

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00851 vom 7. April 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00851

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00851 du 7 avril 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00851 del 7 aprile 2020

Regeste

Baubewilligung | Umnutzung eines Dachs zur Dachterasse; Grenzabstand. Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude sind und mangels räumlicher, baulicher und funktioneller Verbundenheit auch nicht als Bestandteil eines Gebäudes erscheinen, unterliegen in der Regel keinen Abstandsvorschriften. Die von der Attikawohnung aus begehbare Dachterasse hat einen räumlichen, baulichen und funktionellen Zusammenhang zum bestehenden Gebäude und ist daher als Bestandteil dieses Gebäudes zu qualifizieren. Als Gebäudebestandteil hat die Dachterasse die Grenzabstände einzuhalten. Da die Terrasse einen balkonähnlichen Vorsprung darstellt, ist § 260 Abs. 3 PBG anwendbar (E. 4.2). Ein Näherbaurecht liegt nicht vor (E. 5.2). § 357 PBG ist nicht einschlägig, und es gebietet sich auch keine analoge Anwendung (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2019.00851 Urteil der 1. Kammer vom 7. April 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen Gemeinderat Uitikon, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2018 erteilte der Gemeinderat Uitikon A die baurechtliche Bewilligung für die Gesamtanierung und den Umbau des Einfamilienhauses an der D-Strasse 01 (Kat.-Nr. 02) in Uitikon, zu einem Mehrfamilienhaus inkl. Aufstockung mit einem neuen Attikageschoss, unter Auflagen. II. Dagegen rekurrierte A am 15. Januar 2019 an das Baurekursgericht und beantragte in der Hauptsache die Dispositivziffer 1.2.1 sowie 1.4.1 des angefochtenen Entscheids, worin die Reduktion der Dachterrassennutzung angeordnet wurde, aufzuheben. Das Baurekursgericht wies den Rekurs am 15. November 2019 ab. III. Hierauf erhob A am 20. Dezember 2019 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und Ziffer 1.2.1 sowie 1.4.1 der Baubewilligung vom 17. Dezember 2018 aufzuheben, eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. In prozessualer Hinsicht beantragte er der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen, eventualiter im Sinn einer vorsorglichen Massnahme unter Einhaltung der Nebenbestimmungen – mit Ausnahme von Dispositivziffer 1.2.1 – von der Baubewilligung Gebrauch machen zu können, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 9. Januar 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Präsidialverfügung vom 10. Februar 2020 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt, in dem Sinn, dass die Erstellung, der Ausbau und die Nutzung der in Dispositiv-Ziffer 1.2.1 und 1.4.1 der

Baubewilligung vom 17. Dezember 2018 genannten Dachfläche untersagt bleibt. Von der Anordnung vorsorglicher Massnahmen wurde abgesehen. Der Gemeinderat Uitikon beantragte am 3. Februar 2020 (Poststempel vom 5. Februar 2020) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zu Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 1.2

Dem Beschwerdegegner wurde mit Präsidialverfügung vom 27. Dezember 2019 eine Frist von 30 Tagen zur Beschwerdebeantwortung angesetzt. Die Verfügung wurde dem Beschwerdegegner per Gerichtsurkunde am 31. Dezember 2019 zugestellt. Die Frist begann unter Berücksichtigung der Gerichtsferien am 3. Januar 2020 zu laufen und endete am 3. Februar 2020. Der Beschwerdegegner erstattete die Beschwerdeantwort jedoch erst am 5. Februar 2020 (Poststempel) und damit verspätet. Soweit nicht die behördliche Pflicht zur Sachverhaltsermittlung gemäss § 7 Abs. 1 VRG deren Berücksichtigung gebietet, sind verspätete Eingaben in der Regel aus dem Recht zu weisen (VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00265, E. 2). Die betreffende Eingabe enthält keine für das vorliegende Urteil relevanten Neuerungen und ist daher unbeachtlich.

E. 2

Das Baugrundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W2 sowie WG2. Der Beschwerdeführer plant den Ausbau des zweigeschossigen Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus. Die strittige Auflage verlangt, dass die Dachterrasse ostwärts den Grenzabstand maximal auf einen Drittel der Längsseite des Dachgeschosses 2 m weit überstellt.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, sein rechtliches Gehör sei verletzt worden. Die Vorinstanz habe nicht begründet, welche zusätzlichen Immissionen von der Nutzung der gesamten Dachfläche als Dachterrasse ausgehen solle. Sodann sei sie nicht auf seine Rüge eingegangen, dass gar keine Baute erstellt werde und auch nicht darauf, dass eine gesetzliche Grundlage fehle.

