

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00056 vom 29. August 2019**

ZH Verwaltungsgericht, 2019-08-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00056](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00056)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00056 du 29 août 2019

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00056 del 29 agosto 2019

## **Regeste**

Baubewilligung | Umbau eines Garagenanbaus zu einem (abstandprivilegierten) Besonderen Gebäude. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Beschwerdeführende die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (E. 3.2). Vorliegend ist der praktische Nutzen der beanstandeten Rügen gegeben, da sich diese auch gegen die vorinstanzlich statuierten Nebenbestimmungen richten (E. 3.4). Nach der vorinstanzlich festgestellten Ausnützungsüberschreitung erübrigt sich dessen ziffernmässige Fixierung (E. 4.2.1). Dieser Mangel lässt sich mit einer Nebenbestimmung korrigieren (E. 4.2.2). Aus dem Umstand, dass der Garagenanbau bis anhin kein Besonderes Gebäude ist, lässt sich nicht folgern, dass ihm auch nach einem Umbau die Qualifizierung als Besonderes Gebäude verschlossen bleibt (E. 4.4). Bei einem Besonderen Gebäude, welches an ein Hauptgebäude angebaut ist, ist eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit zu verlangen (E. 4.5.1). Beim Garagenanbau (ohne Hauszugangsbereich) ist im Vergleich zum Hauptgebäude die architektonische Selbständigkeit angesichts der geringeren Höhe und der abweichenden Dachform gegeben (E. 4.5.2). Auf dem Besonderen Gebäude, welches an das Hauptgebäude mit Flachdach angebaut ist, kann ohne Verletzung von § 238 PBG ein Pultdach erstellt werden (E. 5.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2019.00056 Urteil der 1. Kammer vom 29. August 2019 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber José Krause. In Sachen

#### **E. 1.1**

D,

#### **E. 1.2**

E, beide vertreten durch RA F,

### **E. 2**

Die streitbetroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 03 liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neftenbach (BZO) in der Zone W2/25. Die Parzelle Kat.-Nr. 01 weist im Südosten eine gemeinsame Grenze mit dem Grundstück Kat.-Nr. 03 auf; im Nordwesten grenzt erstere an die G-Strasse und im Südwesten an ein überbautes Grundstück. Aus nordöstlicher Richtung stösst die Parzelle Kat.-Nr. 05 der

Beschwerdeführenden an die Parzelle Kat.-Nr. 01 und auch an die Parzelle Kat.-Nr. 03. Die Bauherrschaft plant auf dem (bisher unüberstelltem) Grundstück Kat.-Nr. 01 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Projektbestandteil sind mit Blick auf die einzuhaltenden Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabstände überdies bauliche Massnahmen an der sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 befindlichen Garage, welche an das dortige Einfamilienhaus angebaut ist und auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze steht.

### **E. 03**

stören würden, sondern vielmehr an der Nähe des geplanten Einfamilienhauses auf Kat.-Nr. 01 zu ihrem Grundstück. Augenscheinlich streben sie eine Bauverweigerung oder eine wesentliche Projektänderung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an. Insofern ist nachvollziehbar und jedenfalls nicht rechtsmissbräuchlich, dass sie auf den Vorschlag der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht weiter eingingen und an ihrer Beschwerde festhielten.

### **E. 3.1**

In prozessualer Hinsicht bringt die private Beschwerdegegnerschaft vor, mit Blick auf die statuierten Nebenbestimmungen habe die Vorinstanz den Bedenken der Beschwerdeführenden ausreichend Rechnung getragen. An einer Beurteilung der Rügen hinsichtlich der Höhe und der Nutzung des Garagenanbaus auf Kat.-Nr. 03 sowie der Übernutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 mangle es deshalb an einem Rechtsschutzinteresse. Auch nach dem Dafürhalten der Beschwerdegegnerin 2 ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten, als die Rügen wegen den entsprechenden vorinstanzlichen Nebenbestimmungen von vornherein ins Leere zielen.

