

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00266 vom 26. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00266

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00266 du 26 juin 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00266 del 26 giugno 2013

Regeste

Baubewilligung | Nachbarbeschwerde gegen nachträgliche Baubewilligung für Projektänderung bezüglich Erweiterung Dachterrasse, Verlängerung der Nordostfassade des Anbaus, Erhöhung des Hobbyraums und Neuerstellung des Lichtschachts. Frage der Einhaltung des Grenzabstands. Vordächer sind grundsätzlich abstandspflichtig, es sei denn, sie fallen unter das Privileg von § 260 Abs. 3 PBG. Nach dieser Bestimmung dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Durch das abweichend von den ursprünglichen Bauplänen errichtete Vordach und die zusätzlich erstellte Flügelmauer wird am bestehenden Grenzabstand nichts geändert. Diese Bauteile stellen in den Grenzabstand ragende Vorsprünge dar und weisen lediglich eine Tiefe von 1 m auf. Für die Berechnung des Grenzabstands bleibt weiterhin die Fassade des Anbaus massgebend. Dass sich das Vordach konstruktiv nicht mehr vom übrigen Dachbereich des Anbaus abgrenzt, ändert nichts daran, dass es sich um ein Vordach und damit um einen nicht abstandspflichtigen Gebäudevorsprung handelt. Nur bei einer offenen Überdachung, wo also eine Fassade fehlt, wird der Grenzabstand von der Dachkante aus gemessen (E. 3.1). Bezüglich der Erhöhung des Hobbyraums ergibt sich aus den Plänen, dass sich der alte Hauszugang nicht auf gleicher Höhe, sondern rund 0,50 m unter dem gewachsenen Boden befunden hat. Der gewachsene Boden wird durch den nachträglich erhöhten Hobbyraum um nicht mehr als 0,50 m überragt. Somit handelt es sich nicht um einen den Abstandsvorschriften im Sinn von § 269 PBG unterliegenden Gebäudeteil und kann offenbleiben, ob es sich beim unterirdischen Hobbyraum um ein besonderes Gebäude handelt (E. 4.3). Der nach oben gerichtete Lichtschacht stellt keine Öffnung gegenüber einem Nachbargrundstück im Sinn von § 269 PBG dar. Hierunter sind nur direkt gegen eine Nachbarparzelle gerichtete Einsichtsmöglichkeiten zu verstehen (E. 5). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Streitbetroffen ist das nördlich der E-Strasse befindliche Grundstück Kat.-Nr. 02 mit dem Gebäude Assek.-Nr. 01. Mit Beschluss der Baubehörde Meilen vom 31. Mai 2011 war dem privaten Beschwerdegegner die Bewilligung für den Umbau dieses Gebäudes, das Teil eines im Jahr 1929 bewilligten Doppel Einfamilienhauses bildet, erteilt worden. Inhalt dieses Umbauvorhabens bildeten unter anderem eine Erweiterung des Untergeschosses nach Norden sowie die Erstellung eines eingeschossigen Anbaus über diesem erweiterten Teil des Untergeschosses. Die strittige und bereits vollzogene Projektänderung besteht einerseits darin, dass beim erwähnten Anbau ein im ursprünglichen Projekt vorgesehenes, 1 m tiefes Vordach in veränderter Gestaltung ausgeführt und zusätzlich eine mit der Nordfassade des Anbaus fluchtende, ebenfalls 1 m tiefe Flügelwand erstellt wurde. Geändert wurde zudem

das Untergeschoss, indem auf einen zuvor vorgesehenen Heiz-/Waschraum verzichtet wurde. Die Raumhöhe des Hobbyraums in der Nordostecke des Untergeschosses wurde im Vergleich zum ursprünglichen Projekt um 0,50 m angehoben. Auf der Ostseite des Hobbyraums, gegen das dort angrenzende Grundstück des Beschwerdeführers hin, soll ein Lichtschacht mit einer Breite von 0,70 m, einer Länge von 1,90 m und einer Schachttiefe von 1,50 m erstellt werden.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht geltend, durch die Projektänderung werde der gesamte eingeschossige Anbau um 1 m vorversetzt. Die sogenannte Flügelmauer sei nichts anderes als eine Verlängerung der Nordostfasse um 1 m in Richtung der Liegenschaft des Beschwerdeführers. Das ursprünglich frei tragende Dach unterscheide sich massiv und entscheidend von der jetzigen Vergrößerung der Dachterrasse, welche konstruktiv und funktionell mit einer gesamten Erweiterung des Baukörpers verbunden sei. Die Fassade ende mit der Dachterrasse und der nordöstlichen Fassadenwand. Damit sei der Grenzabstand klarerweise nicht mehr eingehalten. Es könne nicht von einem in den Grenzabstand ragenden Vorsprung gesprochen werden. Vielmehr sei der gesamte Baukörper des Anbaus um 1 m Richtung Liegenschaft des Beschwerdeführers vergrössert und erweitert worden.

E. 3.1

Gemäss § 260 Abs. 1 PBG bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und Grenzlinie. Vordächer sind grundsätzlich abstandspflichtig, es sei denn, sie fallen unter das Privileg von § 260 Abs. 3 PBG (BEZ 2003 Nr. 30). Nach dieser Bestimmung dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen. Unter einem Vordach wird ein Dach verstanden, das über die Fassade hinausragt (VGr, 5. Mai 2004, VB.2004.00062, E. 3.2.3). Vorliegend wird am bestehenden Grenzabstand durch das abweichend von den ursprünglichen Bauplänen errichtete Vordach und die zusätzlich erstellte Flügelmauer nichts geändert. Diese Bauteile stellen in den Grenzabstand ragende Vorsprünge dar und weisen lediglich eine Tiefe von 1 m auf. Für die Berechnung des Grenzabstands bleibt weiterhin die Fassade des Anbaus massgebend. Dass sich das Vordach konstruktiv nicht mehr vom übrigen Dachbereich des Anbaus abgrenzt, ändert nichts daran, dass es sich um ein Vordach und damit um einen nicht abstandspflichtigen Gebäudevorsprung handelt. Nur bei einer offenen Überdachung, wo also eine Fassade fehlt, wird der Grenzabstand von der Dachkante aus gemessen (RB 1991 Nr. 64 = BEZ 1991 Nr. 37 sowie VGr, 5. Mai 2004, VB.2004.00062 betreffend überdachtetem Gartensitzplatz).

