

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00238 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00238

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00238 du 27 mars 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00238 del 27 marzo 2013

Regeste

Baubewilligung | Die Regelung von § 260 Abs. 3 PBG sieht nur einen Abstand von Erkern, Balkonen und dergleichen zum Nachbargrundstück in jener Richtung vor, in welcher sie der betreffenden Fassade vorgelagert sind (E. 3.5). Vorliegend besteht kein Anlass für eine Auslegung dieser Bestimmung über den Wortlaut hinaus zugunsten des seitlich angrenzenden Grundstückes (E. 3.6-3.9). Die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG erfolgte rechtskonform (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00238 Urteil der 1. Kammer vom 4. Mai 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Baukommission Küsnacht, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 18. August 2015 erteilte die Baukommission Küsnacht C die Baubewilligung für die Anbringung neuer Balkone und die Sanierung der Küchen und Badezimmer am bzw. im bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 1090 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in Küsnacht. II. Den dagegen von A erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 22 März 2016 ab. III. Dagegen erhob A mit Eingabe vom 3. Mai 2016 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und stellte den Antrag, es seien der angefochtene Entscheid und damit die Baubewilligung vom 18. August 2015 aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerinnen. Mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2016 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde unter den üblichen Kostenfolgen. Auch die Baukommission Küsnacht stellte am 30. Mai 2016 den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Schliesslich liess auch die Bauherrin, C, die Abweisung der Beschwerde beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer). Mit Eingabe vom 14. Juli 2016 hielt der Beschwerdeführer an seinen Beschwerdeanträgen fest. Mit Duplik vom 23. bzw. 24. August 2016 hielten auch die Beschwerdegegnerinnen an ihren Anträgen fest. Dazu nahm der Beschwerdeführer am 22. September 2016 Stellung. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Bei dem vom Umbauvorhaben erfassten Gebäude handelt es sich um ein rund 100 Jahre altes Wohnhaus, welches in geschlossener Bauweise mit dem benachbarten Gebäude des Beschwerdeführers erstellt wurde. Die Strassenfassaden der beiden Häuser befinden sich auf einer Flucht. Das Gebäude des Beschwerdeführers ist rückwärtig deutlich tiefer als dasjenige der Bauherrschaft, welches seinerseits einen Fassadenvorsprung mit einer Länge von ca. 4,8 m aufweist. An diesem Fassadenvorsprung sollen rückwärtig in den beiden Vollgeschossen sowie im Dachgeschoss 3,9 m lange und 2,1 m tiefe Balkone angebracht werden, welche die heute im Obergeschoss und im Dachgeschoss bestehenden Balkone ersetzen. Vorgesehen ist ein an der Fassade befestigter Balkonturm in leichter Metallkonstruktion mit Betonplattenböden und Staketengeländer, welcher einen Abstand von rund 2,5 m zur seitlichen Fassade des Nachbargebäudes aufweist.

E. 1.2

Das Baurekursgericht beurteilte die geplanten Balkone als rechtskonform. Es verneinte in Anwendung von § 260 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) einerseits eine seitliche Abstandspflicht für Balkone und setzte sich bezüglich dieser Frage mit der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auseinander. Andererseits erachtete es die Vorschrift von § 357 Abs. 1 PBG als anwendbar und beurteilte die Balkone auch unter diesem Titel als bewilligungsfähig. Schliesslich überprüfte das Gericht das Bauvorhaben unter dem gestalterischen Aspekt im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, der geplante Balkonturm verletzte die Vorschrift von § 260 Abs. 3 PBG. Ausserdem beanstandet er die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG und wirft dem Baurekursgericht in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes gemäss § 7 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) vor, da das Gericht die Interessenabwägung ohne Durchführung eines Augenscheins vorgenommen habe.

E. 2.1

Vorab zu bestätigen ist die Auffassung der Vorinstanz, wonach das vorliegende Bauvorhaben im Licht der Vorschrift von § 357 Abs. 1 PBG zu beurteilen ist. Gemäss dieser Bestimmung dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut und erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

