

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00178 vom 11. Juli 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00178

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00178 du 11 juillet 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00178 del 11 luglio 2012

Regeste

Baubewilligung | Gemeindeautonomie. Einordnung eines Wintergartens. Eigentumsgarantie. Gleichbehandlung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird. Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich deshalb die Rechtsmittelinstanzen sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen (E. 5.2). Die Beschwerdeführerin hat sowohl in der Bauverweigerung als auch in der Rekursvernehmlassung die dem Bauvorhaben entgegen gehaltenen Einordnungsmängel eingehend begründet. Ihre Erwägungen beruhen auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung, berücksichtigen die von der Rechtsprechung zur Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG entwickelten Grundsätze und beruhen auf einer vertretbaren und nachvollziehbaren ästhetischen Würdigung (E. 5.5). Das öffentliche Interesse am Ortsbild- und Landschaftsschutz überwiegt das Interesse der Beschwerdegegnerschaft, den Wintergarten in den gewünschten Dimensionen zu bauen (E. 6). Die von der Beschwerdegegnerschaft angeführten Vergleichsbeispiele sind nicht mit dem hier fraglichen Wintergarten vergleichbar (E. 7). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist zusammen mit dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 mit einem Doppeleinfamilienhaus überstellt. Die gemeinsame Grundstücksgrenze verläuft in der Mitte der Giebelfassade. Die Beschwerdegegnerschaft projektierte einen Wintergarten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der Nordseite des Hauses. Auf der Westseite des Doppeleinfamilienhauses (Kat.-Nr. 01) befinden sich bereits eine grosse Lukarne bzw. ein Quergiebel sowie ein abgestütztes Vordach bzw. eine Pergola über dem Eingang. Im Südwesten sind zwei Autoabstellplätze überdacht. Der Wintergarten soll sich über das Untergeschoss und das erste Vollgeschoss sowie über die ganze westliche Fassadenhälfte erstrecken.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin verweigerte den Wintergarten im Rahmen eines Baugesuches gestützt auf § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG)

mit der Begründung, dieser füge sich in seiner Massstäblichkeit, Körnigkeit und seinem fehlenden Bezug zum Bestand nicht befriedigend in den Kontext ein. Ein zusätzlicher Anbau würde zu den drei bereits vorhandenen additiven Elementen (Lukarne, Vordach, Pergola) zu einer überladenen Gesamtwirkung führen, sodass keine befriedigende Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PGB erreicht werde. Das für die Stirnfassade ästhetisch grundsätzlich verträgliche Mass von einem Drittel der Fassadenlänge werde durch den geplanten Wintergarten deutlich überschritten. Mit diesen Ausmassen erhalte der Anbau ein Übergewicht, das die Proportionen des Gebäudes störe. Zusammen mit der grossen westseitigen Lukarne und dem nachträglich angebrachten Vordach wirke die westliche Hälfte des Doppelhauses überladen, die Symmetrie werde endgültig aufgehoben und ein architektonisches Missverhältnis geschaffen. Die grosszügige gartenseitige Giebelfassade werde verstellt und verunklärt aufgrund des Umstands, dass der Wintergarten ein Hochparterre erfasse. Zur fehlenden Einordnung in die bauliche Umgebung führte die Beschwerdeführerin aus, dass im direkten Umfeld des betroffenen Gebäudes, insbesondere gartenseitig, keine Beispiele solcher Wintergartenanbauten zu finden seien. Neben drei sehr ähnlichen Doppelhäusern fände sich nur noch eine Struktur mit einheitlichen Zeilenhäusern. Diese Häuser würden gartenseitig keine vergleichbaren Anbauten aufweisen. Da die Baustruktur im fraglichen Geviert nicht derart heterogen sei, wäre eine Herabsetzung des Einordnungsmaßstabs für Anbauten nicht vertretbar.

