

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00615 vom 4. Mai 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-05-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00615

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00615 du 4 mai 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00615 del 4 maggio 2017

Regeste

Baubewilligung | Erstellung von Sichtschutzwänden im Garten und Eingangsbereich: Genügende Einordnung; sicherer Zugang; Fragen des Zivilrechts. Das Erfordernis der genügenden Einordnung von § 238 Abs. 1 PBG gilt auch für Materialien und Farben (E. 2.1). Aus der Einordnungsvorschrift kann nicht abgeleitet werden, dass das Material in der Umgebung ebenfalls verwendet worden sein müsste (E. 2.4.3). Verhältnis zwischen kommunalen Ästhetikvorschriften und § 238 Abs. 1 PBG (E. 2.4.4). Die Gemeinde hat sich zur Einordnung nur sehr knapp geäußert und sich auf allgemeingültige Aussagen beschränkt. Jedenfalls setzte sie sich mit dem konkreten Bauprojekt nicht im Einzelnen auseinander, weshalb die Kognition des Baurekursgerichts nicht oder zumindest nicht wesentlich eingeschränkt war (E. 2.2). Dieses bestätigte zu Recht den Entscheid der Baubehörde, wonach § 238 Abs. 1 PBG nicht verletzt wurde und sich beide Sichtschutzwände genügend in die Umgebung einordnen (E. 2.3-2.5). Sodann sind weder eine Beeinträchtigung der sicheren Benutzung noch entsprechende verbindliche Vorschriften ersichtlich, welche der aus der Erstellung der Sichtschutzwand resultierenden Verschmälerung der Zugangstreppe entgegenstehen würden (E. 3). Fragen des zivilen Nachbarrechts im Verwaltungsverfahren (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2017.00615 Urteil der 1. Kammer vom 8. Februar 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen

E. 1.1

Die private Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, insgesamt drei Sichtschutzwände zu erstellen: Eine 1,5 m hohe und 5 m lange Sichtschutzwand soll im Eingangsbereich auf der Grenze zwischen dem bestehenden Doppeleinfamilienhaus F-Weg 02 (Kat.-Nr. 01) und F-Weg 03 (Kat.-Nr. 04) zu stehen kommen. Zwei weitere, je 2,5 m hohe Sichtschutzwände von 5,5 m bzw. 5 m Länge sind aneinander anschliessend beim Sitzplatz bzw. im Garten projektiert und befinden sich jeweils 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt. Alle drei sollen aus MEG-Platten erstellt werden. Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten vom 21. Mai 2007 in der Wohnzone W2a.

E. 1.2

Die Bewilligungsfähigkeit der Sichtschutzwände wird vom beschwerdeführenden Eigentümer des Nachbargrundstücks F-Weg 03 (Kat.-Nr. 04) in mehrfacher Hinsicht infrage gestellt. Insbesondere macht er deren ungenügende Einordnung geltend. Sodann bringt er vor, die Sichtschutzwand beim Sitzplatz sei inzwischen trotz fehlender rechtskräftiger Baubewilligung erstellt worden. Weiter betrachtet er den sicheren Zugang zu den Liegenschaften als gefährdet und die Abstandsvorschriften zur Grundstücksgrenze im Garten als verletzt. Schliesslich rügt er die Erstellung der Sichtschutzwände als rechtsmissbräuchlich, da dies einer getroffenen Vereinbarung widerspreche.

E. 2

Gemeinderat Mettmenstetten, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Mettmenstetten erteilte C und D mit Beschluss vom 7. Februar 2017 unter Auflagen die baurechtliche Bewilligung für die Sitzplatzumgestaltung sowie die Erstellung geschlossener Sichtschutzwände beim Sitzplatz und beim Hauseingang auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 am F-Weg 02 in Mettmenstetten. II. Dagegen erhob A mit Eingabe vom 27. März 2017 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte, den Beschluss aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Nach Durchführung eines Referentenaugenscheins am 27. Juni 2017 wies das Baurekursgericht das Rechtsmittel am 15. August 2017 ab, soweit es darauf eintrat. III. Mit Eingabe vom 18. September 2017 erhob A dagegen Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung zu verweigern. Zudem verlangte er eine Parteientschädigung. C und D beantragten in ihrer Beschwerdeantwort vom 10. Oktober 2017, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, sowie eine angemessene Parteientschädigung. Mit Beschwerdeantwort vom 17. Oktober 2017 beantragte der Gemeinderat Mettmenstetten, die Beschwerde abzuweisen. Das Baurekursgericht schloss am 20. Oktober 2017 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Am 6. November 2017 reichte A Replik ein und hielt an den gestellten Anträgen vollumfänglich fest. Ebenso C und D mit Duplik vom 21. November 2017. Weitere Eingaben der Parteien erfolgten unter Festhalten an den gestellten Anträgen am 4. und 14. Dezember 2017. Die Kammer erwägt: 1.

