

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00065 vom 15. November 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-11-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00065

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00065 du 15 novembre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00065 del 15 novembre 2018

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für Lukarnen und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Bauten, Anlagen und Umschwung sind 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 (E. 4.2). Bei Objekten des Natur- und Heimatschutzes werden in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen gestellt (E. 4.3). Bereits aus dem für den Beschwerdeführer verbindlichen Schutzvertrag ergibt sich, dass die geschlossenen Dachlandschaften den Charakter des Schutzobjekts ausmachen, weshalb gemäss Schutzvertrag nur einzelne Belichtungselemente des Dachgeschosses denkbar sind (E. 5.6). Die um 86 cm breiter als bewilligt gebaute auf der Ostseite liegende Lukarne erscheint überdimensioniert und dominiert die Dachfläche (E. 6.3). Die Lukarne auf der Nordwestseite weicht geringer vom bewilligten Zustand ab. Die Beschwerdegegnerin hat ihr Ermessen jedoch konform ausgeübt, indem sie auch diese Lukarne als überdimensioniert qualifizierte (E. 7.4). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig (E. 8.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

E. 2

Die Bauherrschaft ist als Adressat der Bauverweigerung und des diese teilweise bestätigenden Rekursentscheids gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert.

E. 3

Da sich der massgebliche Sachverhalt insbesondere aus den bei den Akten liegenden Fotografien der Vorinstanz ergibt, kann auf die Durchführung des vom Beschwerdeführer beantragten Augenscheins verzichtet werden.

E. 4.1

Die Beschwerde richtet sich nur insoweit gegen den Entscheid der Vorinstanz, als diese die Verweigerung der Baubewilligung für die Dachaufbaute auf der Ostseite und für die Dachaufbaute auf der Nordwestseite des Daches bestätigt hat. Streitgegenstand bilden somit diese beiden Dachaufbauten.

E. 4.2

Nach § 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. 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 (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 18. Juni 1997, VB.97.00002, E. 4b/aa = BEZ 1997 Nr. 23).

E. 4.3

Bei Objekten des Natur- und Heimatschutzes werden in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen gestellt (§ 238 Abs. 2 PBG). Mithin wird in solchen Fällen eine gute Einordnung verlangt. Bei der Beurteilung, ob sich eine Baute gut im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG einordnet, ist die Gesamtwirkung massgeblich. Dabei kommt es nicht darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8). Ausschlaggebend ist vielmehr, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch die neu zu erstellende Baute nicht beeinträchtigt wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2).

E. 4.4

Grundsätzlich obliegt es den Gemeinden, § 238 PBG und die darin verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Dennoch ist das Baurekursgericht gemäss der neueren Praxis des Verwaltungsgerichts berechtigt und verpflichtet, kommunale Einordnungsentscheide auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Dabei ist zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs praktische Konkordanz herzustellen. Das Baurekursgericht muss daher die von der Baubehörde angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Behörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Abgesehen von der insofern gebotenen Rücksichtnahme besteht jedoch keine weitergehende Einschränkung der vollen Prüfungsbefugnis des Baurekursgerichts (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3). Das Verwaltungsgericht schliesslich hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist (VGr, 17. April 2014, VB.2013.00650/VB.2013.00657, E. 4.5.1); eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG; VGr, 13. Juli 2017, VB.2017.00167, E. 4.4).

E. 5.1

Umstritten ist, ob sich die beiden streitbetroffenen Dachaufbauten gut einordnen.

E. 5.2

Das Reihenwohnhaus Assek.-Nrn. 01 und 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 in Meilen wurde mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 13. Januar 2014 unter Schutz gestellt. Gemäss Ziffer 2 des Vertrags sind beim Äusseren des Reihenwohnhauses unter anderem geschützt: das äussere Erscheinungsbild, wobei moderate Eingriffe möglich sind; die geschlossenen Dachlandschaften, wobei einzelne Belichtungselemente des Dachgeschosses

denkbar sind; sowie die Dimensionierung und die Gestaltung der Dachabschlüsse und der Dachuntersichten.

