

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00071 vom 17. April 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-04-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00071

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00071 du 17 avril 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00071 del 17 aprile 2014

Regeste

Baubewilligung | Bewilligung für einen Annexbau an ein zu einer Arealüberbauung gehörendes Terrassenhaus: Grenzabstand; Baumassenziffer. Die in der massgeblichen BZO-Bestimmung vorgesehene Möglichkeit, den Grundabstand für je 3 m nicht beanspruchte Gebäudehöhe um 1 herabzusetzen, kann sich nicht derart auf einzelne Gebäudeteile beziehen, dass diese in den Abstandsbereich hineinragen, obwohl das dahinterliegende Gebäude die zulässige Gebäudehöhe ausschöpft (E. 2). Der Mangel führt nicht zur Aufhebung der Baubewilligung, sondern zu deren Ergänzung mit einer Nebenbestimmung (E. 2.9). Die Vorinstanz kam zu Recht zum Schluss, die vorliegende Baumassenberechnung könne ohne Schwierigkeiten auf ihre Stichhaltigkeit hin überprüft werden. Es ist daher weder ein entsprechende Planschema zu erstellen noch ein Gutachten einzuholen (E. 3). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden sind als Stockwerkeigentümer der über der Wohneinheit der Bauherrschaft liegenden Einheit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der projektierte Annexbau unterschreite den geltenden Grenzabstand um 0,7 m. Art. 20 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 25. März 1997 (BZO) lasse dies entgegen der Auffassung der Baubehörde und der Vorinstanz nicht zu, da das bestehende Gebäude, an das der Annexbau angebaut werden solle, die zulässige Gebäudehöhe ausschöpfe.

E. 2.1

Die vorliegend massgebliche Bestimmung von Art. 20 Satz 1 BZO, um deren korrekte Auslegung die Parteien streiten, lautet wie folgt: "Der Grundabstand darf in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeanteil für je 3 m nicht beanspruchte Gebäudehöhe um 1 m bis auf 3,5 m herabgesetzt werden."

E. 2.2

Bei Art. 20 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 49 Abs. 2 lit. b PBG), dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt (VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00860, E. 4.5 mit Hinweisen). Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, ist deren Beantwortung

durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (VGr, 12. Juni 2013, VB.2013.00117, E. 3.4 mit Hinweisen; Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 59 f.).

E. 2.3

Die Baubehörde Meilen verwies in Bezug auf den Grenzabstand der projektierten Annexbaute in ihrem Beschluss vom 11. Juni 2013 auf die diesbezügliche Bestätigung durch das Baurekursgericht in einem ersten Rechtsgang. Die Baubehörde führt diesbezüglich aus, Art. 20 BZO werde nicht nur auf ganze Gebäude angewandt, sondern auch auf Gebäudeteile wie namentlich niedrige Anbauten, wie sie im vorliegenden Fall zur Diskussion stünden. Für die Nachbarschaft sei sichergestellt, dass alle Gebäudeteile, die den ordentlichen Grenzabstand unterschritten, deutlich niedriger seien, als sie bei Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands sein dürften.

E. 2.4

Die Vorinstanz erwog, es sei ohne Weiteres vertret- und mit Sinn und Zweck von Art. 20 BZO vereinbar, wenn diese nicht nur auf Gebäude insgesamt, sondern auch auf Teile von solchen angewendet werde. Mit Blick auf § 270 PBG, der es den Gemeinden überlasse, einen 3,5 m übersteigenden Grenzabstand festzusetzen, sei es zulässig, den grundsätzlich gemäss BZO geltenden grossen Grundabstand von 7 m auf bis zu 3,5 m zu verkürzen, falls die maximale Gebäudehöhe im massgeblichen Bereich nicht ausgeschöpft werde.

E. 2.5

Die grundsätzliche Zulässigkeit einer solchen Regelung in der kommunalen BZO steht ausser Frage. Daraus kann jedoch nicht ohne Weiteres der Schluss gezogen werden, Art. 20 BZO beinhalte eine derartige Regelung. Art. 20 BZO besagt nicht, dass für einzelne Gebäudeteile, die eine bestimmte (errechnete) Höhe nicht erreichen, ein geringerer Grenzabstand gilt. Dieser Sinn kann der Bestimmung auch nicht mittels Auslegung zuerkannt werden, da sowohl die Gebäudehöhe als auch der Grenzabstand nicht in Bezug auf einzelne Teile des fraglichen Gebäudes, sondern mit Blick auf das ganze Gebäude zu bestimmen sind. Der projektierte Anbau bildet mit dem bestehenden Gebäude zusammen ein Gebäude. Dieses muss als Ganzes die zulässige Gebäudehöhe und den entsprechenden Grenzabstand beachten. Dementsprechend ist eine Herabsetzung des Grundabstands nach Art. 20 BZO an die Voraussetzung geknüpft, dass das Gebäude als Ganzes die maximale Gebäudehöhe nicht beansprucht und um mindestens 3 m unterschreitet.

