

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00506 vom 16. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00506

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00506 du 16 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00506 del 16 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung: Legitimation zur Anfechtung einer Projektänderungsbewilligung; Qualifikation eines Geschosses als "ausbaubar". Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (E. 1.1). Diese Voraussetzungen sind in Bezug auf den beanstandeten Einbau von Oblichtern erfüllt, da es um die Frage geht, in welcher Weise die betroffenen Räume genutzt werden können und dürfen. Die Nutzung dieser Räume hat wiederum Einfluss auf die erzeugten Immissionen, an deren Minimierung die Nachbarn ein Interesse haben (E. 1.6). Die Einschätzung der Vorinstanzen, der Disponibel-Raum werde durch den Einbau der Oblichter nicht zu einem "ausbaubaren" Raum im Sinne der BZO, ist unter den konkreten Umständen nicht rechtsverletzend (E. 2.5). In Bezug auf das gerügte Fehlen eines leicht zugänglichen Abstellplatzes und einer verkehrssicheren Ausfahrt ergeben sich durch die Projektänderungen keine entscheidenden Veränderungen, weshalb der Beschwerdeführerin diesbezüglich das notwendige Rechtsschutzinteresse fehlt (E. 3.3 und 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2010.00506 Urteil der 1. Kammer vom 9. Februar 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Andreas Keiser (Vorsitz) , Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen A , Beschwerdeführerin, gegen 1.1 B , 1.2 C , beide vertreten durch RA D ,

E. 1.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen.

E. 1.2

Die Legitimationsvoraussetzungen sind nicht schon dann erfüllt, wenn irgendwelche negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind. Ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse hat der Einsprecher nur dann, wenn die Auswirkungen auf seine Liegenschaft nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit des Betroffenen verdient keinen Rechtsschutz (RB 1985 Nr. 8; BGr, 2. November 1983, ZBl 85/1984, S. 378 ff.).

E. 1.3

Der Nachbar hat die nachbarliche Beziehung und die qualifizierte Beeinträchtigung eigener Interessen, die seine Legitimation begründen sollen, unter Hinweis auf den Sachverhalt schon im Rekurs an die erste Rechtsmittelinstanz darzutun. Er kann dies vor Verwaltungsgericht nicht mehr nachholen (vgl. RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506 ff. = ZR 64 Nr. 187). An diese Darlegung dürfen indessen dann keine hohen Anforderungen gestellt werden, wenn aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage ohne Weiteres ersichtlich ist, dass das Bauvorhaben in seiner konkreten Ausgestaltung die Interessen des Nachbarn unmittelbar berührt (RB 1980 Nr. 8; RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 40). Das ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Beispiel dann der Fall, wenn sich der Nachbar auf die Verletzung von Bestimmungen beruft, die neben der Wahrung öffentlicher Interessen auch den Schutz der Nachbarn bezwecken, wie beispielsweise Abstands- oder Ausnutzungsvorschriften (RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 40).

E. 1.4

Die enge nachbarliche Raumbeziehung ist vorliegend unbestritten. Umstritten ist dagegen, ob die Beschwerdeführerin genügend dargetan hat, inwiefern die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter.

E. 1.5

Die Vorinstanz hat die Legitimation der Beschwerdeführerin insofern bejaht, als sich diese gegen die Bewilligung der beiden Oblichter gerichtet habe. Zwar irre sich die Beschwerdeführerin bezüglich der möglichen Folgen einer Gutheissung dieser Rüge, da diese nicht die Aufhebung der gesamten (Stamm-)Baubewilligung zur Folge hätte. Die Gutheissung würde jedoch dazu führen, dass entweder die Bewilligung für die Oblichter verweigert würde oder nebenbestimmungsweise die Verkleinerung der Oblichter angeordnet würde. Da dies jedoch zu einer Einschränkung oder Verminderung der Nutzung des zweiten Untergeschosses führe, würden auch die entsprechenden Auswirkungen ausbleiben. Darin sei ein Vorteil für die Beschwerdeführerin zu erblicken. Somit sei diese rechtsmittellegitimiert (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.2).

E. 1.6

Diese Begründung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft ist den Nachbarn ein schutzwürdiges Interesse zuzuerkennen. Denn es geht um die Frage, in welcher Weise die Räume des streitbetroffenen Untergeschosses – unter dem Gesichtswinkel einer objektiven Eignung (VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.304, E. 3b/aa mit Hinweisen = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4) – genutzt werden können und gemäss § 276 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Ziff. 2.1 BZO

genutzt werden dürfen. Die Nutzung der dortigen Räume hat wiederum Einfluss auf die erzeugten Immissionen, an deren Minimierung die Nachbarn ein Interesse haben (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 4.2.1).

