

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00329 vom 2. November 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00329

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00329 du 2 novembre 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00329 del 2 novembre 2005

Regeste

Baubewilligung | Einordnung eines Dachflächenfensters. Nachdem die kommunale Baubehörde die nachträgliche Baubewilligung für zwei Dachflächenfenster im Format 114 x 118 cm aus gestalterischen Gründen im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG verweigert hatte, beurteilte die Baurekurskommission die Verweigerung für das nach Süden ausgerichtete Fenster als unvertretbar und hob den erstinstanzlichen Entscheid insoweit auf. Weil die kommunale Baubehörde den Entscheid der Baurekurskommission akzeptierte, lag nach Beschwerdeerhebung durch die Bauherrin vor Verwaltungsgericht nur noch das auf der nördlichen Dachfläche liegende Fenster im Streit. Da die Begründung der Vorinstanzen für die Verweigerung des nach Norden ausgerichteten Dachflächenfensters nicht zu überzeugen vermag und aufgrund der besonderen Konstellation der Streitsache erweist sich die alleinige Verweigerung dieses Fensters als offensichtlich unvertretbar (E. 3). Kostenaufgabe an die Beschwerdeführerin nach Verursacherprinzip (E. 4). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Einordnung eines Dachflächenfensters. Nachdem die kommunale Baubehörde die nachträgliche Baubewilligung für zwei Dachflächenfenster im Format 114 x 118 cm aus gestalterischen Gründen im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG verweigert hatte, beurteilte die Baurekurskommission die Verweigerung für das nach Süden ausgerichtete Fenster als unvertretbar und hob den erstinstanzlichen Entscheid insoweit auf. Weil die kommunale Baubehörde den Entscheid der Baurekurskommission akzeptierte, lag nach Beschwerdeerhebung durch die Bauherrin vor Verwaltungsgericht nur noch das auf der nördlichen Dachfläche liegende Fenster im Streit. Da die Begründung der Vorinstanzen für die Verweigerung des nach Norden ausgerichteten Dachflächenfensters nicht zu überzeugen vermag und aufgrund der besonderen Konstellation der Streitsache erweist sich die alleinige Verweigerung dieses Fensters als offensichtlich unvertretbar (E. 3). Kostenaufgabe an die Beschwerdeführerin nach Verursacherprinzip (E. 4). Teilweise Gutheissung. Stichworte: DACHFENSTER GESTALTUNG UND EINORDNUNG KOSTENAUFGABE OBSIEGEN VERURSACHERPRINZIP Rechtsnormen: § 238 Abs. 1 PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Mit Beschluss vom 23. November 2004 verweigerte der Bauausschuss Hombrechtikon der A AG gestützt auf § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) die nachträgliche Bewilligung für den unter Abänderung des Projekts bereits erfolgten Einbau zweier zusätzlicher Dachflächenfenster mit Abmessungen von 114 x 118

cm auf dem Dach des neu erstellten Einfamilienhauses Nr. 2 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse in Hombrechtikon. Bewilligt wurden hingegen Dachflächenfenster mit einer maximalen Abmessung von 78 x 98 cm. Die Bauherrschaft wurde überdies unter Androhung der Ersatzvornahme verpflichtet, die "überdimensionierten" Dachflächenfenster zu entfernen. II. Gegen diesen Bauabschlag erhob die A AG am 20. Dezember 2004 Rekurs an die Baurekurskommission II und beantragte dessen Aufhebung. Die Baurekurskommission II hiess den Rekurs am 12. Juli 2004 nach Durchführung eines Referentenaugenscheins teilweise gut und hob den Beschluss vom 23. November 2004 insoweit auf, als damit das Fenster auf der südlichen Dachfläche nicht bewilligt wurde; im Übrigen wies sie den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde vom 15. August 2005 gelangte die A AG an das Verwaltungsgericht und liess diesem beantragen, der Entscheid der Baurekurskommission II sei aufzuheben und die Projektänderung betreffend den Einbau der zwei Dachflächenfenster mit den Abmessungen 114 x 118 cm sei zu bewilligen. Am 22. August 2005 reichte der Vertreter der A AG innerhalb der Beschwerdeschrift noch einen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen ein. Der Bauausschuss Hombrechtikon verzichtete stillschweigend auf Beschwerdeantwort. Die Baurekurskommission II beantragte am 30. August 2005 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Vorbringen des Beschwerdeführers sowie die Erwägungen des angefochtenen Entscheids werden, soweit rechtserheblich, nachfolgend wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig für die Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Da die kommunale Baubehörde gegen den Entscheid der Baurekurskommission und damit gegen die Aufhebung der Bauverweigerung für das Dachflächenfenster in der südlichen Dachfläche keine Beschwerde erhoben hat, liegt vorliegend einzig noch das verweigerte Fenster in der nach Norden ausgerichteten Dachfläche im Streit.

