

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00280 vom 26. März 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-03-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2007.00280](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00280)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00280 du 26 mars 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00280 del 26 marzo 2008

## Regeste

Baubewilligung | Umbau eines Wohnhauses in Kernzone Dorf: Änderung an vorschriftswidrigen Bauten Änderungen sind insoweit zulässig, als sie für eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der bestehenden Liegenschaft erforderlich sind. Da eine sinnvolle Neuüberbauung des Grundstücks hier kaum möglich ist, sind zwar weitgehende Eingriffe in die innere Gebäudesubstanz, ein Lifteinbau sowie Änderungen der äusseren Gestalt des Gebäudes, einschliesslich einzelne für sich unbedeutende Volumenvergrösserungen, ohne welche das Gebäude faktisch zum Abbruchobjekt würde, zulässig. Nicht mehr mit dem Investitionsschutz rechtfertigen lassen sich dagegen die Erweiterung des Volumens und der nutzbaren Geschossfläche durch die Anhebung des Daches über dem Anbau und die Schaffung einer zweiten Wohneinheit. Wenn bereits das bestehende Gebäude die nach geltendem Recht zulässigen Baumöglichkeiten bei weitem übertrifft, steht bei der Erweiterung des Gebäudevolumens und der nutzbaren Fläche sowie mit der Nutzungsintensivierung durch den Einbau einer zweiten Wohneinheit nicht mehr der Investitionsschutz, sondern die Schaffung zusätzlicher, nach neuem Recht nicht bewilligungsfähiger Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund. Zusätzliches Indiz für eine neubauähnliche Umgestaltung ist, dass durch die Aufstockung des Anbaus die bisherige Erscheinung des Gebäudes sehr stark verändert wird (E. 2.5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

### E. 2

aufweisen dürfte, ist zudem fraglich, ob eine wirtschaftlich sinnvolle Neuüberbauung der Liegenschaft überhaupt möglich wäre.

### E. 2.1

Zwischen den privaten Parteien ist umstritten, ob das Bauvorhaben eine zulässige Änderung einer bauvorschriftswidrigen Baute im Sinn von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) darstellt. Die Vorinstanz hat dies im Wesentlichen mit der Begründung verneint, dass bis auf die Umfassungsmauern und einen Teil der Decken die bisherige Bausubstanz fast vollständig ersetzt werden solle; angesichts des Umstands, dass wegen der ungenügenden Abstandsvorschriften auf dem Baugrundstück nur ein wesentlich kleinerer Neubau als die bestehende Baute errichtet werden könne, sprengt deshalb das Bauvorhaben den Rahmen einer zulässigen Änderung. Die Beschwerdeführer machen demgegenüber geltend, es gehe ihnen darum, das Haus den heutigen Anforderungen an ein modernes Wohnen in ökologischer und ökonomischer Sicht

anzupassen. Dazu würde eine Aussenwärmedämmung angebracht, Innenwände entfernt und/oder versetzt, ein Lift eingebaut sowie das Treppenhaus als Folge des Lifteinbaus durch ein neues ersetzt. Abgesehen davon, dass im Erdgeschoss, um dieses autonom nutzen zu können, eine zusätzliche Küche und Bad/WC eingebaut würden, bleibe die bisherige Nutzung unverändert. Das Äussere des Hauses werde abgesehen vom Anbringen der Wärmedämmung nur durch geringfügige Veränderungen der Befensterung und die Anhebung des Daches verändert.

