

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00242 vom 4. Oktober 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00242

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00242 du 4 octobre 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00242 del 4 ottobre 2018

Regeste

Baubewilligung | Aufstockung eines überhohen Gebäudes. Gemäss der bisherigen Praxis führte die Aufstockung eines überhohen Gebäudes zu keiner neuen oder weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG (sofern keine Übergeschossigkeit resultierte), da sich diese nicht auf die Gebäudehöhe im Rechtssinn auswirkt (E. 3.1). Diese rein formelle Betrachtungsweise ist gemäss einer jüngeren Entscheidung des Bundesgerichts durch eine materielle Sichtweise zu ersetzen (E. 3.2). Änderung der Praxis: Im Rahmen der materiellen Sichtweise kann das Ausmass der bestehenden Gebäudehöhenüberschreitung von massgeblicher Bedeutung sein (E. 3.3). Die Gebäudehöhe wird an einer Gebäudeecke um maximal 30 cm überschritten (E. 4). Insofern überschreitet das Wohnhaus die zulässige Gebäudehöhe nur sehr geringfügig (E. 5.2). Das geplante Attikageschoss verstärkt in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht massiv. Andernfalls wäre jegliche Aufstockung eines die Gebäudehöhe auch in einem sehr geringfügigen Ausmass überschreitenden Gebäudes eine weitergehende Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG dar, was der Norm – zumindest bei Rechtswidrigkeit infolge Gebäudehöhenüberschreitung – die Anwendung versagen würde (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

D,

E. 1.2

E, beide vertreten durch RA F,

E. 2

Bauausschuss Hinwil, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 3. April 2017 erteilte der Bauausschuss Hinwil E und D die baurechtliche Bewilligung für verschiedene bauliche Änderungen, darunter auch eine Aufstockung, des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse 02 in Hinwil. II. Den dagegen von A und B erhobenen Rekurs wies das Baurekursgericht Zürich mit Entscheid vom 7. März 2018 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenten ab, soweit es darauf eintrat. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B am 23. April 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten dessen Aufhebung, unter Kosten-

und Entschädigungsfolge zulasten der Bauherrschaft. Am 14. Mai 2018 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 22. Mai 2018 stellte die Bauherrschaft den Antrag, es sei zu verfügen, dass die aufschiebende Wirkung der Beschwerde auf die Aufstockung des Gebäudes beschränkt sei und der Umbau der bestehenden Wohnungen in den Vollgeschossen von dieser aufschiebenden Wirkung nicht betroffen sei, unter Regelung der Nebenfolgen im Hauptentscheid. Mit Eingabe vom 23. Mai 2018 verzichtete der Bauausschuss Hinwil auf die Erstattung einer Beschwerdeantwort. Die Bauherrschaft stellte am 25. Mai 2018 den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Am 5. Juni 2018 äusserten sich die Beschwerdeführer zum Gesuch der Bauherrschaft um Beschränkung der aufschiebenden Wirkung und beantragten dessen Abweisung. Die Bauherrschaft hielt mit Eingabe vom 14. Juni 2018 an ihrem Gesuch fest. Am 9. Juli 2018 erstatteten die Beschwerdeführer ihre Replik unter Festhaltung an den Beschwerdeanträgen. Mit Präsidialverfügung vom 18. Juli 2018 wurde das Begehren um Beschränkung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen. Die Bauherrschaft erstattete mit Eingabe vom 17. August 2018 ihre Duplik mit gegenüber der Beschwerdeantwort unveränderten Anträgen. 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. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt nach der geltenden Bau- und Zonenordnung von Hinwil in der Wohnzone W/2.6. Es ist mit einem Mehrfamilienhaus überstellt, dessen Nordwestfassade an die Südostfassade des Wohnhauses auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 03 anstösst. Dieses wiederum ist mit einem weiteren Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 04 zusammengebaut. Die drei Mehrfamilienhäuser bilden einen einheitlichen Gebäudekomplex, wobei das Wohnhaus auf dem Baugrundstück gegenüber dem benachbarten Gebäude um ca. 5 m in nordöstlicher Richtung verschoben ist. Die Bauherrschaft plant verschiedene bauliche Massnahmen im Gebäudeinnern sowie die Aufstockung des bestehenden Flachdachs durch ein Attikageschoss. Ausserdem sollen die Gebäudehülle mit einer Wärmedämmung versehen und auf dem Vorplatz zwei zusätzliche Aussenabstellplätze erstellt werden.

