

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00389 vom 23. November 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-11-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00389

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00389 du 23 novembre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00389 del 23 novembre 2011

Regeste

Baubewilligung | Anrechenbarkeit eines Dachgeschosses gemäss § 276 Abs. 1 PBG. Bei der Dachterrasse handelt es sich aufgrund ihrer Ausgestaltung nicht um einen nach § 276 Abs. 1 PBG anrechenbaren Raum (E. 4.2.2). Der von der Bauherrschaft als Einstellraum für Gartenmöbel bezeichnete Raum erfüllt die baupolizeilichen Minimalanforderungen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Raum nicht direkt über andere Wohnräume erschlossen ist, sondern sich lediglich über die überdachte, nach Südosten offene Dachterrasse erreichen lässt. Zudem darf der Raum nicht beheizt werden, und aufgrund der Pläne ist davon auszugehen, dass er nicht isoliert ist (Wandstärke rund 10 cm). Angesichts dieser Umstände und der geringen Grösse von 9,6 m² ist der Einstellraum weder zum Wohnen noch Arbeiten noch sonst zum dauernden Aufenthalt geeignet und eine Zweckentfremdung wenig wahrscheinlich. Der Einstellraum ist somit nicht an die Geschosszahl anrechenbar (E. 4.2.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer einer unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Rechtsmittelerhebung legitimiert. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 2

.

E. 2.1

Die private Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt eine gedeckte Dachterrasse mit einer Fläche von 35,5 m²

E. 2.2

Das Baugrundstück befindet sich in der Wohnzone W2/1.9 gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 30. März und 6. April 2009 (BZO). In dieser Wohnzone dürfen Bauten gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO neben zwei Vollgeschossen höchstens ein anrechenbares Untergeschoss oder ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen. Das streitbetreffende Gebäude weist bereits zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss auf. Führt der geplante Umbau zu einem anrechenbaren Dachgeschoss, ist dieser nach Art. 13 Abs. 2 lit. a BZO nicht zulässig.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der projektierte Einstellraum diene dem Aufenthalt von Personen. Mit seiner Grösse von 9,6 m² sei er objektiv für den dauernden, von Witterung und Temperatur unabhängigen Aufenthalt von Personen geeignet. Er sei auf allen Seiten abgeschlossen (Wände/Decke) und verfüge zudem auch noch über ein Fenster, weshalb er ohne Weiteres zur Nutzung als Hobby-, Bastel- oder Arbeitsraum geeignet sei. Da es nicht auf die von der Bauherrschaft beabsichtigte Nutzung, sondern auf die objektiv geeignete Nutzung eines Raums ankomme, sei das projektierte Dachgeschoss allein schon wegen des darin enthaltenen Raums für "Gartenmöbel" als anrechenbares Geschoss zu qualifizieren. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz in der Vernehmlassung sei der geplante Einstellraum nicht wetterexponiert, sondern aufgrund der bereits vorhandenen, hochgezogenen Installationen durchaus beheizbar und somit für den dauernden Aufenthalt geeignet. Zudem sei die Dachterrasse selbst nur auf der Südostseite offen und demnach weitestgehend wind- und wettergeschützt, zumal sich die Witterungsseite auf der verglasten Nordwestseite befinde. Dies gelte umso mehr, als der gedeckte Bereich der projektierten Dachterrasse eine Fläche von 35,5 m² und eine Breite von rund 4,7 m aufweise, womit der gedeckte Bereich der Dachterrasse hinsichtlich saisonaler Nutzung einem an die Geschosshöhe anrechenbaren Wintergarten sehr nahe komme. Aufgrund der Tatsache, dass bereits heute bis zum Dachgeschoss hochgezogene Leitungen, insbesondere für Heizung und Strom, vorhanden seien, sei es auch ein Einfaches, die gedeckte, auf drei Seiten umschlossene Dachterrasse so zu beheizen, dass sie mehr als nur ein halbes Jahr zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden könne. Damit erweise sich auch die Dachterrasse als ein für den dauernden Aufenthalt von Personen geeigneter Raum, welcher als solcher gestützt auf § 276 Abs. 1 PBG an die Geschosshöhe anzurechnen sei. Die projektierte Umnutzung des Dachgeschosses sei somit als unzulässig und nicht bewilligungsfähig zu beurteilen.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat erwogen, nicht vollständig geschlossene Dachterrassen, Balkone und Loggias seien nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar. Aufgrund ihrer Ausgestaltung würden sie keine dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume bilden. Mithin würden sie auch nicht zur Anrechenbarkeit des betreffenden Geschosses führen. In der Vernehmlassung führt die Vorinstanz zudem aus, der geplante Einstellraum sei zwar geschlossen, aber für den dauernden Aufenthalt nicht geeignet, da wetterexponiert, nicht beheizt und auch nicht in der Art eines Wintergartens vollverglast und mit direkter Verbindung zu einem Wohnraum ausgestattet. Das Bedürfnis, Gartenmöbel in einen Raum unmittelbar neben der offenen Gartenterrasse einstellen zu können, statt sie in kälteren Jahreszeiten der Witterung auszusetzen oder im Keller einzulagern, sei plausibel. Es bestehe kein objektiver Anlass für die Annahme einer Zweckentfremdung weder bezüglich der gedeckten Dachterrasse noch bezüglich des Einstellraums. Die Installationen würden aus der Bauzeit stammen, könnten bei einer Aufstockung des Dachgeschosses unter Verzicht auf das anrechenbare Untergeschoss baurechtskonform verwendet werden und würden daher nicht auf einen drohenden Missbrauch schliessen lassen.

