

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00182 vom 25. August 2016**

ZH Verwaltungsgericht, 2016-08-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2016.00182](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00182)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00182 du 25 août 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00182 del 25 agosto 2016

## **Regeste**

Baubewilligung | Da die geplante Terrasse nicht über die tatsächliche Dachebene hinausragt, ist sie nicht als Dachaufbaute im Sinn von § 292 lit. a PBG zu qualifizieren (E. 2.2). Es kann offenbleiben, ob die Rechtsprechung, wonach vorgelagerte Terrassen verboten sind, nicht nur auf Flachdach-, sondern auch auf Steildachgebäude anwendbar ist (E. 3.2). Das Streitobjekt schöpft die nach Art. 3 BZO-Wädenswil erlaubte Anzahl Voll- und/oder Dachgeschosse nicht aus. Da das Gebäude von den baulichen Möglichkeiten im Quartier keinen Gebrauch macht, tritt es nicht übergeschossig in Erscheinung (E. 3.3). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

C,

### **E. 2**

Baukommission Wädenswil, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 9. Juni 2015 erteilte die Baukommission Wädenswil C die Bewilligung für innere Umbauten sowie den Anbau eines Balkons an ihr Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in 8804 Au. II. Dagegen rekurrierte die Nachbarin A am 20. Juli 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies ihr Rechtsmittel mit Entscheid vom 23. Februar 2016 ab. III. Am 11. April 2016 erhob A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge: "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die mit Beschluss der Baukommission Wädenswil vom 9. Juni 2015 bewilligten baulichen Massnahmen seien zu verweigern; 2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer von 8 % zugunsten der Beschwerdeführerin." C beantragte am 17. April 2016, die Beschwerde unter Kostenfolge zulasten von A abzuweisen und ihr eine Umtriebsentschädigung von Fr. 500.- zuzusprechen. Dieselben Anträge stellte am 25. April 2016 die Baukommission Wädenswil. Das Baurekursgericht liess sich am 17. Mai 2016 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin des Baugrundstückes Kat.-Nr. 01. Diese Parzelle grenzt nordöstlich an die Parzelle Kat.-Nr. 03 an, welche dem Vater der Beschwerdeführerin gehört. Auf den beiden Grundstücken stehen zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser, welche mit einem Steildach bedeckt sind. Das Wohnhaus der Beschwerdegegnerin verfügt auf der Südostseite seines Daches über eine 4 Meter breite und 1,2 Meter tiefe Lukarne. Ebenfalls auf der Südostseite steht im Garten eine rund 4,5 Meter tiefe und 4,5 Meter breite Holzpergola. Die Beschwerdegegnerin möchte in 2,68 Meter Höhe an ihr Wohnhaus einen rund

10 Quadratmeter grossen Balkon anbauen. Der Zugang zu diesem Balkon soll zum einen vom Garten aus über eine Wendeltreppe und zum andern vom Hausinnern aus über die besagte Lukarne erfolgen. Hierfür soll das jetzige Lukarnenfenster zu einer Balkontüre vergrössert werden.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, aufgrund der Umgestaltung des Lukarnenfensters zu einer Tür bestehe ein enger funktionaler Bezug zwischen der Terrasse und dem Dachgeschoss. Auch weil man die Terrasse zusätzlich über die geplante Wendeltreppe erreichen könne, seien Dachlukarne und Terrasse als Einheit zu betrachten und zu bewerten. Insofern stelle die Kombination von Lukarne und Terrasse eine Dachaufbaute dar. Die geplante Terrasse sei 4,19 Meter breit und überschreite damit das zulässige Fassadendrittel, welches bei einer Gesamtfassadenlänge von vorliegend 8,3 Metern bloss 2,75 Meter betragen dürfe.