### **E. 3.2**

Zum Rekurs bzw. zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Beschwerdeführer stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Nutzens im Fall des erfolgreichen Rekurrens bzw. Beschwerdeführens (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00744, E. 3.2). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung können Beschwerdeführende die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGr, 15. April 2019, 1C\_303/2018, E. 1.1 mit Hinweisen). Demgegenüber ist kein praktischer Nutzen und daher kein schutzwürdiges Interesse gegeben, wenn die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, etwa weil ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann. Der praktische Nutzen der Rechtsmittelerhebung ist rügespezifisch zu beurteilen; auf die Rüge, die von vornherein nicht zum angestrebten Nutzen führen kann, ist nicht einzugehen (vgl. Martin

Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 59 f.).

### **E. 3.3**

Zunächst ist zu klären, ob die Beschwerdeführenden ihr Beschwerderecht missbräuchlich ausüben. Die private Beschwerdegegnerschaft bringt dies vor, da die Beschwerdeführenden an ihrem Vorschlag, die Garage auf Kat.-Nr. 03 zu entfernen, nicht interessiert gewesen seien, obwohl diese – und die davon ausgehenden (Abstands-)Probleme – der zentrale Punkt des gesamten Rechtsstreits sei. Zwischen den Beweggründen der beschwerdeführenden Person und dem geltend gemachten Interesse braucht grundsätzlich kein Zusammenhang zu bestehen. Eine Schranke bildet jedoch die rechtsmissbräuchliche bzw. zweckwidrige Rechtsmittelerhebung. Aufgrund des Spannungsverhältnisses zum verfassungsrechtlich garantierten Rechtsverweigerungsverbots und zur Rechtsweggarantie wird eine solche allerdings nur mit grosser Zurückhaltung angenommen (vgl. Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 21; VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00566, E. 2.3). Die Beschwerdeführenden schrieben im E-Mail vom 11. Februar 2019 an die private Beschwerdegegnerschaft, dass sie sich nicht primär an der bestehenden Garage auf Kat.-Nr.

### **E. 3.4**

Mit Blick auf den beschwerdegegenerisch in Zweifel gezogenen praktischen Nutzen der Rechtsmittelerhebung sind die erhobenen Rügen gesondert (oben E. 3.2) zu betrachten:

#### **E. 3.4.1**

Die Rüge einer Verletzung der Ausnützungsziffer im Sinn von § 255 PBG betrifft die zulässige Ausnutzung des Grundstücks und mithin die Dichte einer Überbauung, weshalb Nachbarn an deren Erhebung regelmässig ein schutzwürdiges Interesse haben. Vorliegend fällt in Betracht, dass die Vorinstanz die Ausnützungsberechnung der Bauherrschaft zwar als mangelhaft festgestellt, diesen Mangel indes mittels einer Nebenbestimmung, wonach abgeänderte Grundrisspläne und eine entsprechend angepasste Berechnung der Ausnützungsziffer vor Baufreigabe einzureichen sei, heilte. Sofern aber ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann, entfällt wie gesehen (oben E. 3.2) der praktische Nutzen der Beschwerdeführung. Die Beschwerdeführenden gehen indes auch gegen die statuierte Nebenbestimmung vor und machen dabei geltend, die Übernutzung liesse sich nebenbestimmungsweise nicht beheben. Ein Durchdringen dieser Rüge hätte zur Folge, dass die Mängel am Bauvorhaben nebenbestimmungsweise nicht korrigiert werden könnten und das Projekt anders realisiert würde als geplant, weshalb der praktische Nutzen dieser Rüge gegeben ist.

