

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00353 vom 30. November 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-11-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00353

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00353 du 30 novembre 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00353 del 30 novembre 2017

Regeste

Baubewilligung | Fehlerhafte Pläne; Legitimation von Nachbarn; Einreichung korrigierter Pläne. Ein Nachbar kann Fehler des Baubewilligungsverfahrens nur dann rügen, wenn sie sich nachteilig auf seine Rechte bzw. Interessenwahrung auswirken, etwa wenn der Nachbar die Ausgestaltung des Gebäudes als solches (unvollständige Planunterlagen) oder dessen Auswirkungen an Ort und Stelle (fehlerhafte Aussteckung) gar nicht beurteilen kann. Die Beschwerdeführerschaft hat ausgeführt, die Pläne zum Um- und Ausbauvorhaben im Unterschoss seien unklar und hat die nicht abwegige Vermutung aufgestellt, es solle im Untergeschoss offenbar ein trapezförmiger Gebäudevorsprung neu verglast werden. Diese Vorbringen sind grundsätzlich nachvollziehbar, ist der Grundrissplan des Untergeschosses – zumindest auf den ersten Blick – doch in der Tat unklar bzw. interpretationsbedürftig. Unter diesen Umständen kann der Beschwerdeführerschaft ein schützenswertes Interesse an der Behandlung ihrer diesbezüglichen Rüge nicht abgesprochen werden. Die Vorinstanz ist hierauf zu Unrecht nicht eingetreten (E. 2.4). Aufgrund der Gesamtheit der übrigen Akten muss der Grundrissplan des Untergeschosses so verstanden werden, dass es sich bei der weiss gelassenen Ausbuchtung im Untergeschoss um ein bereits bestehendes Fundament handelt und die Ausbuchtung damit richtigerweise ab der Höhe der Fassadenflucht flächig schwarz einzuzeichnen gewesen wäre. Unter diesen Umständen erweist sich weder die Einreichung berichtigter Pläne noch die Aufhebung der Baubewilligung als angezeigt (E. 2.6). Die Kostenaufgabe durch die Vorinstanz wurde nicht begründet und ist nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Die Beschwerde ist insoweit teilweise begründet (E. 3.3).
Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das streitgegenständliche Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W2A. Auf dem Baugrundstück lastet eine Grunddienstbarkeit zugunsten der im Eigentum der Beschwerdeführenden 1–3 stehenden Grundstücke, gemäss welcher auf der Parzelle kein anrechenbares Untergeschoss realisiert werden darf. Die private Beschwerdegegnerschaft plant, das auf der Bauparzelle bestehende Einfamilienhaus aus den 1950er-Jahren umzubauen. In ihrem Baugesuch beantragte sie die Bewilligung von Fenster- und Fassadenänderungen, des Ersatzes des Giebeldachs durch ein Attikageschoss sowie von inneren Umbauten in allen Geschossen. Der Umbau wurde von der lokalen Baubehörde unter Nebenbestimmungen bewilligt. Die Beschwerdeführerschaft erhob hiergegen Rekurs und verlangte die Aufhebung und Verweigerung der Baubewilligung, soweit damit ein Attikageschoss und ein Kellerausbau bewilligt worden seien. In ihrer Rekursreplik teilte die private Beschwerdegegnerschaft mit, dass sie auf die Realisierung des Attikageschosses

verzichte. Daraufhin schrieb das Baurekursgericht den Rekurs hinsichtlich des geplanten Attikageschosses als gegenstandslos geworden ab und trat auf diesen im Übrigen nicht ein. Die Verfahrensabschreibung wird von der Beschwerdeführerschaft im Beschwerdeverfahren nicht beanstandet. Es ist damit vorliegend einzig über die Rechtmässigkeit des vorinstanzlichen Nichteintretensentscheides zu entscheiden.

E. 2

angegeben. Dabei handelt es sich um einen offensichtlichen Planfehler von völlig untergeordneter Natur, welcher ebenfalls nicht zur Gutheissung des beschwerdeführerischen Hauptantrags führen kann.