E. 5.3

Mit Beschluss vom 14. Januar 2014 erteilte die Beschwerdegegnerin unter Nebenbestimmungen die Baubewilligung für den Umbau und die denkmalpflegerische Sanierung des Wohnhauses Assek.-Nrn. 01 und 02. In Bezug auf die Dachgestaltung erwog die Beschwerdegegnerin, dass die Dachhälften Ost und West mit einer bzw. zwei Schlepp-Gauben-Konstruktionen und je einem Dachflächenfenster zu Belichtungszwecken versehen würden.

E. 5.4

Anlässlich eines Augenscheins stellten die Baukontrollorgane fest, dass die bauliche Umsetzung nicht in Einklang mit der Baubewilligung steht, worauf der Beschwerdeführer am 18. Juli 2016 Projektänderungspläne einreichen liess. Mit Beschluss vom 30. August 2016 verweigerte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer unter anderem die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die Projektänderungen betreffend Dachaufbaute auf der Ostseite, da die Schleppgaube überdimensioniert, zu gross geraten und falsch ausgebildet sei, sowie betreffend Dachaufbaute auf der Nordwestseite des Daches, da die Schleppgauben überdimensioniert und falsch ausgebildet seien. Ferner ordnete die Beschwerdegegnerin die Entfernung der verweigerten Bauteile resp. den Rückbau der Dachsituation auf den bewilligten Zustand an.

E. 5.5

Die Vorinstanz bestätigte diesen Entscheid. In Bezug auf die Dachaufbauten auf der nordwestlichen Dachhälfte erwog sie, dass diese dazu führen würden, dass die Dachlandschaft nicht mehr als "geschlossene Dachlandschaft" wahrgenommen werde. Das Erscheinungsbild des Schutzobjektes werde durch die bereits vorgenommenen Bauarbeiten erheblich verfremdet. Es werde ein neuer Akzent gesetzt, welchem jeglicher Bezug zum Doppelbauernhaus aus dem 17. Jahrhundert fehle. Dies störe das Erscheinungsbild erheblich. Auch die Ausgestaltung der Lukarnen vermöge nicht zu überzeugen. Die Lukarnenfenster wiesen wegen ihrer Dimensionierung, der Sprosseneinteilung ("liegende Rechtecke") und der seitlichen Verglasung keinerlei Bezug zum Gebäude auf und wirkten fremdartig (Erwägung 4.3, Absatz 3, der Vorinstanz). Diese Ausführungen würden sinngemäss für die Gaube an der Ostseite, welche in ihrer Ausgestaltung den nordwestlichen Dachaufbauten gleiche, gelten. Überdies wäre die mit Beschluss vom 14. Januar 2014 bewilligte Lukarne bereits grosszügig dimensioniert worden, sie hätten gemäss den Plänen ihre optische Wirkung aber hauptsächlich auf der nordöstlichen Dachhälfte entfaltet. Die nun wesentlich grössere Gaube dominiere optisch die gesamte Dachfläche und beeinträchtige das gesamte Bild des wichtigen Zeitzeugen. Es könne auch auf dieser Dachseite keine Rede mehr von einer "geschlossenen Dachfläche" sein (Erwägung 4.3, Absatz 4, der Vorinstanz).

E. 5.6

Bereits aus dem für den Beschwerdeführer verbindlichen Schutzvertrag ergibt sich, dass die geschlossenen Dachlandschaften den Charakter des Schutzobjektes ausmachen, weshalb gemäss Schutzvertrag nur einzelne Belichtungselemente des Dachgeschosses denkbar sind. In diesem durch den Schutzvertrag vorgegebenen Rahmen bewilligte die Baubewilligungsbehörde auf der nordwestlichen Dachseite eine 2.00 m breite und auf der

westlichen Dachseite eine 3.70 m breite und eine 2.60 m hohe Lukarne. Die mit der Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Reihenwohnhauses Assek.-Nrn. 01 und 02 beauftragten Gutachter empfahlen als Schutzziel unter anderem die integrale Erhaltung des Gebäudekubus samt geschlossenen Dachflächen. In diesem Sinn hält auch der Schutzvertrag fest, dass der Gebäudekubus samt Dachflächen grundsätzlich zu schützen ist. In Bezug auf das äussere Erscheinungsbild sind jedoch moderate Eingriffe möglich. Ebenfalls geschützt sind die geschlossenen Dachlandschaften, wobei einzelne Belichtungselemente des Dachgeschosses denkbar sind. Bereits aus dem Schutzvertrag ergibt sich somit, dass nur moderate Eingriffe in das äussere Erscheinungsbild möglich und die geschlossenen Dachlandschaften zu erhalten sind. Belichtungselemente sind bloss denkbar.

