

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00660 vom 8. April 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-04-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00660

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00660 du 8 avril 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00660 del 8 aprile 2021

Regeste

Baubewilligung | Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; Dachflächenfenster. Fragen des rechtlichen Gehörs (E. 4). Die Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG kann nur für bestehende Bauten und Anlagen beansprucht werden, welche seinerzeit im Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt worden sind. § 357 PBG bezieht sich also allein auf bestehende, nicht aber auf bereits abgebrochene oder neue Bauwerke bzw. Bauteile (E. 5.2). Nach Art. 12 Abs. 7 BZO können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 BZO zugelassen werden (E. 6.2). Es liegt keine besonders gute Gestaltung vor (E. 6.4). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig; die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften und der Gestaltung der Kernzone überwiegen die privaten finanziellen Interessen des Beschwerdeführers (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beantragt in verfahrensrechtlicher Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins.

E. 2.2

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 2.3

Aus den eingereichten Akten, insbesondere dem Protokoll des Augenscheins der Vorinstanz, ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann.

E. 3

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Uetikon am See in der Kernzone Grossdorf (K2). Im Jahr 1973 wurden auf der Südseite des Gebäudes neun Dachflächenfenster von gesamthaft rund 1,80/2,00 m erstellt und nachträglich am 9. November 1973 bewilligt. Im Rahmen der Baukontrolle zum Umbauprojekt "Nutzungsänderung D", dessen Fassadenpläne keine Dachfenster enthielten, wurde festgestellt, dass zwei neue Dachflächenfenster im Umfang von je 140 cm/94 cm, gesamthaft 2,65 m², eingebaut worden waren.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt mehrfach, dass sein Anspruch auf rechtliches Gehör durch die Vorinstanz verletzt worden sei.

E. 4.2

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) fliesst 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. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei muss sie sich indes nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich abhandeln, sondern kann sich auf die wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die Betroffenen über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1; VGr, 24. Mai 2017, VB.2016.00657, E. 3.2; ausführlich Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 344 ff. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen). 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. 4.3.1

Der Beschwerdeführer rügt, er habe sowohl eine besonders gute Gestaltung sowie eine besonders gute Einordnung der Liegenschaft wie auch der Dachfenster angeführt und auf

die Möglichkeit einer Ausnahme nach Art. 12 Abs. 7 der BZO verwiesen, welche seitens der Vorinstanz nicht geprüft worden sei.

E. 4.3.2

Die Vorinstanz hielt in ihrem Entscheid fest, dass der Beschwerdeführer der Auffassung sei, dass ihm eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 12 Abs. 7 BZO zu erteilen sei. Sie führte hierauf in E. 3.3.2 aus, dass nach dieser Bestimmung in der Kernzone K2 bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 zugelassen werden könnten. Solche Abweichungen setzten jedoch ein Modell, ein Material- und Farbkonzept sowie eine positive Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachgutachten voraus. Die Vorinstanz erwog insbesondere, dass sich die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach die gesetzlich geforderte besonders gute Gesamtwirkung nicht erfüllt werde, anlässlich des Augenscheins bestätigt habe, da die Fenster insbesondere überdimensioniert in Erscheinung träten. Insgesamt setzt sich die Vorinstanz über zweieinhalb Seiten mit der Ausnahmebestimmung nach Art. 12 Abs. 7 auseinander, weshalb sie diese genügend geprüft bzw. ihre Überlegungen begründet hat und keine Gehörsverletzung vorliegt.

E. 4.4.1

Der Beschwerdeführer rügt ausserdem eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör, da die Vorinstanz auf seine Ausführungen, die Fenster seien auch unter dem Aspekt von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bewilligungsfähig, nicht eingegangen sei.