E. 2.2

Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, sind die beiden streitbetroffenen Gebäude in geschlossener Bauweise erstellt worden, was auch nach der heute geltenden Bauordnung von Küsnacht zulässig wäre (vgl. Art. 32 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Nicht bewilligungsfähig wäre indessen in der Tat die Staffelung der rückwärtigen Fassaden in einer Art und Weise, dass zwischen der Südostfassade des Nachbargebäudes und der Seitenfassade des rückwärtigen Vorbaus der Liegenschaft der Bauherrin ein Gebäudeabstand von lediglich 2 m resultiert. Gemäss § 271 PBG hat der Abstand zwischen zwei Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen. In der fraglichen dreigeschossigen Wohnzone beträgt der Grundgrenzabstand nach der geltenden Bauordnung 6 m, was einen Gebäudeabstand von 12 m bedeutet (vgl. Art. 19 BZO). Selbst wenn ein Gebäude näher an der Grenze steht, als es nach den Bauvorschriften

zulässig ist, hätte ein Neubauvorhaben als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3,5 m (vgl. § 270 Abs. 1 PBG) einzuhalten (§ 274 Abs. 1 PBG). Ausserdem sind auch zwischen blossen Gebäudeteilen Abstände zu messen, abgesehen von einzelnen Ausnahmetatbeständen, welche im vorliegenden Fall offensichtlich nicht gegeben sind (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 867). Im Licht dieser Vorschriften handelt es sich bei den streitbetroffenen Wohnhäusern klarerweise um vorschriftswidrige Gebäude im Sinn von § 357 PBG. Nichts daran zu ändern vermag der von der Baubehörde geltend gemachte Umstand, dass implizit vom Vorliegen eines gegenseitigen Näherbaurechts ausgegangen werden könne, da die beiden Gebäude in den Jahren 1911 bis 1913 gleichzeitig erstellt und zusammengebaut worden seien. Die Bestimmung von § 270 Abs. 3 PBG, welche die Möglichkeit der Begründung eines Näherbaurechts durch nachbarliche Vereinbarung vorsieht, ist erst seit 1992 in Kraft. Selbst wenn die beiden Nachbarbauherren im damaligen Zeitpunkt einvernehmlich von allenfalls erforderlichen Grenz- oder Gebäudeabständen abgewichen wären, genüge dies nicht ohne Weiteres für die Annahme des Vorliegens einer nach heutigem Recht gültigen Näherbaurechtsvereinbarung bezüglich der strittigen Balkone. Im Übrigen beruft sich niemand auf eine Näherbaurechtsvereinbarung.

E. 3.1

Da es sich nach dem Gesagten um einen Anwendungsfall von § 357 PBG handelt, ist zu prüfen, ob das streitbetroffene Bauvorhaben zu neuen oder weitergehenden Abweichungen von Bauvorschriften führt. Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung der Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG geltend. Er führt diesbezüglich aus, die vom Baurekursgericht angerufene Bestimmung von § 22 ABV regle nur die Messweise des Grundabstands. § 260 Abs. 3 PBG definiere demgegenüber, wieweit Vorsprünge in den Abstandsbereich hineinragen dürften – und zwar sowohl in den Grenz- wie auch in den Gebäudeabstandsbereich. Die Bestimmung betreffe demnach die zulässige Beanspruchung des Abstandsbereichs. In welchem Winkel der Vorsprung in diesem Abstandsbereich zur Grenze hineinrage, werde im Gesetz nicht definiert. Wie das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid VB.2014.00232 zutreffend ausgeführt habe, sei kein vernünftiger Grund ersichtlich, weshalb ein Nachbar einen Balkon in einem Abstand hinzunehmen habe, welcher – wäre der Balkon einer Fassade vorgelagert – nicht zulässig wäre. Hinsichtlich der Immissionen, des Lichtentzugs, der Beeinträchtigung der Privatsphäre etc. sei es nämlich einerlei, woher der Balkon in den Abstandsbereich hineinrage. Nach der Konzeption des Gesetzes sei letztlich nicht das Mass der Ausladung eines Balkons relevant, sondern der Umfang der Beanspruchung des Abstandsbereichs, in welchem keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürften. Diese gesetzliche Konzeption verbiete die Erstellung eines Balkonturms, wie er vorliegend geplant sei, weil dieser klarerweise weit mehr als zwei Meter im Abstandsbereich stehe. Dadurch würden die mit den Abstandsvorschriften verfolgten Ziele klarerweise verletzt.

