

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00467 vom 24. Oktober 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-10-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00467

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00467 du 24 octobre 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00467 del 24 ottobre 2013

Regeste

Baubewilligung | Neubauähnliche Umgestaltung. Änderung einer vorschriftswidrigen Baute. Vorinstanzliche Gerichtsgebühr. Vorliegend handelt es sich bei ersterem Gebäude um keine neu bauähnliche Umgestaltung, da bei einem Neubau keine wesentlich erhöhte Bau- bzw. Nutzungsmöglichkeit bestehen würde. Eine Gesetzesumgehung kann der Beschwerdegegnerin 1 vorliegend nicht vorgeworfen werden (E. 4.3). Weist das bestehende Gebäude ein Vollgeschoss zu viel auf und tritt es übergeschossig in Erscheinung, wird dieser Eindruck durch die Aufstockung mit einem Attikageschoss deutlich verstärkt. Der Ausbau mit einem zusätzlichen anrechenbaren Geschoss stellt vorliegend eine weiter gehende Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG dar (E. 5.3). Auch bei Fällen ohne bestimmaren Streitwert ist für die Festsetzung der Gerichtsgebühr vor allem die Tragweite eines Entscheids bzw. einer Streitsache von Bedeutung. Diese Tragweite ist in erster Linie vom Streitgegenstand abhängig. Dieser richtet sich nach der angefochtenen Anordnung und dem Rechtsmittelantrag. Diesbezüglich müssen sich die Beschwerdeführenden ihren Rekursantrag auf teilweise Aufhebung der nachgesuchten Baubewilligung entgegen halten lassen (E. 7). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 6.1

Weiter erachten die Beschwerdeführenden die vorinstanzliche Qualifikation der südöstlichen, an die J-Strasse anstossenden Hälfte der Liegenschaft G-Strasse 03 als Randgebäude als unzutreffend. Der fragliche Bereich sei – ausser im schmalen Bereich der Zufahrt auf der Nordostseite – vollständig von fünf- bis achtstöckigen Gebäuden umgeben. Ein Hofbereich sei klar erkennbar, weshalb es sich um ein Hofgebäude handle. Als solches sei es im derzeitigen Zustand übergeschossig.

E. 6.2

Die Vorinstanz führte aus, es sei vorliegend zwar eine spezielle Situation gegeben. Indem der fragliche Teil der Liegenschaft mit seiner Südostfassade aber entlang der öffentlichen J-Strasse situiert sei, stelle das Gebäude gemäss Art. 24g Abs. 1 BZO ein Randgebäude dar. Dabei sei unerheblich, dass es sich bei der J-Strasse um eine Einbahnstrasse handle und nur durch Fahrzeuge bis zu einer bestimmten Maximalhöhe befahrbar sei. Randgebäude stünden nicht nur an wichtigen Strassen. Im Ergebnis führe dies zwar zu einem atypischen und wohl singulären rückwärtigen Zusammenbau von Randgebäuden, wozu sich die BZO nicht äussere. Aus Art. 24h lit. c BZO, der lediglich vorsehe, dass in der Quartiererhaltungszone QI5b Hofgebäude mit Randgebäude zusammengebaut werden dürften, könne nicht geschlossen werden, dass vorliegend von einem Hofgebäude

auszugehen sei. Die Beschwerdegegnerin habe sich jedenfalls an ihr bei der Auslegung des kommunalen Rechts zustehendes Ermessen gehalten.

