

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00777 vom 27. Februar 2014**

ZH Verwaltungsgericht, 2014-02-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00777](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00777)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00777 du 27 février 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00777 del 27 febbraio 2014

## **Regeste**

Baubewilligung | Terrassenerweiterung bei einem Doppel Einfamilienhaus: Bedeutung eines projektbezogenen Näherbaurechts Wird eine Baute gestützt auf ein Näherbaurecht errichtet, so ist sie in abstandsrechtlicher Hinsicht baurechtskonform. Bedeutungslos ist dabei, ob ein projektbezogenes oder generelles Näherbaurecht erteilt wurde. Die Projektbezogenheit beeinflusst einzig das Verhältnis zwischen dem Bauherrn und dem Nachbarn (E. 3.5).  
Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerdeführerin und die privaten Beschwerdegegner 1.1 und 1.2 sind unmittelbare Nachbarn. Sie macht geltend, aufgrund der projektierten Terrassenerweiterung werde die Drittelsregelung von § 260 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verletzt. Als Folge davon werde sie selbst in ihren baulichen Möglichkeiten stark eingeschränkt. Damit ist sie zur Beschwerde legitimiert.

### **E. 2**

Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. 02 und 04 liegen direkt nebeneinander. Sie sind mit einem in den Jahren 2001/2002 errichteten, weitgehend symmetrischen Doppel Einfamilienhaus überstellt. Den privaten Beschwerdegegnern gehört die westliche Parzelle Kat.-Nr. 02; die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der östlichen Parzelle Kat.-Nr. 04. Die Südfassade des Doppel Einfamilienhauses misst insgesamt 18,9 Meter und verläuft parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen Kat.-Nrn. 02 und 04. Diese südlichen Grundstücksgrenzen bilden zugleich die nördlichen Grundstücksgrenzen der ebenfalls mit einem Doppel Einfamilienhaus überbauten Parzellen Kat.-Nrn. 05 und 06, welche ihrerseits im Eigentum von E und F bzw. G stehen. Das Doppel Einfamilienhaus der Parteien ist mit einem Steildach versehen. Unter diesem Steildach befinden sich an den beiden Ecken der Südfassade zurückversetzte Terrassen. Im Unterschied zum Hausteil der privaten Beschwerdegegner weist die Terrasse der Beschwerdeführerin zusätzlich eine nicht überdachte, 6,3 Meter lange Erweiterung auf. Diese ragt 2 Meter tief in den südlichen Grenzabstandsbereich hinein. Die privaten Beschwerdegegner möchte ihre Terrasse nachträglich ebenfalls mit einem derartigen Vorsprung versehen; er soll 5,3 Meter lang und 2 Meter tief sein. Die Nachbarn E und F sowie G sind mit der Terrassenvergrößerung einverstanden.

### **E. 3.1**

Zwischen den Parteien ist strittig, ob die Bewilligung des Bauvorhabens nicht nur von der Zustimmung der vorgenannten drei Nachbarn, sondern zusätzlich auch von derjenigen der

Beschwerdeführerin hätte abhängig gemacht werden müssen.

### **E. 3.2**

§ 260 Abs. 1 f. PBG schreibt vor, dass Gebäude bestimmte Abstände zu anderen Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Grenz- und Gebäudeabstände sollen primär die verschiedenen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke mildern; sie dienen damit vor allem wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Belangen (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2001, S. 10). Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 Meter in diesen Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Der Gesetzgeber wollte damit kleinere Balkone, die lediglich einen Drittel der Fassadenlänge messen, in Bezug auf die Grenz- bzw. Gebäudeabstände privilegieren. Möchte ein Grundstückseigentümer den Grenzabstandsbereich in stärkerem Ausmass nutzen, ist er auf das Einverständnis seines Nachbarn angewiesen. § 270 Abs. 3 PBG regelt diese nachbarschaftliche Zustimmung wie folgt: Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

### **E. 3.3**

Verpflichtet sich der Nachbar dazu, Gebäude im Grenzabstandsbereich losgelöst von einem genau definierten Bauprojekt zu dulden, spricht man von einem generellen Näherbaurecht (vgl. Schüpbach Schmid, S. 58–61; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 864, auch zum Folgenden). Generelle Näherbaurechte werden rein obligatorisch begründet; zu ihrer dinglichen Sicherung werden sie mittels einer Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen. Von einem generellen Näherbaurecht sind die projektbezogenen Näherbaurechte zu unterscheiden. Hier knüpft der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein konkretes Bauvorhaben. Aus der Zustimmung zu einem früheren Projekt lässt sich dabei keine Pflicht des Nachbarn ableiten, irgendwelchen Änderungen in Form von Umbauten oder Aufstockungen zuzustimmen, soweit er mit solchen nicht rechnen musste.