E. 3.2

Die Vorinstanz stellte hingegen fest, es könne nicht von einer fehlenden Massstäblichkeit gesprochen werden. Der Wintergarten weise zwar erhebliche Dimensionen auf, die Fassade sei aber doppelt so breit und im Giebelbereich fast zweieinhalbmal so hoch. Zudem seien sowohl der Quergiebel als auch die Pergola grosszügig bzw. ausladend dimensioniert. Auch eine überladene Gesamtwirkung sei nicht zu erwarten, denn der Quergiebel erscheine als Teil des Wohnhauses und der Carport werde als separater Eingangsbereich wahrgenommen. Als "Anhängsel" würden somit nur die seitliche Eingangsüberdachung und der Wintergarten bleiben. Ihnen werde – sofern sie, wie der Architekt am Augenschein ausführte, in Materialien und Farben übereinstimmend gestaltet würden – nichts Zufälliges anhaften. Was das streitbetroffene Wohnhaus anbelange, werde es ohne Zweifel auch mit dem nachgesuchten Wintergarten eine gute Gesamtwirkung entfalten. Dank des grosszügigen Freiraums – die Giebelfassade stosse an einen grosszügigen rückwärtigen Garten – und der wenig qualitätsvollen baulichen Umgebung sei auch hier mit einer mehr als ausreichenden Gesamtwirkung zu rechnen.

E. 4

Zur Begründung ihrer Beschwerde beruft sich die Beschwerdeführerin in erster Linie auf den ihr in Einordnungsfragen zustehenden, durch die Gemeindeautonomie (Art. 85 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV]) geschützten Beurteilungsspielraum. Sie macht geltend, die Rekursinstanz habe eine eigene ästhetische Wertung des Bauvorhabens vorgenommen, die von der Beurteilung durch die Beschwerdeführerin abweiche. Dadurch habe die Rekursinstanz in nicht haltbarer Weise in die Gemeindeautonomie eingegriffen. Der geplante Wintergarten trete sowohl mit der geplanten Höhe über mehr als ein Geschoss, der Ausdehnung über die Hälfte des Doppelhauses und einer Ausladung von 5,3 m klar überproportioniert in Erscheinung. Die Symmetrie dieser markanten Giebelfassade werde in erheblichem Mass verunklärt, und durch die bereits bestehende, vergleichbar ausladende abgestützte Überdachung des

westseitigen Hauseingangs werde dieser Effekt verstärkt. Das erträgliche Mass an additiven Bauelementen sei in der bestehenden Situation erreicht, mit dem streitigen Wintergarten kippe die Gesamtwirkung ins Unbefriedigende. Andere Wintergartenanbauten seien entweder nur eingeschossig, beträfen keinen vergleichbaren Haustyp mit einer markanten Giebelfassade, würden keine vergleichbare Ausladung aufweisen oder beträfen nur eine Gebäudeseite. Die Baustruktur im näheren Umfeld sei nicht derart heterogen, dass eine Herabsetzung der Einordnungsanforderungen für Anbauten vertretbar wäre. Neben drei sehr ähnlichen Doppelhäusern würde sich nur noch eine Struktur mit einheitlichen Zeilenhäusern finden. Diese Häuser würden gartenseitig keine vergleichbaren Anbauten aufweisen. Die Beschwerdegegnerschaft hält dem entgegen, angesichts der extensiven Rechtsprechung zum Ermessen, welches örtlichen Baubehörden in Einordnungsfragen zustehen würde, sei es für ein Gemeinwesen regelmässig ein Leichtes, ihren Einordnungsentscheid in einem Rechtsmittelverfahren zu verteidigen. Ein Bauabschlag habe einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Grundeigentümers zur Folge, werde ihm doch eine aus seinem Eigentum fliessende Befugnis genommen. Eine solche Einschränkung könne nur dann infrage kommen, wenn ein (objektives) öffentliches Interesse daran bestehen würde, und wenn die Einschränkung verhältnismässig sei. Nicht jede Kritik, welche an einem Vorhaben geübt werden könne, rechtfertige eine ausschliesslich mit ästhetischen Argumenten begründete Verweigerung. Es brauche dafür achtenswerte Gründe. Im Weiteren macht die Beschwerdegegnerschaft geltend, jeder Wintergarten, der ein Pultdach aufweise, erstrecke sich über mehr als ein Geschoss. Der vorliegende Wintergarten würde sich in keiner Weise von anderen Wintergärten unterscheiden. Angesichts der Grösse der Giebelfassade sowie des Quergiebels auf der westlichen Dachhälfte könne die Massstäblichkeit nicht ernsthaft zu Kritik Anlass geben. Jeder Wintergarten würde die Fassadenansicht bzw. Symmetrie eines Gebäudes verändern. Dieses Argument erlaube keine Verweigerung, andernfalls würden generell keine Wintergärten mehr bewilligt werden können. Für eine solche Praxis würde kein Raum bestehen. Vorliegend sei der Wintergarten in optima forma in die Giebelfassade eingepasst, indem er exakt über die Hälfte des Gebäudes erstrecke und mit seinem oberen Abschluss einen grosszügigen Abstand von der darüber befindlichen Fensterreihe belasse. Des Weiteren präsentiere sich das Haus nun in weisser Farbe, weshalb sich der weisse Wintergarten – wie auch das weisse Vordach an der Westfassade – in optimaler Weise und ganz selbstverständlich in das Fassadenbild und die bestehende Situation einordne.

