

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00393 vom 21. Januar 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00393

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00393 du 21 janvier 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00393 del 21 gennaio 2016

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses: Baumassenziffer Gerade bei juristischen Laien sind keine hohen Anforderungen an die Begründung zu stellen. Es genügt, wenn diese sachbezogen erfolgt und im Ansatz erkennen lässt, in welchen Punkten der beanstandete Entscheid angefochten wird. Das Baurekursgericht hätte vorliegend prüfen müssen, ob die Baumassenziffer durch das vorliegende Projekt überschritten und eine allfällige Behebung eines solchen Mangels mittels Nebenbestimmung zulässig ist (E. 2.3). Die Nichtausschöpfung einer gegenüber der verwaltungsgerichtlichen Überprüfungsbefugnis weitergehenden Kognition durch die Vorinstanz führt grundsätzlich zu einer Rückweisung der Sache. Zwar kann es sich bei klarer Sachlage aus prozessökonomischen Gründen aufdrängen, dass das Verwaltungsgericht mit der gleichen Überprüfungsbefugnis über eine Frage entscheidet, wie sie der Vorinstanz zugestanden hätte. Zumindest in Grenzfällen, in denen die ausgeübte Kognition ergebnisrelevant sein kann, ist jedoch eine Rückweisung an das Baurekursgericht angezeigt (E. 3.5.1). Teilweise Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 01

und für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr.

E. 1

Abteilung VB.2015.00393 Urteil der 1. Kammer vom 21. Januar 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichterin Nicole Tschirky, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen A, vertreten durch RA B Beschwerdeführer, gegen 1.1 C, 1.2 D, beide vertreten durch RA E, 2. Bauvorstand der Gemeinde Regensdorf, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 17. Dezember 2014 erteilte der Bauvorstand der Gemeinde Regensdorf C und D die Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses Assek.-Nr.

E. 1.5

gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung maximal $1,5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$. Bei einer massgeblichen Fläche der Bauparzelle von 765 m^2 ist für Hauptgebäude eine Baumasse von $1'147,5 \text{ m}^3$ zulässig. Die Bauherrschaft geht aufgrund ihrer Berechnung in der Baueingabe von einer Baumasse von $1'291,41 \text{ m}^3$ aus und beabsichtigt die fehlenden Baumasse durch Ausnutzungsübertragungen auszugleichen. 3.2 In der Baubewilligung vom 17. August 2014 wird in E. 6 festgehalten, dass für Besondere Gebäude eine Baumasse von $82,49 \text{ m}^3$ ausgewiesen würde. Die zur Verfügung stehende Reserve resultiere teilweise aus

einer falschen Betrachtungsweise (seitliche " Schöpfe " seien keine Besonderen Gebäude), weshalb die tatsächliche Reserve für Hauptgebäude kleiner sei als im Projekt angegeben. Die Berechnungen in der vorliegenden Baueingabe seien ebenfalls nicht korrekt. Die Kellerräume im EG und OG sowie der Abstellraum (Schopf) im OG seien keine Besonderen Gebäude im Sinn von § 273 PBG und deshalb an die Baumasse für Hauptgebäude anzurechnen. Dadurch werde nicht nur die zulässige Baumasse – trotz der beabsichtigten Ausnutzungsübertragungen – um ca. 83 m³ überschritten, sondern auch der Grenzabstand zum angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 05 mit lediglich 3,50 m statt 5 m (plus erforderlichem Mehrlängenzuschlag) nicht eingehalten. Ein Näherbaurecht liege dafür nicht vor. Das Projekt sei anzupassen und die Baumassenberechnung zu korrigieren. Insbesondere sei auch die nach Abzug des Witterungsbereichs verbleibende Baumasse unter dem Balkon OG sowie des Gebäuderücksprungs im selben Bereich in die Berechnung miteinzubeziehen.