E. 2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 Anordnung gilt auch für Materialien und Farben (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00236, E. 5.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 652). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisens).

E. 2.2

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der

Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2). Die Gemeinde hat sich zur Einordnung nur sehr knapp geäußert und sich dabei auf allgemeingültige Aussagen beschränkt. Jedenfalls setzte sie sich mit dem konkreten Bauprojekt nicht im Einzelnen auseinander, weshalb die Kognition des Baurekursgerichts nicht oder zumindest nicht wesentlich eingeschränkt war.

E. 2.3

Das Baurekursgericht, auf dessen zutreffende Erwägungen im Sinn von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG vorab verwiesen werden kann, gelangte nach Durchführung eines Augenscheins bezüglich der Sichtschutzwand beim Eingangsbereich zur Auffassung, dass sich die beiden zusammengebauten Einfamilienhäuser spiegelbildlich präsentierten. Zwar würden sich die beiden von den Carports herkommenden Wege in der Mitte zu einer breiten Treppe vereinen, doch danach wieder zu den Haustüren und Garteneingängen trennen. Der in der Mitte dieser Treppe geplante Sichtschutz grenze lediglich die beiden Hausteile ab und nehme mit seiner Höhe von 1,5 m gebührend Rücksicht auf die Treppen und Treppengeländer. Da sich im Garten zwischen den beiden Grundstücken bereits eine sehr hohe Hecke sowie (daran anschliessend) ein Maschendrahtzaun befinde, wobei es sich ebenfalls um trennende Elemente handle, laufe die geplante Sichtschutzwand dem Charakter des Doppeleinfamilienhauses nicht zuwider. Dem ist beizupflichten und anzufügen, dass das spiegelbildliche Erscheinungsbild der beiden Liegenschaften aufgrund der geringen Höhe der geplanten Sichtschutzwand von 1,5 m sowie deren Lage unterhalb des Strassenniveaus, nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Entgegen dem beschwerdeführerischen Vorbringen vermag sie dessen Charakteristik nicht zu zerstören. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Frage, ob die geplante Baute an sich als Sichtschutz tauglich ist, zu Recht als baurechtlich nicht relevant bezeichnet.

E. 2.4

Das Baurekursgericht erwog weiter, die beiden Sichtschutzwände beim Sitzplatz und im Garten seien mit je 2,5 m zwar hoch, doch würde derjenige Teil beim Sitzplatz von der beschwerdeführerischen Seite her durch die bestehende hohe Hecke verdeckt. Sodann handle es sich bei den vorgesehenen MEG-Platten um dasselbe Baumaterial wie die Bauherrschaft bereits beim Carport verwendet habe und sei damit nicht fremd, sondern nehme ein bereits bestehendes Element auf.

E. 2.4.1

Diese Einschätzung kann mit Blick auf die Fotodokumentation des Augenscheins der Vorinstanz und die Baugesuchspläne bestätigt werden. Ein weiterer Augenschein ist daher nicht erforderlich (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 2.4.2

Zwar wird die Sichtschutzmauer im Gartenbereich wesentlich höher ausfallen als der bestehende Maschendrahtzaun und ihrem Zweck entsprechend keine Durchsicht mehr zulassen. Doch fällt das Grundstück an dieser Stelle bereits leicht ab und wird sich der Sichtschutz nicht entlang der gesamten Grundstückslänge ziehen, sondern die 3 m hohe und 5 m lange Hecke um etwa dieselbe Länge entlang des neuen Sitzplatzes verlängern.

Dadurch wird die Aussicht vom beschwerdeführerischen Grundstück aus nicht wesentlich eingeschränkt, da die Grundstücksgrenze im stark abschüssigen Teil des Gartens nach wie vor sichtsichthutzfrei bleibt.

