

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00489 vom 19. Dezember 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-12-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00489

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00489 du 19 décembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00489 del 19 dicembre 2007

Regeste

Befehl | Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Unzulässige gewerbliche Nutzung von Lager- und Abstellräumen eines Zwischenbaus sowie mehrfaches Abweichen vom bewilligten Zustand. Der Zwischenbau wurde nachträglich mit einem WC-Raum und Lavabos versehen. Anstatt Fenster wurden Fenstertüren eingebaut und anstelle von massiven Türen verglaste Eingangstüren montiert. Der Beschwerdeführer kann eine nachträgliche Bewilligung der von ihm eigenmächtig vorgenommenen Abweichungen von den Baueingabeplänen nicht daraus ableiten, dass er in den später eingereichten Ausführungsplänen diese Abweichungen eingezeichnet habe und diese Pläne von der Baubehörde mit Bewilligungsstempel versehen worden seien. Für die vorgenommenen Abweichungen von den bewilligten Plänen ist ein Gesuch im Bauanzeigeverfahren erforderlich. Im Weiteren waren die Ausführungspläne bezüglich den Fenstertüren ungenau, da sie nur im Schnitt eingereicht wurden. Zudem sind Änderungen farblich zu kennzeichnen, was der Beschwerdeführer unterlassen hat (E. 2.2.4). Das in Frage stehende Zwischengebäude darf als Besondere Baute nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sein, weshalb Installationen, die für die bewilligten Lager- und Abstellräume nicht zwingend erforderlich sind, verweigert werden dürfen (E. 2.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2006.00489 Entscheid der 1. Kammer vom 19. Dezember 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen A , vertreten durch RA B, Beschwerdeführer , gegen Gemeinderat Neerach, vertreten durch RA C, Beschwerdegegner , betreffend Befehl, hat sich ergeben: I. A. Mit Verfügung vom 8. Juni 2004 stellte der Präsident des Gemeinderats Neerach fest, dass der auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 (beide alt Kat.-Nrn. 03) an der L-Strasse zwischen zwei Wohngebäuden gelegene Zwischenbau unerlaubterweise zu gewerblichen Zwecken genutzt wurde, und befahl, dass der bewilligte Zustand bis zum 30. Juni 2004 wiederherzustellen sei. Weiter wurde die Einstellung der gewerblichen Nutzung befohlen und bezüglich weiterer Mängel und Auflagen auf den Bericht über die Schlussabnahme vom 8. Juni 2004 verwiesen. B. Im Rahmen des gegen diese Verfügung von A am 12. Juli 2004 erhobenen Rekurses führte eine Delegation der Baurekurskommission I am 27. Juni 2005 einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Brief vom 20. Juli 2005 wurde dem Bauherrn vom Gemeinderat Neerach ein Katalog von Rückführungsmassnahmen unterbreitet, zu welchen er mit Schreiben vom 28. September 2005 Stellung nahm. C. Mit Beschluss vom

