rüge legitimiert, ein Bauvorhaben sprengt den Rahmen der Bestandesgarantie von § 357 Abs. 1 PBG und sei als Neubau nicht bewilligungsfähig. Wenn durch einen Neubau anstelle eines abstandswidrigen Altbaus eine Abstandsverletzung perpetuiert wird, so stellt dies für den von der Abstandsverletzung betroffenen Nachbarn einen Nachteil dar. Zu Unrecht ist die Vorinstanz auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht eingetreten (E. 3). Der Abbruch und versetzte Wiederaufbau der Südwest- und Nordwestfassade wurde mit der ergänzenden Baubewilligung nicht bewilligt. Es besteht auch keine Vertrauensgrundlage des privaten Beschwerdegegners, dass er diese Arbeiten gestützt auf diesen Beschluss hätte ausführen dürfen (E. 4). Gutheissung. Rückweisung an den Gemeinderat (E. 5).

Erwägungen

E. 1

Streitgegenstand des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet vorab die Frage, ob die Baurekurskommission zu Recht auf den Rekurs des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist. Der formell unterlegene Rekurrent ist befugt, den Nichteintretensentscheid mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anzufechten und geltend zu machen, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf sein Rechtsmittel nicht eingetreten (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 98).

E. 1.1

Die Baurekurskommission hielt in ihrer Entscheidung vom 19. November 2004 vorab fest, der Rekurs könne als rechtzeitig gelten. Denn mit Beschluss vom 14. Juli 2003 sei dem Rekurrenten mitgeteilt worden, dass dem privaten Rekursgegner die Bewilligung für den Änderungsplan im Anzeigeverfahren erteilt werde. Aus dem Wortlaut des Dispositivs dieses Beschlusses habe der Rekurrent nach Treu und Glauben schliessen dürfen, der private Rekursgegner habe in Erfüllung einer Auflage in der Stammbewilligung die Stärke der vorgesehenen Aussenisolation von 30 cm auf 15 cm reduziert. Für den Rekurrenten habe kein Anlass bestanden, die bewilligten Pläne anzuschauen, und er habe nicht wissen können oder müssen, dass der Abriss und der Ersatz der Nordwest- und eines Teils der Südwestfassade geplant gewesen sei. Durch die Nichtanfechtung jenes Beschlusses vom 14. Juli 2003 habe der Rekurrent sein Rekursrecht bezüglich der Versetzung der Mauer nicht verwirkt. Als Eigentümer des im Westen an das Bauareal angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 03 sei er aber nicht automatisch zur Rekurerhebung befugt. Vielmehr bleibe

hinsichtlich der Legitimation des Rekurrenten zu prüfen, ob ihm die Gutheissung des Rekurses faktische oder rechtliche Vorteile bringe. Er beantrage die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung für die Rückversetzung der Nordwest- und eines Teils der Südwestfassade. Der private Rekursgegner habe im Zeitpunkt der Entfernung der Wände auf den Bestand einer rechtskräftigen Baubewilligung vertrauen dürfen. Nachdem auf dem mit einem Bewilligungsstempel versehenen Plan "Fassadenschnitt" aus dem Vermerk "Wandkonstruktion: ... Mauerwerk bestehend und ergänzt (bei Südwest- und Nordwestfassade neu erstellt und zurückversetzt)" das Vorhaben klar ersichtlich gewesen sei, habe der private Rekursgegner nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, ihm sei die baurechtliche Bewilligung für den Abriss und den Wiederaufbau unter gleichzeitiger Rückversetzung der Wände genehmigt worden. Dass er unter diesen Voraussetzungen zum Abriss der Mauer geschritten sei, dürfe ihm nicht zum Nachteil gereichen. Der Rekurrent dürfe mit anderen Worten keinen Vorteil aus dem unklaren Wortlaut des Beschlusses ziehen. Das Vertrauen des privaten Rekursgegners in den gemeinderätlichen Beschluss vom 14. Juli 2003 sei zu schützen. Hätte der Rekurrent diesem Beschluss dieselbe Bedeutung beimessen müssen wie der private Rekursgegner und hätte er zu jenem Zeitpunkt bereits Rekurs erhoben, wäre die fragliche Mauer bei Rekurshebung noch gestanden. Vor diesem Hintergrund hätte der Rekurrent geltend machen können, der Abriss und Wiederaufbau der Nordwest- und eines Teils der Südwestfassade würden den Rahmen des nach § 357 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) Erlaubten sprengen. Die Gutheissung eines solchen Rekurses hätte zur Folge, dass die erteilte Bewilligung aufgehoben worden wäre. Die Nordwestfassade wäre am bisherigen Ort – im Grenzabstandsbereich – stehen geblieben und hätte um eine 15 cm starke Aussenisolation weiter in den Abstandsbereich hinein erweitert werden dürfen. Der Grenzabstand hätte also um weitere 15 cm unterschritten werden können; ein Befehl zum Abriss der Nordwestfassade und zur Rückversetzung derselben auf den ordentlichen Grenzabstand wäre aufgrund der Bestandesgarantie nicht in Frage gekommen. Ob nun die alte Mauer mit einer 15 cm starken Aussenisolation oder eine neue, um 15 cm zurückversetzte Mauer mit einer 30 cm starken Aussenisolation versehen werde, mache für den Nachbarn keinen Unterschied. Für den Rekurrenten resultiere kein rechtlicher oder faktischer Vorteil aus der Gutheissung eines entsprechenden Rekurses. Er sei daher nicht zur Rekurshebung legitimiert. Gleiches gelte für die Bewilligung des Wiederaufbaus des ganzen Bodens im Erdgeschoss sowie eines Teils des Bodens des Dachgeschosses. Nachdem feststehe, dass der private Rekursgegner die Nordwest- und den abgerissenen Teil der Südwestfassade wieder aufbauen dürfe, entstehe dem Rekurrenten aus dem Wiederaufbau des Geschossbodens im Erdgeschoss kein Nachteil.