E. 3.2

Sowohl die kommunale Baubehörde als auch die Bauherrschaft vertreten die Auffassung, der seitliche Abstand eines Balkons dürfe nicht mit dem vertikal auf die Fassade eines Gebäudes zu messenden Grenzabstand verwechselt werden. Eine seitliche Abstandspflicht bestehe nicht. Die Bauherrschaft macht geltend, das PBG verlange – im Gegensatz zum alten Baugesetz, welches eine seitliche Abstandspflicht ausdrücklich normiert habe, – keine

Einhaltung eines seitlichen Abstands. Auch der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Küsnacht lasse sich keine seitliche Abstandspflicht entnehmen. Der Gesetzgeber habe bewusst auf die Einführung einer seitlichen Abstandspflicht verzichtet. Der Balkon halte ausserdem einen Grenzabstand von 1,5 m ein, sodass offenbleiben könne, ob der Balkonturm grenzbündig und grenznah erstellt werden dürfe oder aber wenigstens einen seitlichen Abstand von 1,5 m einzuhalten habe. Der kommunale Grenzabstand spiele keine Rolle, da dieser rechtwinklig zur Fassade gemessen werde. Da die Balkone ausserdem offen seien und keine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen würden, seien sie nicht fassadenbildend. Das Baurekursgericht lege seiner Entscheidung die Überlegung zugrunde, dass in dem vom Beschwerdeführer angeführten VB.2014.00232 keine massgebende Praxisänderung erblickt werden könne. Der Entscheidung des Verwaltungsgerichts nehme keinen Bezug auf die frühere eigene Rechtsprechung oder diejenige der Rekursinstanz und deklariere auch keine Praxisänderung. Ausserdem könne dem Entscheidung nicht entnommen werden, weshalb die bisherige Rechtsprechung nicht mehr gelten sollte.

E. 3.3

Gemäss § 260 Abs. 1 PBG bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden. Die Abstände der Bau- und Zonenordnung sind gemäss Absatz 2 von § 260 PBG bei seitlich gegliederten Gebäuden für jeden Teil getrennt zu messen. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (vgl. Absatz 3 von § 260 PBG). Gemäss § 22 Abs. 1 der Verordnung über die nähere Umschreibung der Begriffe und Inhalte der baurechtlichen Institute sowie über die Mess- und Berechnungsweisen vom 22. Juni 1977 (Allgemeine Bauverordnung, ABV) ist der Grundabstand der kleinste erforderliche Grenzabstand ohne Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag; er wird rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen.

E. 3.4

In seiner bisherigen Rechtsprechung hielt das Verwaltungsgericht fest, die Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG bestimme ausschliesslich, wie weit Balkone und andere Gebäudevorsprünge in den für Gebäude geltenden, senkrecht zur Fassade zu messenden Grenzabstand hineinragen dürften. Eine seitliche Abstandspflicht lasse sich aus dieser Bestimmung nicht ableiten (RB 1991 Nr. 65 sowie 1997 Nr. 99). Zur Begründung führte das Gericht aus, das Planungs- und Baugesetz sehe im Gegensatz zum alten Baugesetz vom 23. April 1893 für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen, welches in § 110 [im 7. Abschnitt: "Privatrechtliche Bestimmungen"] für Balkone und Erker einen seitlichen Abstand von mindestens einem Meter von der Grenze des Nachbargrundstücks vorgeschrieben habe, die Einhaltung eines seitlichen Abstands zwischen Balkon und nachbarlicher Grundstücksgrenze nicht vor. Im Übrigen gälten Balkone untereinander zu Recht als von den Gebäudeabständen neuen Rechts befreit, denn sowohl der Begriff des Gebäudeabstands als auch Sinn und Zweck der Vorschriften über den Gebäudeabstand legten es nahe, diesen nur zwischen Gebäuden oder selbständigen Gebäudeteilen zu messen (vgl. VGr, 16. Mai 1991, VB 90/0209 in RB 1991 Nr. 65). Diese Rechtsprechung wurde durch die Vorinstanz dahingehend präzisiert, dass zugunsten des seitlich anstossenden Grundstücks ein einzelner Vorsprung nur bis zu einer Ausladung von 2 m grenzbündig oder grenznah erstellt werden dürfe; weiter reiche das seitliche Abstandsprivileg nicht (vgl. BRKE II Nr. 239/1997 vom 21. Oktober 1997 in BEZ 2003 Nr. 30).