E. 2.1

Gemäss § 4 Abs. 2 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) sind bei Umbauten in den Grundrissen, Schnitten und Fassadenzeichnungen bleibende Bauteile schwarz, neue rot und abzubrechende gelb wiederzugeben. Bei Zweckänderungen ist in den Grundrissen die neue Zweckbestimmung rot und die ursprüngliche gelb zu unterstreichen (§ 4 Abs. 3 BVV). Beim von der privaten Beschwerdegegnerschaft zur Bewilligung eingereichten Grundrissplan des Untergeschosses befindet sich eine an einem Weinkeller angehängte "Ausbuchtung" mit einer trapezförmigen Form, welche (flächig) weiss eingezeichnet wurde. Weiter finden sich im Grundrissplan des besagten Weinkellers zwei rot und gelb markierte Fenster, wobei die Fensterfläche für diesen Raum insgesamt mit 0,95 m

E. 2.2

Die Beschwerdeführerschaft rügte vor der Vorinstanz, die Pläne zum Um- und Ausbauvorhaben im Unterschoss seien unklar. Offenbar solle im Untergeschoss ein vorbestehender trapezförmiger Gebäudevorsprung neu verglast werden. Diese Ausbuchtung sei in der Stammbaubewilligung von 1951 noch nicht vorhanden gewesen. Sodann sei die Fensterfläche im Weinkeller mit 0,95 m

E. 2.3

Die Beschwerdeführerschaft macht im Beschwerdeverfahren geltend, die Vorinstanz habe durch das Nichteintreten eine Rechtsverweigerung begangen. Die Baugesuchspläne des Untergeschosses seien offensichtlich falsch. Weder die Baubewilligungsbehörde noch Dritte hätten deshalb erkennen können, wie die Pläne richtig darzustellen wären, da weder der Ist- noch der Soll-Zustand auf plausible Weise aufgezeigt werde. Die Beschwerdeführerschaft habe aufgrund ihrer Dienstbarkeit ein schützenswertes Interesse daran zu wissen, ob überhaupt und falls ja, ob rechtmässig ein Ausbau und eine Umnutzung des Untergeschosses beabsichtigt und bewilligt worden sei. Ihr Rekursziel sei gewesen, eine anrechenbare Untergeschossnutzung zu vermeiden. Die Vorinstanz habe das Eintreten zu Unrecht davon abhängig gemacht, ob die Rekurrierenden mit ihrem Rekurs durchdringen könnten.

E. 2.4

Richtige Pläne ermöglichen die Beurteilung eines Bauvorhabens und bilden damit die Grundlage für Erteilung und Verweigerung der Baubewilligung sowie für die von der Genehmigungsinstanz durchzuführende Baukontrolle (VB 56/1986 = RB 1986 Nr. 107). Gemäss der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung kann ein Nachbar Fehler des Baubewilligungsverfahrens – öffentliche Bekanntmachung des Bauvorhabens, öffentliche

Auflage der Baugesuchsunterlagen, Aussteckung des Bauvorhabens, Vollständigkeit der Baupläne – allerdings nur dann rügen, wenn sie sich nachteilig auf seine Rechts- bzw. Interessenwahrung auswirken. Etwa wenn der Nachbar die Ausgestaltung des Gebäudes als solches (unvollständige Planunterlagen) oder dessen Auswirkungen an Ort und Stelle (fehlerhafte Aussteckung) gar nicht beurteilen kann (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2.c/aa; VB 56/1986 = RB 1986 Nr. 107). Immer gerügt werden kann die Fehlerhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen schliesslich, wenn diese direkt zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führt – z. B. die Überschreitung der Gebäudehöhe bei Korrektur des falsch eingetragenen gewachsenen Terrains – oder wenn durch Widersprüche in den Unterlagen bei der Bauausführung Verstösse gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften entstehen könnten (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00086, E. 2.c/aa). Vorliegend hat die Beschwerdeführerschaft im Rekursverfahren ausgeführt, die Pläne zum Um- und Ausbauvorhaben im Unterschoss seien unklar und hat sodann die nicht abwegige Vermutung aufgestellt, es solle im Untergeschoss offenbar ein trapezförmiger Gebäudevorsprung neu verglast werden. Diese Vorbringen sind grundsätzlich nachvollziehbar, ist der Grundrissplan des Untergeschosses – zumindest auf den ersten Blick – doch in der Tat unklar bzw. interpretationsbedürftig. Unter diesen Umständen kann der Beschwerdeführerschaft ein schützenswertes Interesse an der Behandlung ihrer diesbezüglichen Rüge nicht abgesprochen werden. Die Vorinstanz ist auf diesen Teil des Rekurses damit zu Unrecht nicht eingetreten.

