

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00519 vom 15. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00519

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00519 du 15 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00519 del 15 giugno 2011

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung im Anzeigeverfahren. Rekursfrist. Umnutzung einer vorschriftswidrigen Baute. Umnutzungsvorhaben können aufgrund der beschränkten baulichen Veränderungen meist nicht ohne Weiteres von Anfang an bemerkt werden. Zudem hat der Beschwerdegegner bereits vor Erteilung der Bewilligung bei der Baubehörde wiederholt angefragt, ob eine Bewilligung erteilt worden sei. Unter den vorliegenden Umständen hat der Beschwerdegegner jedenfalls rechtzeitig um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht (E. 2.3). Dass die Baute seit der Erstellung ohne entsprechende Bewilligung als Werkstatt genutzt wurde, hat nicht zur Folge, dass diese Nutzung als bewilligt zu gelten hat. Ausgangszustand für die Beurteilung, ob es sich um eine neubauähnliche Umgestaltung handelt, ist der Zeitpunkt, in dem die Baute in Widerspruch mit der Rechtsordnung geraten ist (E. 5.2). Die vorliegende Umgestaltung und Umnutzung ist als neubauähnlich zu werten (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Baugrundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon vom 22. März 2010 (BZO) in der Wohnzone W1.6 und ist mit einem Haupt- und einem Nebengebäude bebaut. Die streitige Nebenbaute ist unmittelbar an der nordöstlichen Grundstücksgrenze situiert. Die Erstellung dieser Baute wurde ursprünglich als Garagenneubau, unter Vorbehalt der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzbau, mit Beschluss vom 28. Juni 1966 bewilligt. Im Streit liegt die im Anzeigeverfahren erteilte Bewilligung für den Umbau und die Umnutzung der Baute zu Wohnzwecken.

E. 2

Unverständlich ist, dass die Baubewilligung für den projektierten Umbau bzw. die projektierte Umnutzung nicht im ordentlichen Bewilligungsverfahren, sondern im Anzeigeverfahren erteilt wurde. Im Streit liegt jedoch vorab, ob der Beschwerdegegner bei der Baubehörde rechtzeitig um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht hatte.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, der Beschwerdegegner habe den baurechtlichen Entscheid nicht innert Frist angefochten, weshalb die Baurekurskommission nicht hätte auf den Rekurs eintreten dürfen. Zur Begründung bringen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen vor, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück entgegen der Annahme der Vorinstanz nicht erst am 5. November 2009 wahrnehmbar gewesen seien, vielmehr seien die Bauarbeiten schon seit Juli im Gange gewesen und sei beispielsweise bereits am 20. August 2009 eine grosse Entsorgungsmulde angeliefert,

gefüllt und abtransportiert worden. Zudem seien im Oktober 2009 lärmende Arbeiten am Gebäude vorgenommen worden. Die ausgeführten Bauarbeiten hätten dem Beschwerdegegner klare Hinweise auf den Beginn von relevanten Bauarbeiten geben müssen. Er hätte sich spätestens Anfang Oktober 2009 beim Bauamt erkundigen müssen, ob eine Baubewilligung vorliege. Mit seinem Rekurs sei er klar verspätet gewesen. Die Baurekurskommission sei somit zu Unrecht auf den Rekurs des Beschwerdegegners eingetreten.

E. 2.2

Wer den baurechtlichen Entscheid nicht entsprechend § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt. Diese Verwirkungspflicht beginnt dann nicht zu laufen, wenn die Publikation dergestalt qualifiziert mangelhaft ist, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen kann und dadurch abgehalten wird, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 303; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 20-53). Gleiches gilt für den Fall, dass gar keine Publikation erfolgt, weil die Baubewilligung zu Unrecht ohne Veröffentlichung und Aussteckung im Anzeigeverfahren erfolgte und der Nachbar erst durch die Erstellung der Baute von der Sache erfährt (RB 1981 Nr. 144; VGr, 24. November 1999, VB.1999.00209; VGr, 16. Juni 1999, VB.1999.00098, auch zum Folgenden). Nach Treu und Glauben darf der Dritte aber mit der Geltendmachung seiner Ansprüche nicht beliebig zuwarten; sobald er vom Bauvorhaben weiss, hat er sich um die nachträgliche Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu bemühen (VGr, 20. Mai 2009, VB.2009.00057; RB 1980 Nr. 2; Ruckstuhl, S. 301).