E. 3.5

An der bisherigen Rechtsprechung zum seitlichen Abstandsprivileg von einzelnen Vorsprüngen im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG ist aus nachfolgenden Überlegungen festzuhalten: Unbestritten ist, dass die anwendbare gesetzliche Regelung über einen klaren und eindeutigen Wortlaut verfügt. Dies sieht auch das Verwaltungsgericht in seinem jüngsten, vom Beschwerdeführer angeführten Entscheid so: Die Regelung von § 260 Abs. 3 PBG sieht nur einen Abstand von Erkern, Balkonen und dergleichen zum Nachbargrundstück in jener Richtung vor, in welcher sie der betreffenden Fassade vorgelagert sind (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 in BEZ 2015 Nr. 29, E. 5.2). Eine Auslegung dieser Bestimmung und deren analoge Anwendung über den Wortlaut hinaus erweist sich also nur dann als geboten und gerechtfertigt, wenn Zweifel bestehen, ob der scheinbar klare Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt.

E. 3.6

Gemäss der gesetzlichen Regelung des PBG unterstehen Gebäude, Teile von Gebäuden und Gebäudebestandteile grundsätzlich der Abstandspflicht, soweit sie nicht wegen ihrer unterirdischen oder das gewachsene Terrain nicht mehr als 0,5 m überragenden Lage von den Abstandsvorschriften befreit sind (§§ 260 ff. PBG). Nicht abstandspflichtig sind vorspringende Gebäudebestandteile, welche für den Bestand des Gebäudes und die Funktion im Gebäudeinnern notwendig sind und insofern keine selbständige Funktion erfüllen (z.B. Dachtraufen oder Fensterläden; vgl. VB 95/0074). Eine selbständige Funktion erfüllen demgegenüber Gebäude(bestand)teile wie Balkone, Erker, Vordächer oder auch Aussentreppen; sie sind grundsätzlich abstandspflichtig. Soweit indessen solche Gebäudebestandteile mit selbständiger Funktion als einzelne Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 BPG qualifiziert werden können, dürfen sie höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, wobei Erker, Balkone und dergleichen nur im Umfang eines Drittels der betreffenden Fassadenlänge privilegiert sind. Grenz- und Gebäudeabstände liegen im gesundheits- und feuerpolizeilichen sowie ortsplanerischen Interesse und haben eine nachbarschützende Funktion (BGE 119 Ia 113, E. 3b). Bei Unterschreitung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände werden die benachbarten Anstösser benachteiligt, indem sich deren wohnhygienische Bedingungen verschlechtern, die Wohnimmissionen zunehmen und über dies das feuerpolizeiliche Gefahrenpotenzial wächst (vgl. VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.1). Der Gesetzgeber, welcher einzelne Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG privilegiert hat, war offensichtlich der Auffassung, dass diese die Interessenlage der anstossenden Nachbarn weniger tangieren bzw. hat in diesem beschränkten Umfang eine Interessenabwägung zugunsten der Bauherrschaft vorgenommen. Da von Erkern und Balkonen – abgesehen vom Entzug von Licht und Sonne – auch Lärmimmissionen ausgehen können und diese zu verstärkter Einsicht auf das Nachbargrundstück führen, hat er eine Einschränkung statuiert und diese auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt. Der Umstand, dass im alten Baugesetz 1893 noch eine seitliche Abstandspflicht für Balkone und Erker vorgesehen war (vgl. § 110 aBauG), während eine solche im Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 nicht mehr aufgenommen wurde, legt den Schluss nahe, dass der Gesetzgeber keine seitliche Abstandspflicht für Balkone und Erker vorsehen wollte, auch wenn den Materialien diesbezüglich nichts entnommen werden kann.

