

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00208 vom 22. Juli 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-07-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00208

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00208 du 22 juillet 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00208 del 22 luglio 2005

Regeste

Baubewilligung | Anrechenbarkeit von gemäss Baueingabeplänen mit "Keller" und "Waschen" bezeichneten Räumen im Erd- und Obergeschoss eines projektierten Mehrfamilienhauses Die streitbetroffenen Räume erfüllen die für Wohn- und Arbeitsräume geltenden Anforderungen fast vollständig. Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Wasch- und Trocknungsräume, wie sie § 10 Abs. 1 aABauV ausdrücklich von der Anrechenbarkeit ausnahm, gehören auch nach der Aufhebung dieser Bestimmung nicht zu den gemäss § 255 Abs. 1 PBG anrechenbaren Flächen. Das gilt jedoch nur insoweit, als aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse dieser Räume die entsprechende Nutzung als hinreichend gesichert erscheint, was dann nicht zutrifft, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume ganz oder fast vollständig erfüllen. Allein die Bezeichnung als Keller- bzw. Waschräume und die in den Plänen angegebene Ausstattung mit Waschmaschinen und dergleichen vermag an der Eignung solcher Räume zu anrechenbaren Nutzungen nichts zu ändern. Die grosszügigen Flächenmasse von bis zu 12,9 m² für die "Keller" und bis zu 25,5 m² für die mit "Waschen" bezeichneten Räume gehen weit über das für einen Haushalt aus praktischen Gründen Erforderliche hinaus, so dass ohne weiteres nur einer der beiden jeder Wohnung zugewiesenen Räume als Nebenraum genutzt werden könnte (E. 2.3). Ein Nutzungsbeschränkungsrevers fällt nicht in Betracht (E. 2.4). Eine Heilung des Mangels durch Nebenbestimmungen ist ausgeschlossen (E. 2.5). Gutheissung (E. 3).

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 22.07.2005 VB.2005.00208 Zurich Verwaltungsgericht 22.07.2005 VB.2005.00208 Zurigo Verwaltungsgericht 22.07.2005 VB.2005.00208

Baubewilligung | Anrechenbarkeit von gemäss Baueingabeplänen mit "Keller" und "Waschen" bezeichneten Räumen im Erd- und Obergeschoss eines projektierten Mehrfamilienhauses Die streitbetroffenen Räume erfüllen die für Wohn- und Arbeitsräume geltenden Anforderungen fast vollständig. Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Wasch- und Trocknungsräume, wie sie § 10 Abs. 1 aABauV ausdrücklich von der Anrechenbarkeit ausnahm, gehören auch nach der Aufhebung dieser Bestimmung nicht zu den gemäss § 255 Abs. 1 PBG anrechenbaren Flächen. Das gilt jedoch nur insoweit, als aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse dieser Räume die entsprechende Nutzung als hinreichend gesichert erscheint, was dann nicht zutrifft, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume ganz oder fast vollständig erfüllen. Allein die Bezeichnung als Keller- bzw. Waschräume und die in den Plänen angegebene Ausstattung mit Waschmaschinen und dergleichen vermag an der Eignung solcher Räume zu anrechenbaren Nutzungen nichts zu ändern. Die grosszügigen Flächenmasse von bis zu

12,9 m² für die "Keller" und bis zu 25,5 m² für die mit "Waschen" bezeichneten Räume gehen weit über das für einen Haushalt aus praktischen Gründen Erforderliche hinaus, so dass ohne weiteres nur einer der beiden jeder Wohnung zugewiesenen Räume als Nebenraum genutzt werden könnte (E. 2.3). Ein Nutzungsbeschränkungsrevers fällt nicht in Betracht (E. 2.4). Eine Heilung des Mangels durch Nebenbestimmungen ist ausgeschlossen (E. 2.5). Gutheissung (E. 3).

