

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00723 vom 3. September 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-09-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00723

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00723 du 3 septembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00723 del 3 settembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Legitimation, schutzwürdiges Interesse. 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. Kein solcher Nutzen liegt vor, 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 (E. 3.2). Eine Mehrbeanspruchung ist nicht gegeben und der geltend gemachte Mangel könnte mittels Nebenbestimmung geheilt werden (E. 3.4). Bei den beiden Baubewilligungen handelt es sich um Alternativprojekte, sodass die Einheit der Baubewilligung nicht verletzt ist (E. 3.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2019.00723 Urteil der 1. Kammer vom 3. September 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , André Moser, Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1.1 C, 1.2 D, beide vertreten durch RA E, 2. Baubehörde Zollikon, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 26. April 2019 erteilte die Baubehörde der Gemeinde Zollikon C und D die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Wohngebäudes F-Strasse 01 sowie eine energetische Sanierung der Wohngebäude F-Strasse 02 und 01, Kat.-Nrn. 03 und 04 in Zollikon. II. Dagegen erhob A am 14. Juni 2019 Nachbarrekurs beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung. Das Baurekursgericht trat mit Entscheid vom 1. Oktober 2019 nicht auf den Rekurs ein. III. Hierauf gelangte A mit Beschwerde vom 4. November 2019 an das Verwaltungsgericht und beantragte, es sei der angefochtene Rekursentscheid vom 1. Oktober 2019 und die baurechtliche Bewilligung vom 26. April 2019 aufzuheben. Demgemäss sei die Sache zur materiellen Beurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Eventualiter sei die baurechtliche Bewilligung für das streitbetreffene Vorhaben zu verweigern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 19. November 2019 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 4. Dezember 2019 beantragten C und D die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In ihrer Replik vom 27. Januar 2020 beantragte A sodann die

Durchführung eines Augenscheins. C und D hielten in ihrer Duplik vom 10. Februar 2020 an ihren Anträgen fest. Die Triplik von A erfolgte am 25. Februar 2020. C und D quadruplizierten am 19. März 2020. A liess sich am 9. April 2020 erneut vernehmen, woraufhin C und D am 22. April ihre Sextuplik einreichten. Eine erneute Stellungnahme von A erfolgte am 2. Juni 2020. Gestützt auf diese reichten C und D am 15. Juni 2020 eine weitere Stellungnahme ein. Daraufhin reichte A am 13. Juli 2020 abermals eine Vernehmlassung ein. Schliesslich verzichteten C und D am 24. Juli 2020 auf eine weitere Stellungnahme. Die Baubehörde Zollikon liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2.1

Die Beschwerdeführerin beantragte in ihrer Replik die Durchführung eines Augenscheins. Die private Beschwerdegegnerschaft ist einem solchen ebenfalls zugetan.

E. 1.2.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet werde, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können, wenn sie unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 78 f.). Vorliegend ist die Frage zu beurteilen, ob der Beschwerdeführerin bei Gutheissung des Rekurses ein praktischer Nutzen entstehen würde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein für die Beantwortung dieser Frage hilfreich sein soll.

E. 2

Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 04 und 03 befinden sich im Miteigentum der privaten Beschwerdegegnerschaft und liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon in der Wohnzone 1.60 (Wohnzone mit niedriger Dichte). Sie sind mit den zwei hier streitbetroffenen, entlang der Grundstücksgrenze zusammengebauten Einfamilienhäusern Vers.-Nrn. 04 (F-Strasse 02) und 06 (F-Strasse 01) überstellt. Geplant sind ein innerer Umbau sowie eine Wärmedämmung des Dachs. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke mit den Wohnbauten Vers.-Nr. 07 und 08.

E. 3.1

Die Vorinstanz trat mangels Rechtsschutzinteresses der Beschwerdeführerin nicht auf ihren Rekurs ein.

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 die Beschwerdeführerin stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin 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 Beschwerdeführerin 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, Kommentar VRG, § 21 N. 59 f.).

E. 3.3

Das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen und damit der Legitimation ist grundsätzlich von Amtes wegen festzustellen, was die Rechtsuchenden jedoch nicht davon entbindet, ihre Legitimation zu substantzieren. Wenn die legitimationsbegründenden Sachverhaltsumstände nicht offensichtlich sind, sind sie so weit darzutun, dass die Rechtsmittelinstanzen nicht danach zu forschen haben. Die Anforderungen an den Grad des Legitimationsnachweises sind unterschiedlich, in der Regel wird Glaubhaftmachen verlangt (Bertschi, § 21 N. 38 f.).

E. 3.4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Mehrbeanspruchung des Gebäudes durch den Dachstockausbau sei legitimationsbegründend, sodann hätte ein grösseres Fenster ein erheblich verändertes Erscheinungsbild zur Folge. So sei mit einem grösseren Fenster auch ihre Privatsphäre beeinträchtigt. Von der Beschwerdegegnerschaft wird dargetan, der Dachstock sei über Jahre hinweg ein Dienstmädchenzimmer gewesen und daher genutzt worden.

