

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00484 vom 25. Januar 2006**

ZH Verwaltungsgericht, 2006-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00484](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00484)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00484 du 25 janvier 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00484 del 25 gennaio 2006

## **Regeste**

Baubewilligung und Befehl | Überschreitung der zulässigen Kniestockhöhe. Legitimation der Gemeinde: Der Vollzug von baurechtlichen Normen ist klarerweise eine Aufgabe der Gemeinde, weshalb die Beschwerdelegitimation der Gemeinde ohne weiteres bejaht werden kann (E. 2.2). Rechtswidrigkeit der Dachaufstockung: Für die Höhe des Kniestocks sind grundsätzlich die konstruktiv wesentlichen Bauteile massgebend (E. 4.2.1). - Vorliegend hat der Beschwerdeführer an den traufseitigen Aussenwänden des Dachgeschosses eine Innen-Deckenverkleidung angebracht, die keinerlei konstruktive Funktion hat. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, ist es offensichtlich, dass die Abdeckung allein deshalb angebracht wurde, um das Satteldach anzuheben. Dadurch wird nicht nur die begehbare Fläche vergrössert, sondern auch ein anderer räumlicher Eindruck vermittelt. Die Vorinstanzen haben zu Recht festgehalten, dass das streitbetroffene Geschoss nach der Begriffsbestimmung von § 275 Abs. 2 PBG kein Dachgeschoss darstellt, sondern als ein unzulässiges Vollgeschoss zu qualifizieren ist (E. 4.2.1). Herbeiführung des rechtmässigen Zustands: Die Abweichung vom gesetzesmässigen Zustand ist schwer wiegend, weil die Bauteile ein unzulässiges Vollgeschoss aufweist. Die Abweichung vom Kniestockmass ist erheblich, insbesondere auch dann, wenn man die Auswirkungen auf die Firsthöhe berücksichtigt; mit einem gesetzesmässigen Kniestock von maximal 90 cm und der Dachneigung von 45 Grad wäre der First nämlich rund 85 cm weniger hoch gewesen. - Die von der Vorinstanz vorgeschlagenen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind nicht "milder" und völlig ungeeignet. Weder die Aufdoppelung des Bodens noch des Dachs würde am Kniestockmass etwas ändern und nicht zur Folge haben, dass das zulässige oberste Vollgeschoss begriffsmässig wieder als Dachgeschoss definiert werden könnte. Die von der Behörde verlangte Änderung des Dachs (mit der maximal zulässigen Kniestockhöhe von 90 cm) ist nicht nur die geeignete Massnahme, sie ist auch aus Gründen der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung erforderlich (E. 5.3). Abweisung (vereinigt mit VB.2005.00489)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission gerichteten Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Der private Beschwerdeführer ist als direkter Adressat der Bauverweigerung und Wiederherstellungsverfügung des Gemeinderats Niederglatt zur Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 2. September 2005 legitimiert (§ 21 lit. a VRG).