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2005.00208 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2005.00208 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 22.07.2005 Spruchkörper: 1. Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Anrechenbarkeit von gemäss Baueingabeplänen mit "Keller" und "Waschen" bezeichneten Räumen im Erd- und Obergeschoss eines projektierten Mehrfamilienhauses Die streitbetroffenen Räume erfüllen die für Wohn- und Arbeitsräume geltenden Anforderungen fast vollständig. Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Wasch- und Trocknungsräume, wie sie § 10 Abs. 1 aABauV ausdrücklich von der Anrechenbarkeit ausnahm, gehören auch nach der Aufhebung dieser Bestimmung nicht zu den gemäss § 255 Abs. 1 PBG anrechenbaren Flächen. Das gilt jedoch nur insoweit, als aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse dieser Räume die entsprechende Nutzung als hinreichend gesichert erscheint, was dann nicht zutrifft, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume ganz oder fast vollständig erfüllen. Allein die Bezeichnung als Keller- bzw. Waschräume und die in den Plänen angegebene Ausstattung mit Waschmaschinen und dergleichen vermag an der Eignung solcher Räume zu anrechenbaren Nutzungen nichts zu ändern. Die grosszügigen Flächenmasse von bis zu 12,9 m² für die "Keller" und bis zu 25,5 m² für die mit "Waschen" bezeichneten Räume gehen weit über das für einen Haushalt aus praktischen Gründen Erforderliche hinaus, so dass ohne weiteres nur einer der beiden jeder Wohnung zugewiesenen Räume als Nebenraum genutzt werden könnte (E. 2.3). Ein Nutzungsbeschränkungsrevers fällt nicht in Betracht (E. 2.4). Eine Heilung des Mangels durch Nebenbestimmungen ist ausgeschlossen (E. 2.5). Gutheissung (E. 3). Stichworte: ANRECHENBARE FLÄCHE

ANRECHENBARKEIT ARBEITSRAUM AUFENTHALT

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG AUSNÜTZUNGSREVERS

AUSNÜTZUNGSÜBERSCHREITUNG BAUBEWILLIGUNG UND

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FENSTERFLÄCHE KELLER LIFT

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGSREVERS TREPPENHAUS TROCKENRAUM

WASCHRAUM WOHNRAUM Rechtsnormen: § 39 BBauV I § 255 Abs. I PBG § 297

PBG § 301 Abs. I PBG § 302 Abs. II PBG § 303 Abs. I PBG Publikationen: BEZ 2005 Nr.

37 S. 4 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. Am

28. September 2004 erteilte der Bauausschuss Opfikon der Kommanditgesellschaft D & Co.

die baurechtliche Bewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken

Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 an der L-Strasse 04 und 05 in Opfikon. II. Den hiergegen von den

Nachbarn A und B erhobenen Rekurs wies die Baurekurskommission IV am 14. April 2005

ab. III. Mit Beschwerde vom 13. Mai 2005 liessen A und B dem Verwaltungsgericht

Aufhebung des Rekursentscheids und der Baubewilligung beantragen, unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die Vorinstanz schloss am 26.

Mai 2005 auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft liess am 15. und

16. Juni 2005 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

beantragen, die Bauherrschaft unter dem Vorbehalt, dass auf die Beschwerde überhaupt

