

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00267 vom 4. Dezember 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00267

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00267 du 4 décembre 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00267 del 4 dicembre 2014

Regeste

Baubewilligung | Garagenanbau: Zulässigkeit des Grenzabstands von 3,5 m zum Nachbargrundstück; Kognition des Baurekursgerichts; Auslegung der BZO-Bestimmung. Die Garage soll teilweise in den Hang hinein gebaut werden, sodass sie auf einer Grundfläche von 25 m² unterirdisch bleibt bzw. maximal 50 cm über den gewachsenen Boden hinausragt. Auf der verbleibenden Grundfläche von 50 m² würde die Garage den gewachsenen Boden mehr als 50 cm überragen. Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) verweist hinsichtlich des Grenzabstands von sog. Besonderen Gebäuden grundsätzlich auf die kantonrechtlichen Mindestanforderungen, beschränkt deren Anwendbarkeit in Wohnzonen jedoch auf Gebäude, welche höchstens 50 m² der Grundstückfläche bedecken. Die Bestimmung der BZO enthält den Begriff des "Besonderen Gebäudes". Diesen Begriff kennt bereits das kantonale Recht; eine davon abweichende Auslegung durch die Gemeinde ist nicht ersichtlich. Die Wegleitung zur BZO verweist für die Umschreibung des Begriffs auf das kantonale Recht. Bei der Auslegung dieses Begriffs besteht kein durch die Gemeindeautonomie geschützter Beurteilungsspielraum der Baubehörde (E. 3.3). Die von der Gemeinde verfochtene Auslegung erweist sich als korrekt. Soweit der geplante Anbau den gewachsenen Boden nur auf einer Fläche von 50 m² um mehr als 50 cm überragt, greift die Abstandsprivilegierung (E. 3.5). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführenden zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG).

E. 2

, respektive bei grösseren Grundstücken 5 % der massgeblichen Grundstückfläche bedecken (Art. 30 Satz 2 BZO).

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beabsichtigen, eine Garage für einen Schiffsanhänger und zwei Personenwagen mit einer Grundfläche von insgesamt 75 m

E. 2.2

Art. 30 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Egg vom 13. Dezember 1993 (BZO) regelt den Grenzabstand von Besonderen Gebäuden, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 5 m nicht übersteigt. Für diese Gebäude gelten hinsichtlich Abständen und Grenzbau grundsätzlich die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen (Satz 1). Gemäss § 269 PBG unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, welche den gewachsenen Boden um nicht mehr als 50 cm überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften, sofern die Bau- und Zonenordnung keine abweichenden Regelungen vorbehält. Sobald sich ein Teil eines Gebäudes unter dem gewachsenen Boden befindet oder diesen um nicht mehr als 50 cm überragt, gelten für diesen Teil keine Abstandsvorschriften. Dabei ergibt sich die Unterteilung in abstandspflichtige und abstandsfreie Gebäudeteile allein aus dem Verlauf des gewachsenen Bodens. Dies gilt unabhängig davon, ob die abstandsfreien Teile baulich separiert sind oder nicht (BEZ 1993 Nr. 18; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 849). Alle anderen Gebäude dürfen einen Abstand von 3,5 m zur Grenze des Nachbargrundstücks nicht unterschreiten (§ 270 Abs. 1 PBG). Diese kantonale Mindestvorschrift gilt auch für Besondere Gebäude (VGr, 12. März 2008, VB.2007.00348, E. 1.2.1). Für Wohnzonen beschränkt Art. 30 BZO die Anwendbarkeit der kantonalen Mindestvorschriften jedoch auf Besondere Gebäude, welche insgesamt höchstens 50 m