## **E. 2.2**

Gemäss § 21 lit. b in Verbindung mit § 70 VRG ist eine Gemeinde zur Beschwerde legitimiert, wenn es ihr um die Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen geht. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 21 VRG in der früheren Fassung anerkannte die Rekurs- und Beschwerdebefugnis der Gemeinde, wenn sie sich für die Durchsetzung und richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts wehrte, wenn sie einen Eingriff in ihre qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit oder einen Eingriff in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen geltend machte oder wenn sie wie eine Privatperson betroffen war (RB 2004 Nr. 6; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 62, mit Hinweisen). An diese Rechtsprechung knüpft auch § 21 lit. b VRG an (RB 2004 Nr. 6, 1998 Nr. 14; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 70). Indem aber mit § 21 lit. b VRG in der revidierten Fassung vom 8. Juni 1997 die Gemeinde zur rekursweisen Wahrung der von ihr vertretenen schutzwürdigen Interessen berechtigt wurde, ist die Gemeindelegitimation in einer Weise erweitert worden, wie sie von der Lehre seit langem gefordert (Alfred Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1978, § 21 N. 79) und von der bisherigen Praxis punktuell bereits vorgenommen wurde (vgl. RB 1993 Nr. 1). Entsprechend hat das Verwaltungsgericht die Legitimation der Gemeinde bejaht bei einer Betroffenheit in Interessen oder Aufgaben, welche die Gemeinde wahrnehmen oder erfüllen muss, wenn sich die angefochtene Verfügung auf einen grossen Teil der Einwohnerschaft auswirkt (RB 1998 Nr. 13) oder wenn sich die Gemeinde gegen ihr auferlegte finanzielle Verpflichtungen wehrt (RB 2001 Nr. 9 = ZBl 102/2001, S. 525). Ein schutzwürdiges Interesse ist hingegen auch nach der neuen Fassung dann nicht gegeben, wenn die Gemeinde nicht ihr eigenes, sondern kantonales oder Bundesrecht anzuwenden hat und es ihr einzig um die Durchsetzung ihrer eigenen Rechtsauffassung geht (RB 2004 Nr. 6, 1998 Nr. 14; vgl. auch BGE 125 II 192 E. 2a/aa). Die Gemeinde Niederglatt wehrt sich gegen die Änderung der in ihrem Beschluss vom 4. April 2005 gestützt auf § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verfügten Abbruchverfügung (Sanktion) durch die Baurekurskommission. Der Vollzug von baurechtlichen Normen ist klarerweise eine Aufgabe der Gemeinde, weshalb die Beschwerdelegitimation der Gemeinde ohne weiteres bejaht werden kann. Abgesehen davon verfügt eine Gemeinde bei der Frage, welche Sanktion bei festgestellter formeller und materieller Baurechtswidrigkeit gestützt auf § 341 PBG angezeigt bzw. verhältnismässig sei, über einen gewissen Ermessensspielraum (vgl. VGr, 13. April 2000, BEZ 2000 Nr. 23 E. 3a mit Hinweisen; vgl. auch hinten E. 5.2).

## **E. 3**

Die Beschwerdeverfahren VB.2005.00484 und VB.2005.00489 wenden sich gegen den nämlichen Rekursentscheid der Baurekurskommission vom 2. September 2005, betreffen das gleiche Bauvorhaben des privaten Beschwerdeführers und werfen die gleichen Rechtsfragen auf. Die Beschwerdeverfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

## **E. 4.1**

Streitig ist vorab die materielle Rechtswidrigkeit der Dachaufstockung. Die Baurekurskommission hat in ihrem Entscheid hierzu festgehalten, gemäss Art. 13 BZO dürften in der Wohnzone W3 Gebäude über drei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss verfügen. Da das streitbetroffene Haus bereits drei Vollgeschosse aufweise, dürfe durch die Dachaufstockung kein weiteres hinzukommen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, würden als Dachgeschosse gelten; ansonsten sei von einem Vollgeschoss auszugehen. § 275 Abs. 2 PBG gehe beim Kniestock grundsätzlich von einer Innenraummessung aus. Dies dürfe allerdings nicht dazu führen, dass konstruktiv untergeordnete Dachteile, wie etwa reine Deckenverkleidungen, für die Bestimmung des Kniestocks massgeblich seien. Vielmehr sei der Verlauf der konstruktiv wesentlichen Dachteile entscheidend. Hier weise das Satteldach des Wohnhauses eine Neigung von 45° auf. Demgegenüber sei der Aufsatz zur Deckenverkleidung um 70° geneigt. Primäre Funktion dieses Elementes sei wohl die Simulation einer Dachneigung, ansonsten komme ihr höchstens gestalterische Wirkung zu. Es sei offensichtlich, dass die Abdeckung einzig deshalb angebracht wurde, um ein etwas höheres Dachgeschoss und damit ein Mehreres an begehbarer Fläche zu erhalten. Wäre solches im Rahmen der Bestimmung über die Messweise der Kniestockhöhe zulässig, wäre der Umgehung der Vorschrift Tür und Tor geöffnet. Massgebend sei der tatsächliche Verlauf des Daches. Die vorliegend im Innern angebrachte Abdeckung gehöre weder konstruktiv noch optisch zum Dach und könne daher auch nicht für die Messung des Kniestocks massgebend sein. Die Kniestockhöhe betrage vorliegend 1,2 m. Die Vorinstanz habe somit das betreffende Geschoss zu Recht als in der Wohnzone W3 nicht zulässiges viertes Vollgeschoss qualifiziert.