## **E. 2.2**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen; für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen vorbehalten. Diese so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.) schützt unter dem bisherigen Recht errichtete Bauten nicht nur in ihrem bisherigen Bestand, sondern lässt neben Nutzungsänderungen auch Umbauten und Erweiterungen zu, ohne dass ihr Umfang ausdrücklich beschränkt wird. Allerdings haben Lehre und Rechtsprechung unter Hinweis auf den Zweck der Besitzstandsgarantie, nämlich den Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Ordnung getätigten Investitionen, stets verlangt, dass die baulichen Änderungen nicht auf den weitgehenden Ersatz der bisherigen Bausubstanz hinauslaufen dürfen; solche so genannten "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengen den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssten die Neubauvorschriften einhalten (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5). Auch nach der Neufassung von § 357 Abs. 1 PBG im Rahmen der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 ist an dieser Rechtsprechung festgehalten worden (RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14), doch wurden in der Folge die Grenzen zur neubauähnlichen Umgestaltung weiter gezogen (VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3). Anknüpfend an diesen Entscheid und bezugnehmend auf neuere Lehrmeinungen (Willi, S. 99 ff.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 17-6 f.), hat das Verwaltungsgericht in einem Entscheid vom 19. Oktober 2005 (BEZ 2006 Nr. 32) seine Praxis weiter entwickelt und festgehalten, dass neubauähnliche Umgestaltungen nur dann anzunehmen sind, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, das heisst, wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird. Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft dies nach dieser neueren, in Entscheiden vom 14. März 2007 (BEZ 2007 Nr. 18) und vom 7. Juni 2007 (VB 2007.00093, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) bestätigten Rechtsprechung dann zu, wenn bei objektivierter Betrachtungsweise die Berufung auf die erweiterte Besitzstandsgarantie nicht darauf abzielt, bestehende Investitionen zu schützen, sondern es ausschliesslich oder vorwiegend darum geht, die Anwendung der für einen Neubau geltenden Bestimmungen zu verhindern. Ob eine solche Umgehung vorliegt, lässt sich nicht allein nach quantitativen Kriterien beurteilen und hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Wo die Einhaltung der Neubauvorschriften nur geringe Belastungen mit sich bringen würde, ist deshalb zurückhaltender auf eine neubauähnliche Umgestaltung zu schliessen, als dort, wo Umbau, Erweiterung oder Umnutzung der vorschriftswidrigen Baute dem Bauherrn Baumöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären. Die von der bisherigen Rechtsprechung

entwickelten Abgrenzungskriterien, wonach eine Umgestaltung dann anzunehmen ist, wenn die neue Organisation und Konstruktion des Gebäudes nicht mehr als Verbesserung oder Anpassung des Vorhandenen gelten können und/oder die baulichen Änderungen die bisherige Gestalt des Gebäudes nicht mehr erkennen lassen (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5; Willi, S. 100 ff., mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und der Baurekurskommissionen), stellen deshalb nur Indizien für eine Umgehung bzw. für eine neubauähnliche Umgestaltung dar; auch bei solchen weitgehenden baulichen Änderungen ist es aber nicht ausgeschlossen, dass der Schutz der bestehenden Investitionen und nicht die Umgehung der Neubauvorschriften im Vordergrund steht (zum Ganzen BEZ 2006 Nr. 32).

### **E. 2.3**

Die streitbetroffene Liegenschaft liegt in der Kernzone Dorf gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bonstetten vom 10. Mai 1995 (BZO). Das bestehende Gebäude gehört nicht zu den privilegierten Bauten im Sinn von Ziffer 2.3.1 BZO, weshalb ein Neubau die Grundmasse gemäss Ziffer 2.4.1 BZO zu beachten hätte, das heisst unter anderem die Überbauungsziffern von max. 25 % für Haupt- und max. 5 % für Nebengebäude sowie den grossen Grenzabstand von min. 6 m bzw. den kleinen von mind. 3,5 m. Zur L-Strasse wäre zudem der Strassenabstand von min. 6 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG einzuhalten. Weil das bestehende Gebäude diese Abstände allseits massiv unterschreitet und entsprechend auch die Überbauungsziffern von 25 bzw. 5 % deutlich überschritten werden, würde die Anwendung der für einen Neubau geltenden Vorschriften zu einer gegenüber dem bestehenden Bau um ca. 50 % reduzierten Gebäudegrundfläche führen. Angesichts des Umstands, dass der Neubau lediglich noch eine Gebäudegrundfläche von ca. 60 m

### **E. 2.4**

Aufgrund der gegebenen tatsächlichen Verhältnisse und der massgeblichen Bauvorschriften ist offenkundig, dass der geplante Umbau sowie die Vergrösserung des Volumens insbesondere im Dachbereich der Bauherrschaft Baumöglichkeiten bieten, die mit einem Neubau nicht realisierbar wären. Indessen ist hier der Umstand mitzuberücksichtigen, dass aufgrund des geltenden Rechts eine wirtschaftlich sinnvolle Neuüberbauung des Grundstücks kaum möglich ist.

