

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00527 vom 22. März 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00527

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00527 du 22 mars 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00527 del 22 marzo 2006

Regeste

Baubewilligung | Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Der von der kommunalen Baubehörde geforderte Verzicht auf die internen Treppenabgänge und die Sanitärräume im Untergeschoss zur Verhinderung der widerrechtlichen Wohnnutzung ist zweckmässig und erforderlich; eine blosser Nutzungsbeschränkung im Grundbuch wäre zweifellos nicht ausreichend. Die strittige Auflage ist nicht zu beanstanden (E. 3.2). Für die Höhe des Kniestocks sind grundsätzlich die konstruktiv wesentlichen Bauteile massgebend. Vorliegend plant der Beschwerdeführer an den traufseitigen Aussenwänden des Dachgeschosses eine Deckenverkleidung anzubringen, die keinerlei konstruktive Funktion hat. Nach den Feststellungen der Vorinstanz ergibt sich eine massgebliche Kniestockhöhe von mindestens 1,1 m, weshalb das streitbetroffene Geschoss nach der Begriffsbestimmung von § 275 Abs. 2 PBG kein Dachgeschoss darstellen würde, sondern als unzulässiges Vollgeschoss zu qualifizieren wäre (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

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

E. 2

Die Bauherrschaft plant die Erstellung von zwei identisch gestalteten Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Unterniveaugarage auf einem in der Wohnzone W3 gelegenen Baugrundstück. Bereits im Rekursverfahren wandte sich der Bauherr gegen verschiedene mit der Baubewilligung verbundene Nebenbestimmungen. Im vorliegenden Verfahren sind lediglich noch zwei Auflagen strittig. Die Beschwerde richtet sich einerseits gegen die in Dispositivziffer 1.2 des angefochtenen Beschlusses statuierte Auflage, wonach die Disponibel-/Abstellräume im gemeinsamen Untergeschoss keine direkten Zugänge von den darüberliegenden Wohnungen aufweisen dürfen sowie die geplanten Sanitärräume (Dusche/WC) wegzulassen sind. Andererseits wendet sich der Beschwerdeführer gegen die aufgrund der einzuhaltenden Kniestockhöhe geforderte Änderung der Dachgestaltung beider Häuser, welche ebenfalls in Dispositivziffer 1.2 statuiert wird.

E. 3.1

Die örtliche Baubewilligungsbehörde begründet die die Abstellräume im Untergeschoss betreffende strittige Auflage damit, dass es der Baubehörde nicht zuzumuten sei, durch gezielte Nachkontrollen ständig zu prüfen, ob eine illegale Nutzung erfolge. Die

Verweigerung des direkten Zugangs und der Sanitärräume stelle die einzige Möglichkeit dar, die missbräuchliche Nutzung der Abstellräume im Untergeschoss zu Wohnzwecken wirkungsvoll zu verhindern. Die Auflage sei jedoch nicht nur geeignet und notwendig, sondern auch zumutbar, da sie den Bauherrn finanziell nicht belaste. Ausserdem liege es im Ermessen der kommunalen Baubewilligungsbehörde, ob sie die unerlaubte Nutzung eines Raums zu Wohnzwecken durch bauliche Massnahmen oder durch einen Nutzungsbeschränkungsrevers verhindern wolle. Demgegenüber macht der Beschwerdeführer geltend, dass die betroffenen Erdgeschosswohnungen über lediglich einen Bad-/WC-Raum, jedoch über keine separate Dusche und ein zweites WC verfügten. Beides gehöre jedoch heute auch bei einer Wohnung der mittleren Preisklasse zum üblichen Komfort. Ausserdem könnten die Abstellräume als Arbeitsräume umgenutzt werden. In diesem Fall wäre zumindest die Bereitstellung eines separaten WCs angebracht. Die Räume wären für einen Treuhänder, Liegenschaftenverwalter oder Architekten geeignet. Es sei in diesem Fall wohl unbestritten, dass der Wohnungsinhaber über einen wohnungsinternen Zugang verfügen dürfe oder sogar müsse. Die Verweigerung der internen Zugänge sowie der Sanitärräume verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, da ein im Grundbuch anzumerkendes Nutzungsverbot vollständig ausreiche. Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlange, dass die Eigentumsfreiheit des Bauherrn nicht mehr als absolut notwendig eingeschränkt werde. Unter diesem Gesichtspunkt dürfe einem Bauherrn die Erstellung baurechtlich an sich zulässiger Teile des Baus wie die Treppenabgänge oder die Dusch-/WC-Räume nicht untersagt werden, nur um dadurch einer unerlaubten Bewerbung eines anderen Raums in diesem Untergeschoss vorzubeugen.