#### **E. 3.4.2**

Die Rügen einer Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge, einer Unterschreitung des Gebäudeabstands zum südöstlichen Grundstück Kat.-Nr. 03 sowie des Grenzabstands zur nordöstlichen Parzelle Kat.-Nr. 05 der Beschwerdeführenden durch das Bauprojekt basieren jeweils auf dem Vorbringen, dass der Garagenanbau auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 kein Besonderes – und daher kein abstandsprivilegiertes – Gebäude sei. Zumindest die gerügte Missachtung der maximalen Gebäudelänge des Bauvorhabens sowie deren Grenzabstandsverletzung zum beschwerdeführerischen Grundstück hat Einfluss auf die Situation der Beschwerdeführenden. Wiederum ist indes zu beachten, dass die Vorinstanz die genannten Rügen in ihrem Rekursentscheid berücksichtigte und zwei Nebenbestimmungen statuierte: Da die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Grundstücks

Kat.-Nr. 03 ist (sondern Baugesuchstellerin), wurde zur Sicherstellung der Qualifikation des Garagenanbaus als Besonderes Gebäude nebenbestimmungsweise festgehalten, dass dessen grösste Höhe 5 m nicht übersteigen dürfe. Zudem ist gemäss der zweiten Nebenbestimmung zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 03 eine öffentlich-rechtliche Anmerkung im Grundbuch einzutragen, wonach – entsprechend der Nutzungseinschränkung bei Besonderen Gebäuden – dieser Gebäudeteil nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden dürfe. Sofern aber ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann, entfällt wie gesehen (oben E. 3.2) der praktische Nutzen. Die Beschwerdeführenden erachten indes zumindest sinngemäss die zwei statuierten Nebenbestimmungen als unzulässig, da ihnen die Umsetzbarkeit und somit die Eignung (zu diesem Erfordernis der Nebenbestimmungen vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, N. 929) abgeht. Ein Durchdringen der genannten Rügen hätte zur Folge, dass die Mängel am Bauvorhaben nebenbestimmungsweise nicht korrigiert werden könnten und das Projekt anders realisiert würde als geplant, weshalb der praktische Nutzen an der Beschwerdeerhebung auch in dieser Hinsicht gegeben ist.

### **E. 3.5**

Zusammenfassend ist das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführenden auch hinsichtlich der vonseiten der Beschwerdegegnerschaft beanstandeten Rügen gegeben. Die fraglichen Rügen sind daher zulässig.

### **E. 4.1**

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437 ). Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.), die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks (BGr, 17. November 2009, 1C\_192/2009, E. 2.4) oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.2). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Ausserdem

können nach der Rechtsprechung auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589 E. 4.2). Auch in diesen Fällen fällt eine auflagenweise Behebung der Mängel ausser Betracht.

#### **E. 4.2.1**

Die Beschwerdeführenden monieren im Zusammenhang mit jener Nebenbestimmung, welche zur Baufreigabe die Einreichung einer angepassten Berechnung der Ausnutzungsziffer verlangt, zunächst, dass die Vorinstanz den genauen Umfang der Grundstücksübernutzung nicht festgestellt und dadurch den Sachverhalt ungenügend ermittelt habe. Diesem Vorbringen ist nicht zu folgen. Grundsätzlich ist es nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, die Ausnutzungsberechnung aufgrund unzureichender Unterlagen zu überprüfen (vgl. VGr, 29. Oktober 2008, VB.2008.00135, E. 3). Die statuierte Nebenbestimmung ist zunächst nicht unüblich (vgl. VGr, 5. April 2018, VB.2017.00183, Sachverhalt) und sodann ausreichend konkret. Da zur Baufreigabe ohnehin eine angepasste Berechnung der Ausnutzungsziffer einzureichen und diese von der Baubehörde zu prüfen sein wird, erübrigt sich nach der vorinstanzlich festgestellten Ausnutzungsüberschreitung (welche Anlass der Nebenbestimmung bildet) dessen ziffernmässige Fixierung (die nach der angepassten Berechnung ohnehin überholt sein wird). Folglich ist in dieser Hinsicht das Vorgehen der Vorinstanz nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.2.2**