E. 1.2

Der Wandaufbau von max. 15 cm zusätzlicher Wandstärke zum bestehenden Mauerwerk ist mindestens auf der Südwest- und auf der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes zu realisieren.

E. 1.3

Im Weiteren gelten die Bedingungen und Auflagen der obigen baurechtlichen Bewilligung.

E. 2

Zum Rekurs ist gemäss § 338a Abs. 1 PBG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung

hat. Nach dieser Bestimmung ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er zudem Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (RB 1980 Nrn. 7 und 8, je mit Zitaten). Als Eigentümer der dem Baugrundstück benachbarten Liegenschaft Kat.-Nr. 03 kann sich der Beschwerdeführer auf eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück berufen. Er ist deshalb grundsätzlich zur Rüge legitimiert, das Bauvorhaben sprengt den Rahmen der Bestandesgarantie von § 357 Abs. 1 PBG und sei als Neubau nicht bewilligungsfähig. Wenn durch einen Neubau anstelle eines abstandswidrigen Altbaus eine Abstandsverletzung perpetuiert wird, so stellt dies für den von der Abstandsverletzung betroffenen Nachbarn einen Nachteil dar. Der Umstand, dass seine Rüge im Erfolgsfall dazu führen kann, dass die Bauherrschaft den Altbau unverändert bestehen lässt, ändert nichts an seiner Rechtsmittelbefugnis. Davon ist zutreffenderweise auch die Vorinstanz ausgegangen. Hingegen kann es für die Legitimation nicht darauf ankommen, dass hier anstelle der früheren Mauer bereits eine neue erstellt worden ist, die einschliesslich der neuen Isolation zum Nachbargrundstück denselben Abstand einhält wie die frühere Bauteile. Ob ein solcher Ersatz nach § 357 Abs. 1 PBG zulässig ist, ist eine Frage der materiellen Prüfung; ebenso die Frage, ob allenfalls Gründe des Vertrauensschutzes den Fortbestand der neu errichteten Mauer rechtfertigen. Die Vorinstanz ist deshalb auf den Rekurs des Beschwerdeführers zu Unrecht nicht eingetreten. Es ist durchaus denkbar, dass die umstrittenen baulichen Änderungen weder gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG noch aus Gründen des Vertrauensschutzes bewilligt werden können und so der Nachbar nicht bloss die Perpetuierung der Abstandsunterschreitung durch einen Neubau verhindern kann, sondern ihm als Folge des Abbruchs der bisherigen abstandswidrigen Bauteile ein zusätzlicher Vorteil erwächst. Der Beschluss der Baurekurskommission vom 19. November 2004 ist deshalb aufzuheben.

