

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00274 vom 7. November 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00274

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00274 du 7 novembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00274 del 7 novembre 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für Einfamilienhaus und Erweiterung Nebengebäude: Frage, ob die den Garagenlift enthaltende Baute als ein Besonderes Gebäude gilt. Die den Garagenlift enthaltende Baute steht nicht frei, sondern ist an das Hauptgebäude angebaut. Es kann sich daher nur dann um ein Besonderes Gebäude handeln, wenn eine gewisse konstruktive und architektonische bzw. bauliche Selbständigkeit bejaht werden kann. Nicht erforderlich ist hingegen, dass an Hauptgebäude angebaute Besondere Gebäude zusätzlich auch eine funktionale Selbständigkeit aufweisen müssen (E. 2.5). Bei der Beurteilung der Frage, ob der den Garagenlift enthaltenden Baute eine konstruktive und architektonische Selbständigkeit zukommt, verfügt die kommunale Baubehörde über einen Beurteilungsspielraum, in welchen das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht nur eingreifen darf, wenn sich die Würdigung der Baukommission als nicht mehr vertretbar erweist (E. 2.6). Die besagte Baute könnte entfernt werden, ohne dass wesentlich in die oberirdisch wahrnehmbare Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen werden müsste, da die Baute nicht direkt am Hauptgebäude angebaut ist, sondern sich mittels Zwischenräumen und eigenem Mauerwerk vom Hauptgebäude abhebt. Die Vorinstanzen haben deshalb die bauliche Selbständigkeit der den Garagenlift enthaltenden Baute zu Recht bejaht. Demzufolge handelt es sich um ein Besonderes Gebäude, welches nur einen privilegierten Gebäudeabstand von 3.5 m einhalten muss, was vorliegend der Fall ist (E. 2.8 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Baubewilligung für Einfamilienhaus und Erweiterung Nebengebäude: Frage, ob die den Garagenlift enthaltende Baute als ein Besonderes Gebäude gilt. Die den Garagenlift enthaltende Baute steht nicht frei, sondern ist an das Hauptgebäude angebaut. Es kann sich daher nur dann um ein Besonderes Gebäude handeln, wenn eine gewisse konstruktive und architektonische bzw. bauliche Selbständigkeit bejaht werden kann. Nicht erforderlich ist hingegen, dass an Hauptgebäude angebaute Besondere Gebäude zusätzlich auch eine funktionale Selbständigkeit aufweisen müssen (E. 2.5). Bei der Beurteilung der Frage, ob der den Garagenlift enthaltenden Baute eine konstruktive und architektonische Selbständigkeit zukommt, verfügt die kommunale Baubehörde über einen Beurteilungsspielraum, in welchen das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht nur eingreifen darf, wenn sich die Würdigung der Baukommission als nicht mehr vertretbar erweist (E. 2.6). Die besagte Baute könnte entfernt werden, ohne dass wesentlich in die oberirdisch

wahrnehmbare Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen werden müsste, da die Baute nicht direkt am Hauptgebäude angebaut ist, sondern sich mittels Zwischenräumen und eigenem Mauerwerk vom Hauptgebäude abhebt. Die Vorinstanzen haben deshalb die bauliche Selbständigkeit der den Garagenlift enthaltenden Baute zu Recht bejaht. Demzufolge handelt es sich um ein Besonderes Gebäude, welches nur einen privilegierten Gebäudeabstand von 3.5 m einhalten muss, was vorliegend der Fall ist (E. 2.8 f.).

Abweisung. Stichworte: BAUBEWILLIGUNG UND

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BESONDERES GEBÄUDE

BEURTEILUNGSSPIELRAUM GRENZABSTAND SELBSTÄNDIGKEIT

WALDABSTAND Rechtsnormen: § 49 Abs. III PBG § 66 Abs. II PBG § 273 PBG § 338a

Abs. I PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)

Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2012.00274 Urteil

der 1. Kammer vom 7. November 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer

(Vorsitz), Verwaltungsrichter François Ruckstuhl, Ersatzrichter Mischa Morgenbesser,

Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer,

gegen 1. C AG, vertreten durch RA D, 2. Baukommission Küsnacht, vertreten durch

RA E,

E. 3

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. Juli 2011 und gleichen Datums eröffneter Verfügung Nr. BVV 01 vom 19. Mai 2011 erteilten die Baukommission Küsnacht und die Baudirektion des Kantons Zürich F unter Auflagen und Bedingungen die bau- und forstrechtlichen Bewilligungen für die Erstellung eines Einfamilienhauses nebst Tiefgarage sowie die Aufstockung und Nutzungsänderung eines bestehenden Garagengebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in Küsnacht. II. Hiergegen erhob A Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Während des Rekursverfahrens verkaufte F das Baugrundstück an die C AG, welche in das hängige Rekursverfahren eintrat. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 20. März 2012 teilweise gut und hob die Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes auf. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. III. Gegen den Rekursentscheid erhob A mit Eingabe vom 2. Mai 2012 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung der Entscheide des Baurekursgerichts, der Baubehörde Küsnacht und der Baudirektion des Kantons Zürich sowie die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht schloss am 23. Mai 2012 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Ebenso beantragte die Baudirektion am 24. Mai 2012 die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 4. Juni 2012 beantragte die C AG die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Diesem Antrag schloss sich die Baukommission Küsnacht am 15. Juni 2012 an. Die Kammer erwägt: 1. Als an das Baugrundstück unmittelbar angrenzender Eigentümer ist der Beschwerdeführer gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. 2. Der Beschwerdeführer rügt, das Bauprojekt unterschreite im südöstlichen Bereich den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand von 7 m. 2.1 Das Baugrundstück soll mit einem Wohnhaus überbaut werden, welches im 2. Untergeschoss 9 Fahrzeugabstellplätze aufweist. Der Zugang zu den Fahrzeugabstellplätzen soll über einen im südöstlichen Bereich des Gebäudes projektierten fensterlosen, mit einem

Garagentor versehenen Garagenlift (Autolift) erfolgen. Der Grenzabstand zwischen der den Garagenlift enthaltenden Baute und der Grundstücksgrenze beträgt mindestens 5,72 m. 2.2 Gemäss Art. 19 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht (BZO) gilt in der Wohnzone W2/1.00 ein Grundgrenzabstand von 7,00 m. Besondere Gebäude haben einen Grenz- bzw. Gebäudeabstand von 3,5 m einzuhalten (Art. 19 Abs. 3 BZO). Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die den Garagenlift enthaltende Baute als ein Besonderes Gebäude im Sinn von Art. 19 Abs. 3 BZO zu qualifizieren sei oder nicht. Handelt es sich hierbei um ein Besonderes Gebäude, muss dieses nur einen Grenzabstand von 3,5 m einhalten; ansonsten muss ein Grenzabstand von 7 m eingehalten werden. 2.3 Die BZO verwendet den Begriff des Besonderen Gebäudes, ohne ihn näher zu bestimmen. Es ist deshalb mit den Parteien davon auszugehen, dass die Begriffsumschreibung des kantonalen Rechts massgeblich ist. Laut § 273 PBG gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In § 49 Abs. 3 PBG, wonach für solche Bauten in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden kann, ist von Gebäuden und Gebäudeteilen die Rede. Das Verwaltungsgericht hat sich mit dem Begriff des Besonderen Gebäudes schon verschiedentlich befasst. Diese Rechtsprechung geht entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG ohne Weiteres davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden können (VGr, 10. September 2003, VB.2003.00210, E. 2a; VGr, 23. Mai 2007, VB.2006.00278, E. 9.2; VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.648, E. 4.3; auch für das Folgende). 2.4 In VB.2003.00210 erwog das Verwaltungsgericht, entscheidend sei, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führe, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen würden, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet seien; eine weiter gehende funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes werde nicht verlangt. Dagegen dürften nicht blosse Bestandteile von Hauptgebäuden willkürlich zu An- und Nebenbauten erklärt werden. Deshalb sei in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes erforderlich. Davon abweichend führte das Verwaltungsgericht in VB.2006.00278, E. 9.2, aus, ein an ein Hauptgebäude angebautes Besonderes Gebäude müsse optisch und funktionell selbständig sein, womit es die Rechtsauffassung gemäss Zürcher Baurechtskommentar von Fritzsche/Bösch wiedergab (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 12-59) . Am Erfordernis der funktionalen Selbständigkeit eines Besonderen Gebäudes hat es indessen im Folgenden nicht festgehalten und in VB.2011.00648, E 4.3, vielmehr erwogen, eine weiter gehende funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes werde nicht verlangt; dieses dürfe auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selber nicht zu solchen Zwecken genutzt werden könne. Allerdings dürften blosse Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen würden, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssten sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb sei in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf

der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen. In der Regel ergebe sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe.