E. 5.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. § 238 Abs. 1 PBG stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar, die nicht bloss eine Verunstaltung verbietet, sondern eine positive Gestaltung verlangt (BGr, 16. Mai 2008, 1C_346/2007, E. 3.3.1; VGr, 6. Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 5.3). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (VGr, 18. Juni 1997, VB.1997.00002, E. 4b/aa = BEZ 1997 Nr. 23; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000 = BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999,

N. 654).

E. 5.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 KV eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG). Es überprüft deshalb lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte beziehungsweise, wenn sie davon abweicht, ob dies ohne Verletzung der Gemeindeautonomie zulässig war. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; damit würde es seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 430 ff.; VGr, 7. Dezember 2011, VB.2011.00308, E.3.3).

E. 5.3

Die den Rekursinstanzen auferlegte Zurückhaltung bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide wird in erster Linie mit der Gemeindeautonomie begründet. Das Subsidiaritätsprinzip, wie es in Art. 85 Abs. 1 KV konkretisiert ist, kommt auch dort zum Tragen, wo der Vollzug von kantonalen Gesetzen den Gemeinden übertragen wird; auch dabei ist den Gemeinden nach Art. 85 Abs. 1 Satz 2 KV ein möglichst grosser Handlungsspielraum zu belassen (Tobias Jaag, in: Häner/Rüssli/Schwarzenbach [Hrsg.], Kommentar zur Zürcher Kantonsverfassung, Zürich 2007, Art. 85 N. 14). Wenn es um die Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kantonalen Rechts geht, steht zwar die Entwicklung von Grundsätzen, wie dieser Handlungsspielraum zu füllen ist, den kantonalen Instanzen zu. Im Zusammenhang mit der Anwendung von § 238 PBG ist dabei von der "allgemeinen Konkretisierung" der ästhetischen Generalklausel die Rede (vgl. Arnold Marti, Bemerkungen zum Entscheid des Bundesgerichts vom 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 437 ff.). Darunter sind die von der Rechtsprechung entwickelten Regeln zu verstehen. So sollen Bauwerke mit der Einordnungsbestimmung unabhängig von der Qualität der Umgebung ein im öffentlichen Interesse liegendes ästhetisches Niveau erreichen. Hingegen kann mit § 238 PBG in der Regel nicht die Übernahme von in der baulichen Umgebung bereits vorhandenen Bauformen verlangt werden (vgl. zu diesen und weiteren solchen Regeln Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 5. A., Zürich 2011, S. 654 f.). Diese Regeln engen jedoch nur den Spielraum für die ästhetische Beurteilung ein, ohne diese ersetzen zu können. Zudem sind stets auch die

örtlichen Verhältnisse zu würdigen, weshalb in Einordnungsfragen den Gemeinden immer ein durch ihre Autonomie geschützter Entscheidungsspielraum zusteht (Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 4, 18 ff.; vgl. auch Marti, S. 437 ff.). Sodann ist es gerade ein Zweck der Verwendung unbestimmter Gesetzesbegriffe, den mit der Rechtsanwendung in erster Instanz befassten Verwaltungsbehörden einen gewissen Gestaltungsspielraum einzuräumen (René A. Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel/Frankfurt a. M. 1996, Rz. 1306). Aufgabe der verwaltungsexternen Rechtsmittelinstanzen ist es zu prüfen, ob die Verwaltung sich an die durch das Gesetz und die durch seine Auslegung entwickelten Schranken hält, nicht aber, den administrativen Handlungsspielraum selber auszufüllen (René A. Rhinow, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Wandel, in: Staatsorganisation und Staatsfunktionen im Wandel, Festschrift für Kurt Eichenberger zum 60. Geburtstag, Basel 1982, S. 670 f.; vgl. auch Benjamin Schindler, in: Christoph Auer/Markus Müller/Benjamin Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zürich/St. Gallen 2008, Art. 49 Rz. 3 ff.). Diese Überlegungen gelten auch, wenn die erstinstanzliche Anwendung des kantonalen Rechts einer kommunalen Behörde übertragen ist.