E. 3.1

Streitig sind die baulichen Massnahmen (Abbruch und versetzter Wiederaufbau der Südwest- und Nordwestfassade, Beseitigung von Decken), welche der private Beschwerdegegner im Zusammenhang mit dem am 7. April 2003 bewilligten Umbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 01 vor allem auf der Südwestseite im Abstandsbereich zum Grundstück Kat.-Nr. 03 des Beschwerdeführers vornahm. Abzuklären ist vorab, ob diese Bauarbeiten bereits mit Beschluss vom 14. Juli 2003 bewilligt worden sind, wie der Gemeinderat X im angefochtenen Beschluss vom 24. Mai 2004 festhält. Dabei ist grundsätzlich vom Dispositiv der Verfügung vom 14. Juli 2003 auszugehen. Diese ist auszulegen, wenn sich nicht klar und eindeutig ergibt, zu was der Adressat der Verfügung berechtigt oder verpflichtet ist. Ist das Verfügungsdispositiv nicht klar, vollständig, unzweideutig und widerspruchsfrei, muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden (Fritz Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 129, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden. Nach dem Vertrauensgrundsatz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999) ist die Verfügungsformel so zu deuten, wie sie vom Verfügungsempfänger aufgrund der Umstände, die diesem im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen hätte verstanden werden dürfen und müssen (BGE 113 Ib 318 E. 3a, René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband,

Basel/Frankfurt a.M. 1983, S. 40 f.; VGr, 24. Juni 2004, VB.2004.00142, E. 2.2, www.vgrzh.ch).

E. 3.2.1

Das Baugesuch des privaten Beschwerdegegners vom 3. Februar 2003 umfasste verschiedene Baugesuchspläne 1:100. Aus diesen war ersichtlich, dass die südwestliche und nordwestliche Fassade (schwarz koloriert) bestehen bleiben und an diesen eine hinterlüftete Aussenisolation angebracht wird. Der Fassadenaufbau war in einem Plan "Fassadenschnitt" 1:10 vom 3. Februar 2003 ersichtlich. In der Stammbaubewilligung vom 7. April 2003 hielt der Gemeinderat X in den Erwägungen fest, das Umbauobjekt Vers.-Nr. 01 halte gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 03 (des Beschwerdeführers) einen Abstand von ca. 2 m und gegenüber dem Grundstück Kat.-Nr. 04 einen solchen von ca. 3 m ein, während der zonengemässe Grenzabstand 4 m betrage. Mit der geplanten Wärmedämmung und hinterlüfteten Fassade mit einer Dicke von ca. 30 cm würden die Grenzabstände noch 1,70 m bzw. 2,70 m betragen. Gemäss § 33a der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) gelte das Anbringen einer Aussenisolation mit einer Stärke von max. 15 cm an vor dem 1. Januar 1987 erstellten Gebäuden als eine zulässige Anpassung im Sinn von § 357 Abs. 5 PBG. Die Reduktion des ohnehin schon unterschrittenen Grenzabstandes durch die geplante hinterlüftete Fassade um weitere 30 cm überschreite das zulässige Mass. Es sei daher zu verlangen, dass die Gesamtstärke des Aussenwandaufbaus auf 15 cm reduziert werde. Hierüber seien Änderungspläne einzureichen und bewilligen zu lassen. Entsprechend diesen Ausführungen statuierte der Gemeinderat in Dispositivziffer 1.2.1 die Auflage, es seien "vor Baubeginn ... Abänderungspläne über die Reduktion der Gesamtstärke der Fassadenverkleidung einzureichen und bewilligen zu lassen". In der Folge reichte der private Beschwerdegegner einen Plan "Fassadenschnitt" vom 23. Juni 2003 ein. In diesem Plan sind zwei Schnitte eingezeichnet und der Aufbau "von aussen nach innen" der Dachkonstruktion und der Wandkonstruktion beschrieben. Der Aufbau der Wandkonstruktion besteht aus einer Trägerplatte zur Aufnahme des Deckputzes, einem Lattenrost, einer Ständerkonstruktion (12 cm), einer Dämmschicht (12 cm), dem "Mauerwerk bestehend und ergänzt (bei Südwest- und Nordwestfassade neu erstellt und zurückversetzt)", Backstein 17,5 cm und dem Innenputz. In den Erwägungen zu seinem Beschluss vom 14. Juli 2003 hielt der Gemeinderat X fest, das Projekt umfasse die Reduktion der zusätzlichen Aussenwandstärke von ursprünglich geplanten 30 cm auf 15 cm. Im eingereichten Fassadenschnitt werde der maximale zusätzliche Wandaufbau von 15 cm eingehalten. Aus dem Plan sei aber nicht ersichtlich, für welche Fassaden dieser Wandaufbau gelte. Es sei daher zu verlangen, dass dieser Wandaufbau von max. 15 cm zusätzlicher Wandstärke zum bestehenden Mauerwerk auf der Südwest- und der Nordwestseite zu realisieren sei. Die Auflage 1.2.1 der Baubewilligung sei erfüllt. Im Verfügungsdispositiv hielt der Gemeinderat fest, dass die Bewilligung für den Änderungsplan unter nachfolgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werde: 1.1 Die Bewilligung bezieht sich nur auf den in den vorstehenden Erwägungen erwähnten Punkt.