E. 6.3

Mit dieser Beurteilung hat die Vorinstanz – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden – die Gesamtsituation gewürdigt. Wie bereits in Erwägung 2 ausgeführt, sind Randgebäude Hauptgebäude entlang von Strassen und Plätzen (Art. 24g Abs. 1 BZO). Im Gegensatz dazu sind Hofgebäude Hauptgebäude im Hof- bzw. im rückwärtigen Bereich (Art. 24h Abs. 1 BZO). Die strittige Liegenschaft G-Strasse 03 erstreckt sich im Nordwesten mit ihrer Längsseite von rund 33 m an die G-Strasse und stösst mit der Südostfassade an die J-Strasse an. Im Nordosten ist sie mit der Liegenschaft G-Strasse 04 zusammengebaut, im Südwesten mit der Liegenschaft G-Strasse 05/K-Strasse 06. Der fragliche Bereich im Südosten ist entlang der J-Strasse situiert und stellt somit aufgrund der Definition von Art. 24g Abs. 1 BZO ein Randgebäude dar. Die strittige Baute liegt damit zwischen zwei öffentlichen Strassen, nämlich der J- und der G-Strasse. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin 2, indem sie auch die südöstlich an die J-Strasse anstossenden Hälfte der Liegenschaft G-Strasse 03 als Randgebäude qualifizierte, den ihr zustehenden Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum bei der Anwendung und Auslegung des kommunalen Rechts nicht verletzt hat. Der Entscheid beruht auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände und ist jedenfalls nicht rechtsverletzend.

E. 6.4

Da vorliegend von einem Rand- und nicht von einem Hofgebäude auszugehen ist, darf das Gebäude fünf Vollgeschosse, ein anrechenbares Untergeschoss sowie bei Flachdachbauten ein anrechenbares Dachgeschoss aufweisen (Art. 24g Abs. 2 BZO in Verbindung mit § 49a Abs. 2 PBG). Derzeit verfügt das Gebäude G-Strasse 03 über drei Vollgeschosse (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss), die den gesamten Gebäudegrundriss einnehmen, sowie über zwei flächenmässig reduzierte weitere Gebäudeabschnitte (drittes und viertes Obergeschoss). Das dritte und vierte Obergeschoss treten vor allem gegenüber der G-Strasse in Erscheinung. Die beiden obersten Geschosse sollen gegen die J-Strasse hin so erweitert werden, dass die abgewinkelte Südostfassade des dritten Obergeschosses bis minimal 2 m an die Baulinie der J-Strasse und diejenige des vierten Obergeschosses bis 3,5 m an die Baulinie heranreichen. Die Liegenschaft G-Strasse 03 soll somit im südöstlichen Teil um zwei Geschosse auf zulässige fünf Vollgeschosse aufgestockt werden. Die insgesamt zulässige Geschossanzahl wird damit aber nicht überschritten, weshalb einer Aufstockung des südöstlichen Teils des Gebäudes nichts entgegen steht. Diese Auffassung der Beschwerdeführenden ist unbegründet.

E. 6.5

Der Eventualantrag 2a erweist sich ebenfalls als unbegründet. Da es sich vorliegend nicht um ein übergeschossiges Hofgebäude, sondern um ein Randgebäude handelt (vgl. vorne E. 6.4), bei dem fünf Vollgeschosse zulässig sind, handelt es sich beim dritten und vierten Obergeschoss nicht um Dachgeschosse. Es kann somit nicht verlangt werden, dass die zusätzlichen Attikageschosse – die Beschwerdeführenden meinen damit das dritte und vierte Obergeschoss – innerhalb des gemäss Art. 7a Abs. 1 BZO definierten Profils zu bewegen haben.

E. 6.6

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Aufstockung des Gebäudes G-Strasse 03 nichts entgegen steht und sich die diesbezüglichen Rügen als unbegründet erweisen und abzuweisen sind.

E. 7

Im Weiteren rügen die Beschwerdeführenden die vorinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 7'000.-- als ungebührlich hoch und missbräuchlich. Das Streitinteresse sei nicht im Bauvorhaben zu sehen, sondern in der Beeinträchtigung, die den Beschwerdeführenden durch die Abwendung der betreffenden Aufstockung erwachse. Zudem hätten die Vorbringen der Beschwerdegegnerin zur angeblich fehlenden Legitimation einen Teil der Verfahrenskosten verursacht. Die Gerichtsgebühr sowie die Parteientschädigung seien um mindestens 1/3 zu reduzieren.

