

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00105 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00105

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00105 du 9 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00105 del 9 gennaio 2008

Regeste

Bauabnahme | Geruchsimmissionen durch einen Restaurationsbetrieb. Nur der wesentliche Inhalt von mündlich durchgeführten Untersuchungshandlungen ist in das Augenscheinprotokoll aufzunehmen; Nebensächlichkeiten sind nicht zu protokollieren. Vorliegend sind die fraglichen Aussagen unbestritten und standen im Gerichtsverfahren als Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung, weshalb dem Beschwerdeführer aus einer Protokollergänzung kein Vorteil erwachsen würde (E. 3.2). Die Rechtsmittelinstanzen müssen sich nicht mit sämtlichen Vorbringen der Beschwerdeführenden befassen, sie können sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (E. 3.3). Gerüche sind Luftverunreinigungen im Sinn von Art. 7 Abs. 1 und 3 des Umweltschutzgesetzes und müssen in erster Linie durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden. Direkt anwendbare Belastungsgrenzwerte fehlen, weshalb die Immissionen im Rahmen der Vorsorge einzelfallweise so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Bei der Beurteilung, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen anzuordnen sind, ist namentlich der allgemeine Grundsatz der Verhältnismässigkeit von Belang (E. 4.2). Frühere, der vorliegenden widersprechende Anordnungen betrafen die Situation vor Einbau der streitbetreffenden Lüftungsanlage (E. 4.3.1). Die Geruchsimmissionen sind der streitbetreffenden Anlage nicht zuzurechnen (E. 4.3.2). Weitergehende Massnahmen sind mit Blick auf das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht angezeigt; ein Anspruch, von sämtlichen Gerüchen verschont zu werden, besteht nicht (E. 4.3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00105 Urteil der 1. Kammer vom 18. Mai 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

B GmbH,

E. 1.2

C und I,

E. 2

D AG, vertreten durch RA E,

E. 3

Hochbauvorstand der Gemeinde Stäfa, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Bauabnahme, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung des Hochbauvorstandes der Gemeinde Stäfa vom 17. Dezember 2015 wurde die neue Lüftung des Lagerraums im Erdgeschoss des Restaurants G an der H-Strasse 01 baubehördlich abgenommen (Ziff. 1.1). Zudem wurde angeordnet, dass das Fenster neben der Anrichte im 1. Obergeschoss nur geöffnet werden darf, wenn im Restaurant nicht gekocht wird (Ziff. 1.2). II. Gegen die genannte Verfügung erhob A am 12. Januar 2016 als Eigentümer des benachbarten Grundstücks H-Strasse 02 Rekurs an das Baurekursgericht. Am 15. September 2016 führte das Baurekursgericht auf dem Lokal einen Referentenaugenschein durch. Mit Eingabe vom 1. Oktober 2016 machte A in der Folge mehrere Protokollergänzungen geltend. Das Baurekursgericht wies den Rekurs sowie das Gesuch um Protokollberichtigung am 18. Januar 2017 ab. III. Mit Eingabe vom 14. Februar 2017 erhob A Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung von Ziff. 1.1 und 1.2 der streitbetroffenen Anordnung. Die Lüftungsanlage sei nur unter der Bedingung abzunehmen, dass die Zu- und/oder Abluft in ausreichender Höhe über dem Dach und jedenfalls nicht vom/gegen den nördlich angrenzenden Garten zu- bzw. abgeführt wird. Alle im Erdgeschoss bestehenden Fenster und Öffnungen gegen den Garten seien permanent geschlossen zu halten, so auch das Fenster im 1. Obergeschoss. Eventuell sei die Sache zwecks Ergänzung des Sachverhalts an die Vorinstanz bzw. an den Hochbauvorstand der Gemeinde Stäfa zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Am 27. Februar 2017 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen, die Beschwerde abzuweisen. Der Hochbauvorstand der Gemeinde Stäfa und die D AG beantragten am 17. bzw. 20. März 2017 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Mit Replik vom 22. April 2017 hielt A an seinen Anträgen fest. Die B GmbH liess sich nicht vernehmen. 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 vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Baurekursgericht hat über das Gesuch um Protokollberichtigung in seiner Entscheid vom 18. Januar 2017 entschieden. Damit kann der Protokollberichtigungsentscheid zusammen mit dem materiellen Rekursentscheid mit Beschwerde angefochten werden (vgl. VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00733, E. 3.1). 2. Der vorliegend streitbetroffene Gastwirtschaftsbetrieb befindet sich auf dem im Eigentum der privaten Beschwerdegegnerin 2 stehenden, in der Kernzone von Stäfa gelegenen Grundstück an der H-Strasse 01 (Kat.-Nr. 03). Der Betrieb des Restaurants wurde im Jahr 2006 aufgenommen. In der Folge monierte der Beschwerdeführer mehrfach Geruchsimmissionen. Im Sommer 2015 übernahm die private Beschwerdegegnerin 1 das bestehende Restaurant und liess neben weiteren inneren Umbauten für den Lagerraum im Erdgeschoss eine Lüftung installieren, welche mit der angefochtenen Verfügung abgenommen wurde. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, dass durch die Lüftung verursachte Geruchsimmissionen das zulässige Mass überschritten.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst in prozessualer Hinsicht geltend, die Passivlegitimation im vorliegenden Verfahren stehe nicht fest. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, geht jedoch aus der angefochtenen Anordnung hervor, dass diese