E. 2.2

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist nur noch die Aufstockung strittig, welche die Baubewilligungsbehörde in Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG bewilligte. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz eine Rechtsverweigerung vor, da sie den Sachverhalt nicht ausreichend abgeklärt habe. Zwar sei unbestritten, dass das bestehende Mehrfamilienhaus die in der fraglichen Zone zulässige Gebäudehöhe überschreite. Das gewachsene Terrain sei jedoch aus den Baueingabeplänen nicht ersichtlich, sodass das Ausmass der Gebäudehöhenüberschreitung nicht feststellbar sei. Eine Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG und insbesondere die in einem neuen Entscheid vom Bundesgericht geforderte materielle Sichtweise sei ohne Kenntnis des Masses der Gebäudehöhenüberschreitung und damit ohne klare Planunterlagen nicht möglich. Darin, dass die Vorinstanz es unterlassen habe, den Sachverhalt diesbezüglich abklären zu lassen oder selber genauer abzuklären, liege eine Rechtsverweigerung. Zu berücksichtigen sei, dass das streitbetroffene Gebäude aufgrund der Isolation optisch noch höher in Erscheinung

trete.

E. 3.1

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut oder erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Gemäss der bisherigen Praxis des Verwaltungsgerichts – auf welche sich auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid beruft – führte die Aufstockung eines überhohen Gebäudes durch ein Dachgeschoss zu keiner neuen oder weitergehenden Abweichung von Vorschriften im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG, sofern keine Übergeschossigkeit resultierte. Diese Praxis wurde damit begründet, dass in diesem Zusammenhang nicht die First- bzw. die Gesamthöhe des Gebäudes massgeblich sei. Vielmehr werde die Gebäudehöhe von der Schnittlinie zwischen der Fassade und der Dachfläche des obersten Vollgeschosses auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen (§ 280 Abs. 1 PBG). Die geplante Dachgeschossaufstockung habe keinen Einfluss auf die Dachfläche des obersten Vollgeschosses und wirke sich damit auch nicht auf die Gebäudehöhe im Rechtssinn aus. Es liege damit auch keine neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften vor (vgl. VGr, 2. März 2017, VB.2016.00532, E. 2.4).

E. 3.2

Demgegenüber gelangte das Bundesgericht in einem jüngeren Entscheid mit folgenden Überlegungen zu einem anderen Ergebnis: Das Bundesgericht habe bereits in seinem Entscheid vom 1. Februar 2017 grossen Wert auf die tatsächlichen Auswirkungen der geplanten Errichtung eines Attikageschosses gelegt. Im zu beurteilenden Fall ändere die Aufstockung zwar die Gebäudehöhe im rechtlichen Sinn nicht. Diese rein formelle Betrachtungsweise führe jedoch zu einem stossenden Ergebnis und erweise sich deshalb als unhaltbar. Es sei offenkundig, dass eine Baute mit zusätzlichem Attikageschoss viel höher wirke und auch effektiv erhebliche negative Auswirkungen für die Nachbarn habe. Das geplante Attikageschoss verstärke in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Auf Grundlage dieser – zwingend gebotenen – materiellen Sichtweise führe die geplante Aufstockung in Bezug auf die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG (vgl. BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017, E. 4.5 ff).

