

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00294 vom 2. November 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00294

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00294 du 2 novembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00294 del 2 novembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Terrassenartige, vollständig im Grenzabstandsbereich liegende Sitzplatzerweiterung Unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands; insoweit Nichteintreten (E. 1). Die Qualifikation der geplanten Sitzplatzerweiterung als Gebäude rechtfertigt sich nicht; sie ist vielmehr als abstandspflichtiger Gebäudeteil zu qualifizieren. Die Vorinstanzen sind zu Unrecht von einer nicht abstandspflichtigen Kleinbaute ausgegangen (E. 2.2). Die Prüfung einer Ausnahmegewilligung ist deshalb unterblieben. Die Akten sind infolgedessen an die kommunale Baubehörde zurückzuweisen (E. 2.3). Teilweise Gutheissung (E. 3).

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden haben im Rekursverfahren die Aufhebung der Bewilligung für die Sitzplatzerweiterung und die Ergänzung der Bewilligung für den Wintergarten mit einer Nebenbestimmung verlangt, wonach der Nachweis zu erbringen sei, dass die Ableitung des zusätzlich anfallenden Meteorwassers die Norm SN 592 000 erfülle. Der Beschwerdeantrag, wonach die Baubewilligung vom 2. Dezember 2004 (vollständig) aufzuheben sei, geht hinsichtlich des Wintergartens über den im Rekursverfahren gestellten Antrag hinaus, und stellt damit eine unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands dar. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Bezüglich der Ableitung des Meteorwassers wird im Beschwerdeverfahren der Rekursantrag nicht erneuert und werden auch keine Einwände mehr erhoben.

E. 2

grenzt auf der Westseite an die L-Strasse und auf der Ostseite an das Grundstück Kat.-Nr. 02 an, das sich im Miteigentum der Eigentümer der 22 Einfamilienhausparzellen der Siedlung befindet und gemäss Grundbucheintrag diesen dauernd als Zugang und Zufahrt, als Areal für Spielplätze sowie als Wiesland für Freizeittätigkeiten und Tierhaltung dienen soll. Die Ostfassaden der Häuserzeilen liegen im Bereich einer Hangkante, von welcher das Gelände mit der Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 02 zur Seeseite hin stark abfällt. Beim Baugrundstück befindet sich heute vor der ganzen Breite der Ostfassade ein bis zu 3,9 m tiefer Sitzplatz, der seeseitig mit einer Stützmauer bzw. einer quer zum Hang verlaufenden Treppe abgeschlossen ist. Der geplante Wintergarten soll auf einer Tiefe von 2,51 m diesen Sitzplatz überstellen; seeseitig daran anschliessend soll auf gleicher Höhe der neue, 2,84 m tiefe Sitzplatz entstehen, der seeseitig auf einer Tiefe von 1,2 bis 1,5 m terrassenartig in den Luftraum über dem steil abfallenden Gelände hineinragen soll. Weil der geplante Wintergarten mit der nordöstlichen Ecke um 0,53 m in den

Grenzabstandsbereich von 5 m zur Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 02 hineinragt, ohne dass dieser Abstandsunterschreitung sämtliche Miteigentümer zugestimmt haben, muss der Wintergarten gemäss Dispositivziffer 1.2 der Baubewilligung entsprechend verkleinert werden und sind Revisionspläne zur Genehmigung einzureichen. Die vollständig im Grenzabstandsbereich liegende terrassenartige Sitzplatzerweiterung haben die Beschwerdegegnerin Nr. 2 und mit ihr die Vorinstanz als nicht abstandspflichtige Kleinbaute im Sinn von Art. 24 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (in der Fassung vom 16. März 2000) in Verbindung mit § 18 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981 gewürdigt. Die Beschwerdeführenden qualifizieren sie dagegen als abstandspflichtigen Gebäudeteil.

E. 2.1

Das Reiheneinfamilienhaus der privaten Beschwerdegegnerschaft gehört zu einer aus mehreren Zeilen bestehenden Einfamilienhaussiedlung, wobei jede Zeile jeweils vier Einheiten umfasst. Das Haus der privaten Beschwerdegegner ist ein Mittelhaus, das von der Eckliegenschaft der Beschwerdeführenden durch ein weiteres Mittelhaus getrennt ist. Die Parzelle im Halte von 165 m