#### **E. 4.2**

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer im Verfahren VB.2005.00489 entgegen, die bewilligte Dachaufstockung verletze weder die Gebäude- noch die Firsthöhe, auch wenn letztere gegenüber den ursprünglich bewilligten Plänen etwas höher ausgeführt worden sei. Im Innern des Dachgeschosses betrage die Kniestockhöhe genau 0,9 m, wenn diese vorschriftsgemäss 0,4 m hinter der Fassade ab oberkant Unterlagsboden (Fertigbau) bis unterkant Dachschräge (Fertigbau) gemessen werde. Die von der Vorinstanz vertretene Messweise der Kniestockhöhe, welche nicht das Innenmass, sondern die konstruktiv wesentlichen Teile als massgebend erachte, widerspreche § 275 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) und der zugehörigen Skizze im Anhang zur ABauV. Da allein das Innenmass des ausgeführten Fertigbaus massgeblich sei, komme es auch nicht darauf an, welche Funktion und Wirkung einer Deckenverkleidung zukomme; ebenso sei nicht der tatsächliche Verlauf des Dachs massgebend. Da vorliegend der Kniestock genau 0,9 m betrage, habe der Gemeinderat Niederglatt wie auch die Vorinstanz zu Unrecht das Dachgeschoss als unzulässiges viertes Vollgeschoss eingestuft und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt.

#### **E. 4.2.1**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist gemäss der geltenden Bauordnung der Gemeinde Niederglatt der Wohnzone W3 zugewiesen, in welcher Bauten über maximal drei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse sowie ein anrechenbares Untergeschoss verfügen dürfen. Die Vorinstanz hat auch die Definition des Dachgeschosses gemäss § 275 Abs. 2 PBG richtig wiedergegeben; auf diese Ausführungen kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Danach sind Dachgeschosse horizontale

Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse; ansonsten ist von einem Vollgeschoss auszugehen. Der Kniestock ist ein Begriff aus dem Holzbau und bezeichnet einen konstruktionsbedingten Bauteil (RB 1993 Nr. 42; vgl. VGr, 11. Dezember 2002, VB.2002.00298; www.vgrzh.ch). Ein solcher entsteht dann, wenn zwischen dem Dachgeschossboden und der Dachschräge eine senkrechte Wand geschaffen wird, mithin, wenn der Geschossboden des infrage stehenden Gebäudeabschnitts unterhalb der Schnittlinie Fassade/Dach liegt. Liegt der Geschossboden gleichauf oder höher als die Schnittlinie/Fassade, besteht begriffsmässig kein Kniestock. Mit der in § 275 Abs. 2 PBG geregelten Messweise, die 40 cm hinter der Fassade ansetzt und nicht an der Aussenmauerinnenseite, wird verhindert, dass die Kniestockhöhe von der Isolationsdicke der Gebäudeaussenmauern abhängig ist. Als konstruktionsbedingter Bauteil sind für die Höhe des Kniestocks grundsätzlich die konstruktiv wesentlichen Dachteile massgebend. Gemäss der Skizze im Anhang zur ABauV wird die Höhe des Kniestocks innen (40 cm ab hinter der Fassade) zwischen den Schnittpunkten oberkant Fertigmass Unterlagsboden und unterkant Fertigmass Dachverkleidung gemessen. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sind konstruktiv untergeordnete Dachteile, wie etwa reine Deckenverkleidungen, für die Bestimmung der Kniestockhöhe nicht massgebend. Vielmehr ist der Verlauf der konstruktiv wesentlichen Dachteile entscheidend (vgl. BEZ 1994 Nr. 21). Ansonsten wären der Umgehung der Vorschrift von § 275 Abs. 2 PBG mit der Definition des Dachgeschosses Tür und Tor geöffnet, indem beispielsweise durch Anbringen eines Podests auf dem Unterlagsboden oder aber durch eine Deckenverkleidung die Kniestockhöhe "künstlich" verkleinert werden könnte und diese nicht mehr der gewählten Konstruktionsart entspricht.