### **E. 2.2**

§ 292 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hält in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Schrägdächern Folgendes fest: Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen. Gemäss den Bauplänen soll die Terrasse unterhalb der Trauflinie an der Südostfassade des Gebäudes angebracht werden. Da sie somit nicht über die tatsächliche Dachebene hinausragt, ist sie nicht als Dachaufbaute im Sinn von § 292 lit. a PBG zu qualifizieren. Bedeutungslos ist, dass der hausseitige Zugang zur Terrasse über die Lukarne erfolgen soll, welche ihrerseits unbestrittenermassen eine Dachaufbaute darstellt. Die einzelnen Elemente eines Gebäudes sind grundsätzlich unabhängig voneinander auf ihre Baurechtskonformität hin zu überprüfen. Nur vereinzelt verpflichtet der Gesetzgeber die Baubehörde dazu, ein Bauvorhaben als Ganzes zu würdigen. Dies ist namentlich bei der Frage der Fall, ob die Baute eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht (vgl. § 238 Abs. 1 PBG: "im ganzen und in ihren einzelnen Teilen"). Es wäre der Rechtssicherheit abträglich, wenn die Baubehörden die einzelnen Vorschriften des materiellen Baurechts jeweils mit einer irgendwie gearteten Gesamtbetrachtung übersteuern könnten bzw. müssten. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang der geltend gemachte funktionale Zusammenhang zwischen der Lukarne und der Terrasse: Ein solcher Zusammenhang besteht zwischen fast allen Bestandteilen eines Hauses, lassen sich diese doch regelmässig nur gemeinsam sinnvoll nutzen. Zusammenfassend handelt es sich bei der geplanten Terrasse nicht um eine Dachaufbaute im Sinn von § 292 PBG. Die in dieser Norm verankerte Drittelsregelung muss deshalb nicht eingehalten werden.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das oberste Geschoss des Streitobjekts weise eine Kniestockhöhe von 1,14 Meter auf und sei deshalb als Dachgeschoss im Sinn von § 275 Abs. 2 PBG zu qualifizieren. Folglich handle es sich beim geplanten Anbau um eine Dachterrasse. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung seien bei einem unter einem Schrägdach angeordneten Dachgeschoss keine vorgelagerten Terrassen zugelassen. Diese seien selbst dann verboten, wenn sie die für eine Dachaufbaute zulässige Breite von

einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten würden.

### **E. 3.2**

Auskragende Dachgeschoss-Terrassen sind nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts unzulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob sie die für Dachaufbauten zulässige Breite von einem Drittel einhalten oder nicht. Dadurch sollen Dachgeschosse als solche erkennbar bleiben und nicht den Eindruck von Vollgeschossen erwecken (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00539, E. 3). Das Verbot von vorgelagerten Terrassen will dafür sorgen, dass Gebäude nicht übergeschossig in Erscheinung treten; es ist mithin bauästhetisch motiviert. Ob diese Rechtsprechung nicht nur auf Flachdach-, sondern auch auf Steildachgebäude anwendbar ist, kann aus den nachstehenden Gründen offenbleiben.

### **E. 3.3**

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2/40%. In dieser Zone dürfen Bauten maximal zwei Vollgeschosse und – unter bestimmten Voraussetzungen – zusätzlich maximal zwei anrechenbare Dachgeschosse sowie ein anrechenbares Unterschoss aufweisen (Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil vom 17. Januar 1994 [BZO]). Das Streitobjekt verfügt über zwei oberirdische Geschosse. Das Erdgeschoss ist als Vollgeschoss zu qualifizieren; darin sind sich alle Parteien einig. Ob das Obergeschoss ebenfalls als Vollgeschoss zu würdigen ist oder ob es sich dabei um ein Dachgeschoss handelt, ist demgegenüber umstritten. Entgegen der Beschwerde kann diese Frage offenbleiben: Das Streitobjekt schöpft die nach Art. 3 BZO erlaubte Anzahl Voll- und/oder Dachgeschosse nicht aus. Würde man das Obergeschoss als Vollgeschoss einstufen, wäre eine diesem vorgelagerte (Vollgeschoss-)Terrasse ohne Weiteres zulässig, da einzig auskragende Dachterrassen (und nicht auch Vollgeschossterrassen) verboten sind. Würde man das jetzige Obergeschoss hingegen als Dachgeschoss klassifizieren, könnte die Bauherrschaft ihr Haus gemäss Art. 3 BZO um ein weiteres Vollgeschoss aufstocken. Auch in diesem Fall wäre eine Terrasse vor dem neu zu errichtenden Ober- bzw. Vollgeschoss ohne Weiteres zulässig. Die Beschwerdeführerin müsste mit anderen Worten im Falle einer Gebäudeaufstockung eine vorgelagerte Terrasse akzeptieren. Umso mehr gilt dies, wenn die Bauherrschaft alleine die Terrasse – und damit ein für die Nachbarin weniger nachteiliges (Teil-)Projekt – verwirklichen möchte. Überdies fehlt im vorliegenden Fall auch der bauästhetische Rechtfertigungsgrund für ein Verbot von auskragenden Dachterrassen: Schöpft ein Gebäude die maximal zulässige Geschosshöhe nicht aus, macht es dadurch von den baulichen Möglichkeiten im Standortquartier keinen Gebrauch. Als Folge davon wirken solche Bauten nicht übergeschossig.