E. 2.3

Anders als bei Neu- oder Umbauvorhaben liegt es in der Natur von Umnutzungsprojekten, dass diese aufgrund der meist bescheidenen äusserlichen Bauveränderungen nicht ohne Weiteres von Anfang an bemerkt werden können, sondern vielfach erst, wenn die Bauten anders genutzt werden. Auch vorliegend beschränkten sich die baulichen Veränderungen überwiegend auf das Innere des Gebäudes und auf die Umgebung. Es können daher beim vorliegenden Projekt nicht unbesehen die gleichen Anforderungen an die verlangte Aufmerksamkeit des Nachbarn gestellt werden wie bei einem Neubauprojekt. Wann der Beschwerdegegner vorliegend nach Treu und Glauben den baurechtlichen Entscheid verlangen musste, ist nach den gesamten Umständen zu beurteilen. Der Beschwerdegegner hatte sich bereits vor Erlass der streitigen Baubewilligung wiederholt bei der Baubehörde über allfällige Baubewilligungen auf dem Nachbargrundstück erkundigt. Wurde dem Beschwerdegegner sodann unbestrittenermassen von behördlicher Seite abermals versichert, dass noch keine Baubewilligung vorliege, ist es zum einen nachvollziehbar, dass der Beschwerdegegner nicht bei den geringsten baulichen Vorkehrungen auf dem Nachbargrundstück erneut bei der Baubehörde vorstellig wurde, und durfte er zum andern auch mit guten Gründen darauf vertrauen, dass er über eine allfällige Baubewilligung informiert bzw. ein entsprechendes Baugesuch ordnungsgemäss publiziert würde, nachdem er gegenüber der Baubehörde offensichtlich ein erhebliches Interesse kundgetan hatte. Unter diesen Umständen kann auch mit dem Wissen, dass der Nachbar ein solches Projekt anstrebt, aus der von den Beschwerdeführenden angeführten Kanalsanierung sowie den

Umgebungs- und Innenausbauarbeiten nicht zwingend geschlossen werden, dass ein Umnutzungsprojekt tatsächlich bewilligt wurde. Überdies hätte die Baubehörde unter diesen Umständen das mehrmalige Nachfragen des Beschwerdegegners als Gesuch um Zustellung des baurechtlichen Entscheids entgegennehmen müssen und ihm diesen sodann bei einer Bewilligungserteilung im Anzeigeverfahren wie vorliegend ohne Weiteres zustellen müssen. Es kann insofern letztlich auch offenbleiben, ob der Beschwerdegegner bereits bei der von den Beschwerdeführenden unter anderem angeführten Kanalsanierung hätte von einem bewilligten Umnutzungsprojekt ausgehen müssen oder ob der massgebliche Zeitpunkt, wie von der Vorinstanz angenommen, der 5. November 2009 war, als eine Entsorgungsmulde angeliefert wurde. Indem der Beschwerdegegner mit Schreiben vom 18. November 2009 bei der Baubehörde um Zustellung des baurechtlichen Entscheids ersucht hatte, kann ihm aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten jedenfalls nicht vorgeworfen werden, er habe damit ungebührlich lange zugewartet. Damit ist die Vorinstanz zu Recht auf den Rekurs des Beschwerdegegners eingetreten.