16. Dezember 2005 befahl der Gemeinderat Neerach in Dispositiv Ziff. 1, dass beim vorgehend genannten Zwischenbau die folgenden baulichen Massnahmen vorzunehmen seien: "A. Bei beiden Räumen sind die Fenstertüren an der Westfassade zu entfernen und die Öffnungen zuzumauern. B. Die WC-Anlage (inkl. Zwischenwände) im Zwischenraum von Haus B ist zu entfernen. C. Die Heizungszuleitungen zu beiden Räumen sind zu entfernen. D. Die Heizungszuleitungen in den Böden der beiden Räume sind mittels Flüssigzement oder einer anderen geeigneten Injektionsflüssigkeit auszugliessen; dies auf einer Länge von jeweils mindestens 1.50 m ab Leitungsbeginn. E. Die Eingangstüren zu beiden Räumen sind mit festen Füllungen zu versehen." Weiter drohte der Gemeinderat für den Fall, dass die verlangten baulichen Massnahmen nicht rechtzeitig realisiert würden, die Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft an. D. Hiergegen erhob A mit Eingabe vom 23. Januar 2006 innert Frist Rekurs bei der Baurekurskommission I und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. II. Die Baurekurskommission vereinigte die beiden Rekursverfahren. Mit Entscheid vom 5. Oktober 2006 wies sie den Rekurs ab und bestätigte die beiden angefochtenen Verfügungen. III. Mit Beschwerde vom 15. November 2006 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, die Verfügung des Gemeinderatspräsidenten von Neerach vom 8. Juni 2004 und der Beschluss des Gemeinderates Neerach vom 16. Dezember 2005 (dieser mit Bezug auf Dispositiv Ziff. 1. A., B. und E.) sowie der Entscheid der Baurekurskommission I vom 5. Oktober 2006 seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gemeinderates Neerach aufzuheben. Überdies beantragte der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz schloss am 30. November 2006 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Neerach liess mit Beschwerdeantwort vom 5. Januar 2005 die Abweisung der Beschwerde, die Durchführung eines Augenscheins sowie die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädigung beantragen. In der Beschwerdereplik vom 13. März 2007, bzw. der Beschwerdeduplik vom 21. Mai 2007 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Präsidialverfügung vom 11. Juli 2007 holte das Verwaltungsgericht die Originalbaupläne zu den Baubewilligungen vom 17. Juli 2002 und 15. Juli 2003 sowie die Originale der nachträglich eingereichten Abänderungspläne vom 10. Februar 2004 und vom 28. Juli 2004 ein. Mit Eingabe vom 5. September 2007 nahm der Beschwerdeführer zu den eingereichten Originalbauplänen Stellung. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2007 replizierte der Beschwerdegegner auf diese Stellungnahme. Auf die Erwägungen der Vorinstanz sowie auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommissionen zuständig.

E. 1.2

Als Adressat des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeführer gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ohne weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.3

Beide Parteien liessen die Durchführung eines Augenscheins beantragen. Wird ein Augenschein beantragt, steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreites beizutragen (RB 1995 Nr. 12, E. 1 mit Hinweisen). Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten genügend ersichtlich. Auch hat die Vorinstanz bereits einen Augenschein durchgeführt, welcher mit Fotos dokumentiert bei den Akten liegt. Der massgebliche Sachverhalt geht somit hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf dessen Durchführung verzichten.

E. 1.4

In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer zudem geltend, die vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners in den vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Vollmacht datiere vom 13. September 2002 und beziehe sich auf den Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 2002 und somit weder auf die Präsidialverfügung vom 8. Juni 2004 noch auf den Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2005. Es erscheine daher zumindest zweifelhaft, ob der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners tatsächlich gehörig bevollmächtigt sei. Die Vollmacht des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners befindet sich bei den Vorakten und bezieht sich auf den Gemeinderatsbeschluss vom 17. Juli 2002 betreffend Baubewilligung/Abbruch Einfamilienhaus, L-Srasse 04, Neerach. Damit ist der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners auch im jetzigen Verfahren gehörig bevollmächtigt, geht es doch vorliegend um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss der in jenem Verfahren erteilten Baubewilligung. Die Einreichung einer neuen Vollmacht erweist sich als nicht erforderlich.

E. 2

Alle Sanitäreinrichtungen in den beiden Räumen sind einschliesslich der WC-Wände zu entfernen.