E. 4.4.2

Die Vorinstanz führte in E. 3.2 aus, weshalb kein Bestandesschutz mehr bestehe. Da sie einen Bestandesschutz und somit auch die Anwendbarkeit von § 357 PBG verneinte, können in der Folge die Fenster auch nicht nach § 357 Abs. 1 PBG bewilligt werden. Demgemäss hat sie sich auch insofern rechtsgenügend mit dem Argument des Beschwerdeführers auseinandergesetzt und seinen Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

E. 4.5.1

Unter dem Titel rechtliches Gehör bringt der Beschwerdeführer ferner vor, die Vorinstanz habe bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit des Rückbaus weder mildere Mittel noch die Zweck-Mittel-Relation geprüft.

E. 4.5.2

Die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands prüfte die Vorinstanz in Erwägung 3.4.2. Dabei wog sie die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften gegen die privaten Interessen des Beschwerdeführers ab (insbesondere Absatz 4), nahm somit eine Verhältnismässigkeitsprüfung im engeren Sinn vor, welche der Beschwerdeführer wohl mit der Bezeichnung "Zweck-Mittel-Relation" ansprach. Sodann ging die Vorinstanz mit ihren Ausführungen implizit davon aus, dass keine milderen Mittel zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bestünden. Der Beschwerdeführer hat immer noch die Möglichkeit, ein bewilligungsfähiges Projekt mit kleineren Dachflächenfenstern einzureichen. Auf diese Möglichkeit machte die Vorinstanz den Beschwerdeführer indessen auch aufmerksam (E. 3.4.3). Demgemäss konnte er sich auch hier über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der

Sache an das Verwaltungsgericht weiterziehen. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör ist nicht verletzt.

E. 4.6.1

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass sich die Kernzone neben einer Wohnzone mit modernen, grossen, massiven Bauten befände. Dieser Umstand sowie die zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone – wie auch die weitere besonders gute Gestaltung und besonders gute Einordnung der Liegenschaft an sich – seien von der Vorinstanz nicht thematisiert worden. Dies stelle eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör dar.

E. 4.6.2

Die Vorinstanz führte in E. 3.3.2 ausführlich aus, weshalb die Fenster sich nicht gut einordnen würden, wodurch bereits die Anwendung von Art. 12 Abs. 7 BZO nicht infrage kommt. Dies hat zur Folge, dass die weiteren Umgebungsargumente des Beschwerdeführers wie die nahegelegene Wohnzone oder die Einordnung der Liegenschaft an sich für die Anwendung von Art. 12 Abs. 7 BZO nicht mehr von Belang waren. Die Vorinstanz musste diese Argumente daher auch nicht prüfen und begründen. Es liegt somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

E. 4.7.1

Der Beschwerdeführer rügt, die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hätte bei der Verhältnismässigkeitsprüfung in Betracht gezogen werden müssen.

E. 4.7.2

Die Beschwerdegegnerin prüfte eine Ausnahmegewilligung auf Seite 4 (letzter Absatz) ihres Beschlusses. Die Vorinstanz nahm die Prüfung einer Ausnahmegewilligung zu Recht unter dem Gesichtspunkt vor, ob die Dachflächenfenster nachträglich bewilligt werden konnten, und verneinte eine solche. Demgemäss musste sie die Ausnahmegewilligung nicht erneut unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit prüfen. Auch hier liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

E. 4.8.1

Abschliessend rügt der Beschwerdeführer, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, da die Vorinstanz ohne jegliche Begründung erklärt habe, dass sich der rechtmässige Zustand unmissverständlich aus Dispositivziffer II 1.1 des angefochtenen Beschlusses ergebe.

E. 4.8.2

Die Vorinstanz hielt fest, dass sich aus den Erwägungen des angefochtenen Beschlusses sowie aus Dispositivziffer II 1.1 unmissverständlich ergebe, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit dem Rückbau der Dachflächenfenster erreicht werde (E. 3.4.3). Der Beschluss der Beschwerdegegnerin hielt fest, dass die Besitzstandsgarantie in Bezug auf das ausgebaute Dachflächenfenster nicht anwendbar sei. Demgemäss ergab sich aus den Erwägungen des Beschlusses der Beschwerdegegnerin, auf welche die Vorinstanz verwies, dass sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht auf ältere Fenster beziehen und bloss der vollständige Rückbau gemeint sein konnte. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht mit dem Hinweis auf die Erwägungen der Beschwerdegegnerin nachgekommen. Auch hier liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, für die 1973 bewilligten neun Dachflächenfenster bestehe eine Besitzstandsgarantie. Die im Jahr 2008 ohne Bewilligung vorgenommene Änderung an den Fenstern ändere daran nichts.

