

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00417 vom 1. Dezember 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00417

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00417 du 1 décembre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00417 del 1 dicembre 2010

Regeste

Baubewilligung und Befehl | Nachträgliche Baubewilligung und Beseitigungsbefehl für technische Dachaufbauten: Einordnung, Feststellung des Sachverhaltes, Verhältnismässigkeit. Bezüglich der mangelhaften Einordnung der entsprechend dem Minergie-Standard erstellten Lüftungsaufbauten (Komfort-Lüftung mit Wärmerückgewinnung) kann auf die vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (E. 3). Die vom (bösgläubigen) Beschwerdeführer geltend gemachten Folgekosten sind in der Verhältnismässigkeitsprüfung nicht zu berücksichtigen, weil sie mit dem Verlust einer durch illegale Bautätigkeit erreichten Wertsteigerung der Immobilie zusammenhängen (E. 4.2). Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Rückbauanordnung ist jedoch dem vorliegend widerstreitenden öffentlichen Interesse an einer energiearmen und umweltschonenden Bauweise Rechnung zu tragen. Die Sache ist daher zur Abklärung allfälliger baulicher Alternativen einschliesslich ihrer Kosten und deren Beurteilung im Hinblick auf ihre Verhältnismässigkeit an die Vorinstanz zurückzuweisen (E. 5 und 6). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00417 Entscheid der 1. Kammer vom 1. Dezember 2010 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsssekretär Robert Lauko. In Sachen A , Beschwerdeführer, gegen Baubehörde Meilen, Beschwerdegegnerin, und

E. 1.1

C ,

E. 1.2

D,

E. 2

E,

E. 03

zeigt, dass die Durchstossung der Dachhaut durch eine Vielzahl von kleineren technischen bedingten Aufbauten in gestalterischer Hinsicht ebenfalls nicht optimal ist. Was die erst in der Beschwerdeschrift genannten zusätzlichen Vergleichsobjekte betrifft, sind diese als neue und im Sinn von § 52 Abs. 2 VRG unzulässige Tatsachenbehauptungen nicht zu berücksichtigen. Unter diesen Umständen erübrigt sich auch der vom Beschwerdeführer

erneut beantragte Augenschein, dessen Anordnung im pflichtgemässen Ermessen des Verwaltungsgerichts steht (Alfred Kölz/Jürg Bosshart /Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 42).

E. 3

Soweit der Beschwerdeführer die Lüftungsaufbauten für ästhetisch nicht störend hält, kann auf die diesbezüglichen Erwägungen des Rekursentscheids verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Gemäss diesen erfüllen die betreffenden Aufbauten auf dem Dach des in der Kernzone KB 04 liegenden Mehrfamilienhauses die erhöhten Anforderungen von Art. 12 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung 1997 der Gemeinde Meilen bzw. von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht (siehe Rekursentscheid E. 3.2.3). Die vom Beschwerdeführer im Rekursverfahren aufgeführten Vergleichsobjekte sind zudem aus verschiedenen Gründen nicht mit dem streitbetroffenen Gebäude zu vergleichen (siehe Rekursentscheid E. 3.2.4). Das heterogene Erscheinungsbild der in der baulichen Umgebung vorhandenen Dachaufbauten führt deshalb nicht zur Herabsetzung der Einordnungsvoraussetzungen, sodass die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde noch als vertretbar und Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung als gerechtfertigt erscheint; von einem "krassen Gestaltungsverstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG und Art. 12 ff. BZO", wie es die Baubehörde formuliert, kann indessen nicht die Rede sein; gerade das von der Vorinstanz erwähnte Gebäude L-Strasse

E. 4

Ferner rügt der Beschwerdeführer, die Wiederherstellungsanordnung sei unverhältnismässig. Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Dabei hat sie allerdings den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn die Bauherrschaft die widerrechtliche Baute bösgläubig erstellt hat (VGr, 4. Juni 2009, VB.2009.00064, E. 7.1, www.vgrzh.ch, auch zum Folgenden).