E. 3.2

Vorab kann auf die zutreffenden rechtlichen Erwägungen der Baurekurskommission verwiesen werden, wonach zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands gestützt auf die Bestimmung von § 321 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen verknüpft werden können. Erforderlich ist dabei, dass die statuierten Nebenbestimmungen einen sachlichen Zusammenhang mit der Baubewilligung aufweisen und das Gebot der Verhältnismässigkeit beachten. Zutreffend ist, dass der kommunalen Baubehörde im Rahmen dieser Vorgaben ein gewisses Ermessen zusteht, ob sie eine unerlaubte Nutzung eines Raums zu Wohnzwecken durch einen Nutzungsbeschränkungsrevers oder durch bauliche Massnahmen verhindern will (RB 1990 Nr. 84). Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage ist es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers zulässig, eine für sich alleine betrachtet bewilligungsfähige bauliche Massnahme einzig zur Verhinderung einer unerlaubten Bewerbung von Räumlichkeiten zu verweigern. Es kann nicht ernsthaft bestritten werden, dass im vorliegenden Fall objektiv eine erhöhte Gefahr einer widerrechtlichen Nutzung der im Untergeschoss geplanten Räumlichkeiten besteht. Der direkte Zugang von der Wohnung verbunden mit einem dazugehörigen Sanitärraum lädt einen späteren Wohnungsmieter geradezu ein, den flächenmässig äusserst grosszügigen Raum im Untergeschoss zu bewohnen. Der Verzicht auf den internen Treppenabgang und den Sanitärraum stellt daher nicht nur ein zweckmässiges Mittel zur Verhinderung der Wohnnutzung dar, sondern erscheint unter diesen Umständen auch als erforderlich. Die wirkungsvolle Verhinderung einer unerlaubten Bewerbung der Untergeschossräume durch eine blosse Nutzungsbeschränkung im Grundbuch wäre zweifellos illusorisch. Insbesondere bliebe eine Wohnnutzung auch ohne internen Wohnungszugang attraktiv, sodass auch die Verweigerung des zugehörigen Sanitärraums als erforderlich erscheint. Daran nichts zu

ändern vermag der Umstand, dass die Nutzung der Abstellräume im Untergeschoss als Arbeitsräume wohl bewilligungsfähig wäre. Selbst wenn der Bauherrschaft in einem späteren Zeitpunkt eine entsprechende Nutzungsänderung bewilligt werden könnte, erscheint ein Verzicht auf einen direkten Wohnungszugang und einen Sanitärraum als zumutbar. Ein Arbeitsraum im Untergeschoss könnte ohne weiteres auch mit separatem Zugang sinnvoll genutzt und ein WC allenfalls nachträglich eingebaut werden. Dies gilt umso mehr, als der Vorinstanz darin beizupflichten ist, dass das öffentliche Interesse an der Verhinderung einer unerlaubten Bewerbung von Untergeschossräumlichkeiten, welche die für eine Wohnnutzung erforderlichen wohnhygienischen Anforderungen nicht vollumfänglich erfüllen, stark zu gewichten ist. Die strittige Auflage ist daher entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht zu beanstanden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer wendet sich im Weiteren gegen die von der örtlichen Baubehörde angewandte Messweise des Kniestocks der beiden projektierten Häuser und macht im Wesentlichen geltend, die Höhe des Kniestocks sei gemäss Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 0,4 m hinter der Fassade des Dachgeschosses zwischen den Schnittpunkten unterkant Dachverkleidung (Fertigbau) und oberkant Unterlagsboden (Fertigbau) zu messen. Entgegen der Auffassung der Baubewilligungsbehörde komme es eben gerade nicht auf die konstruktiv wesentlichen Dachteile, das heisst die Sparrenlage an, was sich aus der Skizze im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung ohne weiteres ergebe, wo sich der Schnittpunkt bei der Deckenverkleidung und nicht bei der dahinter und darüber liegenden Sparrenlage befinde. Für eine andere Auslegung der Verordnungsbestimmung bestehe kein Raum. Es bestehe entgegen der Auffassung der Baubewilligungsbehörde keineswegs eine einheitliche oder konstante Praxis im Sinn des Entscheids der Rekursinstanz. Der von der Vorinstanz angeführte Entscheid der Baurekurskommission IV (BEZ 1994 Nr. 21) habe bisher keine Bestätigung durch das Verwaltungsgericht erfahren. Die Praxis bei den Gemeinden sei denn auch uneinheitlich.