E. 3.2

Aus dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) verankerten Anspruch der Betroffenen auf rechtliches Gehör ergibt sich als Teilgehalt auch die Begründungspflicht (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 10 N. 15 ff.; Griffel, § 28 N. 5). Eine sachgerechte Anfechtung ist nur möglich, wenn sich sowohl die Partei wie auch die Rechtsmittelinstanz über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. Der Gehörsanspruch nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen, sondern kann

sich auf die wesentlichen Punkte beschränken (VGr, 15. Januar 2015, VB.2014.00382, E. 3.3; 14. Juli 2010, VB.2010.00218, E. 4.2). Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 136 I 229 E. 5.2, 134 I 83 E. 4.1, 126 I 97 E. 2b). In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihre Verfügung stützt (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

E. 3.3

Die Vorinstanz führte zu den Immissionen Folgendes aus: Die Terrasse unterliege zudem aus gesundheitspolizeilichen und nachbarschützenden Gründen den Vorschriften über den Grenzabstand, zumal von ihr Lärmimmissionen ausgehen könnten und sie zusätzlich Einsicht in Nachbargrundstücke ermögliche. Damit hat die Vorinstanz sich lediglich dazu geäußert, dass von einer Terrasse grundsätzlich Lärmimmissionen ausgehen können, weshalb sie auch aus diesem Grund grundsätzlich den Grenzabstand einhalten müsse. Inwiefern der Beschwerdeführer aufgrund dieser Aussage die Tragweite des Entscheids nicht erfassen konnte und ihn nicht in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen konnte, ist nicht ersichtlich, und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher dargetan.

E. 3.4

In Bezug auf die Rüge, dass gar keine Baute erstellt würde, hielt die Vorinstanz fest: Obschon die Dachterrasse keine Überdachung aufweise, sei sie aufgrund ihrer räumlichen, baulichen und selbständig funktionellen Verbundenheit mit dem geplanten Mehrfamilienhaus als Teil des Gebäudes zu qualifizieren und bereits aus diesem Grund abstandspflichtig. Damit hat die Vorinstanz ihren Entscheid auch auf eine Art begründet, als würde eine neue Baute erstellt. Eine Gehörsverweigerung liegt nicht vor.

E. 3.5

Die Vorinstanz führte in Bezug auf die Rüge der fehlenden gesetzlichen Grundlage aus, dass gemäss § 260 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie bestimme, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden. In der Gemeinde Uitikon betragen in der Wohnzone W2 und der Wohnzone mit Geberwerbeerleichterung WG2 zufolge Art. 17 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 BZO die Grundabstände jeweils 5 m bzw. 7 m. Sodann führte sie aus, dass auch Gebäudebestandteile den Regeln von §§ 260 PBG unterstehen würden und, dass es sich bei der geplanten Terrasse um einen Gebäudebestandteil handle. Demgemäss nannte die Vorinstanz eine rechtliche Grundlage und setzte sich somit mit der Rüge, dass eine solche fehlen würde, implizit auseinander. Sie hat daher auch diesbezüglich das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer führt aus, dass der Terrasse keine Gebäudequalität zukomme und auch keine funktionelle Verbundenheit zum bestehenden Gebäude bestünde.