E. 3.1

Zwischen den Parteien ist im Beschwerdeverfahren – zu Recht – nicht strittig, dass der geplante Garagenanbau, soweit er die zugelassene Maximalhöhe einhält, als Besonderes Gebäude qualifiziert werden kann. Die Gemeinde hatte die Bewilligung zwar noch mit der Begründung erteilt, der Garagenanbau sei nur in dem Bereich, in welchem er um mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain hinausrage, als Besonderes Gebäude zu taxieren, somit also nur bezüglich der Grundfläche von 50 m². Namentlich im Beschwerdeverfahren geht die Gemeinde indessen davon aus, dass der Garagenbau als Ganzes ein Besonderes Gebäude darstelle. Dennoch lege sie Art. 30 BZO in ständiger Praxis so aus, dass nur die oberirdisch gelegene Fläche eines Besonderen Gebäudes berücksichtigt werde; nur wenn die im oberirdischen Teil eines Besonderen Gebäudes gelegene Fläche grösser als 50 m² sei, entfalle das Abstandsprivileg. Mit anderen Worten: Vom infrage stehenden Besonderen Gebäude rage nur 50 m² der Gesamtfläche mehr als 50 cm über den gewachsenen Boden hinaus. Damit stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, in richtiger Auslegung von Art. 30 BZO sei nur diese Fläche massgeblich. Dies entspricht im Ergebnis ihren Ausführungen zur Begründung der Baubewilligung sowie im Rekursverfahren.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerschaft vertritt – wie letztlich auch das Baurekursgericht – die Auffassung, dass für die Anwendbarkeit von Art. 30 BZO die Gesamtfläche des Besonderen Gebäudes, hier also die Fläche von 75 m², massgebend sei. Es gelange daher der ordentliche Grenzabstand zur Anwendung, weshalb das Gebäude die Grenzabstandsvorschriften von Art. 17 BZO verletze. Eine behördliche Praxis, welche unterirdische Gebäudeteile ausnehme, widerspreche dem klaren Wortlaut von Art. 30 BZO. Ein zu schützender Ermessensspielraum bezüglich der Auslegung von Art. 30 BZO bestehe vorliegend nicht. Der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts ging davon aus, die Gemeinde betrachte einzig den 50 m² grossen Teil als separates Besonderes Gebäude und verwarf diese Auffassung mit der Begründung, ein Besonderes Gebäude müsse über eine

gewisse konstruktive und architektonische bzw. bauliche Selbständigkeit verfügen; dies sei vorliegend nicht der Fall, da der gesamte Anbau mit der Grundfläche von 75 m² eine Einheit bilde. Nachdem auch die Gemeinde davon ausgeht, der Anbau stelle über die gesamte Grundfläche von 75 m² ein Besonderes Gebäude dar, erweist sich die Argumentation des Baurekursgerichts nicht als zielführend.

E. 3.3

Die Bestimmung von Art. 30 BZO enthält den Begriff des "Besonderen Gebäudes". Diesen Begriff kennt bereits das kantonale Recht; eine davon abweichende Auslegung durch die Gemeinde ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil: Die Wegleitung zur BZO verweist für die Umschreibung des Begriffs auf das kantonale Recht. Bei der Auslegung dieses Begriffs besteht kein durch die Gemeindeautonomie geschützter Beurteilungsspielraum der Baubehörde. Auch im Übrigen besteht für die Gemeinde vorliegend kein Beurteilungsspielraum, welcher der Überprüfungsbefugnis durch das Baurekursgericht entzogen wäre. Gemäss bisheriger Praxis legen sich die Rekursbehörden bei der Ermessenskontrolle wohl eine gewisse Zurückhaltung auf, soweit persönliche oder örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind oder wenn es um technische oder verwaltungsorganisatorische Fragen geht (Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 20 N. 80). Solche Umstände hatte die Gemeinde indessen nicht zu beurteilen. Somit war das Baurekursgericht befugt, die Auslegung von Art. 30 BZO ohne Beschränkung seiner Kognition vorzunehmen.

E. 3.4

Gesetzliche Bestimmungen müssen in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihnen zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Die neuere bundesgerichtliche Praxis favorisiert einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen).