E. 4.1

Der Rückbau muss somit als behördlich angeordnete Massnahme im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel erforderlich sein, mithin das mildeste noch zwecktaugliche Mittel darstellen (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 591). Ob eine Massnahme in diesem Sinn erforderlich ist, lässt sich nicht ohne Berücksichtigung der infrage kommenden Alternativen beurteilen, was je nachdem entsprechende Sachkenntnis erfordert. Da im Verfahren vor der Rekursinstanz die Untersuchungsmaxime gilt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 12), muss diese grundsätzlich von Amtes wegen die ihr notwendig scheinenden Sachverhaltsabklärungen treffen (Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 69). Vorliegend stützte sich die Baurekurskommission in ihrem Entscheid ausschliesslich auf die vom heutigen Beschwerdeführer und damaligen Rekurrenten aufgestellte Kostenabrechnung (siehe Rekurschrift Ziff. 21) und hielt die durch den Rückbau der bestehenden und den Einbau einer konventionellen Lüftung verursachten Mehrkosten von Fr. 185'000.- für verhältnismässig.

E. 4.2

Hiergegen wendet der Beschwerdeführer ein, die Vorinstanz habe zu Unrecht die Folgekosten, die sich aus dem mit der Entfernung der Komfortlüftung einhergehenden Verlust des Minergie-Standards ergäben, nicht berücksichtigt. Diese bestünden vorliegend in allfälligen Schadenersatzansprüchen der Käufer sowie in den Aufwendungen, die für den Erhalt ihrer Zustimmung zur geforderten Massnahme erforderlich wären. Während die Stockwerkeigentümer als sog. Zustandsstörer nach Erlass einer entsprechenden Duldungsverfügung ohnehin zur Duldung des Rückbaus verpflichtet wären (vgl. Rekursentscheid E. 3.4), hängen die geltend gemachten Schadenersatzansprüche eng mit dem Wertverlust der Immobilie zusammen, den diese durch den Wegfall des Minergie-Standards erleiden würde. Aus einer durch illegale Bautätigkeit erreichten Wertsteigerung lässt sich indessen keine besondere Härte ableiten, welche den Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu rechtfertigen vermöchte (VGr, 12. März 2008, VB.2007.00383, E. 7.3.2, www.vgrzh.ch, auch zum Folgenden). Somit sind die vom insoweit bösgläubig handelnden Beschwerdeführer behaupteten Folgekosten bei der Überprüfung der Verhältnismässigkeit der Rückbauanordnung nicht zu berücksichtigen.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer korrekterweise keine Gutgläubigkeit attestiert (Rekursentscheid E. 3.3.3). Gutgläubig ist eine Bauherrschaft nämlich nur dann, wenn sie berechtigterweise annehmen darf, sie sei zur Bauausführung ermächtigt (BGE 104 Ib 303). Selbst wenn die Behörde in Kenntnis um die Bauarbeiten nicht einschreitet, ist bei der Annahme einer behördlichen Duldung daher grosse Zurückhaltung geboten (Kölz/Bosshart/Röhl, § 30 N. 54). Vorliegend konnte der von Architekten beratene Beschwerdeführer aus den angeführten Vergleichsobjekten und der Konsultation entsprechender Bundesgerichtsentscheide schon deswegen keine behördliche Duldung annehmen, weil diese nicht sein eigenes Bauvorhaben betreffen. Allerdings ist das Verschulden des Beschwerdeführers als relativ gering einzustufen. So stiess sein Vorhaben, den Energieverbrauch des Gebäudes niedrig zu halten, auf die grundsätzliche Zustimmung der Baubehörde, ohne dass diese im Hinblick auf die Bauästhetik besondere Bedenken geäussert oder entsprechende Auflagen statuiert hätte. Sodann ist die Baubewilligung insofern missverständlich, als laut Erwägungen die Bestimmungen über die Fachbereiche Wärmedämmung, Schallschutz, Heizungsanlagen und Technische Ausrüstungen und Spezialanlagen hinsichtlich "Projekt und Ausführung" der privaten Kontrolle unterstellt wurden und gemäss Disp.-Ziff. 19 die entsprechenden Ausführungsbestätigungen, unter anderem betreffend den Fachbereich Klima/Lüftung, erst spätestens 2 Wochen vor Schlussabnahme einzureichen waren.