Weiter erachten die Beschwerdeführenden die Übernutzung, welche gut 11 m<sup>2</sup> respektive über 7 % betrage, nicht als nebenbestimmungsweise heilbar. Hierzu fällt zunächst ins Gewicht, dass bei Beantwortung der Frage, ob Mängel eines Bauvorhabens mit einer Nebenbestimmung geheilt werden können oder ob eine Bauverweigerung zu statuieren ist, der Vorinstanz als Fachgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Sodann reichte im vorliegenden Verfahren die private Beschwerdegegnerschaft, nach deren Dafürhalten zur Mängelbehebung nur unwesentliche Projektanpassungen (u. a. Bündigkeit der bodenebenen Fenster mit den Mauern) notwendig seien, eine neue Ausnutzungszifferberechnung mitsamt überarbeiteten Plänen zur Illustration zu den Akten. Diese (nicht bewilligten) Bauunterlagen veranschaulichen, dass unter Wahrung der Kubatur des Vorhabens die Ausnutzungsziffer respektiert werden kann (was im Übrigen von den Beschwerdeführenden im vorliegenden Verfahren nicht bestritten worden ist). Obwohl diesen Unterlagen (lediglich) der Beweiswert von Parteivorbringen zukommt, legen sie nahe – ohne damit dem Entscheid der Baubehörde in dieser Sache vorzugreifen –, dass der Schluss der Vorinstanz, wonach sich der Mangel ohne besondere Schwierigkeiten und mithin mittels Statuierung einer Nebenbestimmung korrigieren lässt, jedenfalls nicht rechtsverletzend war. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführenden ist folglich unbegründet.

#### **E. 4.3**

Im Zusammenhang mit der strittigen Qualifizierung des Garagenanbaus auf Kat.-Nr. 03 als Besonderes Gebäude sowie den diesbezüglichen zwei Nebenbestimmungen monieren die Beschwerdeführenden zunächst die falsche Ermittlung der grössten Höhe des Garagenanbaus sowie eine unmögliche Umsetzung der projektierten baulichen

Massnahmen zur Erstellung des Pultdachs. Der Plan "Süd-Westfassade/Nord-Ostfassade" vom 11. April 2018 zeigt die Oberkante des bestehenden Garagenanbaus (gelb) sowie das projektierte Pultdach auf dem Garagenanbau (rot) an. Gemessen vom gleichfalls eingezeichneten gewachsenen Terrain übersteigt der Garagenanbau mit Pultdach an keiner Stelle die Höhe von 5 m. An dieser Feststellung vermag eine falsch eingezeichnete Masslinie, welche unzureichend verortet ist (darauf hat bereits die Vorinstanz hingewiesen) und auch die angegebene Höhe (von 5 m) nicht korrekt wiedergibt, nichts zu ändern. Dem Fassadenplan (im Massstab 1:100) sind sodann (funktionsgemäss) keine detaillierten Angaben zu den geplanten baulichen Massnahmen sowie zur eigentlichen Konstruktion des Pultdachs zu entnehmen. Die eingezeichnete Höhe des Pultdaches (von unter 5 m) lässt sich daher nicht mit Spekulationen, wonach die bauliche Umsetzung nicht machbar sei respektive zu einer Höhe von über 5 m führen würde, in Zweifel ziehen.