2.5 Es ist unbestritten, dass die den Garagenlift enthaltende Baute nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist und eine Höhe von weniger als 4 m aufweist. Ferner steht die Baute nicht frei, sondern ist an das Hauptgebäude angebaut, weshalb es sich nur dann um ein Besonderes Gebäude handelt, wenn es eine gewisse konstruktive und architektonische bzw. bauliche Selbständigkeit aufweist. Da die von der Baurekurskommission in BEZ 2010 Nr. 23 geäußerte Kritik am Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2006.00278 zutreffend ist, ist es nicht erforderlich, dass an Hauptgebäude angebaute Besondere Gebäude zusätzlich auch eine funktionale Selbständigkeit aufweisen müssen (vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 870).

2.6 Bei der Beurteilung der Frage, ob der den Garagenlift enthaltenden Baute eine konstruktive und architektonische Selbständigkeit zukommt, verfügt die kommunale Baubehörde über einen Beurteilungsspielraum, in welchen das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht nur eingreifen darf, wenn sich die Würdigung der Baukommission als nicht mehr vertretbar erweist.

2.7 In ihrer Rekursvernehmlassung erläuterte die kommunale Baubehörde, die strittige Garage hebe sich durch ihre Eingeschossigkeit und die etwas ausserhalb des Hauptgebäudes liegende Situierung optisch klar vom Hauptgebäude ab. Die fensterlose Garage mit Garagentor sei auch von ihrer Ausgestaltung her als Annexbau gut erkennbar. Sie sei im Weiteren nicht vom Hauptgebäudeinnern aus, sondern nur von aussen zugänglich. Damit sei ohne Weiteres ein hinreichendes Mass an baulicher Selbständigkeit gegeben. Die Vorinstanz erwog, gemäss den Plänen sei der Garagenlift konstruktiv und architektonisch abgesetzt und erscheine nicht bloss als Bestandteil des Gebäudes. Aufgrund der Situierung, der Einschnitte in der Fassade des Gebäudes und der Bestückung mit einem Garagentor trete er als klar erkennbare Anbaute bzw. als selbständiger baulicher Annex in Erscheinung (vorinstanzlicher Entscheid, E. 6). Der Beschwerdeführer wendet hiergegen ein, beim fraglichen Gebäudeteil handle es sich um eine sogenannte "eingeschobene Tiefgarage", die vollständig im Hauptgebäudekubus integriert sei, deren Grundriss aber den Hauptgebäudegrundriss an bestimmten Stellen überrage. Der fragliche Gebäudeteil gehe nahtlos im Hauptgebäudegrundriss auf und werde von aussen als Teil des Hauptgebäudes wahrgenommen. Daran vermöge auch das Garagentor nichts zu ändern. Nach Ansicht des Beschwerdeführers sei der vorliegend strittige Gebäudeteil zu stark in den Hauptgebäudekubus integriert, als dass überhaupt von einem "Anbau" gesprochen werden könne. Davon, dass sich der Anbau entfernen liesse, ohne dass wesentlich in die Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen oder diese ergänzt werden müsse, könne vorliegend keine Rede sein. Die Entfernung des Gebäudeteils hätte zur Folge, dass das gesamte Garagengeschoss wie auch die innere Raumeinteilungen in den anderen Geschossen neu konzipiert werden müssten. Optisch würde die Entfernung des fraglichen Gebäudeteils zu einem eigentlichen "Loch" in der Fassade führen; es handle sich eben gar nicht um einen "Anbau", sondern um einen eingeschobenen Gebäudeteil, der schon auf Erdgeschossenebene in den Hauptgebäudegrundriss hineinrage und als Bestandteil des Garagengeschosses sogar den gesamten Gebäudegrundriss beschlage.

2.8 Die Besonderheit besteht vorliegend darin, dass die den Garagenlift enthaltende Baute nicht nur am Hauptgebäude seitlich angebaut ist, sondern vom Obergeschoss teilweise überlappt wird. Dies alleine führt aber noch nicht dazu, dass der Garagenlift als "eingeschobene Tiefgarage" zu beurteilen ist. So ragt die den