E. 4.2

Unbestritten ist vorliegend, dass das streitbetroffene vierte Geschoss der projektierten Häuser lediglich als Dachgeschoss ausgestaltet sein darf, da die nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederglatt zulässigen drei Vollgeschosse bereits ausgeschöpft sind. Als Dachgeschoss gemäss § 275 Abs. 2 PBG gelten horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen und eine Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, aufweisen; ansonsten ist von einem Vollgeschoss auszugehen. Die Kniestockhöhe wird gemäss einer Skizze im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung zwischen den Schnittpunkten oberkant Fertigmass Unterlagsboden Dachgeschoss und Fassade (-0,4 m) sowie unterkant Fertigmass Dachverkleidung und Fassade (-0,4 m) gemessen. Der von der Rekursinstanz im angefochtenen Entscheid sowie bereits in BEZ 1994 Nr. 21 vertretenen Auffassung, wonach für die Bestimmung der Kniestockhöhe die konstruktiv wesentlichen Bauteile entscheidend seien, ist zu folgen. Dass die Bestimmung von § 275 Abs. 2 PBG grundsätzlich von einer Innenraummessung ausgeht, darf nicht dazu führen, dass die Kniestockhöhe von konstruktiv untergeordneten Dachteilen abhängig und damit beliebig variierbar ist, da dadurch die Umgehung der Vorschrift mit der Definition des Dachgeschosses in der Tat begünstigt würde. Die von der Baurekurskommission vertretene Auffassung wurde vom Verwaltungsgericht inzwischen ausdrücklich bestätigt (vgl. VGr,

25. Januar 2006, VB.2005.00484/489, E. 4.2.1, www.vgrzh.ch). Vorliegend plant der Beschwerdeführer beim Kniestock, an der Innenseite der traufseitigen Aussenwände des Dachgeschosses, eine Deckenverkleidung mit einer Neigung von 60° anzubringen, während das Satteldach des Gebäudes eine Neigung von 45° aufweist (vgl. Darstellung): "Detail Kniestock", Plan-Nr. 2250-04 vom 4. Mai 2005. Wie der Detailplan zeigt, hat diese Deckenverkleidung mit Bezug auf das Dach keinerlei konstruktive Funktion, sondern ist höchstens ein gestalterisches Element untergeordneter Bedeutung. Wird der Kniestock jedoch durch diese Deckenverkleidung hindurch zur Sparrenlage gemessen und eine Dachverkleidung wie beim übrigen, mit 45° geneigten Teil des Dachs berücksichtigt, so ergibt dies nach den zutreffenden und unbestrittenen Feststellungen der Vorinstanz eine massgebliche Kniestockhöhe von mindestens 1,1 m. Abgesehen davon ist fraglich, ob ein Unterlagsboden mit der in den Plänen eingezeichneten Höhe von etwa 0,12 m gerechtfertigt ist. Jedenfalls muss das streitbetreffene Geschoss wegen Überschreitung der erlaubten Kniestockhöhe als unzulässiges viertes Vollgeschoss qualifiziert werden. Die strittige Auflage erweist sich damit als gerechtfertigt.

E. 5

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Bauherrschaft fällt bei diesem Verfahrensausgang von vornherein ausser Betracht. Der Beschwerdeführer ist indessen zur Leistung einer angemessenen Parteientschädigung an den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 800.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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