### **E. 2.5**

Die bestehende Liegenschaft umfasst ein älteres, über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügendes Einfamilienhaus mit kleinräumigen, verwinkelten Grundrissen und bescheidenem Ausbaustandard. Der etwas niedrigere östliche Anbau, bei dem es sich ursprünglich um ein Ökonomiegebäude gehandelt haben dürfte, enthält im Erdgeschoss Nebenräume, während das Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Dachgeschoss dieses Gebäudeteils ist heute aufgrund der geringen Raumhöhe nur beschränkt zu Wohnzwecken verwendbar (vgl. § 304 Abs. 1 und 3 PBG). Südlich angebaut ist zudem ein eingeschossiges Garagengebäude. Gemäss Baueingabe soll die heute offenkundig schlecht nutzbare und nicht mehr zeitgemässe Baute innen wie aussen umfassend umgebaut sowie durch die Anhebung des Daches über dem bisherigen Treppenhausvorbau und über dem östlichen Anbau erweitert werden. Die innere Erschliessung wird durch den Einbau eines Lifts und die Verlegung des Treppenhauses sowie weitere Grundrissänderungen vollständig verändert. Durch den Einbau eigener

Sanitärräume im Erdgeschoss soll dieses "autonom" genutzt werden können, was bedeutet, dass das Gebäude neu zwei Wohneinheiten umfassen wird. Durch die Anhebung des Firsts über dem östlichen Anbau werden Volumen und nutzbare Fläche deutlich vergrössert; durch den geplanten Umbau wird der heute äusserlich noch weitgehend als angefügte Ökonomiebaute erscheinende Gebäudeteil vollständig mit dem Hauptgebäude verwachsen, wodurch die Liegenschaft ein weitgehend neues Erscheinungsbild erhält. Insgesamt gehen diese Änderungen deutlich über den Umfang hinaus, der erforderlich ist, um das bestehende Gebäude weiterhin wirtschaftlich sinnvoll nutzen zu können. Zu diesem Zweck lassen sich angesichts der nicht mehr zeitgemässen Grundrisse zwar weitgehende Eingriffe in die innere Gebäudesubstanz rechtfertigen und auch der Lifteinbau erscheint nicht als unzulässig; ebenso darf die äussere Gestalt des Gebäudes insofern verändert werden, als die zur Anbringung der Aussenisolation und für eine der neuen Raumaufteilung entsprechende Befensterung erforderlich ist. Alle diese Eingriffe sowie einzelne für sich allein unbedeutende Volumenvergrösserungen wie beispielsweise im Bereich des Treppenhausvorbaus lassen sich mit dem Zweck des Erhalts der in die Liegenschaft getätigten Investitionen rechtfertigen. Das Verbot solcher Anpassungen würde nämlich dazu führen, dass das Gebäude faktisch zum Abbruchobjekt wird; weil eine sinnvolle Neuüberbauung des Grundstücks kaum möglich ist, würde damit die Liegenschaft als Ganzes massiv entwertet. Nicht mehr mit dem Investitionsschutz rechtfertigen lassen sich dagegen die Erweiterung des Volumens und der nutzbaren Geschossfläche durch die Anhebung des Daches über dem östlichen Anbau und die Schaffung einer zweiten Wohneinheit. Wenn bereits das bestehende Gebäude die nach geltendem Recht zulässigen Baumöglichkeiten bei weitem übertrifft, steht bei der Erweiterung des Gebäudevolumens und der nutzbaren Fläche sowie mit der Nutzungsintensivierung durch den Einbau einer zweiten Wohneinheit nicht mehr der Investitionsschutz sondern die Schaffung zusätzlicher, nach neuem Recht nicht bewilligungsfähiger Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund. Hinzu kommt, dass durch die Aufstockung des östlichen Anbaus die bisherige Erscheinung des Gebäudes sehr stark verändert wird, was ein zusätzliches Indiz für eine unzulässige neubauähnliche Umgestaltung darstellt.

### **E. 3**

Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung hälftig aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 70 VRG). Überdies haben die Beschwerdeführenden dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner, wiederum unter solidarischer Haftung, eine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 1 lit. a VRG); als angemessen erscheint eine solche in der Höhe von Fr. 1000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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