E. 1.7

Allerdings machte die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren geltend, der Raum sei bereits ohne Fenster für den regelmässigen dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet, womit von einem anrechenbaren Geschoss im Sinn von § 276 PBG und damit auch von einem "ausbaubaren Geschoss" im Sinn des kommunalen Rechts auszugehen sei. Da dieser Ausbaustandard bereits rechtskräftig bewilligt ist, könnte die Gutheissung ihrer Rüge, nämlich die Verweigerung der Oblichter, keine andere Nutzung des Raums bewirken und damit der Beschwerdeführerin keinen Vorteil verschaffen. Weil aber kein Grund dafür bestand, das mit Stammbaubewilligung vom 10. November 2008 bewilligte Untergeschoss als ausbaubar zu betrachten, stellte die Vorinstanz zu Recht nicht auf diese Einschätzung der Beschwerdeführerin ab und bejahte ihre Rechtsmittellegitimation in dieser Hinsicht.

E. 1.8

Soweit die Beschwerdeführerin sich gegen das Nichteintreten der Vorinstanz auf die übrigen Rügen richtet, ist sie gemäss § 338a Abs. 1 PBG ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet dabei einzig die Frage, ob die Vorinstanz auf den Rekurs zu Recht nicht eingetreten ist.

E. 2

würde die Fläche der beiden Oblichter knapp 8,5 % der Bodenfläche erreichen.

E. 2.1

Vorweg ist festzuhalten, dass das mit Baubewilligung vom 10. November 2008 bewilligte Bauvorhaben im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden kann. Die Beschwerdeführerin macht dies im Beschwerdeverfahren auch nicht mehr geltend. Damit kann die Bauherrschaft im Rahmen dieses Verfahrens aber auch nicht verpflichtet werden, Anpassungen am bewilligten 1. Obergeschoss vorzunehmen. Sollte die Rüge der Beschwerdeführerin begründet sein, kommt nur die Verweigerung der Bewilligung oder allenfalls die Anordnung infrage, die Oblichter zu verkleinern.

E. 2.2

Die Formulierung der Vorinstanz, es sei zu prüfen, ob das zweite Untergeschoss "durch den Einbau der beiden Oblichter (anstelle des ostseitigen Fensterbandes) zu einem (...) anrechenbaren ('ausbaubaren') Untergeschoss wird" (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3), ist zumindest missverständlich. Das ostseitige Fensterband war in der Stammbaubewilligung gerade nicht bewilligt worden. Entscheidend ist daher nicht die Verschlechterung der Belichtungs- und Belüftungssituation im Vergleich mit dem Stamm projekt, sondern ob die Verbesserung gegenüber der Stamm bewilligung dazu führt, dass das zweite Untergeschoss zu einem "ausbaubaren" Untergeschoss im Sinn von Art. 2.1 BZO wird. Es stellt sich dabei die Frage, ob der fragliche Raum für den längeren Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Die Standpunkte der Parteien gehen diesbezüglich diametral auseinander.

E. 2.3

Bei der vorzunehmenden Beurteilung kommt es auf die objektive Eignung des Raums und nicht auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte und in den Plänen angegebene Nutzung

an (VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3b/aa mit Hinweisen = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4). Massgebend ist somit, ob der Raum aufgrund seines Ausbaustandards bewohnt oder als Arbeitsraum dienen könnte. Dies trifft immer dann zu, wenn die in §§ 209 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten werden. Genügt ein Raum nicht sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist im Rahmen einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gerichteten Anforderungen verletzt (VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3b/aa mit Hinweisen = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4).

E. 2.4

In der Stammbaubewilligung vom 10. November 2008 hielt die Baukommission Kilchberg fest, das zweite Untergeschoss dürfe nicht ausgebaut werden, "d.h. das östliche Fensterband ist wegzulassen." Die Fläche des damals geplanten Fensterbands erreichte knapp 7 % der Bodenfläche des Disponibel-Raums. Dabei wurde gemäss den damaligen Plänen von einer Bodenfläche von 38 m