### **E. 3.4**

Der Balkonvorsprung der Beschwerdeführerin ragt – wie vorn in Erwägung 2 dargelegt – auf einer Länge von 6,3 Metern in den südlichen Grenzabstandsbereich hinein. Bei einer Gesamtfassadenlänge von 18,9 Metern schöpft er somit das privilegierte Drittel von § 260 Abs. 3 PBG exakt aus. Eine darüber hinausgehende Nutzung des Grenzabstandsbereichs ist somit nur noch aufgrund eines Näherbaurechts möglich. Die südlichen Nachbarn E und F sowie G unterzeichneten die Baugesuchspläne. Dadurch räumten sie den privaten Beschwerdegegnern kein generelles Näherbaurecht ein. Vielmehr stimmten sie nur (aber immerhin) dem ihnen konkret unterbreiteten Bauvorhaben zu. Aus ihrer Zustimmung resultiert mit anderen Worten lediglich ein projektbezogenes Näherbaurecht. Die Beschwerdeführerin begründet ihr Rechtsmittel sinngemäss wie folgt: Da die südlichen Nachbarn den privaten Beschwerdegegnern bloss ein projektbezogenes Näherbaurecht erteilt hätten, werde ihr eigener Balkon nach der Realisierung der geplanten Balkonenerweiterung materiell rechtswidrig. Dies schränke sie in ihrem künftigen baurechtlichen Handlungsspielraum ein. Aufgrund der Rechtswidrigkeit könnte sie nämlich ihren Balkon inskünftig nur noch im Rahmen der Bestandesgarantie von § 357 PBG nutzen und erweitern. Im Falle einer Ersatzbaute müsste sie zudem – mangels Zustimmung ihrer

Nachbarn – auf einen auskragenden Balkon gänzlich verzichten.

### **E. 3.5**

Diese Befürchtungen der Beschwerdeführerin sind unbegründet; es kann diesbezüglich vollumfänglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Wie bereits dargelegt, ragt die Balkonerweiterung der Beschwerdeführerin auf einer Länge von 6,3 Metern in den Grenzabstandsbereich hinein. Da die Erweiterung das gemäss § 260 Abs. 3 PBG zulässige Drittel nicht überschreitet, erweist sie sich in abstandsrechtlicher Hinsicht als rechtmässig. Daran vermag auch die Realisierung der von den privaten Beschwerdegegnern projektierten eigenen Balkonerweiterung nichts zu ändern. Diese ist nämlich – wie sogleich zu zeigen sein wird – ebenfalls baurechtskonform. E und F sowie G räumten den privaten Beschwerdegegnern ein entsprechendes Näherbaurecht ein. Damit verzichteten sie auf ihren Anspruch auf Einhaltung des Grenzabstands. An einen solchen Verzicht sind nicht nur die Nachbarn, sondern auch die Baubehörden gebunden. Diese können die ordentlichen öffentlich-rechtlichen Grenzabstände nicht mehr durchsetzen; lediglich bei ungenügenden wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnissen dürfen (und müssen) sie einschreiten und die Baubewilligung verweigern (vgl. § 270 Abs. 3 PBG). Wird eine Baute gestützt auf ein Näherbaurecht errichtet, so ist sie in abstandsrechtlicher Hinsicht baurechtskonform. Bedeutungslos ist im vorliegenden Zusammenhang, dass die Nachbarn bloss ein projektbezogenes Näherbaurecht erteilt haben: Diese Projektbezogenheit beeinflusst einzig das Verhältnis zwischen den privaten Beschwerdegegnern und ihren südlichen Nachbarn. Diese haben ihr Einverständnis lediglich zum konkreten Bauvorhaben erteilt, wie es der Baubewilligungsbehörde im Baugesuch vom 20. Januar 2013 unterbreitet wurde. Demgegenüber müssen sie – wie in Erwägung 3.3 aufgezeigt – spätere Änderungen an der Balkonerweiterung in Form von Umbauten oder Aufstockungen nicht akzeptieren. Weshalb sich dieses spezifische Zustimmungserfordernis nun auch auf allfällige Änderungen am Balkon der Beschwerdeführerin erstrecken soll, ist nicht ersichtlich und wird in der Beschwerde auch nicht begründet. Die Beschwerdeführerin ist in Bezug auf allfällige eigene Bauvorhaben lediglich insofern auf die Zustimmung der südlichen Nachbarschaft angewiesen, als sie ihren Balkon erweitern möchte. Dieses Zustimmungserfordernis hängt indessen nicht von der projektierten Balkonerweiterung der privaten Beschwerdegegner ab. Vielmehr ist das Zustimmungserfordernis Folge der Tatsache, dass der Balkon der Beschwerdeführerin mit einer Länge von 6,3 Metern (seit jeher) das gemäss § 260 Abs. 3 PBG zulässige Drittel vollständig ausschöpft. Das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegner führt zu keiner (zusätzlichen) Beeinträchtigung der künftigen Baumöglichkeiten der Beschwerdeführerin. Entsprechend ist nicht ersichtlich, weshalb die Erteilung der Baubewilligung von ihrem Einverständnis abhängig sein soll.

### **E. 4**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist deshalb abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen; eine Parteientschädigung kann nicht zugesprochen werden (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 17 Abs. 2 VRG).

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