E. 3.2.2

Mit seinem Beschluss vom 14. Juli 2003 hat der Gemeinderat nicht den Abbruch des bestehenden Mauerwerks auf der Südwest- und Nordwestfassade mit um 15 cm versetztem Wiederaufbau und einer vorgelagerten 30 cm dicken Isolation bewilligt. Der Abänderungsplan "Fassadenschnitt", vom 23. Juni 2003, erfolgte in Erfüllung von Ziff. 1.2.1 der Stammbaubewilligung vom 7. April 2003, welche sowohl im Dispositiv als auch

in den Erwägungen klar festhielt, dass die Fassadenverkleidung (Aussenisolation) von 30 cm in Anwendung von § 33a ABauV auf 15 cm zu reduzieren sei. Der Fassadenschnittplan, vom 23. Juni 2003, welcher allein zwei Schnitte durch die Wandkonstruktion und die Dachkonstruktion aufzeichnete, wobei der Schnitt nicht einmal einer bestimmten Fassade zugeordnet werden kann, konnte von vornherein nicht die Bewilligung für den Abbruch und – versetzten – Wiederaufbau der Mauern zum Gegenstand haben, die in den bewilligten Plänen als "bestehend" (schwarz koloriert) bezeichnet worden waren. Es kommt hinzu, dass im Fassadenplan Abbruch und Wiederaufbau der Mauer auch nicht entsprechend § 4 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 gelb und rot koloriert sind. Auch die Auflage im Dispositiv des Beschlusses vom 14. Juli 2003, wonach "der Wandaufbau von max. 15 cm zusätzlicher Wandstärke zum bestehenden Mauerwerk mindestens auf der Südwest- und auf der Nordwestseite des bestehenden Gebäudes zu realisieren" sei, kann auf jeden Fall nicht so verstanden werden, dass eine Fassadenisolation von 30 cm und ein Abbruch und versetzter Wiederaufbau bewilligt sei. Falls aufgrund der im Plan "Fassadenschnitt" beschriebenen Wandkonstruktion, wonach die Südwest- und Nordwestfassade neu erstellt und zurückversetzt werde, eine Unklarheit bestehen sollte, ist dies allein darauf zurückzuführen, dass der Abänderungsplan unzulässigerweise von der rechtskräftigen Auflage 1.2.1 in der Stammbaubewilligung abweicht, aber auch darstellungsmässig laienhaft und ohne Signatur erstellt ist. Diese Unsicherheit hat der private Beschwerdegegner zu verantworten; sie vermag bei ihm von vornherein keine Vertrauensgrundlage zu schaffen, er habe nach Treu und Glauben annehmen dürfen, der Abbruch und Wiederaufbau der zurückversetzten Wände sei ihm bewilligt worden.

E. 3.3

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Abbruch und der – versetzte – Wiederaufbau der Südwest- und Nordwestfassade nicht mit der ergänzenden Baubewilligung des Gemeinderats X vom 14. Juli 2003 bewilligt wurden. Es besteht auch keine Vertrauensgrundlage des privaten Beschwerdegegners, dass er diese Arbeiten gestützt auf diesen Beschluss hätte ausführen dürfen.

E. 4

Gemäss § 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen, insbesondere wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht auf die Sache eingetreten wurde. Aus Gründen der Verfahrensökonomie ist vorliegend eine Rückweisung direkt an den Gemeinderat X angezeigt, welcher in seinem Beschluss vom 24. Mai 2004 zu Unrecht davon ausgegangen ist, dass der Abbruch und Wiederaufbau der Nordwest- und Südwestfassade am 14. Juli 2003 rechtskräftig bewilligt worden seien. Der Gemeinderat X wird nochmals über die Bewilligungsfähigkeit des Gegenstand seines Beschlusses vom 24. Mai 2004 bildenden Bauprojekts, einschliesslich des Abbruchs und versetzten Wiederaufbaus der Südwest- und Nordwestfassade, insbesondere unter dem Gesichtswinkel von § 357 PBG, zu befinden haben. Sofern das zu beurteilende Bauprojekt ganz oder teilweise nicht bewilligt werden kann, hat er zu entscheiden, ob und allenfalls welche verwaltungsrechtliche Sanktionen (§ 341 PBG) anzuordnen sind.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind gemäss § 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 70 VRG die Verfahrenskosten, einschliesslich jene der Baurekurskommissionen, den unterliegenden Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Vielmehr ist der private Beschwerdegegner in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zu bezahlen. Angemessen ist für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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