E. 4.4

Abgesehen davon, dass die Schwere des Einordnungsmangels und die Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers zu relativieren sind, hat die Vorinstanz, indem sie ihren Überlegungen den Ersatz der bestehenden Komfortlüftung durch eine konventionelle Anlage zugrunde gelegt hat, das öffentliche Interesse an einer energiearmen und umweltschonenden Bauweise unzureichend gewürdigt. Im sparsamen und rationellen Energieverbrauch liegt ein ausgewiesenes öffentliches Interesse (Art. 89 der Bundesverfassung vom 18. April 1999; BGer, 12. September 1994, 1P.193/1994, ZBl 96/1995, S. 272), dem namentlich im Planungs- und Baurecht eine grosse Bedeutung zukommt. Als der Bauästhetik vorliegend widerstreitendes öffentliches Interesse hätte der mit der Minergie-Bauweise angestrebte minimale Energieverbrauch daher in die Güterabwägung

miteinbezogen werden müssen (VGr, 22. November 2006, VB.2006.00332, E. 2.8, www.vgrzh.ch; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 567 ff.; BGE 121 II 8 S. 16 ff.; vgl. auch betreffend Förderung des Minergie-Standards VGr, 26. Juli, VB.2006.00262, www.vgrzh.ch).

E. 5

Die im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung gebotene umfassende Interessenabwägung muss deshalb neben dem privaten Interesse des Beschwerdeführers an der Vermeidung der Rückbaukosten und an der Beibehaltung einer energieeffizienten Lüftung auch das öffentliche Interesse an einer energiearmen und umweltschonenden Bauweise sowie die aufgrund der exponierten Lage des streitbetroffenen Mehrfamilienhauses mitspielenden Aspekte der Lärm- und Abgasbelastung mitberücksichtigen. Diesen Interessen sind diejenigen an einer gut gestalteten Dachlandschaft in der Kernzone sowie allgemein an der Durchsetzung der Rechtsordnung gegenüberzustellen. Die Interessenabwägung der Vorinstanz, die sich darauf beschränkt hat, den Interessen des Ortsbildschutzes und an der Durchsetzung der Kernzonenvorschriften die Kosten des Rückbaus und Ersatzes der bestehenden Komfortlüftung durch eine konventionelle Lüftung von insgesamt ca. Fr. 185'000.- gegenüberzustellen, erweist sich deshalb als unvollständig. Vielmehr wird zu prüfen sein, ob und mit welchen Kosten die bestehende Lüftungsanlage durch ein anderes energiesparendes Lüftungssystem ersetzt werden kann, welches ohne überdimensionierte Dachaufbauten auskommt. Die Verhältnismässigkeit des Rück- bzw. Umbaus wird sich angesichts des hohen öffentlichen Interesses an einem sparsamen und rationellen Energieverbrauch sowie der mitzubehaltenden Aspekte der Lärm- und Abgasbelastung der Liegenschaft an diesen Kosten zu orientieren haben.

E. 6

Aus den genannten Gründen ist die Sache gestützt auf § 64 Abs. 1 VRG zur weiteren Untersuchung des Sachverhalts und zur Beurteilung allfälliger baulicher Alternativen einschliesslich ihrer Kosten an die Vorinstanz zurückzuweisen. Da bei diesem Ausgang keine Partei vollständig obsiegt, sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Über die Verlegung der Rekurskosten wird die Baurekurskommission im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. Parteientschädigungen sind bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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