E. 5.2

Die Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG kann nur für bestehende Bauten und Anlagen beansprucht werden, welche seinerzeit im Einklang mit den materiell-rechtlichen Vorschriften erstellt worden sind (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1444). § 357 PBG bezieht sich also allein auf bestehende, nicht aber auf bereits abgebrochene oder neue Bauwerke (vgl. BEZ 2009 Nr. 25 betreffend einen abgebrochenen Gebäudeteil).

E. 5.3

Die ursprünglich (1973) bewilligten neun Dachflächenfenster wurden abgebrochen und durch ein bzw. zwei grössere neue Fenster ersetzt. Dabei spielt es keine Rolle, ob sich noch an der gleichen Stelle ein Dachdurchbruch bzw. Fenster befindet. Durch den Abbruch der bewilligten Fenster und den Einbau von neuen Fenstern mit anderem Ausmass und in anderer Anzahl (ohne Bewilligung) wurde die Besitzstandsgarantie aufgegeben. Die Änderungen waren nämlich dergestalt, dass nicht mehr von einer Verkleinerung, sondern von einer gänzlichen Neuerstellung zu sprechen ist, stimmen doch die Fenster weder in ihrem Ausmass noch in ihrer Anzahl mit dem ursprünglichen Zustand überein. So wurde insbesondere die Glaslichtfläche pro Fenster erheblich vergrössert. Es besteht vorliegend kein Grund mehr, die im Jahr 1973 getätigte Aufwendung zu schützen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz S. 1449), wurde diese doch 2008 ohne Bewilligung aufgegeben. Demgemäss besteht keine Besitzstandsgarantie für die ursprünglichen neun Fenster. Das Baugesuch ist daher nicht nach der Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG zu beurteilen.

E. 5.4

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 107 Ia 123 E. 1; BGE 136 II 359 E. 8.3). Eine Baubewilligung kann also nach 30 Jahren ersessen werden: Der Grundeigentümer ersitzt damit das Recht, den Zustand des Gebäudes beizubehalten. Die Verwirkungsfrist läuft ab der Fertigstellung des Gebäudes oder des streitigen Gebäudeteils (BGE 107 Ia 121 E. 1.b). Die Beweislast für den 30-jährigen Bestand einer Baute trägt der Grundeigentümer (VGr, 30. Juni 2015, VB.2014.00649, E. 5.2). Das einzelne, ohne Bewilligung erstellte Fenster wurde ca. 2008 eingesetzt und das Recht, diesen Zustand beizubehalten, somit noch nicht ersessen. Der vom Beschwerdeführer zitierte verwaltungsgerichtliche Entscheid (VB.2016.00720) ist vorliegend nicht einschlägig, konnte dort doch die 30-jährige Frist nachgewiesen werden.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, den Dachflächenfenstern hätte eine Ausnahmegewilligung nach Art. 12 Abs. 7 BZO erteilt werden müssen.

E. 6.2

Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen (Art. 4 Abs. 2 BZO). Bei allen baulichen Veränderungen in den

Kernzonen sind Bezüge zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen beizubehalten oder herzustellen, insbesondere hinsichtlich Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Fassadenstruktur, Materialien, Farben und Umschwung (Art. 4 Abs. 3 BZO). So sind nach Art. 12 Abs. 3 BZO einzelne Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0,45 m² zugelassen. Dass die beiden eingebauten Dachflächenfenster diese Bestimmung verletzen, ist nicht bestritten. Nach Art. 12 Abs. 7 BZO können bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 12 BZO zugelassen werden. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht (§ 50 Abs. 3 PBG). Dieses Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3, mit Hinweisen).