E. 3.3

Aufgrund dieses neuen Entscheids des Bundesgerichts lässt sich die bisherige Praxis des Verwaltungsgerichts, welche auf die im Zürcherischen Planungs- und Baugesetz geregelte technische Gebäudehöhe abstellte, nicht mehr halten. Diese vom Bundesgericht als "formelle Betrachtungsweise" bezeichnete Vorgehensweise ist durch eine im Einzelfall vorzunehmende "materielle Sichtweise" zu ersetzen. Dass das Ausmass der bestehenden Gebäudehöhenüberschreitung eines streitbetroffenen Gebäudes unter diesen Umständen von massgeblicher Bedeutung ist bzw. sein kann, liegt auf der Hand, dies im Gegensatz zur bisherigen Praxis, bei welcher das Mass der Überschreitung der Gebäudehöhe in Zusammenhang mit der Beurteilung der Frage nach einer neuen oder weitergehenden Abweichung von baurechtlichen Vorschriften unmassgeblich war. Im Rahmen der anschliessend gebotenen Abwägung der Interessen der Bauherrschaft einerseits und

nachbarlichen sowie öffentlichen Interessen andererseits fand das Ausmass der Gebäudehöhenüberschreitung allerdings Beachtung. Nach dem Gesagten erweist sich die Auffassung der Beschwerdeführer, eine Beurteilung des Bauvorhabens sei im Lichte der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht ohne genaue Kenntnis des Ausmasses der Gebäudehöhenüberschreitung durch das streitbetreffene Gebäude möglich, als zutreffend. Insofern ist die Rüge berechtigt.

E. 4.1

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Gemäss gefestigter Rechtsprechung ist bei Änderung oder Erweiterung einer Baute der gewachsene Boden bei Einreichung des ursprünglichen Gesuchs für die "Stammbaubewilligung" massgebend und nicht das Terrain bei Einreichung eines Änderungs- oder Erweiterungsgesuchs (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.2.1; 28. September 2005, VB.2005.00295 = BEZ 2006 Nr. 9).

E. 4.2

Zulässig ist in der fraglichen Wohnzone W/2.6 nach der geltenden Bau- und Zonenordnung eine Gebäudehöhe von 10,5 m. Der gewachsene Boden bei Einreichung des ursprünglichen Stammbaugesuchs ist in den vorliegenden Baueingabeplänen unbestrittenermassen nicht verzeichnet. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lässt sich der ursprüngliche Terrainverlauf aber den vorliegenden Akten entnehmen und ist nicht – mangels genügender Planunterlagen – von einer Gebäudehöhe von 13,5 m auszugehen. Zwar ist die von der Baubehörde eingereichte Skizze undatiert und ungestempelt. Das gewachsene Terrain ist aber im Plan Nr. 05 vom 14. Juni 1963 eingetragen. Die Terrainangaben in der Skizze entsprechen den Angaben im gestempelten und unterzeichneten Fassadenplan von 1963. Diese Unterlagen zeigen das ursprünglich gewachsene Terrain, welches von der G-Strasse in südwestlicher Richtung leicht ansteigend verlief und im Bereich der Nordostfassade des Gebäudes zugunsten der Garagen abgegraben wurde. Gemäss diesen Plänen misst die Gebäudehöhe 10,5 m an der südöstlichen Gebäudeecke, 10,5 m an der südwestlichen Gebäudeecke bzw. 10,8 m an der nordöstlichen Gebäudeecke. Die Gebäudehöhe lässt sich also bezüglich der Südostfassade und der Nordostfassade unmittelbar den Plänen entnehmen. Keine Terrainangaben enthält die planerische Darstellung der Südwestfassade. Dies ist allerdings unerheblich, da angesichts der vorhandenen Terrainangaben davon auszugehen ist, dass lediglich an der Nordostfassade abgegraben wurde und das ursprünglich gewachsene Terrain im Südwesten dem gestalteten entspricht. Damit ergibt sich aus den Planunterlagen, dass die Gebäudehöhe des streitbetreffenen Wohnhauses an der Nordostfassade um maximal 30 cm (an der nordöstlichen Gebäudeecke) überschritten wird, während das Mehrfamilienhaus die Gebäudehöhe von 10,5 m an der Südwestfassade und an der Südostfassade überall einhält. Weitere Sachverhaltsermittlungen erweisen sich demzufolge als nicht erforderlich. Insbesondere besteht kein Anlass zur Annahme, dass das gewachsene Terrain in den Plänen von 1963 nicht dem gewachsenen Boden im Zeitpunkt der damaligen Baueingabe entsprechen könnte bzw. dass im Bereich des Baugrundstücks zum Zeitpunkt des Stammbaugesuchs massgebliche Aufschüttungen vorgenommen worden seien, wie dies die Beschwerdeführer – allerdings in unsubstanziierter Weise – behaupten.