E. 3.4.1

Die Ausstattung des Dachgeschosses mit Teppich, Heizungsanschluss, Vorhangstangen, Bettlampe, Täferung, Sockelleisten und Regalen, lässt es plausibel erscheinen, dass das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wurde. Dass dieses schlecht isoliert und nur durch eine steile Treppe erschlossen ist, vermag nichts daran zu ändern, wurde das Haus doch bereits 1926 gebaut und waren dazumal die baulichen Anforderungen geringer. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erscheint daher glaubhaft. Die Beschwerdeführerin vermag ihre unsubstanzierten Behauptung, diese Nutzung sei

aufgegeben worden, nicht glaubhaft darzulegen. Das Dachgeschoss erscheint insgesamt als zur Wohnnutzung geeignet und war diese auch zulässig. Dass die Nutzung des Dachgeschosses nicht so komfortabel war, wie heutzutage üblich, vermag allein nicht zu überzeugen. Im Übrigen wirkt die Bettlampe im Vergleich zur sonstigen Ausstattung neumodischer, was auch für eine Nutzung in den letzten Jahren spricht. Auch ein temporärer Leerstand des Dachgeschosses wäre im Übrigen nicht als Aufgabe der Nutzung zu Wohnzwecken zu qualifizieren. Die neu geplante zusätzliche Nasszelle hat vorliegend keinen Einfluss auf die Beurteilung. Eine Mehrnutzung liegt nicht vor.

E. 3.4.2

Selbst wenn jedoch der Beschwerdeführerin ein Nachteil durch Mehrnutzung entstehen würde, so würden ihr mit den von ihr vorgebrachten Rügen bei deren Durchdringen kein praktischer Nutzen entstehen. Die gerügte zu geringe Belichtung könnte mit der Nebenbestimmung einer Vergrößerung des bereits bestehenden Fensters behoben werden. Die Wohngebäude auf den Grundstücken der Beschwerdeführerin (Vers.-Nr. 07 und 08) könnten auch mit einer Vergrößerung des bestehenden Fensters nicht eingesehen werden. Die Sichtfläche, welche bereits auf das Grundstück Kat.-Nr. 09 besteht, würde nur unmerklich erhöht werden. Auch die Veränderung des Erscheinungsbildes durch eine Vergrößerung des Fensters würde lediglich in einem unbeachtlichen, für die Nachbarin bedeutungslosem Mass verändert werden.

E. 3.5.1

Im Weiteren bringt die Beschwerdeführerin vor, die Baubewilligung würde das Prinzip der Einheit der Baubewilligung verletzen, das vorliegende Projekt stelle kein Alternativprojekt zum am 8. Juli 2019 bewilligten Projekt dar; dies sei legitimationsbegründend.

E. 3.5.2

Der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung besagt, dass eine Baubewilligung nicht derart aufgespalten werden darf, dass wesentliche Teile des Projekts der Beurteilung in einem späteren Verfahren verbleiben. Nach dem besagten Grundsatz ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen, was namentlich den Rechtsschutzinteressen der Nachbarn dient. Die Aufspaltung einer Bewilligung in mehrere Teilverfügungen kann überdies gegen das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Bauteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen. Dies setzt voraus, dass über die Bewilligungsfähigkeit einer Baute oder Anlage vollständig entschieden worden ist, bevor mit deren Errichtung begonnen wird. Demnach darf insbesondere nicht offenbleiben, welche baulichen Anpassungen zur Behebung von Mängeln eines Bauvorhabens vorzunehmen sind (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, 393 f.). Hingegen steht es einer Bauherrschaft unter Vorbehalt eines missbräuchlichen Vorgehens frei, gleichzeitig oder gestaffelt mehrere Alternativgesuche zur Beurteilung einzureichen und sich erst nach der Bewilligung für das eine oder andere zu entscheiden. Ein solches Vorgehen kann sich unter Umständen aus verfahrensökonomischen Gründen empfehlen (insbesondere auch hinsichtlich allfälliger Rekurse). Es spricht auch nichts Entscheidendes dagegen, ein Vorhaben in Teilgesuche aufzuteilen, um die Behandlung des einen im Anzeigeverfahren bewilligen zu lassen und vorzeitig auszuführen oder um den

"rekursträchtigen" vom unbestrittenen Teil zu trennen. Erforderlich ist hierzu allerdings, dass das Vorhaben sachlich und konstruktiv überhaupt teilbar ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 371).

E. 3.5.3

Die Beschwerdegegnerschaft hat mehrere verschiedene Bauprojekte eingereicht. Auch wenn die Baubewilligung vom 26. April 2019 ein Projekt umfasst, dass mit weiteren Anbauten und Änderungen ebenfalls mit Baubewilligung vom 8. Juli 2019 bewilligt wurde, ist darin keine Verletzung der Einheit der Baubewilligung zu sehen. Vielmehr liegen zwei voneinander trennbare Bauprojekte vor, welche als Alternativprojekt zu werten sind. Dass die Beschwerdegegnerschaft ein im Umfang kleineres Projekt und dieses nochmals mit noch zusätzlichen Änderungen eingereicht hat, erscheint nicht als missbräuchlich. So ist die Geschichte der Parteien durch viele Rekurse geprägt und es ist nicht unzulässig, dass die Beschwerdegegnerschaft aus prozesstaktischen Gründen ein reduziertes Alternativprojekt eingereicht hat. Die beiden Projekte können unabhängig voneinander beurteilt werden. Die zweite Baubewilligung vom 8. Juli 2019 vermag somit ebenfalls keine Legitimation der Beschwerdeführerin im vorliegenden, die Baubewilligung vom 26. April 2019 betreffenden Verfahren zu begründen.

E. 3.6

Die in der Triplik vorgebrachten Rügen, dass Dach würde 20 cm höher werden und es sei ein neuer Kamin geplant, vermögen ebenfalls die Legitimation der Beschwerdeführerin nicht zu begründen. Sie brachte in ihrem Rekurs keine Rügen vor, mit welchen die Erhöhung des Daches bzw. der neue Kamin hätten verhindert werden können, im Übrigen erweisen sich die Rügen auch als verspätet.

E. 3.7

Nach dem Gesagten verneinte die Vorinstanz zu Recht die Legitimation der Beschwerdeführerin und ist die Beschwerde demgemäss abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu. Hingegen ist sie zu verpflichten, eine solche der privaten Beschwerdegegnerschaft auszurichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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