sich an die Eigentümerin und an die Pächterin des Grundstücks Kat.-Nr. 03 an der H-Strasse 01 in Stäfa richtet. Dabei handelt es sich um die D AG einerseits und um die B GmbH sowie die beiden Gesellschafter I und C andererseits. Das Protokoll ist dahingehend zu berichtigen, dass die beiden Gesellschafter der B GmbH zusätzlich aufgeführt werden; weiter ist bei der Letztgenannten der Zusatz "[...]-Restaurant" zu streichen.

E. 3.2

Weiter rügt der Beschwerdeführer, dass seinem Protokollergänzungsbegehren nicht stattgegeben wurde. Das Baurekursgericht führt aus, dass gemäss § 20 Abs. 2 der Organisationsverordnung des Baurekursgerichts vom 12. November 2010 der wesentliche Inhalt von mündlich durchgeführten Untersuchungshandlungen zu protokollieren sei, nicht aber sämtliche Äusserungen der Parteien. Bei den vom Beschwerdeführer beantragten Ergänzungen handle es sich jedoch um von diesem getätigte Detailaussagen, weshalb seinem Begehren nicht stattzugeben sei. Es handelt es sich bei den Ergänzungen des Beschwerdeführers um Nebensächlichkeiten, beispielsweise um Aussagen betreffend einen nicht streitgegenständlichen Kamin, welche nicht, wie das Baurekursgericht zu Recht festgestellt hat, ins Protokoll aufgenommen werden müssen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Augenscheinprotokoll zum Zweck hat, einwandfreie Entscheidungsgrundlagen zu schaffen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 88). Es ist vorliegend unangefochten, dass die fraglichen Aussagen gemacht wurden, und das Protokollberichtigungsbegehren wurde vom Baurekursgericht vor Fällung seines Urteils zu den Akten genommen. Die unbestrittenermassen getätigten Aussagen standen somit dem Baurekursgericht und stehen auch dem Verwaltungsgericht zur allfälligen Verwendung als Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung. Aus einer Ergänzung des Protokolls würde dem Beschwerdeführer vorliegend mithin kein Vorteil erwachsen, weshalb ihm ein schutzwürdiges Interesse daran fehlt. Das Begehren auf Berichtigung des Protokolls ist abzuweisen.

E. 3.3

Schliesslich macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da sich die Vorinstanz nicht ausreichend mit seinem Rekurs auseinandergesetzt habe, so etwa mit seinem Hinweis, dass in seiner Liegenschaft an der H-Strasse 02 eine besonders renommierte und anspruchsvolle Mieterschaft wohne. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich der Anspruch der Verfahrensbeteiligten ab, dass sich die Rechtsmittelbehörde mit den gestellten Anträgen und den relevanten Sachvorbringen auseinandersetzt. Dies bedeutet aber nicht, dass sie sich mit jeder tatsächlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel befassen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 8 N. 33). Das Baurekursgericht war deshalb nicht dazu verpflichtet, sich mit sämtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers auseinanderzusetzen. Abgesehen davon ist nicht ersichtlich, inwiefern die Zusammensetzung der Mieterschaft bei der juristischen Beurteilung des vorliegenden Falls von Relevanz wäre; bekanntlich sind alle Menschen vor dem Gesetz gleich (Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999).

E. 4.1

In materieller Hinsicht bringt der Beschwerdeführer vor, dass die durch das Restaurant verursachten lufthygienischen Belastungen den Rahmen des rechtlich Zulässigen sprengen. Ausserdem stehe die streitbetroffene Verfügung im Widerspruch zu früheren Anordnungen der Gemeinde Stäfa, wonach die Entlüftung über Dach und nicht an der Fassade vorzunehmen sei und verschiedene Fenster des Restaurants dauerhaft geschlossen zu halten seien.

E. 4.2

Gerüche sind Luftverunreinigungen im Sinn von Art. 7 Abs. 1 und 3 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) und müssen in erster Linie durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden (Art. 11 Abs. 1 USG). Grundsätzlich sind Geruchs- wie auch andere Immissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Die Anforderungen an die vorsorgliche Emissionsbegrenzung bei neuen wie auch bestehenden stationären Anlagen, welche die Luft verunreinigen, werden in Art. 3, 4 und 7 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV) konkretisiert. Direkt anwendbare Belastungsgrenzwerte fehlen vorliegend, weshalb die Emissionen von der Behörde einzelfallweise so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 4 Abs. 1 LRV). Bei der Beurteilung, ob und gegebenenfalls welche Massnahmen anzuordnen sind, ist namentlich der allgem eine Grundsatz der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung von Belang (vgl. insbesondere zum Verhältnis zwischen Kriterien der Verhältnismässigkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit André Schrade/Theo Loretan in: Helen Keller/Vereinigung für Umweltrecht [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz [Kommentar USG], 2. A., Zürich etc. 2004, Art. 11 N. 35).