E. 3

aufweisen; damit sei das Grundstück übernutzt und das Bauvorhaben nach § 357 Abs. 1 PBG zu beurteilen. Mit dem Umbauvorhaben werde weder die Baumasse erhöht noch würden Abstände verändert bzw. weiter unterschritten. Die Übernutzung bleibe bestehen. Die Baumasse werde jedoch nicht erhöht. Es würden einzig im Innern des Gebäudes kleinere bauliche Vorkehren (Isolation Aussenwände, Einbau von Trennwänden und sanitären Anlagen) und eine Änderung von Gewerbe- zu Wohnnutzung vorgenommen. An der bestehenden Gebäudehülle/Fassade werde nichts verändert. Auch sei die Haustechnik schon immer vorhanden gewesen. Gemäss neuerer Rechtsprechung und herrschender Lehre sei von neubauähnlichen Umgestaltungen, die ihm Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG nicht mehr zulässig seien, nur mit grosser Zurückhaltung auszugehen. Unter dem Gesichtswinkel von § 357 PBG erweise sich das Bauvorhaben ohne Weiteres als bewilligungsfähig. In der Replik ergänzten die Beschwerdeführenden, dass nach zehn Jahren der Anspruch des Nachbarn auf Beseitigung einer grenzabstandswidrigen Baute endgültig verfallende, wenn er dagegen keinen Widerspruch erhoben habe. Dies gelte nicht nur bei Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands, sondern auch für den Grenzbau und allfällige Nutzungsänderungen. Die Nutzung als Arbeitsraum durch den vormaligen Eigentümer der Liegenschaft sei nicht bewilligt gewesen. Sie sei aber sowohl von der Baubehörde als auch den Nachbarn über Jahrzehnte unwidersprochen hingenommen worden. Der Beseitigungsanspruch der Baubehörde bzw. der Nachbarn sei aufgrund der Praxis gemäss VB.2008.00252 ab 1988, spätestens mit Inkrafttreten der PBG-Revision, verwirkt. Von da an habe die Nutzung als Arbeitsraum Bestandesprivileg genossen. Mit der Bewilligung vom 6. März 2002 für den Ersatz der Kipptore durch Fenster und Tür sei auch die Nutzung als Lager/Ausstellungsraum bewilligt worden. Dies darum, weil die Beschwerdeführenden in ihrem Begleitbrief zum Baugesuch erwähnt hätten, dass sowohl der vormalige Eigentümer als auch sie selber die Nebenbaute als Arbeitsraum nutzten und dass durch den Ersatz der Tore mehr Licht und Wärme in das Gebäude gebracht werde. Das werde nicht für eine reine Lagernutzung, sondern für die alleinige Nutzung als Verkaufsraum gebraucht. Ein Umnutzungsgesuch sei nie verlangt worden. Schliesslich seien bezüglich der Anwendung von § 357 PBG folgende Bemerkungen zu machen: Es stehe fest, dass die Beschwerdeführenden für die Nutzung des fraglichen Gebäudes aufgrund der unwidersprochenen Nutzung der Baute als Arbeitsraum vom vormaligen Eigentümer, der Weiternutzung durch die Beschwerdeführenden ohne formelle Bewilligung und ab 2002

aufgrund der Bewilligung im Anzeigeverfahren Bestandesprivileg geniessen würden. Die Baute sei baurechtswidrig bezüglich Grenzbau und Baumasse. Da mit der Bauordnungsänderung die Unterscheidung zwischen Baumassenziffer für Hauptbauten und für besondere Gebäude aufgehoben worden sei, werde an der Baumasse mit dem strittigen Bauvorhaben nichts geändert. Mit der Umnutzung trete keine Verschlechterung ein. Ein Verkaufsraum/Atelier eines Antikschreiners verursache viel grössere Einwirkungen auf das Nachbargrundstück als eine 2 ½-Zimmerwohnung. Eine Einsicht in das Grundstück des Beschwerdegegners sei wegen der Bepflanzung im Garten des Beschwerdegegners und des an der Grenze stehenden Flechtzauns kaum möglich. Beim Betrieb eines Verkaufsraums/Ateliers seien es, wenn überhaupt, mehr Personen, welche auf das Grundstück des Beschwerdegegners starren könnten, als wenn die fragliche Baute nur von zwei Personen bewohnt werde. Der Beschwerdegegner müsse wegen der strittigen Baute auf seinem Grundstück keine grösseren Grenz- oder Gebäudeabstände einhalten, denn er könne direkt an der fraglichen Baute seinerseits einen Grenzbau erstellen. Er habe damit bezüglich der Abstände keinen Nachteil, sondern einen Vorteil. Eine Umgestaltung liege beim Wechsel von einem Atelier/Ausstellungsraum zu einer 2 ½-Zimmerwohnung nicht vor.