E. 2.5

Die Belichtung des Disponibel-Raums gemäss dem zu beurteilenden Abänderungsprojekt erscheint somit besser, als sie die private Beschwerdegegnerschaft darstellt und als von der Vorinstanz angenommen. Dennoch erweist sich die Einschätzung der Vorinstanz, der Raum verfüge über eine ungenügende Belichtungs- und Belüftungssituation im Sinn von § 302 PBG, als korrekt. Der tatsächliche Zustand verletzt die an Wohn- oder Arbeitsräume gerichteten Anforderungen demnach nicht nur hinsichtlich der Belichtung, was von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird. Bezüglich der Belichtung ist ausserdem zu berücksichtigen, dass die Oblichter keinerlei Ausblick erlauben (vgl. dazu VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3b/cc = RB 2000 Nr. 100). Hinzu kommt, dass der Disponibel-Raum nicht beheizt werden darf. Unter diesen Umständen ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanzen das zweite Untergeschoss trotz der nicht unwesentlichen natürlichen Belichtung und der beachtlichen Grösse des projektierten Disponibel-Raums sowie der vorhandenen sanitären Anlagen als nicht ausbaubar im Sinn von Art. 2.1 BZO qualifiziert haben.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Abänderung der Garage führe dazu, dass keine leicht zugänglichen Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder etc. im Sinn von Art. 12.6 BZO mehr zur Verfügung stünden. Die vorgesehene Hebebühne ändere daran nichts, da deren Zugang wohl in der Regel durch zwei parkierte Autos verstellt sein werde.

E. 3.1

Die Beschwerdegegnerschaft hält die Beschwerdeführerin für diese Rüge für nicht legitimiert. Art. 12.6 BZO sei im Übrigen nicht anwendbar, weil vorliegend nicht ein Mehrfamilienhaus sondern ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant und bewilligt worden sei.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat offengelassen, ob die Beschwerdeführerin zur Rüge, der Abstellraum sei nicht genügend zugänglich, legitimiert sei, da sie ohnehin unbegründet sei. Da der

Abstellraum mittels einer Hebebühne mit der Garage verbunden sei, sei die leichte Zugänglichkeit gewährleistet. Im Übrigen habe der Bauausschuss das ihm bei der Anwendung von Art. 12.6 BZO zustehende Ermessen vertretbar gehandhabt, wenn er diese Bestimmung nur auf Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohnungen angewendet haben wolle und das vorliegende Wohnhaus als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung qualifiziert habe (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.2).

E. 3.3

Würde die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge durchdringen, würde ihr dies keinen Vorteil verschaffen. Sie legt denn auch nicht dar und es ist auch aus den Akten nicht ersichtlich, inwiefern sie einen Nachteil erleidet, wenn statt der rechtskräftig bewilligten Duplexgarage mit separater Garage bzw. Abstellraum die nun geplante Doppelgarage verwirklicht wird. Der Beschwerdeführerin fehlt daher in Bezug auf diese Rüge das notwendige Rechtsschutzinteresse.

E. 3.4

Im Übrigen ist die Erwägung der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Bei Art. 12.6 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 297 PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Der örtlichen Baubehörde kommt bei der Auslegung kommunalen Rechts ein erheblicher Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, weshalb sich die grundsätzlich auch zur Ermessensüberprüfung befugte Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensausübung Zurückhaltung aufzuerlegen hatte. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Einschätzung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20, Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist gemäss § 50 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) auf blosse Rechtskontrolle beschränkt. Vorliegend sind zwei Wohneinheiten geplant und bewilligt. Ob von einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder von einem Zweifamilienhaus gesprochen wird, ist nicht entscheidend. Unter den vorliegenden Umständen liegt es jedenfalls im Ermessen der kommunalen Baubehörde, Art. 12.6 BZO gemäss ihrer Praxis, welche von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird, nicht anzuwenden. Im Übrigen kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie annimmt, der Zugang zur Hebebühne werde wohl in der Regel "durch zwei parkierte Autos verstellt sein". Bei einer Breite der Doppelgarage von 5,5 m erscheint es ohne Weiteres möglich, zwei Autos so zu parkieren, dass die Hebebühne ohne Probleme erreicht werden kann.

E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt, der nördliche Garagenplatz weise nicht die erforderliche Länge von 5 m auf.

