

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00043 vom 6. April 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-04-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00043](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00043)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00043 du 6 avril 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00043 del 6 aprile 2005

## Regeste

Baubewilligung | Gebäudeaufstockung und -erweiterung. Hauptfassade und grosser Grundabstand. Das PBG unterscheidet nicht zwischen kleinem und grossem Grund- bzw. Grenzabstand. Bei der Regel von Art. 14 Abs. 1 BZO Stäfa, wonach der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade gilt, handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, das in erster Linie von den Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen ist. Der Begriff der Hauptfassade ist ein kommunaler, der Auslegung zugänglicher unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der örtlichen Baubehörde bei seiner Anwendung im Einzelfall einen erheblichen Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum lässt (E. 2.1). Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands ist es, im Interesse des Bauherrn wie der Nachbarn zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert. Auf dieser Seite sollen durch den grösseren Abstand neben den Belichtungsverhältnissen der Immissionsschutz verbessert werden, da auf dieser Seite regelmässig auch der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt (E. 2.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Streitig ist im Beschwerdeverfahren nur noch, welche Fassade des geplanten Gebäudes für die Bestimmung des grossen Grenzabstands massgeblich ist. Laut Art. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 14. März 1994 (BZO) gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete Hauptfassade. Während Bauherrschaft und Vorinstanzen der Auffassung sind, die für den grossen Grundabstand massgebliche Fassade sei die Südostfassade, hält der Beschwerdeführer die Südwestfassade für massgeblich.

### E. 2.1

Das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) unterscheidet nicht zwischen kleinem und grossem Grund- bzw. Grenzabstand. Bei der Regel von Art. 14 Abs. 1 BZO, deren Anwendung hier umstritten ist, handelt es sich deshalb um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, das in erster Linie von den Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen ist (RB 1981 Nr. 20, 1982 Nr. 38, 1984

Nr. 106; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Der Begriff der Hauptfassade ist ein kommunaler, der Auslegung zugänglicher unbestimmter Rechtsbegriff, welcher der örtlichen Baubehörde bei seiner Anwendung im Einzelfall einen erheblichen Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum lässt (RB 1982 Nr. 38). Soweit sich die Auslegung der Baubehörde in diesem Rahmen bewegt, liegt keine Rechtsverletzung vor, die gemäss § 50 VRG im Beschwerdeverfahren gerügt werden kann.

### **E. 2.2**

Sinn und Zweck des grossen Grenzabstands ist es, im Interesse des Bauherrn wie der Nachbarn zwischen Gebäude und Grenze auf jener Seite mehr Raum zu schaffen, zu der sich das Gebäude orientiert (AGVE 1996, S. 519 E. 5b). Auf dieser Seite sollen durch den grösseren Abstand neben den Belichtungsverhältnissen der Immissionsschutz verbessert werden, da auf dieser Seite regelmässig auch der Aussenraum die intensivste Nutzung erfährt. Aufgrund dieser Zielsetzung sind für die Bestimmung der massgeblichen Hauptfassade verschiedene Anknüpfungspunkte möglich. So kann auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Flächen der zur betreffenden Fassade orientierten Räume, oder, wenn in erster Linie ein besserer Immissionsschutz erreicht werden soll, auf die Orientierung bezüglich der Aussenräume abgestellt werden. Zumindest hilfsweise kann auch darauf abgestellt werden, welche Fassade aufgrund ihrer Gestaltung als die dominierendere erscheint.

### **E. 2.3**

Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, sind die Südost- und die Südwestfassade ungefähr gleich stark nach Süden ausgerichtet. Während das streitbetreffene Gebäude im Erdgeschoss einen nahezu quadratischen Grundriss aufweist, misst in den Obergeschossen die Südwestfassade rund 11 m und die Südostfassade rund 7,7 m. Die Südwestfassade weist mehr Fensteröffnungen auf und der grössere Teil der Wohnräume ist, was die Belichtung betrifft, zu dieser Seite hin orientiert. Weil es sich um die Traufseite handelt und auf dieser Seite ein eingeschossiger Anbau geplant ist, dessen Schrägdach bis unter die Fensterbrüstungen des Obergeschosses reicht, erscheint diese Fassade gestalterisch jedoch nicht als dominant. Im teilweise frei gelegten Untergeschoss befinden sich hinter dieser Fassade die Garage sowie ein Abstellraum, die jedoch ebenso wenig wie das darüber liegende Wohn-/Esszimmer auf dieser Seite Ausgänge in den Garten aufweisen. Hingegen öffnet sich dieses Wohn-/Esszimmer auf der Südostseite mit zwei Fenstertüren auf einen grossen gedeckten Sitzplatz, von dem eine breite Treppe auf einen tiefer liegenden zweiten Sitzplatz führt. Die nach Südosten gewandte Giebelfassade weist zwar deutlich weniger Fenster auf, erscheint aber wegen ihrer grösseren Höhe und der Öffnung zum Aussenraum insgesamt als eindrucklicher als die Südwestfassade.

### **E. 2.4**

Wenn die örtliche Baubehörde unter diesen Umständen die Südostfassade als für den grossen Grundabstand massgebliche Hauptfassade bezeichnet hat, so ist das jedenfalls nicht rechtsverletzend. Da sich auf dieser Seite der von den Wohnräumen her erschlossene gedeckte Sitzplatz befindet, von dem aus über eine Treppe auch der weitere Garten erschlossen wird, ist damit zu rechnen, dass sich die Aktivitäten der Bewohner im Freien hauptsächlich auf dieser Seite entfalten werden. Neben diesen immissionsmässigen sprechen zudem auch gestalterische Gründe dafür, diese Fassade als Hauptfassade zu

bezeichnen.

### **E. 3**

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Ausgangsgemäss sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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