E. 3.1

Die Vorinstanz hiess den Rekurs des heutigen Beschwerdegegners gegen die Umnutzungsbewilligung gut und begründete dies in Anwendung der damals geltenden Bau- und Zonenordnung zunächst damit, dass die Baumassenziffer für Hauptgebäude bereits ohne die nachgesuchte Umnutzung überschritten sei, eine weitergehende Überschreitung der Baumassenziffer einen weitergehenden Verstoss gegen die Bauvorschriften darstelle und somit nicht zulässig sei. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass durch die Umnutzung in ein Hauptgebäude die zur Verfügung stehende Baumasse für besondere Gebäude reduziert würde. Im Weiteren komme hinzu, dass die betroffenen Nachbarn ihre damalige Zustimmung zu einem Garagengrenzbau und damit zu einem besonderen Gebäude gegeben hätten. Die Nutzung der Grenzbaute zu Wohnzwecken ohne Zustimmung aller betroffenen Nachbarn bedeute einen neuen erstmaligen Verstoss gegen die Bauvorschriften, was gemäss § 357 Abs. 1 PBG nicht zulässig sei. Ergänzend führte die Vorinstanz aus, dass das geplante Vorhaben auch unter Berücksichtigung der damals noch im Gange befindlichen Änderung der Bau- und Zonenordnung, mit welcher die Unterscheidung der Baumassenziffer für Hauptgebäude und für besondere Bauten aufgehoben wurde, nicht bewilligungsfähig sei. Es entstehe zwar durch die Umnutzung des Gebäudes keine zusätzliche Überschreitung der Baumassenziffer, jedoch werde nach wie vor erstmalig eine Bewilligung für die Nutzung der Grenzbaute als Wohngebäude und damit als Hauptgebäude erteilt, was unzulässig sei. Schliesslich erwog die Baurekurskommission, dass es sich auch nicht anderes verhielte, wenn davon ausgegangen würde, dass mit der im Jahr 2002 erteilten Baubewilligung die Grenzbaute bereits zum Hauptgebäude geworden sei. In diesem Fall wäre die Baubewilligung zu Unrecht erteilt worden, da die Nutzung der Grenzbaute als Hauptgebäude gegen materielles Recht verstiesse und bereits im Zeitpunkt der Bewilligung materiell widerrechtliche Bauten nicht unter § 357 PBG fielen. Jedenfalls könne aus einer solchen Bewilligung kein Anspruch auf die erneute Erteilung einer rechtswidrigen Bewilligung abgeleitet werden. Auch wenn von einem Anwendungsfall von § 357 Abs. 1 PBG ausgegangen würde, sei die angefochtene Bewilligung nicht haltbar, da durch die erstmalige Aufnahme der Wohnnutzung eine wesentlich intensivere Nutzung bewilligt werde, welcher offensichtlich überwiegende

nachbarliche Interessen entgegenstünden. Zudem müsste angesichts des geringen Investitionswerts der bestehenden Baute und eines Vergleichs des Bauvorhabens mit den Baumöglichkeiten, wie sie nach den Neubauvorschriften bestünden, objektiv von deren Umgehung und damit von einer unzulässigen neubauähnlichen Umgestaltung ausgegangen werden.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden lassen dagegen geltend machen, dass das streitige Gebäude seit seiner Erstellung im Jahr 1968 vom vormaligen Eigentümer immer als Werkraum und damit nicht als besonderes Gebäude genutzt worden sei, obwohl es als Garage/Abstellraum bewilligt worden sei. Nach dem Kauf durch die Beschwerdeführenden sei das Gebäude zur Ausstellung von unrestaurierten Möbeln genutzt worden. Namentlich nachdem die ursprünglichen Kipptore durch Fenster und Tür ersetzt worden seien, seien sowohl die Isolation, die Belichtung und auch die für einen Verkaufsraum wichtige Einsehbarkeit für Kunden entscheidend verbessert worden. Die Baute sei in der ganzen Zeit als Werk- und Ausstellungsraum genutzt worden. Sie sei schon lange kein besonderes Gebäude mehr. Die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid anerkannt, dass mit der Baubewilligung im Anzeigeverfahren vom 6. März 2002 auch die Nutzung als Lager- und Ausstellungsraum mitbewilligt worden sei. Sie habe dabei übersehen, dass ein Ausstellungsraum als Raum für den dauernden Aufenthalt von Menschen angesehen werde. Ein solcher Raum dürfe nicht mehr in einem besonderen Gebäude untergebracht werden. Damit sei am 6. März 2002 die Nutzung als Hauptbaute bewilligt worden. Diese Bewilligung sei jedoch auch schon vorher durch die Nutzung des vormaligen Eigentümers der Liegenschaft und dann durch die Beschwerdeführenden ersessen worden. Die Nutzung des Nebengebäudes als Werkstatt-/Ausstellungsraum habe als bewilligt zu gelten. Die beiden bestehenden Gebäude würden zusammen eine Baumasse von 2'016 m