E. 2.6

Art. 20 BZO erlaubt mit anderen Worten nicht einfach generell für niedrige Gebäudeteile eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands. Vielmehr wird diese Möglichkeit nur unter der Voraussetzung eingeräumt, dass die Bauherrschaft im Gegenzug darauf verzichtet, die zulässige Gebäudehöhe zu beanspruchen. Es kann nicht angehen, die Gebäudehöhe an der in den Abstandsbereich hineinragenden Fassade zu messen und dadurch erst eine Beanspruchung dieses Abstandsbereichs zu rechtfertigen. Von der in Art. 20 BZO vorgesehenen Möglichkeit kann dementsprechend nur profitiert werden, wenn die Höhe des hinter dem Anbau befindlichen Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um mindestens 3 m unterschreitet. Versetzte Gebäudeteile sind dagegen unbeachtlich.

E. 2.7

Nach dem Gesagten verlangt Art. 20 BZO, dass in dem Bereich, in dem das Gebäude wegen des projektierten Anbaus den ordentlichen Grundabstand von 7 m (Art. 18 BZO) unterschreitet, die Gebäudehöhe des ganzen Gebäudes die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (Art. 18 BZO) um mindestens 3 m unterschreitet. Insofern wäre die vorinstanzliche Formulierung zutreffend, wonach die Unterschreitung des normalen Grenzabstands zulässig sei, "falls die maximale Gebäudehöhe im massgeblichen Bereich nicht ausgeschöpft" werde (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.3 [Hervorhebung nicht im Original]). Insofern trifft es auch zu, dass ein Gebäude über seine Länge betrachtet verschieden grosse Gebäudehöhen aufweisen kann und die Anwendung von Art. 20 BZO nicht ausgeschlossen sein kann, wenn das Gebäude an irgendeinem Punkt die zulässige Gebäudehöhe ausschöpft. Daraus folgt jedoch – entgegen der Auffassung der Baubehörde – nicht, dass sich Art. 20 BZO auf einzelne Gebäude teile bezieht.

E. 2.8

Die Gebäudehöhe des bestehenden Terrassenhauses schöpft die zulässige Gebäudehöhe im fraglichen, an den projektierten Annexbau anstossenden Bereich unbestrittenermassen aus bzw. unterschreitet sie nicht um 3 m. Ohne einen solchen Verzicht soll der Abstandsbereich nach dem Gesagten aber nicht beansprucht werden dürfen. Die Beanspruchung des Abstandsbereichs ist daher vorliegend unzulässig. Der Anbau ist deshalb so zu redimensionieren, dass der ordentliche Grenzabstand von 7 m eingehalten wird. Soweit die Bauherrschaft in diesem Zusammenhang wiederholt auf eine ständige Praxis der Baubehörde hinweist, ist festzuhalten, dass diese Behauptung unsubstanziiert geblieben ist und unter den vorliegenden Umständen nicht davon ausgegangen werden müsste, die Baubehörde werde trotz des vorliegenden Urteils des Verwaltungsgerichts an ihrer Praxis festhalten. Die Bauherrschaft kann sich daher nicht auf einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht berufen (vgl. BGE 126 V 390 E. 6a, 125 II 152 E. 5).

E. 2.9

Es stellt sich unter diesen Umständen die Frage, ob der festgestellte Mangel zur Aufhebung der Baubewilligung führt, oder ob ihm mittels einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG begegnet werden kann. Dies wird von der Bauherrschaft bejaht, von den Beschwerdeführenden jedoch bestritten.

E. 2.9.1

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 346).

E. 2.9.2

Vorliegend stehen der gebotenen Verkleinerung des Anbaus keine besonderen Schwierigkeiten entgegen. In der Anpassung des Verlaufs der Kellertreppe und der allenfalls erforderlichen Neupositionierung einer Sauna ist keine wesentliche Projektänderung zu erblicken.

E. 2.9.3

Die Baubewilligung vom 11. Juni 2013 ist demzufolge mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach die Südostfassade des projektierten Anbaus soweit zurückzusetzen ist, dass der ordentliche Grundabstand von 7 m eingehalten wird. Die entsprechenden Pläne sind der Baubehörde vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen.

E. 3

zu (13,92 %).

E. 3.1

Gemäss § 310 Abs. 1 PBG haben Baugesuche "alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind." § 5 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) zählt neben den gemäss § 3 BVV "in der Regel" einzureichenden Plänen weitere Unterlagen auf, die je nach Art und Lage des Bauvorhabens zusätzlich erforderlich sind. Zu diesen Unterlagen gehören nach § 5 lit. b BVV "Berechnungen über die Ausnützung in Bezug auf Nutzungsziffern oder eine allfällige andere Beschränkung, nötigenfalls mit planlicher Erläuterung."