E. 6.3

Die Beschwerdegegnerin führt aus, der vorgenannte Grundsatz sei im vorliegenden Fall in Bezug auf die Grösse und Anordnung der nebeneinanderliegenden Dachflächenfenster ganz offensichtlich nicht berücksichtigt. Die geschaffene Situation der Dachflächenfenster erfülle die gesetzlich geforderte gute Gesamtwirkung nicht. Die Vorinstanz erwog im Weiteren, die Fenster würden überdimensioniert in Erscheinung treten. Zwar wurden anlässlich des Augenscheins in der Umgebung der Baute grössere Dachflächenfenster gesehen, diese befänden sich aber in der Wohnzone, weshalb sie nicht als Vergleichsobjekte herangezogen werden könnten. Beim Rundgang in der Kernzone K2 hätten sich auf verschiedenen Gebäuden Dachflächenfenster gezeigt, jedoch in viel geringerer Grösse als auf dem Baugrundstück. Die strittigen Dachfenster seien beinahe sechsmal grösser als sie die BZO erlaube. Sie befänden sich zwar am Rand der Kernzone K2 jedoch auf der der Strasse zugewandten Dachfläche und an einer prominenten Lage an einer Strassenkreuzung, weshalb sie von Weitem einsehbar seien. Von einer besonders guten Gestaltung könne bei dieser Dimensionierung nicht gesprochen werden. Es sei eine besonders gute Gestaltungsqualität notwendig, welche zudem kumulativ zu einer besonders guten Einordnungsqualität vorliegen müsse. Letzteres liege aber gerade nicht vor. Ebenso sei nicht nachvollziehbar, inwiefern mit den gewählten Fensterflächen eine besonders gute Gestaltungsqualität erreicht werden solle, zumal deren Lage und Grösse einzig dem damit verfolgten Belichtungszweck geschuldet sei.

E. 6.4

Die Fotos des Augenscheins zeigen auf, dass die grossen Dachflächenfenster deutlich in Erscheinung treten. Das streitgegenständliche Gebäude befindet sich an prominenter Lage und liegt eingangs des Kernzonenbereichs. Die sich in der Kernzone K2 befindenden Gebäude in der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Gebäudes weisen alle deutlich kleinere und weniger auffällige Dachflächenfenster auf. In der Kernzone K2 wird Wert darauf gelegt, Bezüge zu den Gestaltungselementen, wie dies die Dachflächenfenster sind, auch hinsichtlich Massstäblichkeit und Proportionen beizubehalten resp. herzustellen. Die Dachflächenfenster weichen stark von den ansonsten in der Kernzone vorherrschenden Proportionen und Massstäblichkeiten der Dachflächenfenster ab. Während bei den Vergleichsobjekten die Dachflächenfenster unauffällig und kleinräumig in die Dachlandschaft eingebaut wurden und auf dem Dach nicht dominant in Erscheinung treten,

ist dies bei den streitgegenständlichen Fenstern nicht der Fall. Sie nehmen auf dem Dach ein erhebliches Gewicht ein, sind auffällig und wirken dominierend. Inwiefern die grossen, nicht den Bestimmungen entsprechenden Dachflächenfenster der Weiterentwicklung der Kernzone dienen sollen, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht substantiiert dargelegt. Sodann ist auch nicht von Belang, dass das Gebäude auch an die Wohnzone grenzt, ist es zum einen doch von dieser durch die Strasse getrennt und zum anderen ist es als Eingangstor zur Kernzone ein besonderes Aushängeschild für diese. Demgemäss kam die Vorinstanz zu Recht zum Schluss, dass keine besonders gute Gestaltung vorliegt und eine Bewilligung gestützt auf Art. 12 Abs. 7 BZO wurde richtigerweise verweigert. Für eine Ausnahmbewilligung nach § 220 PBG ist nicht ersichtlich, dass die Voraussetzungen derselben gegeben wären und wird dies auch nicht substantiiert dargetan. Die Dachflächenfenster wurden zu Recht nicht bewilligt.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer bringt schliesslich vor, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei unverhältnismässig, sodann sei er gutgläubig gewesen, da die Fenster in ihrer Gesamtheit kleiner ausfielen, als diejenigen, welche 1973 bewilligt wurden. Die Vorinstanz hätte ihn auch nicht zu den Baukosten befragen dürfen.