E. 4.2

Nach der Legaldefinition von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Bauliche Vorrichtungen, die für sich allein keine Gebäude sind und mangels räumlicher, baulicher und funktioneller Verbundenheit auch nicht als Bestandteil eines Gebäudes erscheinen, unterliegen in der Regel keinen Abstandsvorschriften (RB 1969 Nr. 57 = ZBl 70/1969, S. 433; VGr, 2. November 2005, VB.2005.00294, E. 2.2; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 183). Dass die Terrasse für sich allein kein Gebäude darstellt, ist unbestritten. Fraglich ist, ob sie als Gebäudeteil ebenfalls den Abstandsvorschriften unterliegt. Die geplante Dachterrasse ist mit einem Balkongeländer aus Verbundsicherheitsglas mit Alu-Handlaufprofil umgeben und kann von der Attikawohnung über eine Fenstertüre erreicht werden. Die geplante Terrasse findet sich auf gleicher Höhe wie die Attikawohnung und ist dieser vorgelagert. Sie kann von der Attikawohnung wie ein Balkon erreicht und benützt werden. Demgemäss besteht entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sehr wohl ein räumlicher, baulicher und funktioneller Zusammenhang. Daher hat die Vorinstanz zu Recht die Terrasse als Gebäudeteil qualifiziert, wodurch dieser auch den Grenzabstand einzuhalten hat. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass das Dach an sich schon bestand. Erst durch die Veränderung des Bodenbelags und den Bau des Geländers kann das Dach als Terrasse genutzt werden. Auch eine solch neue Nutzung ist abstandspflichtig. So hat das Verwaltungsgericht in VB.2013.00266 festgehalten, dass eine Nutzung des (umstrittenen) Vordachs zusammen mit dem Dach als Terrasse nur eingeschränkt, nach der Bestimmung von § 260 Abs. 3 PBG zulässig wäre. Als balkonähnlichem Vorsprung wäre eine solche nur im Umfang eines Drittels der Breite zulässig (VGr, 26. Juni 2013, VB.2013.00266, E. 3.2).

E. 5.1

Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, für das Dach habe beim damaligen Bau des Gebäudes ein Näherbaurecht bestanden, daher sei auch die Terrasse zulässig.

E. 5.2

Da sich die beiden Hausteile beim Bau noch auf derselben Parzelle befanden, war damals kein Näherbaurecht nötig. Für die später erfolgte Parzellierung wurde dies aber notwendig, wären doch ansonsten den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen worden, was gemäss § 228 Abs. 2 PBG nicht zulässig gewesen wäre. Das damals ausdrücklich oder stillschweigende gewährte Näherbaurecht liegt nicht vor und auch ein Grundbucheintrag existiert nicht. Da für die Unterteilung der Parzelle lediglich ein Näherbaurecht im Umfang der damals bestehenden Baute und deren Nutzung vorliegen musste, ist davon auszugehen, dass lediglich ein solches projektbezogenes Näherbaurecht eingeräumt worden war. Die neue geplante Nutzung des Dachs als Terrasse ist damit nicht vom Näherbaurecht erfasst und erfordert die Einhaltung des Grenzabstands.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer rügt, vorliegend sei § 357 PBG einschlägig oder es müsse zumindest nach dieser Vorschrift gebaut werden können, ansonsten vorschriftswidrige Bauten privilegiert würden.

E. 6.2

Nach § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten, und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie

sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Der Beschwerdeführer führt selbst aus, dass die Nichteinhaltung der Grenzabstände durch die aneinanderggebauten Einfamilienhäuser unproblematisch sei. Dies, weil die Fläche der heutigen Grundstücke im Zeitpunkt der Erstellung der aktuell bestehenden Gebäude, zum selben Grundstück und folglich demselben Eigentümer gehörte. Aus der Identität des damaligen Eigentümers der heutigen Grundstücke ergebe sich die (implizite) Zustimmung zum Grenzbau. Dies wird auch vom Beschwerdegegner so vorgebracht. Demgemäss besteht gerade keine vorschriftswidrige Baute, da für die Unterschreitung des Grenzabstands (mit der Unterteilung des Grundstücks) ein Näherbaurecht vorgelegen hat. Sodann rechtfertigt es sich auch nicht, wie vom Beschwerdeführer vorgebracht "trotzdem" bzw. in analoger Weise nach den Regeln von § 357 Abs. 1 PBG bauen zu können. § 357 Abs. 1 PBG sieht vor, dass für neue oder weitergehende Abweichungen die Vorschriften über die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten bleiben. Die Nutzung des Dachs als Terrasse wäre eine solche neue bzw. weitergehende Abweichung und bedürfte daher ebenfalls einer Ausnahmegewilligung.

E. 7

Nach dem vorgängig Ausgeführten erweist sich der vorinstanzliche Entscheid als rechtskonform. Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Antrag des Beschwerdegegners auf Parteientschädigung erfolgte verspätet; zudem besteht für den Beschwerdegegner mangels erheblicher Umtriebe ohnehin kein Entschädigungsanspruch.

E. 9

Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erhoben werden. Soweit es sich um einen Zwischenentscheid handelt, ist die Beschwerde an das Bundesgericht nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BBG zulässig.

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