

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00198 vom 30. Juni 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00198

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00198 du 30 juin 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00198 del 30 giugno 2010

Regeste

Baubewilligung | Frage der Einhaltung des grossen Grundabstands. Auslegung kommunalen Rechts. Gemäss Art. 19 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung Embrach gilt der grosse Grundabstand für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite. Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand. Die Baubehörde versteht diese Bestimmung so, dass die längere Gebäudeseite für den grossen Grundabstand massgebend ist. Dabei legt sie die Bestimmung nach ihrem Wortlaut aus und verlangt die Einhaltung des grossen Grundabstands gegenüber einer der längeren Gebäudeseiten, unabhängig davon, wie gross der Unterschied zwischen den Fassadenlängen ist. Diese Messweise entspricht der langjährigen und konstanten Bewilligungspraxis der Baubehörde. Die Auslegung des Bauausschusses erweist sich ohne Weiteres als nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt. Nach dem Wortlaut von Art. 19 Abs. 1 BZO ist klarerweise die längere Gebäudeseite massgebend. Für die von der Beschwerdeführerin vertretene Auslegung, die Hauptwohnseite sei für die Einhaltung des grossen Grundabstands massgebend, bestehen keine Anhaltspunkte, weshalb vom klaren Wortlaut der Bestimmung auszugehen ist (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00198 Entscheid der 1. Kammer vom 30. Juni 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtssekretär Martin Knüsel. In Sachen A, vertreten durch B, Beschwerdeführerin, gegen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen einen Entscheid der Baurekurskommission zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der an das Bauprojekt angrenzenden Liegenschaft F-Strasse 03 vom Bauvorhaben in qualifizierter Weise betroffen und damit grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Was indessen die beantragte Arrondierung der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 mit den Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 05 betrifft, ist festzuhalten, dass Streitgegenstand im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht nur sein kann, was Gegenstand des angefochtenen Entscheids bildet. Diesbezüglich ist somit nicht auf die Beschwerde einzutreten. 2. Das geplante Einfamilienhaus, welches sich in der Wohnzone W2B befindet

und annähernd einen quadratischen Grundriss aufweist, soll auf dem den östlichen Teil des Bauareals einnehmenden Grundstück Kat.-Nr. 01 erstellt werden. Die ebenfalls Teil des bewilligten Bauvorhabens bildende Doppelgarage ist auf dem westlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 02 geplant. Dieses Garagengebäude wird aufgrund von bestehenden Näherbaurechten weitgehend als Grenzbaute realisiert.

E. 2

Bauausschuss Embrach, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 28. Oktober 2009 erteilte der Bauausschuss Embrach D und C die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der E-Strasse

E. 03

in Embrach. II. Den dagegen von A am 3. Dezember 2009 erhobenen Rekurs wies die Baurekurskommission IV mit Entscheid vom 25. März 2010 ab. III. Mit Beschwerde vom 22. April 2010 gelangte A an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung und die Arrondierung der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 mit den Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 05, um neu zonenkonform bebaut zu werden. Die Vorinstanz schloss am 12. Mai 2010 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft beantragte am 24. bzw. 26. Mai 2010 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; je unter Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung. Die Erwägungen der Baurekurskommission IV im Rekursentscheid vom 25. März 2010 sowie die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften werden – soweit rechtserheblich – in den nachfolgenden Erwägungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung: 1.

E. 3

Nach Art. 17 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach vom 12. Mai 1993 (BZO) ist in der vorliegend massgeblichen Wohnzone W2B ein kleiner Grundabstand von 4 m und ein grosser Grundabstand von 10 m zu beachten. Der grosse Grundabstand gilt nach Art. 19 Abs. 1 BZO "für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite". Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand. Da die westliche Gebäudeseite um 0,5 m länger ist als die gegen Süden gerichtete Fassade, ging die Baubehörde davon aus, dass der grosse Grundabstand vor der westlichen Gebäudeseite einzuhalten sei. Dass dieses Abstandsmass gegen das im Westen angrenzende Kleingrundstück Kat.-Nr. 05 und – über dieses hinweg – gegen das an Kat.-Nrn. 05 und 02 anschliessende Grundstück Kat.-Nr. 04 nicht eingehalten ist, akzeptierte der Bauausschuss aufgrund des diesbezüglich bestehenden Näherbaurechts. In der Rekursvernehmlassung ergänzte die Baubehörde ihre Bewilligungsbegründung und führte aus, der grosse Grundabstand hätte allenfalls auch vor der minim nach Süden gerichteten Ostfassade verlangt werden können. Jene sei jedoch deswegen nicht als massgeblich betrachtet worden, weil dort die F-Strasse angrenze, womit der Strassenabstand an die Stelle des grossen Gebäudeabstands trete.