einzutreten sei. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig. Das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführer, die eine massive Überschreitung der zulässigen Ausnützung rügen, ist offenkundig; ob der geltend gemachte Mangel durch eine Nebenbestimmung geheilt werden kann, ist eine Frage der materiellen Beurteilung und nicht im Rahmen des Eintretens zu prüfen. Abgesehen davon haben die Nachbarn ein direktes Interesse nicht nur an der Verhinderung eines unzulässigen Gebäudevolumens, sondern auch einer Übernutzung des Gebäudes durch zu grosse Wohn- und Arbeitsflächen. Auf die rechtzeitig und formrichtig erhobene Beschwerde ist einzutreten. 2. Streitig ist lediglich noch die Anrechenbarkeit der laut den Baueingabeplänen mit "Keller" und "Waschen" bezeichneten Räume im Erd- und Obergeschoss des Hauses B. Dieses Haus weist im Unter- und Dachgeschoss sowie in den beiden Vollgeschossen je eine 4 ½- bis 5-Zimmerwohnung (Dachgeschoss) auf. Im Erdgeschoss sind für die dortige Wohnung ein vom Treppenhaus aus zugänglicher Raum für das Waschen mit 25,5 m² sowie ein Keller mit 12,9 m² Fläche vorgesehen. Im Obergeschoss finden sich für die dortige Wohnung sowie jene im Dachgeschoss je ein Raum für das Waschen mit 25,5 m² bzw. 17,4 m² Fläche sowie je ein Keller mit 12,9 m² bzw. 10,4 m² Fläche. Auch in diesem Geschoss sind die für jede Wohnung zur Verfügung stehenden Räume je durch eine Türe vom Treppenhaus her erschlossen; ein direkter Zugang zur Wohnung besteht nicht. Mit Ausnahme des einen der mit "Waschen" bezeichneten Räume im Obergeschoss, der bei 17,4 m² Bodenfläche nur über eine Fensterfläche von 0,9 m² verfügt, weisen alle diese Räume Fensterflächen von mehr als einem Zehntel der Bodenfläche auf. In den mit "Waschen" bezeichneten Räumen sind jeweils ein Spültrog, eine Waschmaschine und ein Tumbler eingezeichnet. Neben den erwähnten, den einzelnen Wohnungen zugewiesenen Räumen, verfügt das Gebäude noch über einen Veloraum im Erdgeschoss sowie einen Schutzraum/Abstellraum im Garagengeschoss, jedoch über keine weiteren Räume, die zu Keller- oder Waschküchen verwendet werden können. 2.1 Die Vorinstanz hat die mit "Keller" bzw. "Waschen" bezeichneten Räume im Erd- und Obergeschoss nicht als gemäss § 255 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) anrechenbare Flächen gewürdigt. § 10 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (in der bis zum 31. Januar 1992 geltenden Fassung; aABauV) habe Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Waschküchen und Trockenräume ausdrücklich nicht zur anrechenbaren Fläche gezählt. Die Streichung dieser Bestimmung nach der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 bedeute jedoch nicht, dass die Nichtanrechnung dieser Räume preisgegeben worden sei. Zudem seien diese Räume hier nur über das Treppenhaus zugänglich und hätten keine direkten Zugänge zu den Wohnungen. Obwohl sie Boden- und Fensterflächen aufwiesen, die ohne weiteres auch andere Nutzungen zulassen würden, sei eine solche Zweckentfremdung unwahrscheinlich; die vorgesehenen Nutzungen als Wasch-, Trocken- und Kellerräume seien für einen Haushalt unabdingbar und die Schaffung entsprechender Räume gemäss § 297 PBG ausdrücklich vorgeschrieben. Im Falle einer unzulässigen Umnutzung liesse sich aufgrund des von der Baubehörde verlangten Eintrags eines entsprechenden Reverses im Grundbuch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ohne weiteres durchsetzen. Die Beschwerdeführer machen geltend, die fraglichen Räume im Erd- und Obergeschoss müssten gemäss § 255 Abs. 1 PBG zur anrechenbaren Fläche gerechnet werden, was bedeute, dass die gemäss Art. 1 Ziff. 1.3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Opfikon vom 24. September 1995 (BZO) in

der Wohnzone W2L zulässige Ausnützung von 30 % überschritten werde. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und der Baurekurskommissionen komme es auf die objektive Verwendbarkeit dieser Flächen zum Wohnen, Arbeiten oder dauernden Aufenthalt an. Die fraglichen Räume würden alle gesetzlichen Anforderungen für eine solche Nutzung erfüllen bzw. nur geringfügig unterschreiten; der Umstand, dass sie nur über das Treppenhaus zugänglich seien, ändere daran nichts. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz treffe es nicht zu, dass trotz der mittlerweile aufgehobenen Bestimmung von § 10 Abs. 1 aABauV Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Waschküchen und Trockenräume unabhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung nicht anrechenbar seien. Es treffe auch nicht zu, dass eine andere Verwendung als die in den Plänen angegebene wenig wahrscheinlich sei. Angesichts der beschränkten Kontrollmöglichkeiten werde mit dem in der Baubewilligung statuierten Nutzungsrevers einer unzulässigen Nutzung nicht wirksam begegnet. Die Beschwerdegegnerschaft verweist im Wesentlichen auf die Begründung des Rekursentscheids. Zusätzlich lässt die Bauherrschaft geltend machen, die streitbetroffenen Nebenräume würden nicht mit Schallschutzfenstern versehen und sie seien mehrheitlich gegen Norden ausgerichtet; sie erfüllten die Anforderungen an anrechenbare Räume auch aus diesen Gründen nicht. Die Baubehörde macht geltend, dass Räume, die in einer Weise ausgestattet seien, die zweifelsfrei auf ihre Bestimmung als Waschküche, Trocknungs- oder Einstellraum schliessen lasse, nicht anrechenbar seien; niemand werde in einem Raum mit Waschautomat, Tumbler und Spültrog ein Schlafzimmer einrichten oder einen Trockenraum mit aufgespannten Wäscheleinen als Gästezimmer oder Büro verwenden.

