

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00815 vom 8. Mai 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-05-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00815](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00815)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00815 du 8 mai 2014

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00815 del 8 maggio 2014

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses: Frage der hinreichenden Aussteckung des Bauprojekts anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins. Frage der Sicherstellung der Nichtnutzung des Untergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken. Separate Ermittlung des gewachsenen Bodens für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe für das Haupt- und das Nebengebäude. Ist eine Aussteckung unvollständig oder fehlerhaft, kann darin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegen, wenn der anfechtende Dritte dadurch in seiner Interessenlage tatsächlich behindert worden ist. In erster Linie ist allerdings auf die Baueingabepläne abzustellen und kommt der Profilierung lediglich unterstützende Funktion zu. Vorliegend waren sowohl die rechtskundig vertretenen Parteien als auch das Baurekursgericht ohne Weiteres in der Lage, anhand der Pläne die ästhetischen Auswirkungen des Projekts auf die Umgebung sachgerecht zu beurteilen. Ungeachtet dessen, ob der behauptete Aussteckungsmangel mit der Vorinstanz als verspätet erhoben betrachtet wird oder nicht, liegt jedenfalls kein Verfahrensfehler vor (E. 2.3). Angesichts der guten gebäudeinternen Erschliessung ist die Gefahr einer baurechtswidrigen Nutzung des Untergeschosses zwar erheblich. Indessen ist die Bauherrschaft mit dem Rekursentscheid dazu verpflichtet worden, Revisionspläne einzureichen und bewilligen zu lassen, die diesen Missbrauch ausschliessen sollen. Sollten die Pläne nicht hinreichend Gewähr bieten, dass eine verbotene Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume ausgeschlossen ist, hätte der Bauausschuss für die Durchsetzung und Erhaltung des rechtmässigen Zustands zu sorgen. Wenn das Baurekursgericht vorderhand keine strengere Nebenbestimmung im Sinn von baulichen Veränderungen oder eines Nutzungsbeschränkungsrevers angeordnet hat, ist darin keine Rechtsverletzung zu erblicken (E. 3.3). Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Wie sich den Plänen entnehmen lässt, sind der Neubau und die Garage nicht nur optisch, sondern auch baulich-konstruktiv voneinander getrennt. Unter diesen Umständen ist es sachgerecht, den gewachsenen Boden für das Hauptgebäude und das Nebengebäude separat zu ermitteln. Es gibt keinen sachlichen Grund, weshalb die Garage für den Terrainverlauf beim hinterliegenden Wohnhaus massgebend sein sollte (E. 5.3).  
Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2013.00815 Urteil der 1. Kammer vom 8. Mai 2014 Mitwirkend:  
Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Martin Knüsel. In Sachen A,

vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Bauausschuss Dübendorf, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Bauausschuss Dübendorf bewilligte C am 22. Januar 2013 unter Nebenbestimmungen den Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 01 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der E-Strasse

### **E. 1.1**

Die Legitimation von A zu Rekurs und Beschwerde ist aufgrund von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ausgewiesen und wird seitens der Beschwerdegegner nicht bestritten. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Der für die Beantwortung der streitigen Rechtsfragen massgebliche Sachverhalt ergibt sich indessen mit hinreichender Deutlichkeit aus den Verfahrensakten. Zudem hat die Vorinstanz am 7. Mai 2013 einen Lokaltermin abgehalten, und es dürfen die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren verwendet werden (RB 1981 Nr. 2).

### **E. 03**

in F. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf vom 18. März 1996 (mit seitherigen Änderungen; BZO) liegt das Baugrundstück in der Zone W2b. II. Auf Rekurs des Nachbarn A vom 28. Februar 2013 hin führte das Baurekursgericht einen doppelten Schriftenwechsel sowie am 7. Mai 2013 einen Augenschein vor Ort durch und entschied am 6. November 2013 wie folgt: "I. Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen. Demgemäss wird Ziffer 1.1 des Beschlusses des Bauausschusses Dübendorf vom 22. Januar 2013 um die Auflage ergänzt, dass vor Baubeginn abgeänderte Pläne des Untergeschosses zur Bewilligung einzureichen sind, aus denen hervorgeht, dass die bestehenden Räume nur für Sachzwecke genutzt werden. Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird." III. Mit Beschwerde vom 16. Dezember 2013 liess A dem Verwaltungsgericht beantragen, den Rekursentscheid vom 6. November 2013 sowie die Baubewilligung vom 22. Januar 2013 aufzuheben. Ausserdem verlangte er die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 22. Januar 2014 lautet auf Abweisung der Beschwerde. Der Bauausschuss Dübendorf verzichtete am 13. Januar 2014 auf eine Beschwerdeantwort. C liess am 3. März 2014 beantragen, die Beschwerde sei – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen – abzuweisen. Die Kammer erwägt: 1.

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