

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00011 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2014.00011](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00011)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00011 du 27 mars 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00011 del 27 marzo 2013

## Regeste

Baubewilligung | Einbau von Fenstern in ein Kernzonengebäude Ziff. 2.1 Abs. 1 der BZO Stadel gestattet ausdrücklich den Umbau von ortsbaulich wichtigen Gebäuden. Solche Bauten gelten als baurechtskonform und zwar losgelöst von allfälligen Grenz- oder Gebäudeabständen. Folglich darf das Streitobjekt umgebaut und mit den zur genügenden Belichtung der neu geschaffenen Wohnräume erforderlichen Fenstern versehen werden. Ein solcher Umbau setzt weder eine Interessenabwägung noch eine Ausnahmegewilligung voraus (E. 4.2). Werden Abstände in Kernzonen planerisch fixiert, so sind sie privaten Näherbaurechtsvereinbarungen nicht zugänglich. Als Folge davon ist § 270 Abs. 3 PBG auf solche Konstellationen nicht anwendbar (E. 4.3). Das zürcherische Baurecht, insbesondere § 226 PBG, gewährt hier keinen Schutz vor ideellen Immissionen (E. 4.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2014.00011 Urteil der 1. Kammer vom 8. Mai 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführer, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Gemeinderat Stadel, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2012 erteilte der Gemeinderat Stadel D und E die Bewilligung für den Umbau ihres Bauernhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse in Stadel. II. Dagegen rekurrten am 15. Januar 2013 die Nachbarn A und B an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Sie beantragen unter anderem, auf die Fensterverglasung im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss der Giebelfassade Nord sei zu verzichten. Mit Entscheid vom 21. November 2013 wies das Baurekursgericht das Rechtsmittel ab. III. A und B führten am 7. Januar 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellten folgende Anträge: "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Bewilligung für die Fensterverglasungen im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss der Giebelfassade Nord sei zu verweigern; 2. es sei ein Augenschein des Verwaltungsgerichts durchzuführen;

### E. 3

Die lokale Baubehörde bewilligte den privaten Beschwerdegegnern den Einbau der projektierten Fenster; die Vorinstanz schützte diesen Entscheid. Die Beschwerdeführenden machen zusammengefasst geltend, die Fenster ihres Wohnhauses seien jahrelang gegen eine nicht befestigte Wand eines Nichtwohngebäudes ausgerichtet gewesen. Neu werde dieses Haus zu einem Wohngebäude, mit einer direkt den Fenstern der Beschwerdeführenden

zugewandten Fensterfront, umgebaut. Der Schutz der Privatsphäre durch Abstandsvorschriften entfalle komplett. Das geplante Umbauvorhaben unterschreite massiv die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Diese kantonalen Abstandsvorschriften dienten dazu, alle denkbaren negativen Auswirkungen von zu nahe beieinanderstehenden Bauten zu verhindern. Sie verhinderten, dass sich Fensterfronten mit einem Abstand von gerade einmal zwei Metern direkt gegenüberliegen. Damit sicherten sie insbesondere die Privatsphäre. Eine Unterschreitung der Abstandsvorschriften sei gemäss § 270 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nur dann gestattet, wenn keine wohnhygienischen oder feuerpolizeilichen Gründe dagegen sprächen. Die Wohnhygiene umfasse auch die Sicherung der Privatsphäre.

#### **E. 4.1**

Der Wohnteil des Bauernhauses der privaten Beschwerdegegner und das gesamte Bauernhaus der Beschwerdeführenden sind – wie oben dargelegt – "ortsbaulich wichtige Gebäude und Gebäudeteile". Ziff. 2.1 Abs. 1 BZO hält in Bezug auf solche Gebäude bzw. Gebäudeteile Folgendes fest: "Die in den Kernzonenplänen bezeichneten ortsbaulich wichtigen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden. Solche Ersatzbauten dürfen das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens nicht überschreiten. Standort, Stellung, Form sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude sind unabhängig von Abstandsunterschreitungen zu wahren oder zu übernehmen."

#### **E. 4.2**

Ziff. 2.1 Abs. 1 BZO gestattet ausdrücklich den Umbau von ortsbaulich wichtigen Gebäuden (Satz 1). Nach dem Willen des lokalen Gesetzgebers gelten solche Bauten als baurechtskonform und zwar losgelöst von allfälligen Grenz- oder Gebäudeabständen (Satz 3). Beim Streitobjekt handelt es sich somit nicht um eine nachträglich vorschriftswidrig gewordene Baute im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG. Folglich darf das Streitobjekt umgebaut und mit den zur genügenden Belichtung der neu geschaffenen Wohnräume erforderlichen Fenstern versehen werden. Ein solcher Umbau setzt weder eine Interessenabwägung noch eine Ausnahmegewilligung voraus.

#### **E. 4.3**

An dieser Tatsache vermag – entgegen der Beschwerde – auch § 270 Abs. 3 PBG nichts zu ändern: Nach dieser Bestimmung kann durch nachbarliche Vereinbarung unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Werden Abstände in Kernzonen planerisch fixiert, so sind sie privaten Näherbaurechtsvereinbarungen nicht zugänglich (Maja Schüpbach Schmid, Das Näherbaurecht in der zürcherischen baurechtlichen Praxis, Zürich 2000, S. 28). Dies wiederum hat zur Folge, dass § 270 Abs. 3 PBG auf solche Konstellationen von vornherein nicht anwendbar ist. Damit erübrigt es sich zu prüfen, ob "einwandfreie wohnhygienische Verhältnisse" im Sinn der zitierten Bestimmung vorliegen.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführenden machen sinngemäss geltend, aufgrund der geplanten Fenster und der dadurch möglichen Einblicke auf ihr Grundstück seien sie ideellen Immissionen ausgesetzt. Gemäss § 226 Abs. 1 Satz 1 PBG ist jedermann verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Das zürcherische

Baurecht, insbesondere § 226 PBG, gewährt grundsätzlich keinen Schutz vor ideellen Immissionen (VGr, 18. Juni 1997, VB.1997.00053, E. 2a [nicht auf [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) veröffentlicht]). Lediglich bei einer sexgewerblichen Nutzung (vgl. VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00503, E. 3.4–3.8 ) oder im Rahmen der Freitodbegleitung (vgl. VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00417, E. 3 in Verbindung mit VGr, 20. Oktober 2010, VB.2010.00533, E. 2 und BGr, 6. September 2010, 1C\_66/2010, E. 4.3) sind gewisse Ausnahmen denkbar. Demgegenüber kennt das Planungs- und Baugesetz keinen besonderen Schutz der Privatsphäre (VGr, 26. August 2009, VB.2009.00223, E. 4; 5. Mai 2006, VB.2005.00563, E. 3.2). Entsprechend können sich die Beschwerdeführenden nicht mit Erfolg auf § 226 PBG berufen. Für die von den Beschwerdeführenden verlangte Rückversetzung der Fenster, Verkleinerung der Fensterfläche, Verwendung von Satinatoglas oder Montage von Lamellen besteht keine gesetzliche Grundlage.

#### **E. 5**

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerschaft zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Dem Gemeinderat Stadel sowie der Baudirektion stehen in der vorliegenden Konstellation, wo sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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