2.2 Für die Ausnützungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 Abs. 1 PBG alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitäräume samt inneren Trennwänden. Ob ein Raum solchen Zwecken dient oder dafür verwendbar ist, beurteilt sich im Einzelfall nach objektiven Kriterien und nicht nach der Absichtserklärung des Bauherrn oder der Bezeichnung in den Baueingabeplänen. Nach der in RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4 zusammengefassten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt ein Raum als für die Ausnützung anrechenbare Fläche, wenn er nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Dabei kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung an (RB 1985 Nr. 111, 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22; VGr, 24. Oktober 1995, BEZ 1995 Nr. 31, E. 4b, S. 20 [in RB 1995 Nr. 81 nicht publizierte Erwägungen]). Massgebend ist, ob ein Gebäudeteil auf Grund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte oder nicht. Das trifft immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten sind. Genügt ein Gebäudeteil sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Trifft das nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gerichteten Anforderungen verletzt (RB 1985 Nr. 111, 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22). Nicht anrechenbar sind Räume, die sich auf Grund gesundheits- oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen (VGr, 23. August 1991, VB.91/0003). In einem Entscheid vom 6. Februar 1985 (VB.133/1984) hat das Verwaltungsgericht z.B. festgehalten, dass eine Unterschreitung der gesetzlichen Raumhöhe von 2,30 m um 0,10 m sowie eine statt 10 % bloss rund 8,5 % der Bodenfläche

ausmachende Fensterfläche die Wohnnutzung faktisch nicht verunmögliche. Andererseits hat das Gericht entschieden, dass ein früherer Archivraum, der sich auf Grund seiner Ausgestaltung (ungenügende Fensterflächen, fehlende sanitäre Einrichtungen) nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen eignet, nicht zu den an die erlaubte Ausnützung anzurechnenden Räumen zähle (VGr, 23. August 1991, VB.91/0003). Hinsichtlich eines unterirdischen Erweiterungsbaus mit ca. 200 m² Grundfläche und grosszügigen Fensterflächen hat das Verwaltungsgericht erkannt, dass sich ein solcher Raum nach objektiven Kriterien für eine Wohnnutzung eigne und daher nicht mehr unter den Begriff des Besonderen Gebäudes im Sinn von § 273 PBG falle (VGr, 3. Juli 1997, VB.96.00201). Reine Lager- oder Archivräume in Untergeschossen, die keinen häufigen oder dauernden Aufenthalt von Menschen erfordern, wurden ausnutzungsmässig als nicht zu den anrechenbaren Räumen zählend gewürdigt (VGr, 12. Februar 1991, VB.90/0196). Gleich war am 1. Februar 1991 entschieden worden (VB.90/0224). Mit Urteil vom 20. Juni 1986 hatte das Verwaltungsgericht erkannt, dass ein durch kleine Lichtschächte beleuchteter Wäschetrocknungsraum ausnutzungsmässig nicht anrechenbar sei (VB.25/1986; vgl. zur Kasuistik auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 11-19 ff.).

2.3 Die streitbetroffenen Räume weisen sämtliche grössere Bodenflächen als die gemäss § 303 Abs. 1 PBG erforderliche Mindestfläche von 10 m² auf. Mit Ausnahme des mit "Waschen" bezeichneten Raums in der Nordostecke des Obergeschosses macht die Fensterfläche überall mehr als den laut § 302 Abs. 2 vorgeschriebenen einen Zehntel der Bodenfläche aus. Die Räume erfüllen damit die für Wohn- und Arbeitsräume geltenden Anforderungen fast vollständig. Das gilt auch bezüglich § 301 Abs. 1 PBG, wonach Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein dürfen. Auch die Bauherrschaft weist die mit "Keller" bzw. "Waschen" bezeichneten Räume den jeweiligen Wohnungen zu; dieser Zusammenhang gilt auch dann, wenn diese Räume als Wohnräume zu betrachten sind, sodass angesichts der Ausrichtung der übrigen Wohnräume die Anforderung, dass gesamthaft die Wohnräume nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein dürfen, ohne weiteres eingehalten ist. Wenn die Bauherrschaft die von ihr so bezeichneten Nebenräume nicht mit Schallschutzfenstern ausrüsten will, wird damit eine Wohnnutzung faktisch nicht verunmöglicht. Keine entscheidende Beeinträchtigung der Eignung für eine anrechenbare Nutzung ergibt sich hier aus dem Umstand, dass die streitbetroffenen Räume nicht direkt mit den Wohnungen verbunden sind. Für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss befinden sie sich im gleichen Geschoss und sind mit wenigen Schritten von der Wohnungstüre aus erreichbar. Lediglich für die Wohnung im Dachgeschoss liegen diese Räume ein Stockwerk tiefer, wobei allerdings zu bemerken ist, dass hier der Lift direkt in die Wohnung führt, was den Zugang zu den "Nebenräumen" wiederum erleichtert. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. März 2004 (VB.2003.00364, www.vgrzh.ch), auf den sich die Bauherrschaft beruft, gibt für das vorliegende Verfahren nichts her: Dort waren drei (Hobby-) Räume im Untergeschoss mit je einem kleinen, in einen engen, ca. 50 cm tiefen und rund 1,5 m hohen Schacht führenden Fenster zu beurteilen, die nicht über wohnungsinterne Erschliessungen, sondern nur über das allgemeine Treppenhaus zugänglich waren. Abgesehen davon, dass dort bereits aufgrund der Belichtungsverhältnisse eine anrechenbare Nutzung kaum in Frage kam, lagen die Räume im Untergeschoss und waren damit von den Wohnungen weit deutlicher abgesetzt, als dies hier zutrifft. Einstellräume für Vorräte und Hausrat sowie Wasch- und Trocknungsräume,

