

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00766 vom 31. Mai 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-05-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00766

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00766 du 31 mai 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00766 del 31 maggio 2016

Regeste

Baubewilligung | Erweiterung eines bereits übergeschossigen Gebäudes um ein Dachgeschoss, Motivsubstitution Das Verwaltungsgericht darf ein Bauprojekt auch unter rechtlichen Aspekten prüfen, welche die Vorinstanz nicht beachtet hat (E. 3.1). Das streitgegenständliche Gebäude weist bisher ein Vollgeschoss zu viel, jedoch kein anrechenbares Dachgeschoss auf (E. 3.2). Die Ergänzung des Gebäudes um ein anrechenbares Dachgeschoss führt zu einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften und ist deshalb unzulässig (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2015.00766 Urteil der 1. Kammer vom 31. Mai 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber Reto Häggi Furrer. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, und Bausektion der Stadt Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte A mit Bauentscheid Nr. 01 vom 11. Februar 2015 die baurechtliche Bewilligung für innere Umbauten des Gebäudes E-Strasse auf den Parzellen Kat.-Nrn. 05,

E. 06

und 07, welche in der Wohnzone W2 liegen. In dieser Zone sind nach Art. 13 Abs. 1 der Bauordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO, AS 700.100) maximal zwei Vollgeschosse sowie je ein anrechenbares Unter- und Obergeschoss zulässig; die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m und die zulässige Ausnützung 60 %. 2. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung – soweit den Umbau des Dachgeschosses betreffend – aufgehoben, weil sich unmittelbar angrenzend an das streitgegenständliche Gebäude drei im kommunalen Inventar verzeichnete Schutzobjekte befänden und das Bauprojekt auf diese Schutzobjekte nicht genügend Rücksicht im Sinn von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) nehme. Wie es sich damit verhält, kann hier indes offenbleiben, weil die Baubewilligung bezüglich des Ausbaus des Dachgeschosses schon aus anderen Gründen aufzuheben war. 3. 3.1 Das im Jahr 1936 bewilligte Gebäude weist ein anrechenbares Untergeschoss und drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 10,25 m auf; damit ist es baurechtswidrig. Es ist unstrittig, dass die Baurechtswidrigkeit auf eine Änderung bzw. den erstmaligen Erlass von Bauvorschriften zurückzuführen ist. Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie

sich für eine zonengemäss Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG sind Erweiterungen nur zulässig, soweit sie nicht zu einer Verschlechterung des bereits bestehenden baurechtswidrigen Zustands führen; andernfalls ist ein entsprechender Umbau nur möglich, wenn dafür eine Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) erteilt werden kann. Unerheblich ist dabei das mit dem Umbau einhergehende Mass der Verschlechterung (zum Ganzen VGr, 15. März 2002, VB.2001.00282 [= BEZ 2002 Nr. 21], E. 2). Die Vorinstanz hat nicht geprüft, ob die streitgegenständliche Erweiterung des Dachgeschosses gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG überhaupt bewilligungsfähig wäre. Da das Verwaltungsgericht das Recht von Amtes wegen anwendet, steht es ihm jedoch frei, ein Bauprojekt auch unter rechtlichen Aspekten zu prüfen, welche die Vorinstanz nicht beachtet hat (vgl. Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 52 N. 37 mit Hinweisen auch zum Folgenden). Der Beschwerdegegner rügte im Rekursverfahren eine Verletzung von § 357 Abs. 1 PBG und der Beschwerdeführer nahm hierzu Stellung. Die Parteien mussten deshalb mit der Anwendung dieser Norm durch das Verwaltungsgericht rechnen. Entsprechend muss ihnen hierzu nicht noch einmal das rechtliche Gehör gewährt werden.

3.2 Das streitgegenständliche Gebäude weist bisher ein anrechenbares Untergeschoss sowie drei statt der in dieser Zone zulässigen zwei Vollgeschosse auf, hingegen kein anrechenbares Dachgeschoss. Der Beschwerdegegner rügte diesbezüglich im Rekursverfahren, durch den Umbau des bestehenden Dachs in ein Attika- und damit anrechenbares Dachgeschoss erhalte das bereits übergeschossige Gebäude ein zusätzliches Geschoss; damit werde die bestehende Baurechtswidrigkeit verstärkt. Der Beschwerdeführer machte hierzu geltend, der geplante Umbau des Dachgeschosses führe zu keiner weitergehenden Abweichung von Vorschriften, weil bereits ein Dachgeschoss bestehe. Die Mitbeteiligte führte aus, in der fraglichen Zone sei ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig, weshalb die Ausnutzung dieser Möglichkeit nicht zu einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften führe; die (zu hohe) Anzahl Vollgeschosse bleibe vielmehr gleich.

3.3 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat der geplante Umbau hinsichtlich der baurechtlich massgebenden Geschoszahl des Gebäudes Auswirkungen, weil ein bisher nicht anrechenbares Dachgeschoss durch ein anrechenbares ersetzt werden soll. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts führt der Ausbau eines bisher nicht anrechenbaren Unter- oder Dachgeschosses zu einem anrechenbaren grundsätzlich zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG, wenn das bestehende Gebäude bereits ein Vollgeschoss zu viel aufweist (VGr, 9. April 2003, VB.2002.00413 [= BEZ 2003 Nr. 23], E. 4c, und 24. Oktober 2013, VB.2013.00467, E. 5.3 mit Hinweisen). In diesen Fällen besteht die Baurechtswidrigkeit darin, dass statt eines (grundsätzlich zulässigen) anrechenbaren Unter- oder Dachgeschosses ein zusätzliches Vollgeschoss besteht. Diese Baurechtswidrigkeit verstärkt sich, wenn das Gebäude durch ein anrechenbares Unter- oder Dachgeschoss ergänzt wird, weil in diesem Fall das überzählige Vollgeschoss nicht mehr anstelle, sondern zusätzlich zu einem anrechenbaren Unter- oder Dachgeschoss besteht. Dies verstärkt die bereits bestehende übergeschossige Erscheinung des Gebäudes und führt zu einer unzulässigen Privilegierung desjenigen Eigentümers, dessen Gebäude bereits ein Vollgeschoss zu viel aufweist. Wie auch der Beschwerdeführer einräumt, würde das Gebäude mit der geplante Erweiterung des Dachgeschosses markanter in Erscheinung treten. Dies würde die bereits bestehende

übergeschossige Erscheinung des Gebäudes verstärken und führte damit zu einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass hier – weil das Untergeschoss zukünftig nicht mehr anrechenbar sein soll – die zulässige Gesamtgeschosszahl eingehalten würde (vgl. auch VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00467, E. 5.3); dass eine anrechenbare Nutzung im Untergeschoss aufgegeben wird, ändert nichts an der bestehenden Übergeschossigkeit des Gebäudes. 3.4 Dass hier schliesslich besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG vorlägen, welche die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erschienen liessen und deshalb die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigten, machte der Beschwerdeführer im gesamten Verfahren nie geltend und ist auch nicht ersichtlich. 4. Nach dem Gesagten verstösst die streitgegenständliche Erweiterung des Dachgeschosses gegen § 357 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 BZO. Die Vorinstanz hat die Ausgangsverfügung, soweit die Erweiterung des Dachgeschosses betreffend, deshalb zu Recht aufgehoben. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. 5. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und ist diesem keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Hingegen ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, dem obsiegenden Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

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