E. 6.1

Die streitbetroffene Lukarne auf der Ostseite weist anstelle der bewilligten Breite von 3.70 m eine Breite von 4.56 m auf.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin hat den Sachverhalt in Bezug auf die Lukarne auf der Ostseite umfassend abgeklärt. Der kommunale Denkmalpfleger stellte anlässlich des Augenscheins vom 25. Juli 2016 fest, dass die Schleppegaube auf der Ostfassade überdimensioniert und zu gross geraten erscheine. Bemängelt wurde auch das liegende Format, die fehlenden Kreuzsprossen bei den Fenstern sowie die störenden seitlichen Verglasungen. Diesen Erwägungen hat sich die Beschwerdegegnerin angeschlossen. Auch die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass die nun wesentlich grössere Gaube optisch die gesamte Dachfläche dominiere und das gesamte Bild des wichtigen Zeitzeugen beeinträchtige. Es könne auf dieser Dachseite keine Rede mehr von einer "geschlossenen Dachfläche" sein.

E. 6.3

Die Lukarne auf der Ostseite ist 86 cm breiter als bewilligt. Hierbei handelt es sich nicht mehr um eine marginale Abweichung vom bewilligten Zustand. Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz gelangten zum Schluss, dass die Lukarne deshalb als überdimensioniert und zu gross geraten erscheine bzw. dass die nun wesentlich grössere Gaube optisch die gesamte Dachfläche dominiere und von einer geschlossenen Dachfläche keine Rede mehr sein könne. Aufgrund der bei den Akten liegenden Fotografien des Augenscheins kann sich das Verwaltungsgericht dieser Auffassung anschliessen. Hinzu kommt, dass gemäss Schutzvertrag nur moderate Eingriffe in das äussere Erscheinungsbild möglich und die geschlossenen Dachlandschaften zu erhalten sind, was die Anwendung eines strengen Massstabs erlaubt. Eine Rechtsverletzung ist nicht auszumachen und wurde vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan.

E. 7.1

Die streitbetroffene Lukarne auf der Nordwestseite weist anstelle der bewilligten Breite von 2 m eine Breite von 2.30 m auf.

E. 7.2

In Bezug auf die Nordwestfassade stellte der kommunale Denkmalpfleger anlässlich des Augenscheins vom 25. Juli 2016 fest, dass die streitbetroffene Schleppegaube überdimensioniert sei. Ferner rügte er das liegende Format, die fehlenden Kreuzsprossen und die störenden seitlichen Verglasungen. In Bezug auf die zweite Gaube auf der

Nordwestfassade – mit deren Entfernung sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren einverstanden erklärt hat – stellte der kommunale Denkmalpfleger fest, dass diese ein anderes Format aufweise. Es würden Kreuzsprossen fehlen. Die Dimension stehend sei gemäss denkmalpflegerischen Kriterien in Ordnung. Zusammenfassend gelangte der kommunale Denkmalpfleger zum Schluss, dass die Setzung der Gauben unbefriedigend, die Dachlandschaft überlastet und empfindlich gestört sei. In Bezug auf die Dachaufbauten auf der Nordwestseite des Daches erwog die Beschwerdegegnerin, dass die streitbetreffene Schleppgaube überdimensioniert und falsch ausgebildet sei. Die Vorinstanz erwog, dass die beiden Dachlukarnen auf der Nordwestseite dazu führen würden, dass die Dachlandschaft nicht mehr als "geschlossene Dachlandschaft" wahrgenommen werde. Das Erscheinungsbild des Schutzobjektes werde durch die bereits vorgenommenen Bauarbeiten erheblich verfremdet. Es werde ein neuer Akzent gesetzt, welchem jeglicher Bezug zum Doppelbauernhaus aus dem 17. Jahrhundert fehle. Dies störe das Erscheinungsbild erheblich. Auch die Ausgestaltung der Lukarnen vermöge nicht zu überzeugen. Die Lukarnenfenster wiesen wegen ihrer Dimensionierung, der Sprosseneinteilung ("liegende Rechtecke") und der seitlichen Verglasung keinerlei Bezug zum Gebäude auf und wirkten fremdartig.

