

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00269 vom 12. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00269

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00269 du 12 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00269 del 12 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Sachverhaltsfeststellung; rechtliches Gehör. Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde von Amtes wegen dazu, für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen. Sie hat zu ermitteln, was nach den vernünftigen Erwartungen aller Beteiligten relevant und ausreichend ist, um zu einer sachlich zutreffenden Entscheidung zu führen. Die behördliche Untersuchungspflicht kann sich dabei auf die Mitwirkungspflicht der Verfahrensbeteiligten stützen (E. 3.2). Indem die Vorinstanz als Fachgericht aufgrund der vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos festgestellt hat, dass lediglich die Dachfläche erweitert und erhöht, jedoch dadurch die Raumhöhe nicht verändert wurde, hat sie den Sachverhalt genügend festgestellt (E. 3.3). Jedoch hat die Vorinstanz die Rüge, die notwendige Raumhöhe für die Wohnnutzung sei nicht eingehalten, nicht geprüft und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt (E. 4.1). Die Gehörsverletzung wiegt schwer und es besteht kein Anlass für eine ausnahmsweise Heilung der Gehörsverletzung (E. 4.3). Rückweisung.

Erwägungen

E. 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.

E. 2

Das streitgegenständliche Baugrundstück liegt gemäss geltender BZO der Stadt Zürich in der Wohnzone W4. Geplant ist die Umnutzung des zweiten Dachgeschosses zu Wohnzwecken und der Einbau neuer Dachflächenfenster. Bereits in den Jahren 2015/2016 fand eine Sanierung bzw. ein Umbau des Gebäudes statt.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer moniert, die Vorinstanz habe die Höhe des zweiten Dachgeschosses nicht genügend abgeklärt und damit sein rechtliches Gehör verletzt.

E. 3.2

Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die Behörde von Amtes wegen dazu, für die richtige und vollständige Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts zu sorgen. Welches der entscheiderelevante Sachverhalt ist, muss aufgrund der im konkreten Einzelfall massgebenden spezialgesetzlichen Regeln beurteilt werden. Die Behörde hat zu ermitteln, was nach den vernünftigen Erwartungen aller Beteiligten relevant und ausreichend ist, um zu einer sachlich zutreffenden Entscheidung zu führen. Die behördliche

Untersuchungspflicht kann sich dabei auf die Mitwirkungspflicht der Verfahrensbeteiligten nach § 7 Abs. 2 VRG stützen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 10, 13 f.). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst sodann unter anderem das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und ihren Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen. Ebenso müssen die (Rechtsmittel-)Behörden ihre Vorbringen tatsächlich hören, prüfen und in der Entscheidfindung berücksichtigen (BGE 138 I 232 E. 5.1).

E. 3.3

Die Vorinstanz führte an, aus den eingereichten Fotoaufnahmen aus der Bauzeit des vormaligen Umbaus/Sanierung gehe hervor, dass der Dachstuhl bei der damaligen Sanierung nicht angetastet wurde. Vielmehr sei auf dem bestehenden Dachstuhl eine Konstruktion für ein hinterlüftetes Dach montiert worden. Die damit verbundene Erhöhung der Dachfläche habe somit keine Vergrösserung der Raumhöhe im zweiten Dachgeschoss zur Folge gehabt. Dachgeschosse sind horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen (§ 275 Abs. 2 Satz 1 PBG). Dabei ist für die Raumhöhe die Unterkante der Dachfläche entscheidend, wird die Dachfläche selbst höher, hat dies auf die Raumhöhe keinen Einfluss. Indem die Vorinstanz als Fachgericht aufgrund der vom Beschwerdeführer eingereichten Fotos festgestellt hat, dass lediglich die Dachfläche erweitert und erhöht, jedoch dadurch die Raumhöhe nicht verändert wurde, hat sie den Sachverhalt genügend festgestellt und das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt. Im Übrigen gehen im vorliegenden Verfahren die Parteien mittlerweile übereinstimmend davon aus, dass die Raumhöhe des zweiten Dachgeschosses keine 2,4 m hoch ist, die Beschwerdegegnerschaft geht, wie auf den Plänen des Umbauprojekts angegeben, von einer Höhe von 2,32 m aus. Schliesslich hat auch das Amt für Baubewilligungen den damaligen Umbau kontrolliert und für in Ordnung befunden. Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung ist damit nicht zu beanstanden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Vorinstanz habe seinen Einwand, die Raumhöhe sei bei den damaligen Sanierungs- und Umbauarbeiten nicht erhöht worden, und es würde die notwendige Raumhöhe für die Wohnnutzung nicht eingehalten, nicht berücksichtigt. In der Tat finden sich im vorinstanzlichen Entscheid keine Erwägungen zu dieser Rüge, weshalb die Vorinstanz das rechtliche Gehör (vgl. E. 3.3) des Beschwerdeführers verletzt hat.

E. 4.2

Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur; die Verletzung des Gehörsanspruchs führt daher grundsätzlich unabhängig von den Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Verfügung (statt vieler VGr, 28. Juni 2017, VB.2017.00076, E. 6.1). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts kann indes eine obere Instanz die Gehörsverletzung einer unteren Instanz heilen, wenn die Verletzung nicht schwer wiegt und die Rechtsmittelinstanz sowohl Tat- als auch Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Selbst bei einer schweren Verletzung ist von einer Rückweisung abzusehen, wenn diese lediglich einen formalistischen Leerlauf darstellen und zu einer unnötigen Verfahrensverlängerung führen würde (BGE 133 I 201

E. 2.2; BGE 132 V 387 E. 5.1; VGr, 7. Juni 2018, VB.2018.00067, E. 2.4).

E. 4.3

Da die Vorinstanz die Rüge des Beschwerdeführers ohne jegliche Begründung nicht behandelte, wiegt die Verletzung des rechtlichen Gehörs schwer. Vorliegend besteht kein Anlass für eine ausnahmsweise Heilung der Gehörsverletzung. Im Übrigen wird auch vonseiten der Beschwerdegegnerschaft keine Heilung thematisiert, weder mit Blick auf eine Beschleunigung des Verfahrens noch mit Blick auf einen möglichen Leerlauf.

E. 4.4

Der angefochtene Entscheid ist somit aufzuheben und die Sache zur Prüfung der Rüge, die lichte Raumhöhe sei nicht eingehalten, zurückzuweisen.

E. 5

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gilt – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführende Partei als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f.). Ausgangsgemäss sind somit die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Der private Beschwerdegegner ist überdies zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG); keine Entschädigungspflicht trifft bei der vorliegenden Konstellation die Baubehörde (vgl. Plüss, § 17 N. 94). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von total Fr. 2'000.-.

E. 6

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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