E. 4.3.1

Zur Begründung seiner Anträge bringt der Beschwerdeführer zunächst vor, die angefochtene Verfügung des Hochbauvorstands Stäfa widerspreche früheren Anordnungen der Baupolizei und des Bauausschusses Stäfa aus den Jahren 2014 und 2007, wonach die Abluft über Dach zu führen sei und einige Fenster des Gebäudes dauerhaft verschlossen bleiben müssen. Bei Erlass dieser beiden Anordnungen bestand jedoch erst eine Lüftungsanlage für die Küchenabluft; diese ist unbestrittenerweise über Dach zu führen. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die fraglichen Anordnungen die Situation vor Einbau der Lagerraumlüftung betrafen, welche nun gerade auch dazu installiert wurde, die Luftqualität im Innern des Gebäudes zu verbessern, um die Fenster nicht mehr zur Verhinderung von Geruchsemissionen dauerhaft verschliessen zu müssen.

E. 4.3.2

Das Baurekursgericht hat im Rahmen seines Augenscheins festgestellt, dass im Innenhof zwischen den Gebäuden je nach Windrichtung ein leichter Geruch nach [...] Essen auszumachen ist. Die geruchsbelastete Küchenabluft des Restaurants wird jedoch vorschriftsgemäss über das Dach geführt und die Abluft der hier streitbetroffenen Lüftungsanlage des Lagerraums wird an der von der beschwerdeführerischen Liegenschaft abgewandten Seite des Restaurants ausgestossen. Der gegen den Garten im Innenhof gerichtete Lüftungsschacht dient einzig zum Ansaugen von Luft. Es besteht kein Anlass, an diesen Feststellungen zu zweifeln. Mithin ist nicht davon auszugehen, dass die von der Vorinstanz wahrgenommenen Essensgerüche primär der streitbetroffenen

Lagerraumlüftung zuzurechnen wären. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern das Ansaugen von Luft im Innenhof zu Geruchsimmissionen führen könnte. Es ist folglich nicht nötig, die Lagerraumlüftung über das Dach zu führen.

E. 4.3.3

Der Beschwerdeführer beantragt die Anordnung zusätzlicher Massnahmen zur Vermeidung von Geruchsemissionen durch die Fenster des Restaurants. Der Hochbauvorstand Stäfa hat sich jedoch in der Begründung seiner Entscheidung sorgfältig mit den tatsächlichen Gegebenheiten und den entgegenstehenden Interessen auseinandergesetzt, bevor er die heute geltende Regelung traf und auch das Baurekursgericht hat sich mit den diesbezüglichen Fragestellungen eingehend befasst. In Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG kann auf die zutreffenden Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden, zumal der Beschwerdeführer nichts vorbringt, was geeignet wäre, diese zu entkräften. Eine Anweisung, die Fenster im Ober- und im Erdgeschoss dauerhaft geschlossen zu halten, würde vor dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz nicht standhalten; es genügt unter dem Aspekt der Erforderlichkeit zur Vermeidung von übermässigen Geruchsimmissionen, das Fenster neben der Anrichte im 1. Obergeschoss während des Kochens geschlossen zu halten. Ein Anspruch, von sämtlichen Gerüchen verschont zu bleiben, besteht – gerade auch in einer Kernzone, in der Gewerbebetriebe zulässig sind – nicht. Jedenfalls überwiegt das Interesse der privaten Beschwerdegegenschaft daran, die Fenster zeitweilig öffnen zu können, so beispielsweise auch zur Reinigung derselben oder zum Stosslüften im 1. Obergeschoss nach Schliessung des Restaurants. Im Übrigen ist in der angefochtenen Verfügung festgehalten, dass weitergehende betriebliche und bauliche Massnahmen angeordnet werden können, falls sich dies als notwendig erweist. Zur Beurteilung der vorliegenden Streitsache sind weitere Abklärungen zum Sachverhalt entbehrlich.

E. 4.4

Insgesamt ist die Beschwerde nach dem Gesagten als unbegründet abzuweisen.

E. 5

Entsprechend dem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm aufgrund seines Unterliegens von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Dem Bauvorstand der Gemeinde Stäfa ist in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigung zuzusprechen (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3; Plüss, Kommentar zum VRG, § 17 N. 51). Hingegen ist der Beschwerdeführer zu verpflichten, die private Beschwerdegegnerin 2 für das Beschwerdeverfahren zu entschädigen. Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-.

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