E. 2.1

Vorab macht der Beschwerdeführer geltend, die angefochtene Präsidialverfügung vom 8. Juni 2004 sei infolge Unzuständigkeit ungültig. Zuständig für den Erlass der beanstandeten baulichen Massnahmen sei nur der Gemeinderat als Gesamtbehörde, allenfalls bei Vorliegen einer entsprechenden Delegation der zuständige Hochbauvorstand, aber nicht der Präsident des Gemeinderates. Dieser sei nicht berechtigt gewesen, von sich aus die angefochtene Wiederherstellungsverfügung zu erlassen, sondern hätte dazu einen Beschluss der Gesamtbehörde erwirken müssen. Ob dies zutrifft, kann offen bleiben. Die in der Präsidialverfügung vom 8. Juni 2004 befohlene Einstellung der gewerblichen Nutzung der beiden Lager- und Abstellräume wurde seitens des Beschwerdeführers befolgt und die entsprechenden Mietverträge aufgelöst. Bezüglich der angefochtenen Wiederherstellungsmassnahmen, wurde die Präsidialverfügung vom 8. Juni 2004 durch den Beschluss des Gemeinderates Neerach vom 16. Dezember 2005 ersetzt, womit diese obsolet geworden ist.

E. 2.2

Bezüglich des Beschlusses des Gemeinderates Neerach vom 16. Dezember 2005 hat sich der Beschwerdeführer mit der Entfernung der Heizungszuleitung zu den beiden Lager- und Abstellräumen und dem Ausgiessen der Heizungszuleitungen in den Böden der beiden Lager- und Abstellräume auf einer Länge von jeweils mindestens 1.5 Meter ab Leitungsbeginn einverstanden erklärt; davon ist Vormerk zu nehmen. Die übrigen verfügbaren baulichen Massnahmen sind hingegen angefochten. Dies betrifft die Entfernung der Fenstertüren gegen den Sitzplatz bei beiden Räumen und das Zumauern der Öffnungen, die Entfernung der WC-Anlage, inkl. der Zwischenwände, und das Versehen der Eingangstüren zu beiden Räumen mit festen Füllungen. Der Beschwerdeführer macht bezüglich dieser Anordnungen in erster Linie geltend, das Bauvorhaben entspreche dem bewilligten Zustand, weshalb keine baulichen Anpassungen mehr erforderlich seien. Dieser Einwand ist unbegründet. Auszugehen ist von den Baueingabeplänen vom 19. Juni 2002, welche der ursprünglichen Bauverweigerung für den Zwischenbau und dem Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. Mai 2003 zugrunde lagen. Bewilligt wurde das damals eingegebene Projekt mit den vom Verwaltungsgericht angeordneten Nebenbestimmungen bezüglich Nutzung und Belichtung. Für die noch streitigen Bauteile bedeutet dies Folgendes:

E. 2.2.1

Gemäss den Baueingabeplänen vom 19. Juni 2002 sollten die beiden Räume im Zwischenbau gegen Westen zwei je 2 m breite Fenster aufweisen; die Behauptung des Beschwerdeführers, es seien schon damals Fenstertüren vorgesehen gewesen, ist aktenwidrig. Zwar war schon die damalige Baueingabe unvollständig, indem der Plan der Westfassade bezüglich dieses Zwischenbaus nur einen Schnitt auf Höhe der Hauptfassade, und damit keine Fassadendarstellung des Zwischenbaus umfasst. Aus dem Fassadenplan "Norden + Süden", welche den Zwischenbau ebenfalls im Schnitt darstellt, geht indessen zweifelsfrei hervor, dass es sich um Fenster mit einer 1 m hohen Brüstung handeln sollte. Diese gemäss Grundrissplänen 2,2 m breiten Fenster waren gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid auf eine Breite von 1 m zu reduzieren. Es kann daher keine Rede davon sein, dass hier Fenstertüren bewilligt worden seien.

E. 2.2.2

Die Baueingabepläne vom 19. Juni 2002 sahen keinerlei sanitäre Einrichtungen in den beiden Räumen im Zwischenbau vor (Grundriss Erdgeschoss, Plan Nr. 2). Lavabos in beiden Räumen waren erstmals in den Ausführungs-Plänen vom 11. November 2003 (Grundriss Erdgeschoss, Plan Nr. 2) eingezeichnet, ein WC im grösseren Raum erstmals in den Ausführungsplänen vom 3. Juli 2004 (Grundriss Erdgeschoss, Plan Nr. 2). Gemäss Baubewilligung in Verbindung mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts waren deshalb keinerlei sanitäre Anlagen bewilligt.