#### **E. 4.4**

Unbehelflich ist weiter das beschwerdeführerische Heranziehen der Baubewilligung vom 1. März 2010, mit welcher die Baukommission der Gemeinde Neftenbach den Garagenanbau mit Flachdach als Teil des auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 erstellten Neubaus eines Einfamilienhauses genehmigte. Der Baubewilligung sind keine Hinweise auf die Qualifizierung des Garagenanbaus als Besonderes Gebäude zu entnehmen. Dementsprechend erwog auch das Baurekursgericht im Entscheid vom 29. August 2013 betreffend das Vorgängerprojekt auf Kat.-Nr. 01 im Zusammenhang mit der Fassadenlänge, dass der Garagenanbau auf Kat.-Nr. 03 nicht als Besonderes Gebäude zu qualifizieren sei. Daraus ist aber nicht zu folgern, dass dem Garagenanbau auch nach einem Umbau die Qualifizierung als Besonderes Gebäude verschlossen bleibt, zumal die nun vorgesehenen baulichen Massnahmen die Erstellung eines Schrägdachs (als Ersatz des Flachdachs) umfassen und damit der Garagenanbau neuerdings auch mit einer Höhe von 5 m (statt der früheren 4 m) als Besonderes Gebäude qualifiziert werden könnte. Auch ein Blick in die Pläne des Vorgängerprojekts hinsichtlich der Süd-West- wie auch der Nord-Ostfassade weckt nicht in massgeblicher Weise Zweifel, wonach in den vorliegenden Baugesuchsunterlagen das gewachsene Terrain oder die Höhe des Garagenanbaus nicht korrekt eingezeichnet wären. Bedenken an den vorliegenden Baugesuchsunterlagen wirft auch die Rekurseingabe der Beschwerdeführenden vom 7. November 2018 (Höhenkurve 2009 und Situationsplan mit Höhen) nicht auf. Die Beschwerdeführenden leiten daraus eine heutige Höhe des Garagenanbaus von 5,22 m ab. Ein Blick in den Plan "Süd-Westfassade/Nord-Ostfassade" vom 11. April 2018 erhellt aber, dass über der eingezeichneten Oberkante des bestehenden Garagenanbaus Fassadenfläche (wohl in Form eines erhöhten Dachrandabschlusses) dargestellt ist und insofern die private Höhenmessung des Garagenanbaus keinen relevanten Widerspruch zu den bewilligten Plänen bewirkt. Auch zeigt dieser Planausschnitt, dass nach den projektierten baulichen Massnahmen die Höhe des Garagenanbaus (einschliesslich des erhöhten Dachrandabschlusses) in der nordöstlichen Ecke, welche mit dem Wohnhaus verbunden ist, kleiner sein wird. Die dem entgegenstehende Auffassung der Beschwerdeführenden entbehrt insofern einer Grundlage.

#### **E. 4.5**

Des Weiteren monieren die Beschwerdeführenden, die Qualifizierung des Garagenanbaus als Besonderes Gebäude scheitere an deren nötigen architektonischen und konstruktiven Selbstständigkeit, da durch den Garagenanbau auch der Hauszugang führe .

#### **E. 4.5.1**

Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG geht die Rechtsprechung davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden dürfen. Voraussetzung ist, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Grösse, Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1 mit Hinweisen). Allerdings dürfen blosse Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, nicht willkürlich zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebengebäuden auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3 mit Hinweisen). In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110).

#### **E. 4.5.2**

Die angefochtene Baubewilligung vom 7. Mai 2018 bezeichnet einzig die Garage als Besonderes Gebäude, demgegenüber zählt es den Hauszugangsbereich zum Hauptgebäude. Der Hauszugangsbereich in Gestalt von Haustür und Treppe ist die einzige Erschliessung der Baute. Er ist neben dem Garagentor situiert und teilt mit der Garage das gemeinsame Dach. Vor diesem Hintergrund erscheint es angebracht, die Garage und den Hauszugangsbereich funktionsgemäss als zwei separate Anbauten zu betrachten. Als Besonderes Gebäude kommt aber einzig der Garagenanbau infrage: Dabei ist entscheidend, ob der betreffende Annxbau bei einer Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens noch als Besonderes Gebäude gewertet werden kann, was sich erst aus dem Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude als Bezugsobjekt ergibt (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.3.1). Was überhaupt als Hauptgebäude gilt, hängt in erster Linie von der Eignung der betreffenden Räumlichkeiten zum dauernden Wohnen ab (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.3.2). Somit ist der Garagenanbau (ohne Hauszugangsbereich) in Bezug zu setzen zum Hauptgebäude mit den Wohn-, Ess-, Büro- und Schlafräumlichkeiten. Bei diesem Vergleich ist die architektonische Selbständigkeit angesichts der geringeren Höhe und der projektierten abweichenden Dachform gegeben. Zudem weist die Garage aufgrund der geringeren Mauerstärke auch gegenüber dem Hauszugangsbereich eine erhebliche konstruktive Selbständigkeit auf. Sodann bot die private Beschwerdegegnerschaft (unter Zustimmung der Eigentümer) den Beschwerdeführenden den Abriss der bestehenden Garage an, was nahelegt, dass diese ohne wesentlichen Eingriff in die bauliche Substanz des übrigen Gebäudes entfernt werden kann. Die zur Qualifizierung als Besonderes Gebäude geforderte gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Garagenanbaus ( ohne Hauszugangsbereich ) ist somit gegeben.