E. 2.4.3

Die gewählte Materialisierung der Sichtsichthutzwände aus MEG tritt sodann entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers in seiner Umgebung nicht als dominant in Erscheinung. Es handelt sich dabei um mit Harzen getränktes Kraftpapier, welches in der Fachwelt als dekorativ bezeichnet wird (Luigi Caramella, MEG [Material Exterior Grade] Print HPL Abet Laminati. Ein neues Material für das Bauwesen, Schweizer Ingenieur und Architekt, Band 105 [1987], Heft 27–28, S. 849). Zudem setzt sich die Materialwahl nicht nur – wie die Vorinstanz zutreffend ausführte – in Bezug auf den Carport fort, sondern nimmt die Konstruktion durch die Metalleinfassung auch das Material des Maschendrahtzauns auf. Dass das Material in der Umgebung ansonsten nicht verwendet wird, steht dem nicht entgegen, da aus der Einordnungsvorschrift keine entsprechenden Vorgaben abgeleitet werden können (VGr, 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 3.2; RB 1980 Nr. 120). Unter Bezugnahme auf die Baubehörde hat das Baurekursgericht im Übrigen zutreffend darauf hingewiesen, dass die Farbgebung noch zu bemustern und zu bewilligen sein wird.

E. 2.4.4

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich Art. 30 Abs. 3 BZO als verletzt, wonach Stützmauern und Einfriedungen durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich in das Orts- und Strassenbild einzupassen sind. Dabei verkennt er, dass es den Gemeinden im Bereich normaler Wohnzonen nicht zusteht, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften zu erlassen (VGr, 16. November 2005, VB.2005.00335, E. 4.4; RB 1981 Nr. 131 = BEZ 1981 Nr. 32). Entsprechend kommt Art. 30 Abs. 3 BZO neben § 238 Abs. 1 PBG keine selbstständige Bedeutung zu. Inwiefern die Sichtsichthutzwände nicht in einer befriedigenden Weise optisch zurückhaltend gestaltet und in das Orts- und Strassenbild des (neueren) Einfamilienhausquartiers eingepasst wären, ist im Übrigen nicht ersichtlich. Auch unter dem Aspekt der Gestaltung kann damit nicht gesagt werden, dass sich das Bauprojekt ungenügend einordnen würde.

E. 2.5

Zusammenfassend bestätigte das Baurekursgericht zu Recht den Entscheid der Baubehörde, wonach § 238 Abs. 1 PBG nicht verletzt wurde. Das Projekt ordnet sich genügend in die Umgebung ein. Es ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass das Baurekursgericht die ihm zustehende Kognition verletzt hätte. Damit erweist sich die Beschwerde hinsichtlich der Einordnungsfrage als unbegründet.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Erstellung der Sichtsichthutzwand im Eingangsbereich würde die Treppe auf unter 90 cm verschmälern und dadurch den sicheren Zugang zu den Liegenschaften gefährden.

E. 3.1

Die Vorinstanz führte dazu zutreffend aus, dass die Erstellung der Sichtsichthutzwand in der Mitte der Treppe auf die Breite der Treppenseite des Beschwerdeführers keinen Einfluss wird. Die Konstruktion kommt vollumfänglich auf dem Grundstück der Bauherrschaft zu stehen. Es handelt sich dabei um einen Grenzbau, welcher lediglich die Treppenseite der

Eigentümer verschmälern wird.

E. 3.2

Da die insgesamt gut 2 m breite Treppe wie bis anhin links bzw. rechts Handläufe aufweisen wird, ist sodann nicht ersichtlich, dass die Sicherheit durch das Bauprojekt beeinträchtigt würde. Ein beidseitiges Festhalten war bereits bisher aufgrund der Treppenbreite nicht möglich. Dass die Sichtschutzwand aus Sicherheitsgründen beidseitig mit (weiteren) Handläufen versehen werden müsste, kann aus der vom Beschwerdeführer zitierten Fachbroschüre für Treppen der Beratungsstelle für Unfallverhütung nicht abgeleitet werden: Dabei handelt es sich erstens lediglich um nicht rechtsverbindliche Empfehlungen und zweitens wären darin Zwischenhandläufe erst ab einer Treppenbreite von 5 m vorgesehen. Genauso wenig kann mangels Verbindlichkeit daraus abgeleitet werden, dass die Treppenbreite auf der beschwerdegegerischen Seite nach Erstellung der Sichtschutzwand unzureichend wäre.