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, durch den im Februar dieses Jahres begonnenen Aufbau des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04, ergebe sich auf den verbleibenden Grundstücken Kat.-Nrn. 01/02 und 03 kein vernünftig überbaubares Grundstück mehr. Der projektierte Neubau unterschreite die Grenzabstände, woraus erhebliche Immissionen auf dem beschwerdeführerischen Grundstück entstünden. Die

Südfassade des geplanten Einfamilienhauses rage bis ca. 4 m an das beschwerdeführerische Grundstück heran. Die Westfassade sei leicht nach Nordwest und nicht nach Südwest gedreht und könne daher sicher nicht als Südfassade gesetzt werden, nachdem die Hauptwohnseite klar nach Süden gerichtet sei. Da die Doppelgarage zum Teil ins Hauptgebäude hineinrage, verlängere sich die Südfassade auf volle 18 Meter. Der grosse Grundabstand sei daher vor der Südseite einzuhalten. Zudem sei bei der Auslegung von Art. 19 Abs. 1 BZO von Sinn und Zweck des grossen Grundabstands auszugehen. Es sei daher auf die Ausrichtung der Fensterflächen, auf Art und Fläche der zur betreffenden Fassade orientierten Räume und der davor angelegten Aussenflächen abzustellen. Der grosse Grundabstand müsse daher auf die Hauptwohnseite ausgerichtet sein.

E. 5

Bei der in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Embrach vorgesehenen Regelung der Grenzabstände handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 49 Abs. 2 lit. b PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass der örtlichen Baubehörde bei der Auslegung kommunalen Rechts ein erheblicher Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zukommt, weshalb sich die grundsätzlich auch zur Ermessensüberprüfung befugte Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung auferlegt. Beruht der Entscheid 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). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. c VRG auf blosser Rechtskontrolle beschränkt.

E. 6

Die Beschwerdeführerin wirft der Gemeinde vor, ihren Ermessensspielraum bei der Frage, vor welcher Fassade der grosse Grundabstand einzuhalten sei, verletzt zu haben. Nach beschwerdeführerischer Auffassung ist der grosse Grundabstand vor der Südseite des geplanten Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 einzuhalten. Dies, weil die Südseite unter Einrechnung der Doppelgarage die längere Gebäudeseite darstelle, und weil nach Auslegung der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Grundabstand ohnehin vor der Hauptwohnseite einzuhalten sei.

E. 6.1

Bei Gebäuden, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, handelt es sich um besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 in Verbindung mit § 273 PBG. Gemäss § 28 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) fallen besondere Gebäude für die Berechnung der Gebäudelänge und -breite ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt. Bei der geplanten Doppelgarage handelt es sich um ein besonderes Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG. Da in der Bau- und Zonenordnung Embrach keine abweichende Regelung vorgesehen ist, darf die Doppelgarage bei der Berechnung der Gebäudelänge gestützt auf § 28 Abs. 2 ABV nicht

hinzugerechnet werden. Dasselbe gilt für den Geräteraum. Die Südseite des Hauptgebäudes ist somit gegenüber der Ost- und Westseite um 0,5 m kürzer.

E. 6.2

Gemäss Art. 19 Abs. 1 BZO gilt der grosse Grundabstand "für die am meisten gegen Süden gerichtete, längere Gebäudeseite". Für die übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grundabstand. Die Baubehörde versteht diese Bestimmung so, dass die längere Gebäudeseite für den grossen Grundabstand massgebend ist. Dabei legt sie die Bestimmung nach ihrem Wortlaut aus und verlangt die Einhaltung des grossen Grundabstands gegenüber einer der längeren Gebäudeseiten, unabhängig davon, wie gross der Unterschied zwischen den Fassadenlängen ist. Diese Messweise entspricht der langjährigen und konstanten Bewilligungspraxis des Bauausschusses der Gemeinde Embrach. Diese ist durch die bei den Akten liegenden Beispiele belegt. Danach stellt die Baubehörde auch bei nahezu quadratischen Gebäudegrundrissen konsequent auf die längere Seite ab. Inwiefern diese Beispiele nicht mit der vorliegenden Situation vergleichbar sein sollen, wird von der Beschwerdeführerin nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Die Auslegung des Bauausschusses erweist sich ohne Weiteres als nachvollziehbar und sachlich gerechtfertigt. Nach dem Wortlaut von Art. 19 Abs. 1 BZO ist klarerweise die längere Gebäudeseite massgebend. Für die von der Beschwerdeführerin vertretene Auslegung, die Hauptwohnseite sei für die Einhaltung des grossen Grundabstands massgebend, bestehen keine Anhaltspunkte, weshalb vom klaren Wortlaut der Bestimmung auszugehen ist. Diesbezüglich wird auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen (Art. 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Da die Südfassade um rund einen halben Meter kürzer ist, ist der grosse Grundabstand vor der Ost- oder Westseite einzuhalten; jedenfalls aber nicht vor der Südseite.