E. 3.7

Den verwaltungsgerichtlichen Erwägungen im angeführten Entscheid ist darin beizupflichten, dass sich die von Balkonen zu erwartenden Immissionen auf benachbarte Grundstücke in ihrer Richtung nicht unterscheiden und demzufolge auch im seitlichen Verhältnis dieselben sind (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232 und VB.2014.00248 in BEZ 2015 Nr. 29 E. 5.2). Dieser Umstand kann in der Tat Zweifel am Wortlaut der gesetzlichen Regelung wecken. Es darf allerdings nicht ausser Acht gelassen werden, dass sich die Frage des seitlichen Grenzabstands von Erkern und Balkonen in der Praxis regelmässig nur dann stellt, wenn das Hauptgebäude seinerseits den gesetzlich geforderten Grenzabstand gegenüber dem seitlich benachbarten Grundstück unterschreitet. Dies ist der Fall, wenn zwei oder mehrere Gebäude in geschlossener Bauweise als Grenzbauten erstellt wurden oder als Neubauvorhaben erstellt werden (vgl. dazu das Beispiel in Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 856). In diesen Fällen geschlossener Bauweise erscheint eine seitliche Abstandspflicht schon deshalb nicht geboten, weil die Statuierung der Möglichkeit der Erstellung von Grenzbauten bereits eine Wertung des Gesetzgebers zugunsten einer baulichen Verdichtung unter Inkaufnahme einer gewissen Beeinträchtigung des Nachbarschutzes beinhaltet. Ausserdem profitieren benachbarte Grundstücke gegenseitig in demselben Masse von der Grenzbaumöglichkeit und der damit verbundenen Möglichkeit der grenznahen Erstellung von Balkonen oder Erkern. Die Situation kann ferner dann eintreten, wenn ein oder zwei Bauten unter Unterschreitung des geltenden gesetzlichen Minimal(grenz)abstandes erstellt wurden, sei dies aufgrund eines Näherbaurechts oder aufgrund altrechtlicher Abstandsregelungen. Es resultieren in diesen Fällen häufig baurechtswidrige Verhältnisse. Bauliche Änderungen solcher Gebäude sind – wie im vorliegenden Fall auch – nach der Vorschrift von § 357 PBG zu beurteilen. Diese Beurteilung setzt stets die Vornahme einer Interessenabwägung voraus, dürfen doch solchen Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Dem Nachbarschutz wird im Rahmen dieser Interessenabwägung Rechnung getragen. Schliesslich sind Anwendungsfälle in Kern- oder Quartiererhaltungszonen denkbar. Die Bausubstanz in diesen Zonen ist regelmässig durch ihre historische Qualität geprägt, welche häufig mit engräumigen Verhältnissen verbunden ist. Die Bautätigkeit wird durch spezielle Vorschriften geregelt, bei deren Statuierung der Schutz der historisch wertvollen Bausubstanz im Vordergrund steht und insofern bereits eine Abwägung zugunsten des öffentlichen Interesses am Ortsbildschutz erfolgte. Die nachbarlichen Interessen an Licht und Sonne sowie Privatsphäre sind in diesen Zonen regelmässig relativiert.

E. 3.8

Diese Ausführungen zeigen auf, dass es sich bei den Fällen, in welchen sich die Frage eines reduzierten seitlichen Grenzabstands von Erkern oder Balkonen stellt, um Einzelsachverhalte handelt, welche regelmässig nach besonderen Bestimmungen und Vorschriften beurteilt werden. Den nachbarlichen Interessen wird entweder bei einer in jedem Einzelfall geforderten Interessenabwägung Rechnung getragen (§ 357 PBG), oder die gesetzlichen Bestimmungen beinhalten aufgrund besonderer ortsbaulicher Verhältnisse oder planerischer Bedürfnisse bereits eine Wertung zugunsten bestimmter Möglichkeiten der baulichen Verdichtung. Dieser Umstand lässt den Schluss, die in ihrem Wortlaut klare Regelung von § 260 Abs. 3 PBG trage dem wahren Sinn der Norm nicht Rechnung, nicht zu bzw. rechtfertigt eine analoge Anwendung der Vorschrift von § 260 Abs. 3 PBG zugunsten des seitlich angrenzenden Grundstücks über den Wortlaut hinaus nicht. Für eine diesbezügliche Praxisänderung ist kein ausreichender sachlicher Grund ersichtlich. Nichts

daran zu ändern vermag die vom Beschwerdeführer angeführte Praxis des Verwaltungsgerichts, wonach die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG restriktiv auszulegen und eine Ausdehnung der gemäss dieser Bestimmung abstandsprivilegierten Vorsprünge auf den Bereich des Dachgeschosses abzulehnen sei (vgl. VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150 in BEZ 2006 Nr. 43). Diese Rechtsprechung äussert sich zur Frage der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs "einzelne Vorsprünge" im Sinn von § 260 Abs. 3 PGB.