E. 2.2

Nach der Legaldefinition von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Diese eher funktional ausgerichtete Umschreibung entspricht der von Rechtsprechung und Lehre entwickelten Gebäudedefinition (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S. 433; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 182; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 20-9 f.). Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude sind und mangels räumlicher, baulicher und funktioneller Verbundenheit auch nicht als Bestandteil eines Gebäudes erscheinen, unterliegen in der Regel keinen Abstandsvorschriften (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S. 433; Mäder, Rz. 183). Die geplante Sitzplatzerweiterung dient offenkundig nicht dazu, einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen Witterungseinflüsse abzuschliessen. Vielmehr geht es um die Schaffung eines hinreichend tiefen Aussenbereichs, der vor dem geplanten Wintergarten gelegen, als Sitzplatz genutzt werden kann. Zwar springt die geplante Plattform teilweise über die Hangkante vor und entsteht dadurch ein vor Witterungseinflüssen teilweise geschützter Bereich; schon wegen des Terrainverlaufs ist dieser Bereich jedoch weder zu Aufenthalts- noch zu Lagerzwecken nutzbar und rechtfertigt sich die Qualifikation als Gebäude nicht. Hingegen ist die Sitzplatzerweiterung auf Grund ihrer räumlichen, baulichen und funktionellen Verbundenheit mit dem bestehenden Einfamilienhaus und dem neu geplanten Wintergarten als Teil dieses Gebäudes zu qualifizieren und aus diesem Grund abstandspflichtig. Wie die Baueingabepläne zeigen, soll der Sitzplatz direkt an den geplanten Wintergarten anschliessen und auf dasselbe Niveau zu liegen kommen wie der Fussboden des Wintergartens und des angrenzenden Wohnraums im bestehenden Gebäude; bestehender Wohnraum, Wintergarten und Sitzplatz sind durch Fenstertüren verbunden, womit eine enge räumliche und funktionale Verbindung hergestellt ist. Auch wenn die Pläne keinen näheren Aufschluss über die Konstruktion der überhängenden Plattform geben, so ist angesichts der engen räumlichen Verhältnisse und der Topographie des Baugrundstücks ohne weiteres davon auszugehen, dass zwischen der Plattform auf der einen und dem

bisherigen Gebäude mit dem neuen Wintergarten auf der anderen Seite auch eine hinreichend enge bauliche Verbindung besteht. Insgesamt erscheint der Sitzplatz als eine teilweise auf dem (aufgeschütteten) Terrain aufliegende Terrasse, die wie Vortreppen, Balkone oder dergleichen als Gebäudeteil und nicht als selbständige Baute zu würdigen ist. Da sie die ganze Fassadenlänge einnimmt, kann sie nicht die Privilegierung von § 260 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beanspruchen. Die Baubewilligung für die Sitzplatzerweiterung und insofern auch der Rekursentscheid beruhen demnach auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung und sind demgemäss aufzuheben.

E. 2.3

Da die Vorinstanzen von einer abstandsfreien Baute ausgegangen sind, ist die Prüfung unterblieben, ob für die Abstandsunterschreitung gestützt auf § 220 PBG eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Angesichts der topographischen Verhältnisse und des Umstands, dass die Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 02 soweit ersichtlich baulich nicht mehr genutzt werden kann, erscheint die Erteilung einer solchen Bewilligung nicht von vornherein als ausgeschlossen, weshalb es sich rechtfertigt, die Akten gestützt auf § 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) an die Beschwerdegegnerin Nr. 2 zurückzuweisen. Diese wird im Fall der Erteilung einer Ausnahmegewilligung auch ihre aufgrund der bisherigen Akten nicht nachprüfbar Vorbringen (Beschwerdeantwort S. 2) näher auszuführen haben, wonach die seinerzeit als Arealüberbauung bewilligte Siedlung heute der Regelbauweise entspreche und deshalb keinen erhöhten Gestaltungsanforderungen unterliege.

E. 3

Die Beschwerde ist demnach, soweit darauf einzutreten ist, teilweise gutzuheissen. Die Baubewilligung für die Sitzplatzerweiterung und der Rekursentscheid sind aufzuheben und die Akten zur weiteren Prüfung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin Nr. 2 zurückzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens zu je 1/10 den Beschwerdeführenden, zu je 1/5 der privaten Beschwerdegegnerschaft und zu 2/5 der Gemeinde Thalwil aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die private Beschwerdegegnerschaft ist überdies für das Beschwerdeverfahren zu einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an die Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Im Rekursverfahren waren Letztere nicht vertreten, weshalb kein Anspruch auf Entschädigung besteht. Eine solche steht der mehrheitlich unterliegenden privaten Beschwerdegegnerschaft von vornherein nicht zu; auf ihren Antrag, die Beschwerdeführenden seien zu Schadenersatz infolge Terminverzögerungen und für die wegen der Verzögerung notwendig gewordene Sanierung des bestehenden Sitzplatzes zu verpflichten, ist mangels Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts nicht einzutreten. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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