E. 3.3

Die Gemeinde F führte in der Vernehmlassung aus, dass mit dem Umbauvorhaben weder die Baumasse erhöht werde noch Abstände verändert bzw. weiter unterschritten würden. Es seien einzig im Innern des Gebäudes kleinere bauliche Vorkehrungen und eine Änderung von Gewerbe- in Wohnnutzung geplant. Das Nebengebäude werde seit Jahren als Ausstellungsraum genutzt. Für den Einbau von Fenster/Türe anstelle der Garagenkipptore sei am 6. März 2002 eine Baubewilligung erteilt worden. Durch diesen Umbau habe eine Umnutzung von Garage mit Werkraum in ein Atelier stattgefunden. Die Nutzung als Werkraum, Atelier und Ausstellungsraum habe aus dem besonderen Gebäude ein Hauptgebäude gemacht. Da das Nebengebäude bereits heute kein besonders Gebäude mehr sei, ändere sich mit der Umnutzung bzw. dem Umbauvorhaben nichts an der Baumassenziffer. Das Gebäude stehe bereits jetzt an der Grenze und werde durch die Umnutzung nicht abstandswidrig. Mit dem Grenzbau liege eine geschlossene Überbauung vor. Da die geschlossene Überbauung gemäss BZO nicht erlaubt sei, könnten die Grenzabstände mittels Näherbaurecht zwar unterschritten, jedoch nicht auf null reduziert werden. Eine Zustimmung der Nachbarn sei daher von vornherein nicht erforderlich bzw. zulässig. Die Bewilligung des Vorhabens dürfe nicht von der Zustimmung abhängig gemacht werden. Es handle sich aufgrund der überschrittenen Baumasse um ein baurechtswidriges Gebäude. Daher komme die erweiterte Besitzstandsgarantie von § 357 Abs. 1 PBG zur Anwendung. Vorliegend gehe es der Bauherrschaft lediglich darum, die bestehenden baulichen Investitionen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Es liege daher

keine Umgehung der Neubauvorschriften vor. Es seien zudem ein Umbau und keine Erweiterung geplant, denn es fänden weder Volumen- noch Geschossflächenerweiterungen statt. Es erfolge eine Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen. Beide Nutzungen seien zonenkonform. Die neue Nutzung verursache zudem nicht mehr Immissionen als die bisherige und habe daher für den Nachbarn keine Nachteile.

E. 4

Das Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Wohnzone W1.6 zugeteilt, in welcher eine Baumassenziffer für Hauptgebäude und besondere Gebäude von 1.6 gilt. Die Parzelle weist eine Fläche von 1'125 m² auf und ist mit einem Wohnhaus und dem streitigen Nebengebäude, das sich direkt an der Grundstücksgrenze befindet, überbaut. Die Baumasse des Wohnhauses beträgt 1'680 m³, jene des Nebengebäudes beläuft sich auf 336 m³. Damit überschreiten die beiden Häuser die zulässige Baumasse von 1'800 m³ und sind insoweit im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG baurechtswidrig.

E. 5

§ 357 Abs. 1 PBG regelt die sogenannte erweiterte Besitzstandsgarantie (vgl. auch Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 70 f.). Diese 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 sogenannten "neubauähnlichen Umgestaltungen" sprengten den Rahmen der gemäss § 357 Abs. 1 PBG zulässigen Änderungen und müssten die Neubauvorschriften einhalten (RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5).

E. 5.1

Die Anwendung von § 357 PBG setzt zunächst voraus, dass eine bestehende Baute, welche seinerzeit im Einklang mit den materiellrechtlichen Vorschriften erstellt worden war, durch eine Gesetzesänderung rechtswidrig geworden ist (vgl. Willi, S. 22 ff.). Dies im Gegensatz zu Bauten, die nicht durch eine Änderung der massgebenden Rechtsgrundlagen, sondern infolge eines Wandels des Sachverhalts – beispielsweise durch eigenmächtige Bauausführung – rechtswidrig sind (VG, 21. Mai 1989, BEZ 1989 Nr. 13).