E. 7.3

Ob die streitbetreffene Lukarne für sich alleine bewilligungsfähig ist, wenn auf die zweite Lukarne auf der Nordwestseite verzichtet wird, wurde von der Vorinstanz mangels entsprechenden Antrags nicht explizit geprüft. Die Beschwerdegegnerin führte zu diesem Antrag in ihrer Beschwerdeantwort aus, dass, ob bei der Westlukarne eine nachträgliche Bewilligung bzw. ein Verzicht auf Herstellung des rechtmässigen Zustandes infrage käme, wenn nur die eigenmächtige Verbreiterung um 30 cm zur Diskussion stünde, könne offenbleiben, da auch bei der Westlukarne zusätzlich zur Verbreiterung eine Verlängerung von 30 cm und eine Erhöhung von 20 cm zu beklagen seien, was insgesamt als eine Verletzung des Schutzvertrages zu qualifizieren sei. Diese Verletzung sei weit zu gross, als dass sie einen Verzicht auf die Herstellung des rechtmässigen Zustandes zu rechtfertigen vermöchte. Diese Ausführungen wurden vom Beschwerdeführer in der Replik nicht bestritten.

E. 7.4

Die Abweichungen vom bewilligten Zustand der Lukarnen auf der Nordwestseite fallen geringer aus, als bei der Lukarne auf der Ostseite. Trotzdem gelangten der kommunale Denkmalpfleger und in seiner Folge die Beschwerdegegnerin zum Schluss, dass die streitbetreffene Schleppgaube (welche 30 cm breiter, 30 cm länger und 20 cm höher als bewilligt ist) überdimensioniert sei. Es kann dabei offenbleiben, ob die Vorinstanz die Bewilligungsfähigkeit der streitbetreffenen Lukarne auch unter der Annahme, dass auf die zweite Lukarne auf der Nordwestseite verzichtet wird, geprüft hat, was dem Verwaltungsgericht allenfalls den Zugang zu einer Ermessenskontrolle eröffnen würde. In Anbetracht dessen, dass es sich beim streitbetreffenen Gebäude um ein Schutzobjekt handelt, dessen äusseres Erscheinungsbild und dessen geschlossenen Dachlandschaften zu erhalten sind, ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin auch als ermessenskonform zu qualifizieren.

E. 8.1

Erweist sich ein eigenmächtig realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, so hat die zuständige Behörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Als Eigentumsbeschränkung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage (vorliegend § 341 PBG) beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Grundrechtseinschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und dem Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar ist. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Der Behörde, die solche Begriffe anzuwenden hat, ist ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen (BGr, 2. Mai 2014, 1C_4/2014, E. 4.1; BGr, 21. November 2013, 1C_458/2013, E. 2.2; VGr, 13. März 2013, VB.2012.00680, E. 7.1; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 54 ff.). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die Behörde die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (Donatsch, § 50 N. 30 mit weiteren Hinweisen).

E. 8.2

Im Fall einer nicht den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung entsprechenden Baute kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Weicht eine Baute jedoch erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00712, E. 5.3 mit Hinweisen).

E. 8.3

Vorliegend kann in Anbetracht dessen, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäude um ein Schutzobjekt handelt, dessen äusseres Erscheinungsbild und dessen geschlossene

Dachlandschaften zu erhalten sind, bei einer Breitenabweichung von 86 cm bzw. 30 cm, welche auch eine Zunahme der Höhen und Längen der streitbetroffenen Lukarnen zur Folge hat, nicht mehr von einer unbedeutenden Abweichung die Rede sein. Der Beschwerdeführer, der wissentlich von den bewilligten Plänen abgewichen ist, kann sich auch nicht auf den guten Glauben berufen. Das öffentliche Interesse an mit dem Schutzobjekt vereinbarten baulichen Massnahmen ist höher zu gewichten als die dem Beschwerdeführer entstehenden Kosten für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Demzufolge erweist sich die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes als verhältnismässig.

E. 9

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben des Gemeinwesens gehört und der im vorliegenden Rechtsmittelverfahren gebotene Behördenaufwand nicht wesentlich den bereits im vorangehenden nichtstreitigen Verfahren ohnehin zu erbringenden Aufwand überstieg (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51).

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