3.3 Das Baurekursgericht führt dazu in E. 5.4.2 aus, es sei durchaus möglich, das Bauvorhaben unter Beibehaltung seiner grundlegenden Struktur so anzupassen, dass die um die geplante Ausnutzungsübertragung erweiterte Baumasse eingehalten werde. Würde beispielsweise auf die Realisierung der im Erd- und Obergeschoss geplanten und teilweise von der Nordfassade auskragenden Keller samt dem Schopf verzichtet und zu diesem Zweck auf die drei Räume " Hobby " im Untergeschoss zurückgegriffen, würden – ohne dabei ins Einzelne zu gehen – die von der Vorinstanz beanstandeten Überschreitungen von Grenzabstand und Baumasse entfallen. In Bezug auf die Baumasse bestünden zusätzliche Reserven, zumal im Erd-, Ober- und Dachgeschoss teilweise Überhöhen, d. h. Geschosshöhen von 3,05 m anstelle von 2,75 m projektiert seien. Als Folge davon seien die entsprechenden Auflagen erfüllbar, ohne dass hierbei die Grundstruktur des Bauvorhabens aufgegeben werden müsse.

3.4 Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, es läge – trotz des Transfers – eine Baumassenüberschreitung von ca. 190 m³ vor. In der Baubewilligung sei eine Baumassenüberschreitung festgestellt worden, ohne diese näher zu untersuchen. Die Kubatur von 83 m³ stimme nicht mit der Kubatur der besagten Räume überein. Der " Keller " im EG und der " Keller/Schopf " im OG würden bei einer Fläche von je 20,24 m² und Geschosshöhen von 2,75 m und 3,05 m eine Baumasse von mehr als 83 m³ aufweisen. Zudem seien weitere Unstimmigkeiten bei der Baumassenberechnung festgestellt worden, nämlich betreffend den Überhang ausserhalb des Witterungsbereichs unter den Balkonen und Gebäuderücksprungen. Der nicht berechnete Bereich unterhalb des Balkons OG betrage 16 m³ und der nicht berechnete Bereich unterhalb des Gebäuderücksprungs im Bereich OG 21 m³. Falls der Pergola-Bereich witterungsschützend ausgestaltet würde, käme zudem ein Volumen von ca. 10 m³ hinzu. Würde überdies der Verlauf des gewachsenen Terrains korrekt angenommen, kämen weitere 30 m³ hinzu. Die Baubehörde habe jedoch auf eine genaue Baumassenberechnung verzichtet.

3.5 Nach diesen Ausführungen liegt unbestrittenermassen eine Baumassenziffer überschreitung vor, wobei deren Umfang nicht konkret bestimmt wurde. Damit stellt sich die Frage, ob das Verwaltungsgericht im Sinn von § 63 Abs. 1 VRG selbst über die Vorbringen des Beschwerdeführers entscheiden soll oder die Rückweisung der Sache im Sinn von § 64 Abs. 1 VRG zur Neuurteilung an die Vorinstanz angezeigt erscheint. Gemäss § 64 Abs. 1 VRG ist eine Rückweisung insbesondere dann in Betracht zu ziehen, wenn mit der angefochtenen Anordnung nicht auf die Sache eingetreten oder der Tatbestand ungenügend festgestellt wurde.

3.5.1 Die Kognition des Verwaltungsgerichts beschränkt sich grundsätzlich auf eine Rechts- und Sachverhaltskontrolle; die Rüge der Unangemessenheit ist in der Regel nicht zulässig (§ 50

VRG). Diese Kognition unterscheidet sich von derjenigen des Baurekursgerichts, welches auch befugt ist, die Unangemessenheit einer angefochtenen Anordnung zu überprüfen (§ 20 Abs. 1 VRG). Die Nichtausschöpfung einer gegenüber der verwaltungsgerichtlichen Überprüfungsbefugnis weitergehenden Kognition durch die Vorinstanz führt deshalb grundsätzlich zu einer Rückweisung der Sache (vgl. VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 5.5.1). Zwar kann es sich bei klarer Sachlage aus prozessökonomischen Gründen aufdrängen, dass das Verwaltungsgericht mit der gleichen Überprüfungsbefugnis über eine Frage entscheidet, wie sie der Vorinstanz zugestanden hätte (vgl. VGr, 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 4.4). Zumindest in Grenzfällen, in denen die ausgeübte Kognition ergebnisrelevant sein kann, ist jedoch eine Rückweisung an das Baurekursgericht angezeigt.

3.5.2 Das Baurekursgericht setzte sich in E. 5.4.2 des vorinstanzlichen Entscheids im Rahmen der Überprüfung der Einordnung des streitbetroffenen Bauvorhabens bereits mit der Anpassung des Bauvorhabens auseinander und hielt fest, dass das Bauvorhaben angepasst werden könne, ohne dass hierbei die Grundstruktur des Bauvorhabens aufgegeben werden müsse. Im Ergebnis wird vom Baurekursgericht in E. 5.4.3 festgehalten, dass sich das Bauvorhaben im Ganzen nicht als zu voluminös bzw. massig darbiere, wobei in diesem Zusammenhang anzufügen bleibe, dass der Umfang des Bauvorhabens um rund 83 m³ zu redimensionieren sei.

