

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00154 vom 18. September 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-09-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00154

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00154 du 18 septembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00154 del 18 settembre 2012

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung für eine Flachdachsanieierung mit Terrasse. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Demgegenüber obliegt die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten werden, den Zivilgerichten (vgl. dazu § 1 VRG und § 317 PBG). Der sich nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin aus der Dienstbarkeit ergebende Anspruch, dass zumindest ein Grenzabstand von 4,5 m einzuhalten sei, ist somit vor den Zivilgerichten geltend zu machen (E. 2.1). Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Zurückversetzung des Geländers und der Pflanzentröge (E. 3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Wohnhäuser der Beschwerdeführerin und der privaten Beschwerdegegnerin befinden sich in der Wohnzone W4/3,4 und sind auf der Grenze zusammengebaut. Entlang dieser Grenze weisen die beiden Wohnhäuser nahezu bündige Flachdächer auf. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 04 ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert ist.

E. 2

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, dass das Baurekursgericht die "privatrechtliche" Dienstbarkeit hätte berücksichtigen müssen, zufolge welcher vorliegend ein Grenzabstand von 4,5 m gelte.

E. 2.1

Gemäss § 320 Satz 1 PBG ist eine Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist somit zu prüfen, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Demgegenüber obliegt die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten werden, den Zivilgerichten (vgl. dazu § 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG] und § 317 PBG). Der sich nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin aus der Dienstbarkeit ergebende Anspruch, dass zumindest ein Grenzabstand von 4,5 m einzuhalten sei, ist somit vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Die Beschwerdeführerin weist in diesem Zusammenhang zwar zutreffend darauf

hin, dass auch die Behörden der Verwaltung und Verwaltungsrechtspflege unter gewissen Voraussetzungen befugt sind, zivilrechtliche Fragen selbständig zu entscheiden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 1 N. 30 ff.; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich 2010, N. 60 ff.). Dies trifft jedoch nur dann zu, wenn für die Beurteilung, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung gemäss § 320 Satz 1 PBG den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, zivilrechtliche Vorfragen beantwortet werden müssen. Wo der Zugang beispielsweise über fremdes Eigentum führt, muss daher im Baubewilligungsverfahren die erforderliche Berechtigung nachgewiesen werden, da ausreichende Zugänglichkeit eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist (Art. 19 Abs. 1 und 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]; §§ 233, 234 und 237 PBG). Verpflichtet eine privatrechtliche Dienstbarkeit dagegen zur Einhaltung eines grösseren Abstands, als im öffentlichen Recht vorgeschrieben ist, ist diese Frage für die Bewilligungsfähigkeit gemäss § 320 Satz 1 PBG irrelevant und damit im baurechtlichen Bewilligungsverfahren nicht zu prüfen.

E. 2.2

Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, die Frage der Berücksichtigung der Dienstbarkeit sei für bereits erstellte Bauten anders zu beurteilen als für noch zu erstellende Bauvorhaben, ist darauf hinzuweisen, dass sachliche Gründe für eine solche Ungleichbehandlung nicht ersichtlich sind und von der Beschwerdeführerin auch nicht dargelegt werden. Damit erübrigen sich weitere Ausführungen zu diesem Einwand.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Bodenplatten auf dem Dach seien ausserhalb der bewilligten Terrassenfläche zu entfernen. Die Baubewilligung beziehe sich nur auf den als Terrasse benutzbaren Teil des Flachdachs. Die Verwendung von Bodenplatten sei nicht für das gesamte Dach bewilligt worden. Die Baubewilligung vom 12. Juli 2011 betrifft die Versetzung des Terrassengeländers und die Flachdachsanierung mit Terrasse (bereits erstellt). Sie bezieht sich somit entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht nur auf den als Terrasse benutzbaren Teil des Flachdachs. Mit Beschluss des Stadtrats Winterthur vom 12. Juli 2011 wurde die Baubewilligung für die Flachdachsanierung mit Terrasse somit nachträglich erteilt, soweit nicht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wurde (vgl. Disp.-Ziff. I des Beschlusses vom 12. Juli 2011). Dass das Flachdach über den als Terrasse benutzbaren Teil hinaus mit Bodenplatten belegt ist, ist baurechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere stehen der Verlegung von Bodenplatten auf einem Flachdach keine Abstandsvorschriften entgegen. Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob für die Verlegung der Bodenplatten auf dem Flachdach überhaupt eine Baubewilligung notwendig gewesen wäre.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin führt weiter aus, für eine baurechtskonforme Nutzung der Terrasse sei die Entfernung der Bodenplatten ausserhalb der bewilligten Terrassenfläche erforderlich. Diese würden einen wesentlichen Bestandteil dafür bilden, dass die Fläche als Terrasse genutzt werden könne. Solange die Platten über den erlaubten Grenzabstand hinaus belassen würden, könne und werde das ganze Dach als Terrasse genutzt werden, auch wenn das Gelände zurückversetzt werde. In Disp.-Ziff. I A. der Baubewilligung vom

12. Juli 2011 wird unter Hinweis auf E. 2 angeordnet, dass der benutzbare Teil der Terrasse mit wirksamen Massnahmen so von der Grenze Kat.-Nr. 04 zurückzusetzen sei, dass die Grenzabstandsvorschriften gemäss § 260 Abs. 3 PBG eingehalten werden. In E. 2 der Baubewilligung wird festgehalten, dass der rechtmässige Zustand mit geringem Aufwand (z. B. Geländer, Pflanzentröge usw.) herbeigeführt werden könne. Eine Nutzung des Flachdachs ausserhalb des Geländers wäre äusserst gefährlich und würde § 239 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 20 der Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) widersprechen. Gemäss § 20 BBV I sind zugängliche überhöhte Stellen, wie Terrassen, Balkone, Laubengänge, brüstungslose Fenster, Treppen, Stützmauern, Schächte und Zugänge oder Zufahrten zu Hofunterkellerungen, so zu sichern, dass keine Absturzgefahr besteht. Es ist somit davon auszugehen, dass mit einer Zurückversetzung des Geländers und der Pflanzentröge eine baurechtskonforme Nutzung gewährleistet wird. Aufgrund des Baugesuchs und der Baubewilligung vom 12. Juli 2011 besteht kein Anlass für weiter gehende Massnahmen; insbesondere ist nicht erforderlich, dass die Bodenplatten ausserhalb der bewilligten Terrassenfläche entfernt werden. Sollte das Flachdach jedoch – entsprechend den Befürchtungen der Beschwerdeführerin – ausserhalb der gemäss Baubewilligung vom 12. Juli 2011 bewilligten Terrassenfläche genutzt werden, wären weitere Massnahmen anzuordnen.

E. 4

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Vielmehr ist sie zu verpflichten, eine solche der privaten Beschwerdegegnerin zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-.

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