#### **E. 4.2.2**

Vorliegend hat der Beschwerdeführer beim Kniestock, also an den traufseitigen Aussenwänden des Dachgeschosses eine Innen-Deckenverkleidung angebracht mit einer Neigung von rund 70°, während das Satteldach des Gebäudes eine Neigung von 45° aufweist. Diese Deckeninnenverkleidung hat keinerlei konstruktive Funktion, sondern höchstens eine gestalterische Wirkung. Wie die Vorinstanz richtig ausführt, ist es offensichtlich, dass die Abdeckung allein deshalb angebracht wurde, um das Satteldach anzuheben. Dadurch wird einerseits die begehbare Fläche vergrössert. Andererseits wird dem Dachgeschoss durch die Anhebung des Dachs und die Verkleinerung der Dachschrägen auch ein räumlich anderer Eindruck vermittelt. Wie vorn ausgeführt, ist indessen für die Bemessung des Kniestocks die konstruktiv wesentliche Dachausführung massgebend, d.h. vorliegend unterkant Deckenverkleidung der Sparrenaufgabe, was nach den unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz eine massgebende Kniestockhöhe von 1,2 m ergibt. Der Gemeinderat Niederglatt und die Vorinstanz haben daher zu Recht festgehalten, dass das streitbetroffene Geschoss nach der Begriffsbestimmung von § 275 Abs. 2 PBG kein Dachgeschoss darstellt, sondern als – unzulässiges viertes – Vollgeschoss zu qualifizieren ist.

#### **E. 5.1**

Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Gestützt hierauf hat der Gemeinderat Niederglatt in der angefochtenen Verfügung vom 4. April 2005 die Ausführung gemäss dem am 10. Mai 2004 bewilligten Projekt wie folgt

angeordnet: "Das Dach ist so zu ändern, dass die Kniestockhöhe von 90 cm nicht überschritten wird". Zu diesem Wiederherstellungsbefehl erwog die Vorinstanz, das erstellte Geschoss sei unter keinem Titel bewilligungsfähig. Der Rekurrent bringe auch nichts vor, was gegen die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung sprechen würde. Es müsse davon ausgegangen werden, dass ein Abbruch und vorschriftsgemässer Wiederaufbau des Dachgeschosses verhältnismässig wäre. Indes könne dasselbe Ziel mit einer Aufdoppelung des Bodens oder auch des Dachs erreicht werden. Dies stelle zwar keine gesetzesmässige Lösung dar, doch könne im Sinn einer mildereren Massnahme der Zweck von § 275 Abs. 2 PBG mit vergleichsweise wenig Aufwand erreicht werden. Demgegenüber wiege das öffentliche Interesse an der Einhaltung der primären Baubeschränkungsnormen doch recht stark. Es komme hinzu, dass der Rekurrent keineswegs gutgläubig davon ausgehen durfte, das vermeintliche Dachgeschoss entspreche den Vorschriften. Er habe es in Abweichung von den bewilligten Plänen erstellt und damit bewusst eine baurechtswidrige Baute in Kauf genommen. Der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei zu Recht ergangen. Hingegen sei er im vorstehenden Sinn teilweise zu modifizieren, was zu einer teilweisen Rekursgutheissung führe. Die Vorinstanz sei daher einzuladen, entsprechende vom Rekurrenten einzureichende Pläne zu prüfen. Diesen Ausführungen hält der Gemeinderat Niederglatt in seiner Beschwerde im Verfahren VB.2005.00484 entgegen, der Rekurrent beschäftige sich seit Jahren professionell mit dem Erstellen von Bauten vor allem im Zürcher Unterland. Nicht nur im vorliegenden, sondern auch in anderen Fällen sei er massiv von den Plänen abgewichen und habe überhohe Kniestöcke erstellt. Er spekuliere auf den Verzicht von Vollzugsmassnahmen aus Verhältnismässigkeitsgründen. Zudem würden die von der Baurekurskommission vorgeschlagenen Lösungen (Aufdoppelung des Bodens bzw. der Dachuntersicht) nicht genügen, seien diese doch nachträglich leicht wieder zu entfernen. Eine periodische Kontrolle, ob diese Aufdoppelungen immer noch vorhanden seien, sei der Baubehörde nicht zuzumuten. Die Neuerstellung des Dachstuhls mit einem korrekten Kniestock sei die einzig taugliche und wirksame Massnahme und auch verhältnismässig.