### **E. 4.1**

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, durch das Bauvorhaben erfahre die Gesamterscheinung des Hauses eine wesentliche Änderung. Die Terrasse verleihe dem Dachgeschoss eine zu dominante Erscheinung, die ihr beim bescheidenen Charakter des bestehenden Gebäudes nicht zukomme. Dass für tiefere Geschosse keine Balkone angebracht seien, akzentuiere die dominante Erscheinung zusätzlich. Die darunterliegende Pergola, welche keine funktionale Bedeutung für die Dachterrasse ausübe, ändere nichts daran. Auch die geplante Wendeltreppe trage nicht zur optischen Entschärfung der Terrasse bei, im Gegenteil: Sie betone deren vermeintliche Wichtigkeit, die nicht nur – wie bei Dachterrassen üblich – vom Dachgeschoss erreichbar sei, sondern offensichtlich über einen zusätzlichen Zugang direkt vom Boden aus verfügen müsse.

#### **E. 4.2**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Da § 238 Abs. 1 PBG bereits eine "befriedigende" Einordnung genügen lässt, können gestützt auf diese Bestimmung keine architektonischen Sonderleistungen verlangt werden. Bedeutungslos ist, dass die benachbarten Gebäude über keine vergleichbaren Terrassen verfügen. § 238 Abs. 1 PBG erlaubt es der Baubehörde in der Regel nicht, in einem Quartier eine einheitliche und gleichgeschaltete Überbauung durchzusetzen. Insofern besteht grundsätzlich keine Pflicht, die in der Nachbarschaft vorhandenen Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 655 f.). Wie die bei den Akten liegenden Fotografien zeigen, liegt das Streitobjekt in einem eher heterogenen Quartier. Die mutmasslich aus den späten 1940er-Jahren stammende Siedlung weist keine besonderen architektonischen Qualitäten auf, die besonderen Schutz verdienen würde. So steht auf dem benachbarten Gebäude E-Weg 04 eine gut sichtbare Solaranlage. Die ebenfalls in der Nähe des Streitobjekts liegenden Gebäude D-Strasse 05 sowie 06 sind zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt um grosse Mehrfachgaragen für Autos erweitert worden (<http://maps.zh.ch/>). Die Grundfläche des Standortgebäudes beträgt ungefähr 70 Quadratmeter; demgegenüber weist die geplante Terrasse eine Fläche von bloss rund 10 Quadratmeter (beide Grössen mithilfe der Flächenmessfunktion des GIS-Browsers <http://maps.zh.ch/> ermittelt). Bei einem Flächenverhältnis von 7:1 kann noch nicht von einer übermässig dominanten Terrasse gesprochen werden.

#### **E. 5**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 6**

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu; hingegen ist eine solche Umtriebsentschädigung unter Berücksichtigung der sich vorliegend stellenden eher schwierigen Rechtsfragen antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Die von der Beschwerdegegnerin beantragte Vergütung für ihre Umtriebe von Fr. 500.- erscheint angemessen. Demgegenüber hat die lokale Baubehörde im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], Zürich etc. 2014, § 17 N. 93 ff.).

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