E. 6.3

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe ihre Argumentation in unzulässiger Weise während des Rechtsmittelverfahrens geändert, indem sie nun geltend mache, die Ostfassade sei die massgebliche Gebäudeseite, ist festzuhalten, dass eine Motivsubstitution gestützt auf den Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen zulässig ist. Die entscheidende Instanz darf eine im Ergebnis richtige, aber falsch begründete Anordnung mit anderen rechtlichen Überlegungen bestätigen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 81). Nach der Vorschrift von Art. 19 Abs. 1 BZO ist der grosse Grundabstand auf der längeren, am meisten gegen Süden gerichteten Seite einzuhalten. Dies wäre wohl die Ostseite. Diese verläuft zur F-Strasse. Gegenüber der Strasse ist jedoch nicht der grosse Grundabstand, sondern der Strassenabstand von 6 m einzuhalten (RB 1998 Nr. 116; RB 1999 Nr. 119; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12-39). Gegenüber den Grundstücken auf der Westseite besteht ein Näherbaurecht, das seinerseits dem grossen Grundabstand vorgeht. Vorliegend kann indessen die Frage, ob nun die West- oder die Ostfassade die gemäss Art. 19 Abs. 1 BZO massgebliche Seite darstellt, insofern offenbleiben, als der grosse Grundabstand so oder anders, jedenfalls nicht vor der kürzeren Südfassade, einzuhalten ist, zumal in der Bau- und Zonenordnung keine Regelung besteht, dass wenn der grosse Grundabstand vor keiner der längeren Gebäudeseiten einhaltbar ist, dieser vor der kürzeren nach Süden gerichteten Seite einzuhalten sei. Es besteht somit keine rechtliche Grundlage, den grossen Grundabstand vor der Südseite einzufordern.

E. 6.4

Demnach ergibt sich, dass der Bauausschuss, indem er den grossen Grundabstand nicht vor der Südseite einforderte, den ihm zustehenden Spielraum bei der Auslegung des kommunalen Rechts nicht verletzt hat. Die Auslegung der örtlichen Baubehörde erweist sich als sachlich vertretbar und nicht rechtsverletzend. Demgemäss besteht auch keine Veranlassung für die beantragte Arrondierung der Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 02, 05 und 04, zumal eine solche ohnehin nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet (siehe E. 1.2).

E. 7

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 VRG) und es steht ihr von vornherein keine Parteientschädigung zu.

E. 7.1

Die obsiegende Bauherrschaft verlangt ebenfalls die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei nur dann eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen, wenn ihr aus der Darlegung eines komplizierten Sachverhalts oder schwieriger Rechtsfragen ein besonders grosser Aufwand entstanden ist (vgl. § 17 Abs. 2 lit. a VRG). Dies ist dann zu bejahen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren gemeinhin Üblichen und Zumutbaren überschritten sind und von einer Partei nicht erwartet werden kann, dass sie einen solchen Aufwand vollumfänglich selber trägt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 27). Mangels Rechtsverfolgungskosten ist dies bei der nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen privaten Beschwerdegegnerschaft zu verneinen, weshalb ihr auch im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

E. 7.2

Auch der obsiegende Bauausschuss Embrach verlangt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, wird die Gemeinde im Fall des Unterliegens gemäss § 17 Abs. 3 VRG in der Regel nicht entschädigungspflichtig. Umgekehrt entfällt im Fall des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch (BEZ 2005 Nr. 15), weshalb auch der Gemeinde keine Parteientschädigung auszurichten ist. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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