E. 7.1

Gemäss § 338 PBG legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Die Gerichtsgebühr beträgt in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.--. Die Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 (GebV VGr), die auch für das Baurekursgericht zur Anwendung gelangt (§ 1 Abs. 1 GebV VGr), nennt dieselben Bemessungsfaktoren (§ 2 GebV VGr). Die Behörden verfügen bei der Gebührenbemessung im Einzelfall über einen weiten Ermessensspielraum (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 8; vgl. auch VGr, 26. November 2008, VB.2008.00309, E. 8.1). Das Kriterium des Streit werts kommt bei der Bemessung der Gerichtsgebühr vorliegend nicht zur Anwendung, weil ein solcher nicht direkt bestimmbar ist. Die Gebühr richtet sich vielmehr nach dem tatsächlichen Streit interesse (§ 2 GebV VGr). Auch bei Fällen ohne bestimmbaren Streitwert ist für die Festsetzung der Gerichtsgebühr vor allem die Tragweite eines Entscheids bzw. einer Streitsache von Bedeutung. Diese Tragweite ist in erster Linie vom Streit gegenstand abhängig (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00379, E. 7.3; 8. August 2012, VB.2011.00800, E. 8.1.1). Entscheidende Bedeutung muss folglich dem zu beurteilenden Bauprojekt zukommen. Auf die jeweiligen unterschiedlichen Interessen der Parteien kann es dagegen nicht ankommen. Für die Tragweite eines Entscheids ist es nicht von Bedeutung, ob sich die Bauherrschaft gegen eine Bauverweigerung wehrt oder Dritte die Aufhebung einer Baubewilligung beantragen. Darauf deutet bereits der Umstand hin, dass gemäss § 2 GebV VGr das tatsächliche Interesse zu berücksichtigen ist. Entscheidend ist daher das tatsächliche Interesse an der Streitgegenstand bildenden Baubewilligung (im angefochtenen Umfang), nicht das geltend gemachte Interesse der genügenden Besonnung bzw. Lichtentzug, auf welches sich die Beschwerdeführenden zur Begründung ihres Antrags berufen (VGr, 30. Mai 2012, VB.2011.00628, E. 3.7.3; 30. Mai 2012, VB.2011.00624, E. 5.5.3). Den Beschwerdeführenden kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie ausführen, im Streit lägen "die Beeinträchtigungen, die den Beschwerdeführenden durch die Aufstockung erwachsen". Dass sich die Parteien in Sach- und Rechtsfragen nicht einig sind, ändert nichts am Streitgegenstand, der sich nach der angefochtenen Anordnung und dem Rechtsmittelantrag bestimmt.

E. 7.2

Vorliegend beantragten die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren die teilweise Aufhebung der Bewilligung der Bausektion. Es sei die zusätzliche Aufstockung der beiden

Gebäude nicht zuzulassen. Angesichts dieses Rekursantrags und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der Interessen der Gegenpartei ist es nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz von einem erheblichen tatsächlichen Streitinteresse ausging.

E. 7.3

Zur Rüge, ein Teil der Verfahrenskosten sei durch die offensichtlich unhaltbaren Vorbringen der Beschwerdegegnerschaft zur angeblich fehlenden Legitimation der Beschwerdeführenden verursacht worden, ist festzuhalten, dass das Baurekursgericht die Legitimation von Amts wegen zu prüfen hat (§ 7 Abs. 4 Satz 2 VRG).

E. 7.4

Die Höhe der von der Vorinstanz festgesetzten Gerichtsgebühr liegt nach dem Gesagten noch innerhalb des der Vorinstanz bei der Gebührenfestsetzung zustehenden weiten Ermessensspielraums.

E. 8

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens obsiegt keine der Parteien vollständig. Es rechtfertigt sich daher, die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens zur Hälfte den Beschwerdeführenden und je zu einem Viertel der Beschwerdegegnerin 1 und der Bausektion aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung ist mangels überwiegenden Obsiegens keiner Partei zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 9

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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