E. 3.3

Es sind damit weder verbindliche Vorschriften noch eine Beeinträchtigung der sicheren Benutzung ersichtlich, welche aus der Erstellung der Sichtschutzwand resultierenden Verschmälerung der Treppe um rund 5 cm entgegenstehen würden. Im Übrigen ist die verbleibende Treppenbreite auch für Notfalleinsätze ausreichend (vgl. dazu VGr, 1. Oktober 2008, VB.2008.00187, E. 4.2). Dass die Kanalreinigung verunmöglicht würde, macht der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend.

E. 4

Ferner moniert der Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz nicht auf seine Rüge betreffend Verletzung von § 178 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911 (EG ZGB) eingetreten sei. Er macht geltend, dabei handle es sich zwar formell um eine Bestimmung des Privatrechts, materiell indessen um eine des öffentlichen Rechts, weshalb die Frage deren Einhaltung im Verwaltungsverfahren zu überprüfen sei.

E. 4.1

Die vorinstanzliche Erwägung, wonach es sich dabei um eine Frage des zivilen Nachbarrechts handelt, welche nicht im Verwaltungsverfahren, sondern vom Zivilrichter zu entscheiden ist, steht mit der Rechtsprechung in Einklang (§ 1 VRG, § 315 Abs. 1 und § 317 PBG; VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00012, E. 4, auch zum Folgenden; 8. Juni 2017, VB.2016.00552, E. 6.2 mit weiterem Hinweis; vgl. auch Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 1 N. 38 f.). Es handelt sich – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nicht um eine für die öffentlich-rechtliche Bewilligungsfähigkeit notwendigerweise zu entscheidende zivilrechtliche Vorfrage, zu deren Beantwortung die Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen befugt wären. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Frage der Einhaltung der Gestaltungsvorschriften mit der Abstandsvorschrift von § 178 EG ZGB zusammenhängen würde und nicht unabhängig davon überprüft werden könnte. Soweit die kommunale Baubehörde die Einhaltung letzterer in ihrem Beschluss prüfte, ist festzuhalten, dass diese Erwägungen nach dem Gesagten nicht verbindlich sind. Ein dingliches oder obligatorisches Nutzungsrecht besteht unbestrittenermassen nicht.

E. 4.2

Weiter handelt es sich beim Vorbringen einer extratabularen Ersitzung des Wegrechts an der gesamten Treppe ebenfalls um eine zivilrechtliche Frage, welche im vorliegenden Verfahren unbeachtlich ist. Aus demselben Grund hat die Vorinstanz zu Recht auch für die Frage der Berücksichtigung der vorgebrachten Parteivereinbarung auf den Zivilweg verwiesen. Eine solche wäre privatrechtlicher Natur, womit daraus fliessende Ansprüche ebenfalls vor den Zivilgerichten geltend zu machen sind. Wenn der Beschwerdeführer schliesslich vorbringt, das Verbot des Rechtsmissbrauchs gelte auch im öffentlichen Recht, trifft dies zwar zu (vgl. Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, besteht ein Anspruch auf Bewilligungserteilung, sofern die geplante Baute – wie vorliegend – den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie hat zu Recht im Einreichen eines Bewilligungsgesuchs für die Erstellung der Sichtschutzwände kein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Bauherrschaft gesehen, welches in irgendeiner Weise im vorliegenden Verwaltungsverfahren beachtlich wäre. Da sich die Bauherrschaft mit dem Bau von Sichtschutzwänden gegenüber den im Nachbargarten spielenden Kindern mehr Privatsphäre verschaffen will, wird sie nicht ohne jeden Grund erstellt. Der durch die Bauherrschaft zwischenzeitlich erstellte provisorische Sichtschutz im Garten ändert nichts daran und ist im Übrigen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Diesbezüglich liegt es an der Gemeinde, dessen Bewilligungspflicht abzuklären oder allenfalls geeignete (bau-)polizeiliche Massnahmen zu treffen. Damit erweist sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Er ist zudem zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1.1 und 1.2 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von Fr. 2'000.-. Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxismässig keine Parteientschädigung zu (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5 mit weiteren Hinweisen).

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