E. 3.2

Die Vorinstanz erwog zutreffend, die Baugesuchsunterlagen müssten eine vollständige Prüfung auf die Übereinstimmung des Projekts mit dem massgeblichen Recht ermöglichen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 280 f.). Die Baubehörde könne bei Bedarf eine Baumassenberechnung verlangen oder selber erstellen, die so detailliert und allgemeinverständlich abgefasst sein müsse, dass sie ohne Schwierigkeiten auf ihre Stichhaltigkeit hin überprüft werden könne. Anhand der vermassten Pläne aus dem Jahr 1988 könne die Baumassenberechnung ohne Weiteres auf ihre Stichhaltigkeit hin überprüft werden.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, weshalb dies nicht der Fall sein sollte. Insbesondere ist die Behauptung nicht nachvollziehbar, bei der Baumassenberechnung handle es sich um einen "Zahlensalat" bzw. die Zahlen seien nicht nachvollziehbar. Die Stichhaltigkeit der Berechnungen lässt sich anhand der ebenfalls vorliegenden Pläne, die dem Beschwerdeführer schon vor der Rekurerhebung bekannt waren, vielmehr – wie die Vorinstanz zu Recht feststellte – ohne Weiteres überprüfen.

E. 3.3.1

Die zulässige Baumasse für den gesamten Arealperimeter von 8'030 m² wurde von der Baubehörde korrekt ermittelt. Sie beläuft sich auf 12'366 m

E. 3.3.2

Bezüglich der ausgeschöpften Baumasse weicht die überschlagsmässige Berechnung der Beschwerdeführenden gemäss ihrer Rekurstriplik vor allem hinsichtlich der sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 befindenden Gebäude X und Y deutlich von den Zahlen der

Beschwerdegegnerschaft ab. Während diese hier 6'093 m

E. 3.3.3

Auch die von den Beschwerdeführenden bei den Gebäuden Z1 bis Z3 angenommenen Kubaturhöhen erscheinen sehr hoch und die Beschwerdeführenden vermögen damit nicht aufzuzeigen, inwiefern die bei den Akten liegende Baumassenberechnung nicht stichhaltig sein sollte. Die für jedes Geschoss angegebenen Flächen und Höhen lassen sich anhand der Pläne nachvollziehen. Es sind keine Flächen ersichtlich, die nicht einbezogen worden wären.

E. 3.4

Nach dem Gesagten haben die Beschwerdeführenden nicht aufgezeigt und ist auch sonst nicht ersichtlich, dass Zweifel an der Stichhaltigkeit der vorliegenden Baumassenberechnung angebracht wären. Von einem Grenzfall, der eine genauere Berechnung mittels planlicher Darstellungen erforderlich machen würde, kann unter den vorliegenden Umständen sodann nicht gesprochen werden. Auf ein Planschema zur Baumassenberechnung durfte daher verzichtet werden.

E. 3.5

Dass die Vorinstanz nicht auf den Eventualantrag der Baubehörde einging, für die Überprüfung der Baumassenberechnung eine Expertise einzuholen, ist schliesslich nicht zu beanstanden. Dieser Antrag wäre naturgemäss nur zu prüfen gewesen, wenn die Vorinstanz zur Auffassung gelangt wäre, die Baumassenberechnung könne nicht ohne Schwierigkeiten auf ihre Stichhaltigkeit hin überprüft werden. Dies gilt umso mehr, als es sich beim Baurekursgericht um ein Fachgericht handelt.

E. 3.6

Die bestehende Baumassenreserve auf dem gesamten Areal kommt – entgegen der unbegründet gebliebenen anderen Auffassung der Beschwerdeführenden – den einzelnen Grundstücken nach Massgabe ihrer Fläche im Verhältnis zur Fläche des ganzen Areals zugute (BEZ 2008 Nr. 57; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 740). Die auf das Baugrundstück entfallende Baumassenreserve übersteigt damit den Wert deutlich, der für den projektierten Anbau erforderlich ist.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich hinsichtlich der gerügten Verletzung des Grenzabstands als begründet. In teilweiser Guttheissung der Beschwerde und Aufhebung des Rekursentscheids ist daher der Beschluss der Baubehörde Meilen vom 11. Juni 2013 mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen (vgl. vorstehend, E. 2.9.3). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten zu zwei Dritteln den Beschwerdeführenden und je zu einem Sechstel der Bauherrschaft und der Baubehörde Meilen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdeführenden sind zudem zu verpflichten der Bauherrschaft eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. Der Baubehörde Meilen steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Die Kosten- und Entschädigungsregelung für das Rekursverfahren ist entsprechend anzupassen.

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