Garagenlift enthaltende Baute deutlich aus dem Hauptgebäudegrundriss hinaus und wird vom Obergeschoss nur teilweise überlappt. Zudem wird mit dem Fassadeneinschnitt zwischen der den Garagenlift enthaltenden Baute und dem Obergeschoss eine deutliche bauliche Zäsur geschaffen, welche es erlaubt, die besagte Baute als baulich selbständig wahrzunehmen. Auch könnte die besagte Baute entfernt werden, ohne dass wesentlich in die oberirdisch wahrnehmbare Substanz des Hauptgebäudes eingegriffen werden müsste, da die Baute nicht direkt am Hauptgebäude angebaut ist, sondern sich mittels Zwischenräumen und eigenem Mauerwerk vom Hauptgebäude abhebt. Zwar würde das Obergeschoss bei einer Entfernung der Baute einen Leerraum überragen; doch gehört dies zur architektonischen Besonderheit des geplanten Bauwerks, welches auch auf der Nordostseite vorsieht, dass das Obergeschoss das Erdgeschoss teilweise überragt. Dass eine Versetzung des Garagenlifts Anpassungen der inneren Raumaufteilung im Untergeschoss zur Folge hätte, ist für die Beurteilung der baulichen Selbständigkeit des an ein Hauptgebäude angebauten Besonderen Gebäudes ohne Belang. 2.9 Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Vorinstanzen die bauliche Selbständigkeit der den Garagenlift enthaltenden Baute zu Recht bejaht haben. Demzufolge handelt es sich hierbei um ein Besonderes Gebäude, welches nur einen privilegierten Gebäudeabstand von 3,5 m einhalten muss, was vorliegend der Fall ist. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers erweist sich als unbegründet.

E. 3.1

Mit Beschluss vom 21. Mai 1984 setzte die Gemeindeversammlung Küsnacht die kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung sowie Ergänzungsplänen über die Wald- und Gewässerabstandslinie, fest. Auf dem Baugrundstück wurde die Waldabstandslinie um das bestehende Gebäude herum gezogen, sodass im Eckbereich des Gebäudes der Abstand zur Waldgrenze noch 6,40 m beträgt. Die Bau- und Zonenordnung sowie Waldabstandslinienfestsetzung wurde durch den Regierungsrat am 6. Februar 1985 genehmigt. Das Bauprojekt überschreitet die Waldabstandslinie nicht. Der Beschwerdeführer rügt aber, dass die im Jahr 1984/1985 festgesetzte Waldabstandslinie den ungeschriebenen (bundesrechtlichen) Mindestabstand von 10 m unterschreite.

E. 3.2

Gemäss § 66 Abs. 2 PBG sind Waldabstandslinien in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze festzusetzen; bei kleineren Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen können sie näher an oder weiter von der Waldgrenze gezogen werden. Die Vorinstanz erwog zu Recht, die Rechtmässigkeit eines Waldabstandslinienplans könne grundsätzlich nur im Anschluss an den Erlass bestritten werden. Eine spätere Anfechtung auf einen Anwendungsakt hin sei nur in Ausnahmefällen noch zulässig. Mit zutreffender Begründung gelangte sie zum Schluss, dass ein solcher Ausnahmefall hier nicht vorliege und der beanstandete Waldabstandslinienplan auch nicht an einem Nichtigkeitsgrund leide (vorinstanzlicher Entscheid, E. 4). Auf die zutreffende Begründung der Vorinstanz kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich weder dem Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung noch den in der Beschwerdeschrift genannten kantonalen Entscheiden entnehmen lässt, dass es einen ungeschriebenen bundesrechtlichen Mindestabstand von 10 m gibt. Vielmehr erlaubt § 66 Abs. 2 PBG, eine Waldabstandslinie bei besonderen örtlichen Verhältnissen auch unter 10 m festzusetzen. Ob sich die auf dem Baugrundstück festgesetzte Waldabstandslinie als rechtens erweist, kann – wie die Vorinstanz bereits zutreffend erwogen hat – im

vorliegenden Verfahren nicht überprüft werden. Wäre der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvorgänger der Auffassung gewesen, dass die Waldabstandslinie auf dem Baugrundstück zu Unrecht bei weniger als 10 m angesetzt worden sei, hätte er bereits 1984/1985 den Waldabstandslinienplan anfechten müssen. Zwar können Nutzungspläne, wozu auch der Waldabstandslinienplan gehört, auch noch zu einem späteren Zeitpunkt akzessorisch überprüft werden; doch setzt dies voraus, dass sich die Verhältnisse in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht seit dem Erlass der Nutzungsplanung erheblich geändert haben (vgl. VGr, 7. September 2005, VB.2005.00144, E. 4, mit Hinweisen). Da der Beschwerdeführer eine erhebliche Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Waldabstandslinienplans nicht dargetan hat und eine solche Änderung auch nicht ersichtlich ist, besteht für die akzessorische Überprüfung der für das Baugrundstück festgesetzten Waldabstandslinie kein Raum. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Dieser ist zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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