E. 3.2

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, beim Vordach handle es sich um eine unzulässige Vergrößerung der Dachterrasse, ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die nach § 260 Abs. 3 PBG zulässigen Vorsprünge, sofern es sich bei diesen um "Erker, Balkone und dergleichen" handelt, auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt sind. Eine Nutzung des Vordachs zusammen mit dem Dach des Anbaus als Terrasse wäre demgemäss nur eingeschränkt möglich. Als balkonähnlichem Vorsprung wäre eine solche nur im Umfang eines Drittels der 3,40 m betragenden Breite des nordseitigen Anbaus zulässig. Zwar ist die Montage eines Geländers aufgrund der Betonauflage problemlos möglich. Auch die derzeitige Bekiesung der Terrasse liesse

sich ohne Weiteres entfernen. Indessen ist gemäss den bei den Akten liegenden Fotos auf dem Dach des Vorbaus bisher kein Geländer angebracht worden, weshalb auch keine Veranlassung für ein Eingreifen besteht. Sollte das Vordach inskünftig über das zulässige Mass hinaus als Terrasse genutzt werden, obliegt es der Baubehörde, die entsprechenden baupolizeilichen Massnahmen zu treffen.

E. 4

Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, beim Hobbyraum handle es sich nicht um ein besonderes Gebäude. Aus den Plänen der ursprünglichen Baubewilligung vom 31. Mai 2011 ergebe sich, dass der alte Hauszugang nordostseitig 0,93 m unter dem Erdgeschoss gelegen habe. Die ursprünglich geplante Decke des Hobbyraums habe sich ungefähr 0,50 m über dem alten Hauszugang befunden. Aus den abgeänderten Plänen zur Bewilligung im Anzeigeverfahren vom 6. August 2012 ergebe sich, dass die ursprüngliche Decke des Hobbyraums um 0,50 m angehoben worden sei. Aus diesem Vergleich sei klar ersichtlich, dass der Hobbyraum mindestens 0,93 m bis 1,00 m über dem gewachsenen Terrain liege, weshalb ein oberirdisches Gebäude vorliege, das den Grenzabstand verletze.

E. 4.1

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG). Bei Um- und Erweiterungsbauten ist für die Bestimmung des gewachsenen Bodens auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen (VGr, 3. November 2010, VB.2010.00360 = BEZ 2010 Nr. 40).

E. 4.2

Aus den vom Bauamt eingereichten Plänen lässt sich der genaue Bodenverlauf im Zeitpunkt der Baueingabe im Jahr 1929 nicht entnehmen. Das Baurekursgericht hat jedoch zutreffend festgestellt, dass der Terrainverlauf gemäss Fassadenplan "Dachausbau am Einfamilienhaus Assek.-Nr. 01, E-Str. 03, Meilen" nach den vom Beschwerdegegner im Rekursverfahren eingereichten Fotos einigermassen mit demjenigen übereinstimmt, der in der Stammbewilligung vom 31. Mai 2011 eingezeichnet ist.

E. 4.3

Bezüglich des vom Beschwerdeführer vertretenen Verlaufs des gewachsenen Bodens ist die Würdigung des Baurekursgerichts insofern unpräzise als sich aus dem Schnittplan B-B gemäss act. 5/3 vom 31. Mai 2011 ergibt, dass sich der ursprüngliche Hauseingang rund 0,50 m unter dem gewachsenen Boden befunden hat, was von den bereits erwähnten Fotos, welche die Situation vor dem Umbau zeigen, bestätigt wird. Da sich der alte Hauszugang nicht auf gleicher Höhe, sondern rund 0,50 m unter dem gewachsenen Boden befunden hat, erweist sich die Annahme des Beschwerdeführers, der Hobbyraum liege nach dessen nachträglichen Erhöhung um 0,50 m mindestens 0,93 m bis 1,00 m über dem gewachsenen Terrain als unzutreffend. Vielmehr ergibt sich, dass der gewachsene Boden durch den Hobbyraum um nicht mehr als 0,50 m überragt wird. Somit handelt es sich nicht um einen den Abstandsvorschriften im Sinn von § 269 PBG unterliegenden Gebäudeteil und kann offenbleiben, ob es sich beim unterirdischen Hobbyraum um ein besonderes Gebäude handelt.

E. 5

Schliesslich stellt der Lichtschacht – entgegen dem Dafürhalten des Beschwerdeführers – keine Öffnung gegenüber einem Nachbargrundstück im Sinn von § 269 PBG dar. Hierunter sind nur direkt gegen eine Nachbarparzelle gerichtete Einsichtsmöglichkeiten zu verstehen. Bei dem rund 1,50 m tiefen Lichtschacht liegt keine unzulässige Fassadenöffnung gegenüber der Nachbarparzelle vor und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern dem Beschwerdeführer daraus unzulässige Lärm- oder andere Immissionen entstehen sollen. Dass der nachträglich bewilligte Lichtschacht gegenüber der Stammbaubewilligung vergrössert wurde, vermag daran nichts zu ändern.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 VRG) und hat den privaten Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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