E. 5.4

Ausgeprägt gilt dies bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG. Die Festlegung ästhetischer Kriterien ist von vornherein schwierig, weil diese von subjektiven Meinungen, Vorlieben und Prägungen abhängig sind. Zudem wird das ästhetische Empfinden durch Sehgewohnheiten bestimmt, die von Faktoren wie Gesellschaft, Mode, Politik, Umwelt beeinflusst werden und deshalb einem ständigen Veränderungsprozess unterliegen. Die ästhetische Beurteilung durch die Rechtsmittelinstanz läuft deshalb stets Gefahr, nicht die richtigere, sondern nur eine andere zu sein. Auch aus diesem Grund kann es nicht genügen, dass die Rechtsmittelinstanz eine vertretbare ästhetische Würdigung bloss durch ihre eigene ersetzt, sondern sie hat darzulegen, dass und inwiefern die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist.

E. 5.5

Die Beschwerdeführerin hat im Bauverweigerungsentscheid vom 14. September 2011 sowie in der Rekursvernehmlassung vom 22. November 2011 eingehende Erwägungen zur Gestaltung und Einordnung des geplanten Wintergartens angestellt und die örtlichen Verhältnisse dementsprechend gewürdigt. Entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts beruhen diese Erwägungen auf einer zutreffenden Sachverhaltsfeststellung, berücksichtigen die von der Rechtsprechung zur Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG entwickelten Grundsätze und beruhen auf einer vertretbaren und nachvollziehbaren ästhetischen Würdigung.

E. 5.5.1

Als Bezugspunkt für die Beurteilung der Einordnung der geplanten Baute stützte sich die Beschwerdeführerin vor allem auf die Aussenwirkung des Wintergartens. Damit erfasste sie die Wirkung der ästhetisch-architektonischen Gestaltung des Wintergartens als Ganzes und in seinen einzelnen Teilen (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 654 f.). Der streitige Wintergarten ist an der Nordfassade des Doppeleinfamilienhauses geplant. Er soll eine Breite von 7,5 m – gesamte Breite der westlichen Hälfte des Doppelhauses – eine Länge von 5,3 m und eine Höhe zwischen 3,7 m und 2,6 m aufweisen. Seiner Fläche von fast 40 m² steht eine Wohngrundfläche von ungefähr 65 m² gegenüber. Des Weiteren weist die westliche Hälfte des Doppelhauses bereits einen überdachten Eingang sowie eine Lukarne auf. Wenn die

Beschwerdeführerin unter diesen Umständen zum Schluss kommt, mit seinen Ausmassen erhalte der Anbau ein Übergewicht, das die Proportionen des Gebäudes störe, und der Anbau führe neben den drei bereits vorhandenen additiven Elementen zu einer überladenen Gesamtwirkung, handelt es sich hierbei um eine ohne Weiteres nachvollziehbare und sachlich vertretbare ästhetische Würdigung der Baubehörde. Ebenfalls nachvollziehbar ist die Begründung der Beschwerdeführerin, dass sich der Wintergarten in seiner Massstäblichkeit, Körnigkeit und seinem fehlenden Bezug zum Bestand nicht befriedigend in den Kontext einfüge. Obwohl der Wintergarten an einer grosszügigen Giebelfassade zu stehen kommen soll, sind seine Ausmasse – Erstreckung über mehr als ein Geschoss, Abdeckung der ganzen Fassadenbreite der Haushälfte, Länge von 5,3 m – erheblich; es kann somit von einer fehlenden Massstäblichkeit und einem fehlenden Bezug zum Bestand gesprochen werden. Des Weiteren stört der Wintergarten die Symmetrie sowie verstellt und verunklärt die gartenseitige Giebelfassade aufgrund seiner Ausmasse. Die Baubehörde hat jedenfalls mit ihrer ästhetischen Würdigung ihren Beurteilungsspielraum nicht überschritten, und es liegt in dieser Auffassung keine Rechtsverletzung im Sinn von § 50 VRG.