E. 4.1

Die Vorinstanz trat auf diese Rüge nicht ein. Sie erwog, die Beschwerdeführerin stelle mit ihrem Einwand die hinreichende Anzahl Pflichtabstellplätze infrage. Damit könne sie die Baubewilligung jedoch selbst dann nicht zu Fall bringen, wenn ihre Rüge begründet sein sollte. Dies könne lediglich dazu führen, dass die Bauherrschaft dazu verpflichtet werden müsste, zusätzliche Abstellplätze zu erstellen oder sich an einer Gemeinschaftsanlage zu beteiligen bzw. eine Ersatzabgabe zu leisten (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.2).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin setzt sich mit den Ausführungen der Vorinstanz nicht auseinander. Statt darzulegen, warum die Vorinstanz in Bezug auf diese Rüge zu Unrecht nicht auf ihren Rekurs eingetreten ist, wiederholt sie praktisch wörtlich ihre Ausführungen in der Rekurschrift. Damit vermag sie nicht zu begründen, warum der Entscheid der Vorinstanz rechtsverletzend sein sollte. Eine Rechtsverletzung ist im Übrigen auch nicht ersichtlich.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die Ausfahrt überschreite das maximal zulässige Gefälle von 5 % deutlich. Schon die auf den Plänen angegebene Neigung von 5,5 % sei nicht zulässig. Zudem sei sie für den neu bewilligten nördlichen Garagenplatz falsch berechnet. Setze man die angegebene Kotendifferenz ins Verhältnis mit einem Weg von 5,59 m, ergebe sich eine Steigung von 5,8 %. Die Kotenangabe von 467,06 m als Höhe des Trottoirs sei an dieser Stelle jedoch keinesfalls richtig. Für die Zufahrt zum neu geplanten nördlichen Garagenplatz ergebe sich bei richtiger Berechnung ein Gefälle von 14,7 %, was sicher nicht mehr im Toleranzbereich liege. Diese Ausfahrt in die F-Strasse sei verkehrsfährdend und entspreche den gesetzlichen Anforderungen nicht.

E. 5.1

Die Vorinstanz stellte fest, bereits mit der rechtskräftigen Stammbaubewilligung sei eine Garagenausfahrt mit einem Gefälle von 5,5 % bewilligt worden. Die Verlängerung der Garage ziehe keine Veränderung der Neigung der Zufahrt nach sich. Sollte die Garagenzufahrt abweichend von den bewilligten Plänen mit einem Gefälle von mehr als 5,5 % gebaut werden, obliege es den kommunalen Behörden, im Rahmen der Baukontrolle dagegen vorzugehen. Soweit sich die Beschwerdeführerin gegen die falsche Berechnung des bereits mit der Stammbaubewilligung bewilligten Gefälles wende, sei dieses Vorbringen verspätet und nicht zu hören.

E. 5.2

Wenn die Beschwerdeführerin der Vorinstanz vorwirft, sie habe nicht erkannt, dass durch das Abänderungsprojekt eine neue, zusätzliche Garagenzufahrt nördlich der durch das Stammprojekt bewilligten Zufahrt zur Duplexgarage geplant sei und hauptsächlich diese neue Zufahrt bemängelt worden sei, verkennt sie, dass es sich dabei nicht um eine neue Zufahrt handelt. Schon das bewilligte Stammprojekt sah nördlich der Duplexgarage eine weitere Garage vor. Der Abstellraum war schon bei jenem Projekt auf der Ebene 3 unter dieser Garage vorgesehen. Auch wenn der Abänderungsplan für die Ebene 3 nicht stimmen kann, weil sich darin weiterhin der untere Teil einer Duplexgarage findet, hat die Vorinstanz daher zu Recht festgestellt, gemäss den Abänderungsplänen ergebe sich keine Veränderung der bewilligten Garagenzufahrt. Unter diesen Umständen würde es der Beschwerdeführerin nicht zum Vorteil gereichen, wenn sie mit ihrer Rüge durchdringen würde. Die Vorinstanz hat daher das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin in Bezug auf diese Rüge zu Recht verneint.

E. 5.3

Im Übrigen kann mit der Vorinstanz darauf hingewiesen werden, dass es den kommunalen Behörden obliegen wird, im Rahmen der Baukontrolle zu prüfen, ob die Zufahrt von den bewilligten Plänen abweicht.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG) und sie hat der privaten Beschwerdegegnerschaft für ihre Umtriebe eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). 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; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 46 mit Hinweisen). Demgemäss wird dem an der Seite eines privaten Beschwerdegegners obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen; vorbehalten sind Fälle, in denen es in besonderer Weise betroffen ist, beispielsweise wenn die Aufhebung einer Bewilligung durch die Vorinstanz eine kommunale Regelung oder Planung infrage stellt (VGr, 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Dass im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Gemeinde besondere eigene Interessen zu wahren hatte, wird zu Recht nicht geltend gemacht. Der Baukommission Kilchberg ist daher keine Parteientschädigung auszurichten.

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