## **E. 5.2**

Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. § 341 PBG verlangt seinem Wortlaut entsprechend ohne Vorbehalt, also in allen Fällen, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ein Ermessen, ob die zuständige Behörde tätig werden oder ob sie die Sache auf sich beruhen lassen soll, besteht damit grundsätzlich nicht (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033, BEZ 2000 Nr. 23 E. 3.2; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 665; François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in: Peter Münch/Peter Karlen/Thomas Geiser [Hrsg.], Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel/Genf/München 1998, N. 14.63 ff., je auch zum Folgenden). Allerdings hat die Behörde beim Vollzug den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute oder Anlage bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen ( BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224). Die Frage nach der Verhältnismässigkeit des Abbruchs ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG

befugt ist (RB 1984 Nr. 18). Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden, bei der den verfügenden Verwaltungsbehörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, den die Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüfen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 73). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzesmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 262; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A. Zürich 1999, Rz. 865 ff.). Besteht die Möglichkeit, den rechtmässigen Zustand auf andere Weise als durch die vollständige Beseitigung der widerrechtlichen Bauteile herbeizuführen, so muss der Bauherr vor dem Abbruch Gelegenheit haben, durch Einreichung eines Projekts ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten (BGE 108 Ia 216 E. 4c).

### **E. 5.3**

Wie die Baurekurskommission zu Recht festhält, ist das erstellte Geschoss unter keinem Titel bewilligungsfähig. Die Abweichung vom gesetzesmässigen Zustand ist schwerwiegend, indem das Bauprojekt ein unzulässiges Vollgeschoss aufweist. Die Abweichung vom Kniestockmass von 90 cm ist erheblich, insbesondere auch dann, wenn die Auswirkungen auf die Firsthöhe berücksichtigt werden. Bei Erstellung der Bauteile gemäss den bewilligten Plänen, also mit einem gesetzesmässigen Kniestock von maximal 90 cm und der Dachneigung von 45°, wäre der First nämlich rund 85 cm weniger hoch gewesen. Dass die Firsthöhe als solche die gemäss Bauordnung absolut zulässige Höhe nicht überschreitet, ist dabei nicht massgebend. Der rechtmässige Zustand kann auch nicht mit den von der Rekurskommission erwähnten Massnahmen hergestellt werden: Weder die Aufdoppelung des Bodens noch des Dachs würde – wie gesehen – am Kniestockmass etwas ändern und nicht zur Folge haben, dass das unzulässige oberste Vollgeschoss begriffsmässig wieder als Dachgeschoss definiert werden könnte. Diese Massnahmen sind damit nicht "milder" und damit unter dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit geboten, sondern zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands völlig ungeeignet. Sie würden auch nicht "den Zweck von § 275 Abs. 2 PBG" erreichen, wie die Vorinstanz ausführt, wirkt sich doch die Bestimmung über die Geschossdefinitionen in erster Linie auf die Erscheinung der Gebäude als solche aus. Die von der Vorinstanz angeordneten Massnahmen würden diesbezüglich nichts ändern. Die vom Gemeinderat Niederglatt verlangte Änderung des Daches ist nicht nur die geeignete Massnahme, um den gesetzesmässigen Zustand herzustellen. Sie ist auch aus Gründen der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung erforderlich. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Bauherr sich seit Jahren professionell mit dem Erstellen von Bauten beschäftigt. Der von ihm selber im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Werkplan zeigt, dass bei der Detailplanung bewusst von den bewilligten Bauplänen abgewichen, der Kniestock vergrössert und das Dach so angehoben wurde. Wenn die zuständige Behörde unter diesen Umständen auf die Durchsetzung der gesetzlichen Ordnung grosses Gewicht legt und die Anpassung des Dachs und damit Herbeiführung des bauordnungsgemässen Zustands verlangt, handelt sie verhältnismässig. Zu Unrecht hat die Vorinstanz den Befehl des Gemeinderats Niederglatt vom 4. April 2005, das Dach sei so zu ändern, dass die Kniestockhöhe von 90 cm nicht überschritten werde, aufgehoben. Die Beschwerde des Gemeinderats Niederglatt ist daher gutzuheissen. Die im vorinstanzlichen Rekursentscheid

neu festgesetzte Frist für die Realisierung der Wiederherstellungsmassnahme unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen im Säumnisfall ist zu bestätigen.

#### **E. 6**

Die Beschwerde von B im Verfahren VB.2005.00489 ist daher abzuweisen und jene des Gemeinderats Niederglatt im Verfahren VB.2005.00484 gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten B aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm als unterliegende Partei von vornherein nicht zu. Hingegen ist eine solche dem Gemeinderat Niederglatt in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sowohl für das Beschwerde- als auch für das Rekursverfahren zuzusprechen. Der vorliegende Fall war mit besonderem Aufwand verbunden, der klar über dem üblichen Verwaltungsaufwand einer Kommunalbehörde liegt und den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigte. Angemessen ist eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) für die beiden Verfahren.

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