E. 1.3

Der von der Beschwerdeführerin sinngemäss beantragte Augenschein rechtfertigt sich nicht. Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 VRG beschränkt. Im Zusammenhang mit Fragen der Einordnung im Sinn von § 238 PBG hat das Gericht in erster Linie zu prüfen, ob die Baurekurskommission die der Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG zustehende qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit beachtet hat. Zu beantworten ist vorliegend die Frage, ob die Würdigung der örtlichen Baubehörde, das Dachflächenfenster in der nördlichen Dachfläche sei überdimensioniert und füge sich nicht in die bauliche Umgebung ein, als vertretbar erscheint (vgl. dazu nachfolgende E. 3). Dieser Entscheid kann hier aufgrund der Baueingabepläne und der bei den Akten liegenden Fotografien gefällt werden. Ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein ist daher nicht erforderlich.

E. 2

. Eine solche zusätzliche Glasfläche könne im vorliegenden Fall aus Gründen der Gestaltung nicht bewilligt werden. Überdies wies der Bauausschuss auf den ihm in dieser

Frage zukommenden Ermessensspielraum hin.

E. 2.1

Der Bauausschuss hat in seinem Beschluss vom 23. November 2004 den beiden Dachflächenfenstern aufgrund ihrer Grösse die befriedigende Gesamtwirkung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG abgesprochen. Sie würden mit Ausmassen von 114 x 118 cm dominant wirken und sich nicht in die harmonische Dachlandschaft der benachbarten Umgebung einfügen. Fenster mit Abmessungen von 78 x 98 cm erachtete er jedoch als bewilligungsfähig. In seiner Rekursvernehmlassung vom 15. Februar 2005 führte der Bauausschuss ergänzend aus, dass in der benachbarten Umgebung keine Dachfenster in diesem überproportionierten Ausmass vorhanden seien. Die Flächendifferenz zwischen einem Dachfenster im Format 114 x 118 cm und einem bewilligungsfähigen Fenster mit der Abmessung 78 x 98 cm betrage pro Fenster 0,58 m

E. 2.2

Die Baurekurskommission hat gestützt auf ihre Feststellungen am Augenschein zum baulichen Umfeld festgehalten, dass sich das streitbetreffene Einfamilienhaus am Rande eines neuen Quartiers mit kleineren Wohnhäusern verschiedenster Stilrichtungen befinde. Auf vielen Hausdächern seien Dachflächenfenster zu sehen. Die zu beurteilenden Dachfenster würden sich von diesen hinsichtlich ihrer Grösse nicht augenfällig unterscheiden und unter Berücksichtigung des Quartiercharakters ergebe sich ohne weiteres eine befriedigende Gesamtwirkung. Bezüglich der nach Norden ausgerichteten Dachhälfte, in welcher sich zwei kleinere, vollständig in die Dachhaut eingelassene Fenster befinden, gelangte die Vorinstanz zur Auffassung, dass das nicht bewilligte Dachflächenfenster dominant in Erscheinung trete und somit die Gesamtwirkung dieser Dachfläche negativ beeinträchtige. Die dominante Wirkung sei nicht zuletzt auf die aufgesetzte, über die Dachfläche hinausragende Konstruktion des Fensters zurückzuführen. Die Verweigerung dieses Fensters sei nicht zu beanstanden.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin wendet gegen den Entscheid der Baurekurskommission hauptsächlich ein, dass es widersprüchlich sei, wenn den beiden Dachflächenfenstern hinsichtlich ihrer Grösse mit Blick auf den Quartiercharakter grundsätzlich eine befriedigende Einordnung zugestanden werde und in der Folge das südliche, exponiertere der beiden Dachfenster für bewilligungsfähig angesehen, jedoch die Verweigerung des Fensters in der nördlichen Dachfläche im Sinn eines Kompromisses bestätigt werde.

E. 3.1

Das streitbetreffene Einfamilienhaus befindet sich in einer Zone W2/30. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hombrechtikon vom 22. März 1995/27. November 2002 enthält für diese Zone keine Vorschrift zur Grösse der Dachfenster. Die Frage der Dimensionierung der Fenster entscheidet sich mithin allein nach der Ästhetiknorm von § 238 Abs. 1 PBG. Die Baurekurskommission hat die dazu entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt (Rekursentscheid, E. 2), sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden

Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, www.bger.ch). Der von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegte Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons St. Gallen vom 22. März 2005 gibt als Präjudiz für den vorliegenden Fall nichts her; in jenem Fall war unter dem Gesichtspunkt des Verunstaltungsgebots, das weniger weit geht als die positive ästhetische Generalklausel von § 238 Abs. 1 PBG, über die Gestaltung eines ganzen Dachs zu entscheiden.