E. 5.1

Zu beurteilen ist daher die Aufstockung eines bestehenden, die Gebäudehöhe um maximal 30 cm an einer Gebäudeecke überschreitenden Mehrfamilienhauses im Lichte der Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG.

E. 5.2

Im Rahmen einer vom Bundesgericht geforderten materiellen Sichtweise ist davon auszugehen, dass das streitbetroffene Wohnhaus die zulässige Gebäudehöhe nur sehr geringfügig überschreitet und daher im bestehenden Zustand nicht in wahrnehmbarer Weise "zu hoch" in Erscheinung tritt. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als auch die benachbarten beiden Wohnhäuser, welche der gleichen Überbauung angehören und teilweise mit dem streitbetroffenen Gebäude zusammengebaut sind, eine vergleichbare Überschreitung der Gebäudehöhe aufweisen. Es liegt daher kein mit dem zitierten Bundesgerichtsentscheid vergleichbarer Fall vor, in dem das aufzustockende Gebäude die zulässige Gebäudehöhe um teilweise bis zu 2,5 m überschritt, was etwa einer Nettogeschosshöhe entspricht.

E. 5.3

Bei einer Überschreitung der Gebäudehöhe in einem geringfügigen Ausmass von maximal 30 cm kann nicht davon gesprochen werden, das geplante Attikageschoss verstärke in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Andernfalls müsste aus dem zitierten Entscheid des Bundesgerichts konsequenterweise der Schluss gezogen werden, jegliche Aufstockung eines die Gebäudehöhe auch in einem sehr geringfügigen Ausmass überschreitenden Gebäudes stelle eine weitergehende Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG dar. Damit würde die vom kantonalen Recht in § 357 Abs. 1 PBG gewährleistete Bestandesgarantie – zumindest bei Rechtswidrigkeit infolge Gebäudehöhenüberschreitung – unterlaufen und der Bestimmung ihre Anwendung versagt. Diese Auffassung kann dem zitierten Entscheid des Bundesgerichts nicht zugrunde gelegen haben. Dass die Aussenwärmedämmung zu einer Erhöhung des Gebäudes im rechtstechnischen Sinn führt, wird nicht geltend gemacht und wäre im Übrigen mit der Bestimmung von § 253a PBG, wonach Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm Dicke an bestehenden Gebäuden unbeschrieben rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmasse und Höhenmasse angebracht werden dürfen, nicht vereinbar. Private Interessen der Nachbarn, welche die Interessen der Bauherrschaft an der Aufstockung zu überwiegen vermöchten, werden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Die geplante Aufstockung tangiert weder die nachbarliche Aussicht noch die Belichtung der benachbarten Wohnhäuser. Mithin stehen der Aufstockung keine überwiegenden Interessen entgegen. Damit erweist sich die geplante Errichtung eines Attikageschosses auf dem bestehenden Wohnhaus als im Lichte von § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig.

E. 6.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Bei diesem Verfahrensausgang steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Hingegen sind die Beschwerdeführenden zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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