#### **E. 4.6**

Da einzig der Garagenanbau (und nicht der Hauszugangsbereich) von der nebenbestimmungsweise verlangten Nutzungseinschränkung erfasst ist, kann – entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden – die Treppe dadurch von vornherein nicht rechtswidrig werden. Auch irren die Beschwerdeführenden mit ihrer Argumentation, wonach die derzeitige Nutzung des Garagenanbaus zentral sei. Da der Garagenanbau zurzeit nicht als Besonderes Gebäude qualifiziert ist, gehen von ihm die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen (noch) nicht aus. Erst mit Abschluss der projektierten baulichen Massnahmen am Garagenanbau (und der damit einhergehenden Qualifikation als Besonderes Gebäude) oder des nebenbestimmungsweise geforderten Grundbucheintrags betreffend Nutzungsweise (als Bedingung der Baufreigabe auf Kat.-Nr. 01) ist die Nutzung des Garagenanbaus eingeschränkt. Entsprechend ist die vorliegende Streitsache nicht von einem anderen Verfahren abhängig (zu diesem Sistierungsgrund vgl. Martin Bertschi/Kaspar Plüss, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 40), weshalb die von den Beschwerdeführenden begehrte Verfahrenssistierung abzulehnen ist.

#### **E. 4.7**

Die Qualifikation als Besonderes Gebäude ist zusammenfassend nicht zu beanstanden. Die mit dieser Qualifikation einhergehende Abstands- und Gebäudelängenprivilegierung (vgl. Art. 27 BZO) hat zur Folge, dass die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge sowie betreffend des kleinen und des grossen Grundabstands ins Leere zielen.

#### **E. 5**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden eine unbefriedigende Einordnung des projektierten Pultdachs auf dem Garagenanbau.

##### **E. 5.1**

Gemäss § 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. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

##### **E. 5.2**

Die Gemeinde hat sich zur Einordnung des Garagenanbaus in der angefochtenen Baubewilligung nicht und im Rekursverfahren nur sehr knapp geäussert und sich dabei – ohne eingehende Auseinandersetzung mit den konkreten baulichen Massnahmen – auf pauschale Aussagen beschränkt. Das Baurekursgericht gelangte nach Durchführung eines Augenscheins zur Auffassung, dass die relevante Umgebung heterogen sei und diese Flach- wie auch Schrägdachgebäude aufweisen würde. Wegen der Hanglage, der geringen Höhe des Garagenanbaus sowie dessen bescheidender Grundfläche von 5 m x 7,35 m sei das Pultdach von vornherein nur sehr begrenzt wahrnehmbar. Insgesamt sei eine befriedigende Einordnung zu bejahen. Diesen zutreffenden Erwägungen ist anzufügen, dass es nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung zulässig ist, das Dachgeschoss eines Gebäudes auf einer Dachhälfte mit einem Schrägdach zu versehen und auf der anderen Seite als Attikageschoss auszugestalten (VGr, 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 4.4). Auch in

einordnungsmässiger Hinsicht ist der Anbau einer Flachdachbaute an ein Gebäude mit Satteldach nicht von vornherein unzulässig (vgl. VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 5). Die Ästhetikvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG verlangt keine einheitliche Gestaltung (VGr, 1. März 2018, VB.2017.00363, E. 3.6). Die beschwerdeführerische Argumentation, wonach das Pultdach in Bezug auf die moderne, klare, geometrische und vor allem rechtwinklige Flachdacharchitektur des übrigen Gebäudes als Fremdkörper wirke, verfängt daher nicht. Die Auslegung und Anwendung des § 238 PBG durch die Vorinstanz ist insbesondere mit Blick auf das aufgrund seiner Ausmasse (namentlich der maximalen Höhe) unauffällige Pultdach nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

#### **E. 6.1**

Nach dem Gesagten 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. Vielmehr sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich Fr. 3'000.- (inklusive MWST) als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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