Auslegungselemente sind insbesondere der Wortlaut der Norm, ihr Sinn und Zweck, ihre Entstehungsgeschichte sowie die Bedeutung, die der Norm im Zusammenhang mit anderen Bestimmungen zukommt. Die Auslegung ist daher auf die sachlich richtige Anwendung der betreffenden Norm (BGE 140 V

E. 3.5

Nach Art. 30 BZO gilt die Abstandsprivilegierung vorliegend, wenn das Besondere Gebäude höchstens 50 m² der Grundstücksfläche bedeckt. Nach Meinung der Gemeinde ist dazu nur die Fläche desjenigen Teils des Besonderen Gebäudes zu zählen, der den gewachsenen Boden um mehr als 50 cm überragt. Sie nimmt dafür Bezug auf § 269 PBG. Für die Beschwerdegegnerschaft zählt dagegen die gesamte Fläche des geplanten Neubaus. Die BZO spricht, wie gesehen, von der Bedeckung der Grundstückfläche. Daraus lässt sich im Hinblick auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers folgern, dass diejenigen Teile des Besonderen Gebäudes, welche gänzlich unter dem gewachsenen Boden liegen, nicht zur anrechenbaren Fläche gehören. Denn insoweit bedecken sie die Grundstückfläche nicht.

Anders verhält es sich dagegen grundsätzlich in dem Bereich, in welchem das Besondere Gebäude über den gewachsenen Boden hinausragt. Insoweit bedeckt es die Grundstückfläche. Legt man allerdings Art. 30 BZO so aus, dass man auf § 269 PBG Bezug nimmt und damit auf die Gleichbehandlung von unterirdischen Gebäuden und solchen, die den gewachsenen Boden nicht mehr als 50 cm überragen, so überzeugen die Überlegungen der Gemeinde auch diesbezüglich. Diese Gebäudeteile dürfen angesichts ihrer geringen Dimension grundsätzlich ohne Beschränkung bis an die Grenze gestellt werden. Dass solche Gebäudeteile für die Eruiierung der Abstandsprivilegierung eines Besonderen Gebäudes mitgerechnet werden, macht im Hinblick auf die mit der BZO verfolgten Regelungsabsichten keinen erkennbaren Sinn. Die von der Gemeinde verfochtene Auslegung erweist sich damit als korrekt. Soweit der geplante Anbau den gewachsenen Boden nur auf einer Fläche von 50 m² um mehr als einen 50 cm überragt, greift die Abstandsprivilegierung gemäss Art. 30 Satz 2 BZO. Insoweit erweist sich die Beschwerde nach dem Gesagten als begründet. 4. Für die Beurteilung der Streitsache ist es damit wesentlich, ob der geplante Anbau – wie von der Bauherrschaft und der Gemeinde geltend gemacht – den gewachsenen Boden tatsächlich nur auf einer Fläche von 50 m² um mehr als 50 cm überragt. Abgesehen davon ist die Höhe des geplanten Anbaus über dem gewachsenen Terrain strittig. Nach Auffassung der Beschwerdegegnerschaft lässt sich der massgebliche ursprüngliche Terrainverlauf anhand der vorliegenden Akten nicht nachweisen. Ihre dahin gehende Rüge habe die Vorinstanz nicht behandelt. Ebenso wenig habe sich die Vorinstanz mit den weiteren Rügen befasst. Nachdem die Vorinstanz eine Verletzung des Grenzabstandes festgestellt hatte, verzichtete sie auf die Behandlung weiterer Rügen. Die Sache ist daher in Anwendung von § 64 Abs. 1 VRG an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dementsprechend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 26. März 2014 im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. 5. Angesichts der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und der Rückweisung der Sache gelten die Beschwerdeführenden als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2; VGr, 28. August 2014, VB.2014.00106, E. 2.3, je mit Hinweisen). Die Verfahrenskosten sind deshalb der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Ebenso haben sie die Beschwerdeführenden für das Verfahren vor Verwaltungsgericht angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Voraussetzungen für eine Entschädigung der Gemeinde sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51 ff. mit Hinweisen). 6. 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).

E. 8

E. 2.2.1, mit Hinweisen) sowie auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen ausgerichtet (BGE 128 I 34 E. 3b).

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