E. 4.1

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich bei der überdachten Dachterrasse um ein Dachgeschoss handelt. Gemäss § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG sind Dachgeschosse horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Die

Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass die geplante überdachte Dachterrasse seitlich vollständig eingewandert sei, das Dach auf diesen beiden Wänden sowie auf vier Pfeilern ruhe und den Treppenaufgang sowie den Einstellraum für Gartenmöbel überdecke. Zusammen mit dem Treppenaufgang und dem Raum für Gartenmöbel bilde dieses einen horizontalen Abschnitt des Gesamtgebäudes. Bei der überdachten Dachterrasse handelt es sich somit unbestrittenermassen um ein Dachgeschoss gemäss § 275 Abs. 2 Satz 1 PBG.

E. 4.2

Damit bleibt zu prüfen, ob die überdachte Dachterrasse bzw. der Einstellraum an die gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubte Geschosshöhe anrechenbar sind.

E. 4.2.1

Dachgeschosse sind anrechenbar, wenn sie Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten (vgl. § 276 Abs. 1 PBG). Damit sind weitgehend die gleichen Räumlichkeiten angesprochen, deren Flächen auch zur Anrechnung an die Ausnutzungsziffer führen (vgl. § 255 PBG). Gemäss § 255 Abs. 1 PBG sind Räume anrechenbar, die zum Wohnen, Arbeiten oder sonst zum dauernden Aufenthalt verwendbar sind. Nach dieser Bestimmung genügt damit für die Anrechnung an die erlaubte Ausnutzung bereits die blosser Verwendbarkeit zu den genannten Zwecken, ohne dass der Raum ausdrücklich hierfür bestimmt sein muss. Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass sich (auch) die Frage, ob ein Geschoss im Sinn von § 276 PBG anrechenbar ist, im Einzelfall nach objektiven Kriterien und nicht nach der Absichtserklärung des Bauherrn beurteilt (VGr, 25. November 1994, BEZ 1995 Nr. 3, E. 2). Für die Frage der Anrechenbarkeit ist somit entscheidend, ob der Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist (RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.2). Massgebend ist, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen kann oder nicht. Das trifft immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten sind. Genügt ein Gebäudeteil sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Trifft das nicht zu, ist im Sinn einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gerichteten Anforderungen verletzt (RB 1985 Nr. 111; 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22; VGr, 22. Juli 2005, VB.2005.00208, E. 2.2 = BEZ 2005 Nr. 37; vgl. zur Kasuistik auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 742 ff). In einer Entscheidung vom 22. Juli 2005 (VB.2005.00208, E. 2.3 = BEZ 2005 Nr. 37) hat das Verwaltungsgericht mit "Waschen" und "Keller" bezeichnete Räume als anrechenbar gewürdigt, weil sie flächenmässig weit über das für solche Räume gemäss § 303 Abs. 1 PBG gebotene Mindestmass hinausgingen und mehr als 10 % Fensterfläche aufwiesen; diese Räume waren zwar mit den Wohnräumen nicht direkt verbunden, befanden sich jedoch teilweise in den nämlichen Geschossen wie die zugehörigen Wohnungen. Auch qualifizierte das Verwaltungsgericht das "Reduit" und den "Keller Ost" in einem Doppeleinfamilienhaus als anrechenbar, welche über Flächen von 6,8 bzw. 20,1 m² sowie über je ein gegen Süden gerichtetes Fenster mit je 1,6 m² Fläche (125 cm x 130 cm) verfügten und über einen Flur mit den angrenzenden anrechenbaren Räumen und der ins Obergeschoss zu den weiteren Wohnräumen führenden Treppe verbunden waren (VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.3). Als nicht anrechenbar qualifiziert wurden