E. 2.2.3

Die Eingangstüren waren nach den ursprünglichen Baueingabeplänen in massiver Ausführung vorgesehen (Fassaden Osten + Westen, Plan Nr. 8 und Querschnitt Haus A + B, Plan Nr. 9). Davon ist offenkundig auch der Beschwerdeführer ausgegangen, der erst in den Ausführungs-Plänen vom 11. November 2003 (Grundriss Erdgeschoss, Plan Nr. 2) die Bezeichnung "Glas-geätzt" zugefügt hat: In den Ausführungsplänen vom 3. Juli 2004 (Grundriss Erdgeschoss, Plan Nr. 2) wurde diese Bezeichnung wieder gestrichen. Gemäss

Baubewilligung in Verbindung mit dem Entscheid des Verwaltungsgerichts waren deshalb massive Eingangstüren bewilligt.

E. 2.2.4

Der Beschwerdeführer will eine nachträgliche Bewilligung der von ihm eigenmächtig vorgenommenen Abweichungen von den Baueingabeplänen daraus ableiten, dass er in den später eingereichten Ausführungsplänen diese Abweichungen eingezeichnet habe und diese Pläne von der Baubehörde mit Bewilligungsstempel versehen worden seien. Dieser Einwand ist aus mehreren Gründen unzutreffend: Auszugehen ist davon, dass für die vom Beschwerdeführer vorgenommenen Abweichungen von den bewilligten Plänen ein Gesuch erforderlich ist (vgl. § 14 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV] betreffend Anzeigeverfahren). Der in Bausachen versierte Beschwerdeführer konnte deshalb nicht annehmen, entsprechende Bewilligungen mit dem Einreichen geänderter Ausführungspläne erhältlich machen zu können. Im Weiteren ist festzuhalten, dass auch die vom Beschwerdeführer eingereichten Ausführungspläne bezüglich den Fenstertüren in der Westfassade ungenau waren, da sie nur im Schnitt eingereicht wurden. Bei den Fassadenplänen fällt auf, dass die Westfassade der beiden Lager- und Abstellräume jeweils als einziges Element nicht aufgezeichnet wurden. Dass es sich bei den eingezeichneten Öffnungen um Fenstertüren handeln sollte, lässt sich nur aus den Grundrissplänen erkennen und dies auch nur, weil die Türen im Gegensatz zu den Fenstern mit einem Flügel gezeichnet wurden. Zudem sind solche Änderungen gemäss § 4 Abs. 2 BVV farbig zu kennzeichnen, was der Beschwerdeführer mit einer Ausnahme unterlassen hat: Lediglich in den Ausführungsplänen vom 3. Juli 2004 ist die Bezeichnung "Glas geätzt" bei den Eingangstüren rot durchgestrichen, was der Beschwerdeführer allerdings nur auf die Ätzung und nicht auch auf die Verglasung bezogen haben will. Das ist allerdings bedeutungslos, weil hier gemäss den massgeblichen Baueingabeplänen vom 19. Juni 2002 ohnehin massive Türen bewilligt sind.

E. 2.3

Die umstrittenen Bauteile sind demnach wie folgt bewilligt: Pro Raum je ein 1 m breites Fenster mit einer Brüstungshöhe von 1 m, keine Sanitäreinrichtungen in beiden Räumen, keine irgendwie geartete Verglasung der beiden Eingangstüren. Soweit diese Bauteile dem bewilligten Zustand nicht entsprechen, sind sie deshalb anzupassen, was bedeutet: 1. Die Öffnungen für die Fenstertüren sind bis zu einer Brüstungshöhe von 1 m zuzumauern; insofern ist der angefochtene Beschluss zu präzisieren, in dem von der Entfernung der Fenstertüren und vom Zumauern der Öffnungen die Rede ist.