E. 2.5

Ist die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf einen Rekurs eingetreten, kann das Verwaltungsgericht die Sache zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückweisen (§ 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), es ist jedoch aus prozessökonomischen Gründen auch befugt, selber einen Sachentscheid zu fällen. Dabei ist nicht vorausgesetzt, dass der vorinstanzliche Entscheid einen Eventualstandpunkt enthält (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich (VRG), 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 63 N. 18). Vorliegend erweist sich die von der Beschwerdeführerschaft (eventualiter) beantragte Rückweisung an die Vorinstanz – wie sogleich zu zeigen sein wird – nicht als angezeigt und es ist damit sogleich in der Sache zu entscheiden. Dabei kann das Verwaltungsgericht – wie die Vorinstanz – Ermessen ausüben (vgl. Donatsch, § 63 N. 18).

E. 2.6

Im Grundsatz sind sich die Parteien darüber einig, dass der Grundrissplan des Untergeschosses fehlerhaft ist bzw. die Bauherrschaft die in § 4 Abs. 2 BVV beschriebene Farbregelung nicht konsequent befolgt hat. Auch kann der Beschwerdeführerschaft insoweit gefolgt werden, als dass bei einer isolierten Betrachtung des weiss eingezeichneten "Vorsprungs" der Eindruck entstehen könnte, es befinde sich dort eine Fensterfläche bzw. es sei eine solche geplant. Dies anerkennt auch die Vorinstanz. Allerdings wird diese beschwerdeführerische Vermutung bzw. Befürchtung durch keinen der anderen – untereinander widerspruchsfreien – Pläne bestärkt: So ist zunächst zu beachten, dass sich im Erdgeschoss genau oberhalb des strittigen Vorsprungs eine unbestrittenermassen bereits bestehende, verglaste Ausweitung des Wohnzimmers befindet, welche die gleiche Form aufweist wie der Vorsprung im Untergeschoss. Die Vermutung liegt daher nahe, dass es sich bei der Ausbuchtung im Untergeschoss um das ebenfalls schon existierende

Fundament dieser Wohnzimmererweiterung handelt. Dies deckt sich mit dem Schnitt Q2, gemäss dem sich neben dem Weinkeller und unterhalb der verglasten Ausbuchtung des Wohnzimmers eine schwarz eingezeichnete und somit bestehende Fläche befindet. Weiter ist festzuhalten, dass der trapezförmige Vorsprung im Untergeschoss auch auf der von der Beschwerdeführerschaft eingereichten Stammbaubewilligung zu finden ist. Zwar ist dieser schraffiert und weniger hell gezeichnet, was auf eine nachträgliche Planergänzung hindeuten könnte. Dies ist vorliegend jedoch nicht weiter von Belang, erscheint es doch wenig wahrscheinlich, dass auf der von der Beschwerdeführerschaft eingereichten Stammbaubewilligung aktuelle bzw. noch nicht umgesetzte Bauabsichten eingetragen sind. Damit übereinstimmend führte die private Beschwerdegegnerschaft im Rekursverfahren aus, das trapezförmige Mauerstück hätte natürlich "schwarz" eingetragen werden müssen. Eine Veränderung sei nicht geplant. Schliesslich ist anzumerken, dass das Untergeschoss an der hier interessierenden südöstlichen Seite des Weinkellers nicht freigelegt ist und in keinem der Pläne Abgrabungen eingetragen sind. Da somit das Baugesuch keine Abgrabungen umfasst hat, sind solche von der lokalen Baubehörde auch nicht bewilligt worden. Ohne Abgrabungen würde aber der Einbau der von der Beschwerdeführerschaft befürchteten Glasfront keinen Sinn machen. Zusammengefasst muss der Grundrissplan des Untergeschosses damit so verstanden werden, dass es sich bei der weiss gelassenen Ausbuchtung im Untergeschoss um ein bereits bestehendes Fundament handelt und die Ausbuchtung damit richtigerweise ab der Höhe der Fassadenflucht flächig schwarz einzuzeichnen gewesen wäre. Damit besteht – entgegen der Beschwerdeführerschaft – gerade kein Widerspruch zwischen den Plänen des Erd- und des Untergeschosses. Unter diesen Umständen erweist sich weder die Einreichung berichteter Pläne noch die Aufhebung der Baubewilligung als angezeigt.