3.5.3 Da vom Baurekursgericht auf die Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend die Einhaltung der Baumassenziffer nicht eingetreten wurde, kann der Umfang der notwendigen Redimensionierung ohne Prüfung dieser Vorbringen nicht auf 83 m³ beschränkt werden. Hinzu kommt, dass sich auch die diesbezüglichen Ausführungen in der Baubewilligung als unklar erweisen. Zudem erscheint fraglich, ob eine Überprüfung der Einordnung des Bauvorhabens überhaupt möglich ist, wenn der Umfang der notwendigen Redimensionierung eines Bauvorhabens nicht feststeht. Insbesondere wurde vom Baurekursgericht in E. 5.4.2 zur Redimensionierung unter anderem der Verzicht auf die Realisierung der im Erd- und Obergeschoss geplanten und von der Nordfassade auskragenden Keller samt dem Schopf bzw. eine Reduktion der Geschosshöhe vorgeschlagen. Dieser Vorschlag entspricht nicht den von der Bauherrschaft im Beschwerdeverfahren eingereichten Revisionsplänen vom 21. Januar 2015, wobei bei dieser Lösung insbesondere zu beurteilen sein wird, ob die Anforderungen an Besondere Gebäude erfüllt sind. Unter diesen Umständen erscheint eine Rückweisung an das Baurekursgericht als angezeigt. Nach der Überprüfung der Vorbringen des Beschwerdeführers zur Baumassenzifferüberschreitung ist durch das Baurekursgericht erneut zu überprüfen, ob das geplante Einfamilienhaus den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG entspricht und eine nebenbestimmungsweise Behebung dieses Mangels möglich ist. Diese Frage kann erst dann entschieden werden, wenn feststeht, in welchem Umfang im vorliegenden Fall die Baumassenziffer überschritten wurde und damit Änderungen am streitbetroffenen Bauvorhaben notwendig sind.

3.6 Die Sache ist demnach in teilweiser Gutheissung der Beschwerde zu neuem Entscheid an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

4. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt eine Rückweisung an die Vorinstanz mit offenem Prozessausgang in Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsregelung als Obsiegen der rechtsmittelführenden Partei – und zwar unabhängig davon, welche Anträge diese gestellt hat (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind folglich der Beschwerdegegnerschaft 1 und dem Beschwerdegegner 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die private Beschwerdegegnerschaft ist überdies zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe

von je Fr. 1'000.- (insgesamt Fr. 2'000.-) zu entrichten (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Der privaten Beschwerdegegnerschaft ist angesichts ihres Unterliegens keine Parteientschädigung zuzusprechen. Über die Verlegung der Rekurskosten und die Zusprechung einer Parteientschädigung für das Rekursverfahren wird das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang zu entscheiden haben. 5. Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) an das Bundesgericht weitergezogen werden kann (BGE 134 II 137, E. 1.3.2).

E. 02

an der F-Strasse

E. 03

in Regensdorf. II. Der dagegen von A beim Baurekursgericht erhobene Rekurs wurde mit Entscheid vom 21. Mai 2015 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. III. Am 25. Juni 2015 erhob A beim Verwaltungsgericht Beschwerde und beantragte, den Entscheid vom 21. Mai 2015 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von C und D und des Bauvorstands Regensdorf. Am 2. Juli 2015 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 21. August 2015 beantragten der Bauvorstand der Gemeinde Regensdorf sowie mit Eingabe vom 25. August 2015 C und D die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen zulasten von A. C und D ersuchten zudem um Zusprechung einer Parteientschädigung. Mit Eingabe vom 10. September 2015 hielten A und mit Eingabe vom 21. September 2015 C und D an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig. Das Grundstück des Beschwerdeführers (Kat.-Nr. 04) grenzt an die Nachbarparzellen des streitbetroffenen Grundstücks an. Aufgrund der Sicht auf das Baugrundstück besteht eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung, welche die Legitimation im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu begründen vermag (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc., § 21 N. 53 ff.). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Der Beschwerdeführer führt zunächst aus, die in der Rechtsschrift vom 10. März 2015 vorgebrachten Rügen zur Baumasse seien nicht verspätet erhoben worden. 2.1 Das Baurekursgericht hielt dazu in E. 2.3 des vorinstanzlichen Entscheids fest, der Beschwerdeführer habe innert der Rekursfrist ausschliesslich beanstandet, das Bauvorhaben ordne sich nicht genügend in die bauliche Umgebung ein. Zwar enthalte die Rekurschrift den Begriff " Ausnutzungsübertragung " . Die betreffende Verwendung dieses Fachbegriffs erfolge allerdings ausschliesslich in Zusammenhang mit der gerügten Einordnung des Bauvorhabens. Dabei habe der Beschwerdeführer geltend gemacht, dass das aus seiner Sicht zu grosse Volumen des geplanten Wohnhauses nur durch die vorgesehene Ausnutzungsübertragung zustande gekommen sei. Der Beschwerdeführer habe in der Rekurschrift indes weder die Zulässigkeit dieser Übertragung als solche noch ihr vorgesehenes Ausmass beanstandet. Daraus folge, dass die Rekursbegründung nach Ablauf der Rekursfrist insoweit ergänzt und erweitert worden sei, als der Beschwerdeführer in