wie sie § 10 Abs. 1 aABauV ausdrücklich von der Anrechenbarkeit ausnimmt, gehören auch nach der Aufhebung dieser Bestimmung nicht zu den gemäss § 255 Abs. 1 anrechenbaren Flächen. Das gilt jedoch nur insoweit, als aufgrund von Ausstattung, Lage und Grösse dieser Räume die entsprechende Nutzung als hinreichend gesichert erscheint, was dann nicht zutrifft, wenn solche Räume die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume ganz oder fast vollständig erfüllen. Allein die Bezeichnung als Keller- bzw. Waschräume und die in den Plänen angegebene Ausstattung mit Waschmaschinen und dergleichen vermag an der Eignung solcher Räume zu anrechenbaren Nutzungen nichts zu ändern. Laut § 297 PBG müssen in Wohnräumen ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellmöglichkeiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, geschaffen werden. § 39 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBauV I) bestimmt, dass diese Einstellmöglichkeiten pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m² aufzuweisen haben. Werden wie hier die zu diesem Zweck vorgesehenen Räume so angelegt und ausgestaltet, dass sie auch für Wohn- und Arbeitszwecke geeignet sind, so führt dies nicht nur zu einer Überschreitung der zulässigen Ausnützung, sondern es besteht zusätzlich die Gefahr, dass durch die mögliche Umnutzung auch noch § 297 PBG und § 39 BBauV I verletzt werden. Jedenfalls lässt sich durch den Umstand, dass keine anderen Räume zum Einstellen von Vorräten und Hausrat sowie für das Waschen und Trocknen vorhanden sind, nicht rechtfertigen, dass für das Wohnen und Arbeiten geeignete Räume nicht zur anrechenbaren Fläche im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG gerechnet werden. Mit ihrem Hinweis auf die in den Plänen eingezeichneten Waschmaschinen und Wäschetrockner übersieht die Baubehörde, dass diese Angaben für die Bauherrschaft nicht verpflichtend sind und solche Geräte ohne wesentliche bauliche Änderungen auch beispielsweise in den Sanitäräumen untergebracht werden können. Als ungewöhnlich erscheint neben Lage und Ausstattung mit grosszügiger Befensterung auch das Ausmass der mit "Keller" und "Waschen" bezeichneten Räume. Zwar besteht nach der Aufhebung von § 10 Abs. 1 aABauV unabhängig von der Lage grundsätzlich keine flächenmässige Beschränkung für solche Nebenräume (VGr, 26. September 2001, VB.2001.00149, E. 8b; Fritzsche/Bösch, S. 11-18). Die grosszügigen Flächenmasse von bis zu 12,9 m² für die "Keller" und bis zu 25,5 m² für die mit "Waschen" bezeichneten Räume gehen aber weit über das für einen Haushalt aus praktischen Gründen Erforderliche hinaus, so dass ohne weiteres nur einer der beiden jeder Wohnung zugewiesenen Räume als Nebenraum genutzt werden könnte. Das Argument der Beschwerdegegnerschaft, die künftigen Bewohner wären mangels anderer Nebenräume auf die Verwendung der umstrittenen Räume zu Einstellzwecken bzw. als Wasch- und Trockenräume zwingend angewiesen, ist deshalb von geringem Gewicht. 2.4 Die Beschwerdegegnerschaft ist mit der Vorinstanz der Auffassung, mit dem "Ausnutzungsrevers" gemäss Dispositivziffer 3b der Baubewilligung, wonach diese Nebenräume nicht als Wohn- und Arbeitsräume genutzt werden dürfen, sei die Erhaltung des rechtmässigen Zustands hinreichend gesichert. Sie übersehen, dass damit die fraglichen Räume weiterhin im Sinn von § 255 Abs. 1 PBG für eine anrechenbare Nutzung geeignet bleiben, das heisst streng genommen, der Mangel durch diese Nebenbestimmung gar nicht behoben wird. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts fällt ein Nutzungsbeschränkungsrevers nur in Grenzfällen in Betracht, in denen objektiv die Verwendbarkeit zu einer anrechenbaren Nutzung zwar nicht auf der Hand liegt, aber doch nicht auszuschliessen ist (VGr, 19. August 1988, BEZ 1988 Nr. 35; Fritzsche/Bösch, S. 11-21). Abgesehen davon, dass solche grundbuchlich angemerkten Eigentumsbeschränkungen dauernde behördliche Kontrollen voraussetzen und damit