E. 5.5.2

Demgegenüber erweisen sich die Erwägungen des Baurekursgerichts zur Begründung, dass und inwiefern die örtliche Baubehörde im Rahmen ihrer Entscheidungsfreiheit nicht sachgerecht entschieden oder ihren Beurteilungsspielraum überschritten hat, als ungeeignet. Vielmehr ersetzte die Vorinstanz damit unzulässigerweise das Ermessen der örtlichen Baubehörde durch ihr eigenes.

E. 6.1

Die Beschwerdegegnerschaft wendet ein, die Verweigerung der Baubewilligung habe einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Grundeigentümers zur Folge.

E. 6.2

Aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie folgt, dass ein hinreichendes öffentliches Interesse an der Bauverweigerung bestehen muss und diese nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstossen darf. Grundsätzlich erlaubt es § 238 PBG, sonst baurechtskonforme Bauten allein aufgrund ihrer ungenügenden Einordnung in die bauliche Umgebung zu untersagen (VGr, 15. Juni 2006, VB.2005.00023; RB 1979 Nr. 93 = ZBl 81/1980, S. 75 = ZR 78/1979 Nr. 99) oder wegen unbefriedigender Wirkung des Objekts als solches zu verweigern (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 655).

E. 6.3

Das öffentliche Interesse am Ortsbild- und Landschaftsschutz in Gestalt der Bewahrung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Anbauten und Liegenschaften überwiegt das Interesse der Beschwerdegegnerschaft, den Wintergarten in den gewünschten Dimensionen zu bauen. Der Ortsbild- und Landschaftsschutz verfolgt übergeordnete, im Interesse der Allgemeinheit liegende ästhetische Ziele und gilt unabhängig davon, ob die Nachbarn einen baurechtlichen Entscheid verlangt haben oder nicht. Unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips wird der Beschwerdegegnerschaft sodann der Bau eines Wintergartens nicht gänzlich untersagt. Zumal die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerschaft nahelegte, eine Lösung mit einem Wintergarten als autonomes, freistehendes Gewächshaus im hinteren Bereich der übertiefen Parzelle zu prüfen.

E. 7.1

Die Beschwerdegegnerschaft weist darauf hin, es würden in der näheren Umgebung des Baugrundstücks zahlreiche Wintergärten existieren, welche Ähnlichkeiten zum streitigen Wintergarten aufweisen würden. Sinngemäss rügt die Beschwerdegegnerschaft damit eine Verletzung des Willkürverbots bzw. des Gleichbehandlungsgebots.

E. 7.2

Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführte, sind die von den Beschwerdegegnerschaft angeführten Beispiele eingeschossig oder unbedeutend höher; im Gegensatz dazu umfasst der streitige Wintergarten ein Hochparterre und erstreckt sich damit über deutlich mehr als nur ein Geschoss. Unter den angeführten Beispielen ist des Weiteren kein vergleichbarer Haustyp mit einer markanten breiten Giebelfassade zu finden. Sie weisen entweder keine oder viel kleinere Lukarnen auf. Auch die Ausladungen sind – soweit ersichtlich – sowohl für sich allein betrachtet als auch im Verhältnis zu den Häusern nicht mit dem vorliegenden Wintergarten vergleichbar. Das Verhältnis zwischen Anbau und Haus scheint in den anderen Fällen besser gewahrt zu sein als im vorliegenden Fall, wo der Wintergarten fast 40 m² umfassen soll im Gegensatz zur Wohnfläche von ungefähr 65 m². Zudem sind die angeführten Wintergärten die einzigen Anbauten an den jeweiligen Häusern; dies trifft auf den vorliegenden Fall gerade nicht zu. Die Westseite des Doppelhauses weist bereits einen überdachten Eingang sowie eine grosse Lukarne auf.

E. 7.3

Die Beurteilung des Bauvorhabens durch die Beschwerdeführerin erweist sich unter dem Gesichtswinkel von § 238 Abs. 1 PBG als sachlich vertretbar und nachvollziehbar. Von einer Verletzung des Willkürverbotes bzw. des Gleichbehandlungsgebots kann vor diesem Hintergrund keine Rede sein.

E. 8

Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist gutzuheissen. Demgemäss ist die Entscheidung des Baurekursgerichts vom 17. Februar 2012 aufzuheben. Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ausgangsgemäss ist der Beschwerdegegnerschaft keine Parteientschädigung zuzusprechen. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdeführerin ist mangels Vorliegens eines besonderen Aufwands im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. a VRG zu verzichten.

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