E. 2.7

Ebenso verhält es sich mit der von der Beschwerdeführerschaft im Rekursverfahren monierten Bezifferung der Fensterfläche im Weinkeller: Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, wurde die Gesamtfensterfläche der beiden je 0,95 m

E. 2.8

Die vorstehenden Erwägungen zeigen, dass der massgebliche Sachverhalt aus den eingereichten Akten hinreichend ersichtlich wird. Dieser wurde denn auch von der Vorinstanz grundsätzlich korrekt festgestellt. Es kann der Beschwerdeführerschaft damit nicht gefolgt werden, wenn sie rügt, die Vorinstanz habe es in rechts- und gehörsverletzender Weise unterlassen, die notwendige Sachverhaltsermittlung vorzunehmen.

E. 2.9

Dies führt zur Abweisung des beschwerdeführerischen Hauptbegehrens.

E. 3.1

Eventualiter verlangt die Beschwerdeführerschaft eine Korrektur der vorinstanzlichen Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die private Beschwerdegegnerschaft beantragt die Abweisung dieses Begehrens, wohingegen die Beschwerdegegnerin 2 die beschwerdeführerischen Einwände als "nicht völlig unberechtigt" erachtet.

E. 3.2

Mehrere am Verfahren Beteiligte tragen die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Es gilt damit grundsätzlich das Unterliegerprinzip, wobei dieses ausnahmsweise durch das Verursacherprinzip (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG) verdrängt wird. Sodann besteht bei besonderen Umständen die Möglichkeit, die Prozesskosten nach Ermessen, d. h. nach Billigkeitserwägungen, zu verteilen (Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 50 ff.).

E. 3.3

Die Vorinstanz auferlegte die Verfahrenskosten zu 2/3 der Beschwerdeführerschaft und verpflichtete diese, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung von Fr. 450.- zu bezahlen. Eine Begründung für diese Kosten- und Entschädigungsfolge findet sich im angefochtenen Entscheid nicht. In Anbetracht dessen, dass die private Beschwerdegegnerschaft die teilweise Gegenstandslosigkeit des Rekursverfahren mit ihrem nachträglichen Bauverzicht verursacht hat und die Beschwerdeführerschaft in Bezug auf die Plankorrektur nun zwar unterliegt, der diesbezügliche Rekurs jedoch durch die unklaren Pläne der privaten Beschwerdegegnerschaft mitverursacht wurde, rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekursverfahrens der privaten Beschwerdegegnerschaft und der Beschwerdeführerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen. Entsprechend sind für das Rekursverfahren keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

E. 3.4

Demnach ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der Beschluss des Baurekursgerichts vom 2. Mai 2017 gemäss den vorstehenden Erwägungen abzuändern.

E. 4

Schliesslich sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu verteilen. Dabei ist einerseits zu beachten, dass die Beschwerdeführerschaft nur mit einem Eventualantrag durchgedrungen ist. Auf der anderen Seite fällt ins Gewicht, dass die private Beschwerdegegnerschaft durch die von ihr eingereichten fehlerhaften und auch im Rechtsmittelverfahren nicht korrigierten Pläne das vorliegende Verfahren (mit)verursacht hat. Unter diesen Umständen scheint es angemessen, die Kosten des vorliegenden Verfahrens der Beschwerdeführerschaft und der privaten Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen. Demzufolge steht weder der Beschwerdeführerschaft noch der privaten Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu. Die Beschwerdegegnerin 2 hat als lokale Baubehörde im Streit zwischen privaten Parteien sodann praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 93 ff.).

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