unerwünschte Eingriffe in die Privatsphäre mit sich bringen, bestehen angesichts der ungenügenden Prüfung des vorliegenden Bauvorhabens durch den Bauausschuss Opfikon erhebliche Zweifel am Willen der Behörde, eine solche Anordnung durchzusetzen. So ist darauf hinzuweisen, dass bereits die unbeanstandet gebliebene Freilegung des Untergeschosses auf der gesamten Südseite des Hauses B nicht nur, wie die Baurekurskommission im von der Bauherrschaft angehobenen Rekursverfahren ausgeführt hat (BRKE IV Nr. 0063/2005 E. 5b), als "äusserst grosszügig" zu bewerten ist; vielmehr handelt es sich dabei angesichts von Art. 20/3 BZO, wonach unter Vorbehalt von § 293 Abs. 2 PBG nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig sind, um eine offensichtlich unrichtige Rechtsanwendung. Ebenfalls bestehen Zweifel, ob angesichts der Fläche der zu Wohnzwecken geeigneten Räume im Dachgeschoss § 255 Abs. 2 PBG eingehalten ist. 2.5 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Eine solche Heilung des Mangels ist hier ausgeschlossen. Die zusätzlich anrechenbare Fläche (und entsprechend die Überschreitung der bereits weitgehend ausgeschöpften Ausnützung) umfasst im Erdgeschoss knapp 40 m² und im Obergeschoss knapp 80 m². Die Korrektur dieses Mangels erfordert mindestens grössere Eingriffe in den Grundriss und/oder in die Gestaltung von zwei Fassaden und stellt deshalb eine grössere Projektänderung dar, was zur Aufhebung der Baubewilligung führen muss (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 461). Da die Häuser A und B in vielfacher Weise miteinander verbunden sind (Ausnützungsberechnung, Fahrzeugabstellplätze, Kinderspielplatz), kommt ungeachtet des Umstands, dass die Baubewilligung nur hinsichtlich des Hauses B angefochten wurde, eine bloss teilweise Aufhebung nicht in Frage. 3. In Gutheissung der Beschwerde sind somit die Baubewilligung des Bauausschusses Opfikon vom 28. September 2004 und der Rekursentscheid vom 14. April 2005 aufzuheben. Die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens sind je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin Nr. 1 und dem Beschwerdegegner Nr. 2 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die private Beschwerdegegnerin ist überdies für das Beschwerdeverfahren zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG); für das Rekursverfahren steht den Beschwerdeführern, die erst vor Verwaltungsgericht anwaltlich vertreten waren, keine Parteientschädigung zu. Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Demgemäss werden die Baubewilligung des Bauausschusses Opfikon vom 28. September 2004 und der Rekursentscheid vom 14. April 2005 aufgehoben. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 4'090.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens werden je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin Nr. 1 und dem Beschwerdegegner Nr. 2 auferlegt. 4. Die private Beschwerdegegnerin wird zu einer Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführer verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids. 5. Mitteilung an ...