E. 3.9

Zusammenfassend ist an der bisherigen Rechtsprechung festzuhalten, wonach Balkone und andere Gebäudevorsprünge – vorbehältlich einer abweichenden Regelung des kommunalen Rechts – keiner seitlichen Abstandspflicht unterliegen. Da die kommunale Bauordnung im vorliegenden Fall diesbezüglich keine Vorschrift enthält, führt das streitbetreffene Bauvorhaben demzufolge nicht zu einer neuen oder weitergehenden Abweichung von Vorschriften im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer beanstandet die vom Baurekursgericht in Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG vorgenommene Interessenabwägung. Er macht diesbezüglich geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt ohne Durchführung eines Augenscheins in völlig einseitiger Weise und die Interessen der Bauherrschaft zu Unrecht als überwiegend beurteilt. Dies sei nicht nachvollziehbar und stelle eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes dar. Das Interesse der privaten Beschwerdegegnerin an einer Vergrösserung der Balkone müsse vor dem Interesse des Beschwerdeführers an einer dauernden und einschneidenden Reduktion der Lebensqualität in den betroffenen Wohnräumen auf der Südseite der Liegenschaft zurücktreten. Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersuchen die Verwaltungs- und die Rechtsmittelbehörden den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass die Durchführung eines Augenscheins nicht von der Stellung eines entsprechenden Antrags durch eine Verfahrenspartei abhängt. Vielmehr prüft die Rechtsmittelbehörde in Ausübung pflichtgemässen Ermessens, ob ein Augenschein zur Sachverhaltsermittlung erforderlich ist. Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beitragen. Der Verzicht auf Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (vgl. Kaspar Plüss in: Kommentar VRG, § 7 N. 79). Wie das Baurekursgericht in seiner Vernehmlassung zutreffend ausführt, ergeben sich im vorliegenden Fall die entscheiderelevanten tatsächlichen Umstände aus den zur Verfügung stehenden Akten. Aus den Planunterlagen und der umfangreichen Fotodokumentation sind die massgebenden Verhältnisse im Äusseren und insbesondere Zahl und Anordnung der Fensteröffnungen in der Südostfassade des beschwerdeführerischen Gebäudes ohne weiteres erkennbar. Auch ein Gebäudegrundriss, welchem die Raumeinteilung im Gebäudeinnern des Nachbargebäudes zu entnehmen ist, befindet sich bei den Akten. Es ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht, welche tatsächlichen Gegebenheiten, welche für die im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG vorzunehmende Interessenabwägung massgeblich wären, den Akten

nicht entnommen werden können. Der Vorwurf der Verletzung des in § 7 Abs. 1 VRG statuierten Untersuchungsgrundsatzes durch die Rekursinstanz erweist sich demzufolge als unberechtigt.

E. 4.2

Von dieser Frage zu unterscheiden ist der Vorwurf der Unausgewogenheit der Interessenabwägung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG. Diese Abwägung der gegenläufigen Interessen durch die Rekursinstanz ist nicht zu beanstanden: Betroffen vom Bauvorhaben im beschwerdeführerischen Gebäude sind zum vornherein pro Geschoss nur zwei Räume: die Küchen sowie je ein Eckwohnraum. Beizupflichten ist der Feststellung des Baurekursgerichts, dass nicht von einer ins Gewicht fallenden Verschlechterung der Situation der Küchen in belichtungs- und belüftungsmässiger Hinsicht durch die neuen Balkone auszugehen ist. Das Küchenfenster befindet sich im hinteren Bereich des Fassadeneinschnitts. Der Lichteinfall wird in diesem Bereich in einem gewissen Masse beeinträchtigt, was aber eine Folge der rückwärtigen Fassadenstaffelung ist und bei der Erstellung der beiden Wohnhäuser in Kauf genommen wurde. Einer allfälligen Verschlechterung der Belichtung des Eckwohnraums wird durch eine filigrane Gestaltung der Balkone begegnet (horizontale Balkonplatte mit Stakettengeländer), sodass auch diesbezüglich nicht von einer massgeblichen Verschlechterung der Verhältnisse auszugehen ist. Zu rechnen ist aufgrund der vergrösserten Balkonfläche wohl mit einer gewissen Zunahme des mit der Balkonnutzung verbundenen Wohnlärms, welcher allerdings aufgrund der heute bestehenden Balkone in einem gewissen Umfang bereits vorhanden ist und auch mit einer intensiveren Nutzung des rückwärtigen Gartens, welche der Beschwerdeführer zu favorisieren scheint, verbunden wäre. Demgegenüber stark ins Gewicht fällt das Interesse der Bauherrschaft an einer Vergrösserung der Balkone im von der Strasse abgewandten, rückwärtigen Bereich des Wohnhauses. Dies stellt eine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität dar und wiegt deutlich schwerer, als die relativ geringfügige Zunahme der Wohnimmissionen auf das Nachbargrundstück, welches selber im Übrigen ebenfalls über relativ grosse rückwärtige Balkone in den zwei Vollgeschossen verfügt.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen und der Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Verfahrensausgang nicht zu. Hingegen ist er zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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