E. 2.4

Eine nachträgliche Bewilligung dieser Änderungen hat die Baubehörde zu Recht nicht ausgesprochen. Gemäss § 49 Abs. 3 PBG wie auch nach § 273 PBG darf das in Frage stehende Zwischengebäude als Besondere Baute nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein. Ob ein Raum für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist, entscheidet sich nach der objektiven Eignung des Raums und nicht aufgrund der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung (RB 1985 Nr. 111, 1985 Nr. 113; VGr, 24. Oktober 1995, BEZ 1995 Nr. 31, E. 4.b). Massgebend ist dabei, ob ein Gebäudeteil auf Grund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte oder nicht. Das trifft im Allgemeinen immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume erfüllt oder nur

unwesentlich unterschritten sind. Angesichts der offenkundig fehlenden Bereitschaft des Beschwerdeführers, sich an die ausdrücklich verfügte Nutzungsbeschränkung zu halten, war es hier darüber hinaus zulässig, jede Installation zu verweigern, welche für die bewilligten Lager- und Abstellräume nicht zwingend erforderlich ist. Die Berufung auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts VB.2000.00304 vom 7. Dezember 2000 ist schon aus diesem Grund unbehelflich. Zudem lagen in jenem Verfahren, wo ein WC-Raum in einem Besonderen Gebäude zugelassen wurde, andere Verhältnisse vor. Der damals zu beurteilende Raum lag im Untergeschoss und war mit Fenstern versehen, welche nicht aus dem üblichen Fensterglas, sondern aus so genannten Glasbausteinen ausgeführt werden sollten, welche nur in einem abgeminderten Mass lichtdurchlässig waren. Zudem befand sich der untere Rand des Fensters auf der ungewöhnlichen Höhe von rund 1.5 m über dem Raumboden, so dass Kinder und kleinere Menschen auch bei Verwendung von Klarglas keinen Ausblick ins Freie hatten. Ausserdem konnten die Fenster wegen Fehlens eines entsprechenden Mechanismus nicht geöffnet werden. Die Frischluftzufuhr konnte einzig über die auf den Garagenvorplatz projektierte Tür erfolgen. Daraus folgte, dass die an Wohn- und Arbeitsräumen gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG zu stellenden wohnhygienischen Anforderungen nicht bloss unwesentlich unterschritten wurden. Schon aus diesen Gründen konnte damals die Eignung des Raumes zu Wohn- und Arbeitszwecken verneint werden, weshalb die geplante WC-Anlage nicht gegen die Annahme einer Besonderen Baute sprach.

E. 2.5

Die angeordneten Rückbauten sind sodann in keiner Weise unverhältnismässig. Wie aus den Erwägungen des Verwaltungsgerichtsentscheids vom 7. Mai 2003 deutlich hervorgeht, sollte die Belichtung der nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken zu nutzenden Räume auf das für Lager- und Abstellräume Notwendige beschränkt werden. Der Beschwerdeführer konnte deshalb nicht annehmen, dass er die angeordnete Verkleinerung der Fensterfläche andernorts kompensieren könne. Wenn durch die Bewilligungsstempel auf den Ausführungsplänen Unklarheiten entstanden sein sollten, so hat er diese seinen eigenen ungenügenden und unvollständigen Planunterlagen zuzuschreiben. Schliesslich sind die angeordneten Massnahmen mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden.

E. 3

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist im Sinne der Erwägungen abzuweisen, das heisst unter Vormerknahme der Bereitschaft zur Entfernung bzw. dem Ausgiessen der Heizleitungen sowie mit der Präzisierung bezüglich der beiden Fensteröffnungen in der Westfassade. Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG), der überdies zu einer Parteientschädigung von Fr. 2'000.- an den Beschwerdegegner zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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