der Rechtsschrift vom 10. März 2015 erstmals die Überschreitung der Baumasse und die unzulässige Behebung dieses Mangels mittels Nebenbestimmungen gerügt habe. Nach Ablauf der Rekursfrist vorgenommene Rechtshandlungen würden jedoch grundsätzlich keine Rechtswirkungen entfalten, was auch für eine Ergänzung der Rekursbegründung gelte. Entsprechend sei auf den Rekurs insoweit nicht einzutreten. 2.2 Nach § 23 Abs. 1 Satz 1 VRG muss die Rekurschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten. Nach Ablauf der Rekursfrist dürfen dieser Antrag und die Begründung – mit Ausnahme des Vorbringens von Revisionsgründen im Sinn von § 86a VRG – nicht mehr erweitert werden (vgl. dazu Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23). Rechtliche Ausführungen sind aufgrund des Grundsatzes der Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht notwendig (§

E. 7

Abs. 4 Satz 2 VRG). Sie bilden nicht Bestandteil des Streitgegenstands (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 36), wobei jedoch das Baurekursgericht bzw. das Verwaltungsgericht nicht von sich aus nach allen erdenklichen Rechtsfehlern zu forschen haben (VGr, 2. September 2009, VB.2009.00083, E. 7.4). Eine Einschränkung für das Vorbringen neuer tatsächlicher Behauptungen – wie dies in § 52 Abs. 2 VRG für den Fall vorgesehen ist, dass das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz entscheidet – besteht vor Baurekursgericht nicht (vgl. zum Ganzen auch VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00649, E. 3.2). 2.3 In der Rekurschrift hielt der Beschwerdeführer unter anderem fest, das geplante Mehrfamilienhaus trete zu voluminös bzw. massig in Erscheinung. Weiter rügte er ein optisches Unbehagen des übergrossen " 4-geschossigen " Baukörpers und führte aus, dass eine Absenkung des Gebäudevolumens sicher eine bessere Einordnung bringen würde. Schliesslich wurde vom Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass durch die Ausnützungübertragung ein so grosses Volumen überhaupt möglich werde. Damit stellt der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführer neben der Rüge der Einordnung in der Sache auch die Einhaltung der Baumassenziffer infrage. Insbesondere hätte z. B. die von ihm geltend gemachte Absenkung des Gebäudevolumens auch eine tiefere Baumassenziffer zur Folge. Der Beschwerdeführer hat somit seine Rekursgründe bereits in der Rekurschrift genannt. Gerade bei juristischen Laien sind keine hohen Anforderungen an die Begründung zu stellen. Es genügt, wenn diese sachbezogen erfolgt und im Ansatz erkennen lässt, in welchen Punkten der beanstandete Entscheid angefochten wird (vgl. dazu Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 17, mit weiteren Hinweisen). Das Baurekursgericht hätte somit prüfen müssen, ob die Baumassenziffer durch das vorliegende Projekt überschritten und eine allfällige Behebung eines solchen Mangels mittels Nebenbestimmung zulässig ist. 3. Damit bleibt zu prüfen, ob mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben die Baumassenziffer eingehalten wird und eine allfällige Überschreitung nebenbestimmungsweise behoben werden kann. 3.1 Die Baumassenziffer beträgt in der Zone W

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