dagegen in VB.2003.00364 vom 24. März 2004 (E. 4.2.1) drei je 18,5 m² grosse (Hobby-)Räume, die je ein kleines, in einen engen, ca. 50 cm tiefen und rund 1,5 m hohen Schacht führendes Fenster aufwiesen und nicht über wohnungsinterne Erschliessungen, sondern nur über das allgemeine Treppenhaus zugänglich waren.

E. 4.2.2

Wie von der Vorinstanz festgehalten, handelt es sich bei der Dachterrasse aufgrund ihrer Ausgestaltung nicht um einen dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Raum. Zum einen ist der Begriff "Raum" enger als jener des Gebäudes gemäss § 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV), welcher auch offene, wenn auch überdachte Flächen umfassen kann. Nicht vollständig geschlossene Dachterrassen, Balkone und Loggias sowie offene Erdgeschossflächen sind daher keine Räume im Sinn von § 255 und 276 PBG (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 741, 835 ff.). Zum andern wäre es selbst nach einer [unzulässigen] Installation einer Heizung – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – nicht möglich, solche temperaturmässigen Verhältnisse herzustellen, dass sich die Dachterrasse zum dauernden Aufenthalt eignet, ist diese doch nach Südosten nicht abgeschlossen (offene Fläche von rund 16 m²). Die Dachterrasse ist somit nicht an die Geschosszahl anrechenbar.

E. 4.2.3

Der Einstellraum soll gemäss den Angaben der Bauherrschaft dazu dienen, die Gartenmöbel im Winter dort einzustellen. Ob ein Raum für den dauernden Aufenthalt verwendbar ist, ist jedoch aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht aufgrund der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung zu entscheiden. Der Einstellraum hat eine Fläche von 9,6 m², eine Raumhöhe von rund 2,2 m und weist ein gegen Südosten gerichtetes Fenster von rund 1,1 m² auf. Da die Mindestfläche für Räume von 10 m² bei Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnungsarten gemäss § 303 Abs.1 PBG nicht zur Anwendung kommt, dasselbe gemäss § 304 Abs. 1 PBG für die Mindesthöhe von Räumen gilt und die Fensterfläche aufgrund der Pläne den Anforderungen von § 302 Abs. 2 PBG genügt, verstösst der Einstellraum nicht gegen baupolizeiliche Minimalanforderungen. Aufgrund des gegen Südosten ausgerichteten Fensters ist zudem von einer ausreichenden Belichtung auszugehen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der Raum nicht direkt über andere Wohnräume erschlossen ist, sondern sich lediglich über die überdachte, nach Südosten offene Dachterrasse erreichen lässt. Zudem darf der Raum nicht beheizt werden, und aufgrund der Pläne ist davon auszugehen, dass er nicht isoliert ist (Wandstärke rund 10 cm). Angesichts dieser Umstände und der geringen Grösse von 9,6 m² ist der Einstellraum weder zum Wohnen noch Arbeiten noch sonst zum dauernden Aufenthalt geeignet und eine Zweckentfremdung wenig wahrscheinlich. Der Einstellraum ist somit nicht an die Geschosszahl anrechenbar.

E. 4.2.4

Ist weder die überdachte Dachterrasse noch der Einstellraum anrechenbar, liegt kein Dachgeschoss im Sinn von § 276 Abs. 1 PBG vor.

E. 5

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), denen bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Parteientschädigung zusteht (§ 17 Abs. 2 VRG).

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