E. 5.2

Die streitbetroffene Baute wurde mit Bewilligung vom 28. Juni 1966 als Garagengebäude mit Abstellraum bewilligt. Für die Erstellung dieser Grenzbaute lag die mündliche Zustimmung der Nachbarn vor und die Parteien sind übereinstimmend der Ansicht, dass eine Nutzung als Werk- oder Arbeitsraum nicht Gegenstand der ursprünglichen Bewilligung war. Dass die Baute seit ihrer Erstellung als Werkstatt genutzt wurde, hat entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht zur Folge, dass diese Nutzung "als bewilligt zu gelten" hat. Die von der Rechtsprechung entwickelte und von den Beschwerdeführenden wiederholt angeführte Verwirkungsfrist betrifft lediglich den Anspruch der Behörden, bei einer widerrechtlich erstellten Baute die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, ersetzt jedoch nicht eine Baubewilligung. Allenfalls könnte für die unbewilligte Nutzung als Werkstatt ein Bestandesprivileg bestehen, womit es

den Behörden gegebenenfalls verwehrt wäre, die Wiederaufnahme der blossen Garagennutzung zu verlangen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bildet jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Daher können die Beschwerdeführenden auch nichts aus dem zitierten Entscheid VB.2008.00252 für sich ableiten, lag doch in jenem Verfahren im Gegensatz zum vorliegenden nicht eine Umnutzungsbewilligung, sondern eine Wiederherstellungsmassnahme im Streit. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden wurde auch mit der am 6. März 2002 nachträglich erteilten Bewilligung für den Ersatz der Garagenkipptore durch Fenster/Türe keine Nutzung als Ausstellungsraum/Atelier oder Werkstatt mitbewilligt. Die Baubewilligung umschreibt das Bauvorhaben lediglich mit „Ersetzen Garagenkipptore durch Fenster/Türe (bereits erstellt)“ und bezeichnet die eingereichten Pläne als massgeblich. Weder der Baubewilligung noch den entsprechenden Plänen ist zu entnehmen, dass auch eine Umnutzung mitbewilligt worden wäre. Daran ändert sich auch nichts, wenn im Begleitbrief zum damaligen Baubewilligungsgesuch erwähnt wurde, dass das Gebäude als Lager- und Ausstellungsraum für Möbel diene. Eine Nutzungsänderung wurde ausserdem auf dem Baugesuchsformular vom 10. Februar 2002 unter dem Titel „Umschreibung des Bauvorhabens“ nicht deklariert, obwohl das Formular explizit auf solche hinweist. Es wurde lediglich unter dem Titel „Statistische Angaben“ angemerkt, dass die Garage in ein Lager umgebaut bzw. umgenutzt werde. Darüber hinaus verneinten die Beschwerdeführenden auf dem Baugesuchsformular auch die Frage, ob vorher unbeheizte Räume durch den Umbau zu beheizten Räumen (über 10° C) würden. Alleine die Tatsache, dass die Garagentore durch Fenster und Türen ersetzt wurden, lässt jedenfalls entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden nicht darauf schliessen, dass damit auch die Umnutzung in einen Ausstellungsraum bewilligt wurde. Allenfalls kann die Nutzung als Lager seit 2002 als bewilligt gelten, was jedoch nicht bedeutet, dass dadurch eine Hauptbaute entstanden bzw. bewilligt worden wäre. Letztlich ist es jedoch für das vorliegende Verfahren nicht von entscheidender Bedeutung, ob mit der Bewilligung vom 6. März 2002 auch eine Umnutzung mitbewilligt wurde. Wird nämlich ein vorschriftswidriges Gebäude zeitlich gestaffelt umgebaut, so ist bezogen auf den Zeitpunkt, in dem die Baute in Widerspruch zur Rechtsordnung geraten ist, zu entscheiden, ob das zur Beurteilung stehende Projekt zusammen mit bereits vorgenommenen Umbaumassnahmen den Rahmen des Zulässigen wahrt (vgl. Willi, S. 102; RB 1982 Nr. 128 = BEZ 1983 Nr. 4; RB 1991 Nr. 69). Da die vorliegende Grenzbaute mit ihren Dimensionen bereits bei Erteilung der Baubewilligung vom 6. März 2002 baurechtswidrig war und die damals bewilligten Änderungen demnach schon an einem vorschriftswidrigen Bau vorgenommen wurden, ist als massgeblicher Ausgangszustand für den Umfang der Änderung der Grenzbaute ohnehin der ursprünglich bewilligte Garagenbau heranzuziehen.