E. 3.2

Die beiden Dachflächenfenster sind für sich als Bauteile identisch. Ihre unterschiedliche Wirkung in gestalterischer Hinsicht ergibt sich lediglich im Zusammenhang mit der verschiedenen Gestaltung der beiden Dachflächen. So hat die Vorinstanz die Einordnung des Dachflächenfensters auf der südlichen Dachhälfte in Kombination mit der Schleppgaube und dem Kaminrohr als befriedigend angesehen. Dem nach Norden ausgerichteten Dachflächenfenster sprach sie die befriedigende Einordnung hingegen wegen seiner dominanten Erscheinung auf der lediglich zwei kleine Dachfenster aufweisenden Dachfläche ab. Die Baurekurskommission hat unangefochten festgestellt, dass beide Dachflächenfenster hinsichtlich ihrer Grösse und mit Bezug auf den Quartiercharakter ohne weiteres eine befriedigende Gesamtwirkung erzeugten. Das von der Baubehörde im Rekursverfahren vorgebrachte Argument der zusätzlichen Glasfläche von 0,58 m² und der von der Baurekurskommission geltend gemachte Mangel, das Hinausragen der Fensterkonstruktion um wenige Zentimeter von der Dachfläche wirke störend, vermögen als Begründung für die Verweigerung des nördlichen Dachfensters nicht zu überzeugen. Wie der Vertreter der Gemeinde anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins bemerkte, ist diese Seite weniger gut sichtbar. Die Vorinstanz präziserte in ihren Feststellungen, dass das Dachflächenfenster nur von den erhöhten Nachbargrundstücken sichtbar sei. Hinzu kommt, dass vorliegend nur eine Redimensionierung des Fensters bei gleicher Positionierung und nicht ein vollständiger Verzicht in Frage steht, womit in gestalterischer Hinsicht durch eine Verweigerung wenig gewonnen wird. Weiter ist in Rechnung zu stellen, dass die Baubehörde erstens den Entscheid der Baurekurskommission bezüglich des nach Süden ausgerichteten Dachflächenfensters akzeptiert hat und sie sich zweitens im vorliegenden Verfahren betreffend das Fenster auf der nördlichen Dachfläche nicht hat vernehmen lassen. Eine

ungleiche Behandlung der beiden von der kommunalen Baubehörde verweigerten Dachflächenfenster lässt sich bei dieser Konstellation der Streitsache nicht rechtfertigen. Daher erweist sich auch die Bauverweigerung für das nach Norden ausgerichtete Dachflächenfenster im Format 114 x 118 cm als offensichtlich nicht vertretbar. Somit ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde Dispositivziffer I des angefochtenen Entscheids sowie der Beschluss des Bauausschusses Hombrechtikon vom 23. November 2005 insoweit aufzuheben, als damit die Dachflächenfenster mit den Abmessungen 114 x 118 cm nicht bewilligt wurden und deren Entfernung unter Androhung der Ersatzvornahme angeordnet wurde (Dispositivziffern 1, 6 und 7); der Bauausschuss Hombrechtikon ist einzuladen, die nachträgliche Baubewilligung für beide Fenster zu erteilen.

E. 4

Ausgangspunkt für die umstrittene Bauverweigerung und damit auch für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren ist das eigenmächtige und materiell gesetzwidrige Vorgehen der Beschwerdeführerin. Sie hat durch ihr Verhalten letztlich beide Rechtsmittelverfahren selber verursacht. Es ist daher gerechtfertigt, ihr die Kosten des Beschwerdeverfahrens trotz ihres grundsätzlichen Obsiegens aufzuerlegen und von der Zusprechung einer Parteientschädigung abzusehen (VGr, 1. November 1991, VB 90/0236; 22. April 1993, VB 93/0059; 24. September 1999, VB.99.00179). Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen durch die Vorinstanz für das Rekursverfahren ist zu bestätigen. Der Bauausschuss Hombrechtikon hat sich gegen die hälftige Kostenaufgabe nicht gewehrt. Es wäre jedoch ausgesprochen unbillig, den Bauausschuss mit weiteren Verfahrenskosten zu belasten und ihn zur Zahlung einer Parteientschädigung zu verpflichten. Billigkeitsüberlegungen dürfen beim Entscheid über die Fragen der Kostenaufgabe und der Zusprechung einer Parteientschädigung berücksichtigt werden (vgl. RB 1985 Nr. 3). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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