E. 5.3

Bezüglich der Frage, ob eingreifende bauliche Veränderungen von vorschriftswidrigen Bauten als neubauähnlich zu betrachten sind, sind die von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts entwickelten Abgrenzungskriterien zu § 357 Abs. 1 PBG anzuwenden. Demgemäss sind neubauähnliche Umgestaltungen nur dann anzunehmen, wenn sie den Tatbestand einer Gesetzesumgehung erfüllen, d. h., wenn zwar die Bestimmung ihrem Wortlaut nach, nicht aber nach ihrem Sinn und Zweck beachtet wird (VGr, 19. Oktober 2005, VB.2005.00260 = BEZ 2006 Nr. 32, auch zum Folgenden; zum Begriff der Gesetzesumgehung BGE 114 Ib 15, 104 II 204). Bei Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten trifft das 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 (vgl. Fritzsche/Bösch, S. 17-7). 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.

E. 5.4

Das Vorhaben beinhaltet vorderhand die Umnutzung des ursprünglichen Garagengrenzbaus in ein Zweieinhalbzimmerhaus. Dazu werden die ursprünglich bewilligte und auch die heute bestehende innere Einteilung teilweise geändert. Trennmauern innerhalb des Gebäudes werden teilweise abgebrochen, und andernorts sollen zur Abgrenzung von Schlafzimmer und Bad neue Wände errichtet werden. Die ganze Baute soll neu beheizt und isoliert werden. Ausserdem werden die sanitären Anlagen in Küche und Bad installiert. Die einst als besonderes Gebäude bewilligte Garagenbaute wird damit zu einer Hauptbaute. Schliesslich verändert sich durch die zwar bereits bestehenden, aber so nie bewilligten Fassadenöffnungen auch das äussere Erscheinungsbild der ursprünglichen Baute beträchtlich. Während die Südwestfassade ursprünglich mit zwei Garagentoren und zwei kleinen Fenstern versehen war und später der Einbau von zwei Fenstern und einer Türe bewilligt wurde, soll die geplante Wohnung auf dieser Seite mit zwei kleineren und zwei grossen, raumhohen Fenstern sowie einer Haustüre ausgestattet werden. Eine derartige Umgestaltung und Umnutzung ist als neubauähnlich zu werten. Daran ändert nichts, dass die Umfassungsmauern mit den bereits veränderten Fassadenöffnungen so bestehen bleiben. Das Gebäude erfährt durch die vorgenommenen und geplanten Umbaumaassnahmen auch qualitativ eine grundlegende Änderung. Hat es sich ursprünglich um ein einfaches Garagengebäude gehandelt, so entsteht neu ein wohnhygienisch einwandfrei ausgestattetes Wohnhaus. Die Änderungen gehen über den Umfang hinaus, der erforderlich ist, um das bestehende Gebäude weiterhin wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Die Erweiterung der Wohnnutzung auf das Nebengebäude lässt sich nicht mehr mit dem Investitionsschutz rechtfertigen. Vielmehr steht mit dem Umbau zu einer zweiten Wohneinheit auf der Parzelle die Schaffung zusätzlicher, nach den geltenden Vorschriften nicht bewilligungsfähiger Baumöglichkeiten im Vordergrund. Es liegt demnach eine unzulässige neubauähnliche Umgestaltung vor. Selbst wenn die Umbaumaassnahmen nicht als neubauähnlich qualifiziert würden, ist das Vorhaben aufgrund einer neuen Abweichung von Vorschriften nicht bewilligungsfähig. Die bestehende Nebenbaute konnte aufgrund einer projektbezogenen Zustimmung der damaligen Nachbarschaft als Grenzbaute erstellt

werden. Eine Hauptbaute wurde jedoch bisher nie bewilligt. Bei der Realisierung einer Wohnnutzung wird die Nebenbaute zu einer Hauptbaute, womit auch die Grenzabstände neu zu prüfen wären. Diese sind vorliegend nicht eingehalten. Schliesslich ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass mit der Wohnbaute eine wesentlich intensivere Nutzung bewilligt würde, dem auch überwiegende nachbarliche Interessen entgegenstehen. Zusammenfassend hat die Baurekurskommission die Baubewilligung vom 22. Juni 2009 zu Recht aufgehoben. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Die Baubehörde wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen haben.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung hälftig aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Vielmehr haben sie den privaten Beschwerdegegner für seine Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG).

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