E. 7.2

Erweist sich ein eigenmächtig realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, so hat die zuständige Behörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch ausgeschlossen sein, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Der Behörde, die solche Begriffe anzuwenden hat, ist ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen (BGr, 2. Mai 2014, 1C_4/2014, E. 4.1; BGr, 21. November 2013, 1C_458/2013, E. 2.2; VGr, 13. März 2013, VB.2012.00680, E. 7.1; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 20 N. 54 ff.). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die Behörde die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (Donatsch, § 50 N. 30 mit weiteren Hinweisen).

E. 7.3

Im Fall einer nicht den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung entsprechenden Baute kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6 mit Hinweisen). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls

erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGr, 7. März 2012, 1C_351/2011, E. 7.1; BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6.4 vgl. zum Ganzen RB 1999 Nr. 126; VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23; 14. Juli 2004, VB.2004.00151 = BEZ 2004 Nr. 49; 14. Oktober 2012, VB.2012.00389 = BEZ 2012 Nr. 57; BGE 132 II 21 E. 6.4). Weicht eine Baute jedoch erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00712, E. 5.3).

E. 7.4.1

Im Jahr 1973 wurden neun kleine Dachflächenfenster bewilligt. Ungefähr im Jahr 2008 wurden die neun Fenster ohne Bewilligung durch ein einzelnes Fenster ersetzt (vgl. Orthofotos auf <https://maps.zh.ch>). Sodann baute der Beschwerdeführer im Jahr 2019 wiederum ohne Bewilligung zwei Fenster mit den Massen von je 140 cm/94 cm ein und ersetzte damit das einzelne Fenster. Der Beschwerdeführer durfte nicht einfach davon ausgehen, dass die im Jahr 1973 erteilte Bewilligung noch Bestand hatte und dass er in geringerem Umfang bauen dürfe, wurden doch augenscheinlich die damaligen Fenster ersetzt, wobei der Beschwerdeführer sowohl die Grösse der Fenster als auch deren Anzahl änderte. In Anbetracht dessen, dass sich das strittige Gebäude in der Kernzone befindet, für welche besondere Gestaltungsanforderungen vorliegen, durfte der Beschwerdeführer nicht annehmen, dass dies zulässig sei. Demgemäss kann er nicht als gutgläubig gelten.

E. 7.4.2

Ein einzelnes Fenster der beiden strittigen Fenster misst ca. 1,3 m² und damit fast das Dreifache der zulässigen Glaslichtfläche von 0,45 m². Die Abweichung vom rechtlich Zulässigen ist daher nicht mehr gering. Der Rückbau der Fenster erweist sich als geeignet sowie als erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Das öffentliche Interesse liegt in der Einhaltung der Ästhetikvorschriften und dem damit einhergehenden Interesse am guten Erscheinungsbild der Kernzone sowie der Rechtsgleichheit. Aufgrund der prominenten Lage des streitgegenständlichen Gebäudes in der Kernzone erhält die Einhaltung der Bestimmung vorliegend zusätzliches Gewicht. Wie die Vorinstanz unbestrittenermassen festgehalten hat, reicht die Belichtung des Dachgeschosses ohne die streitgegenständlichen Fenster aus. Das Interesse des Beschwerdeführers ist somit rein finanzieller Natur. Dieses bezifferte er mit Fr. 20'000.-. Da die Abweichung vom zulässigen Zustand erheblich ist, der Beschwerdeführer nicht gutgläubig sein konnte und lediglich geringere finanzielle Interessen des Beschwerdeführers den öffentlichen Interessen an der Gestaltung der Kernzone, der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung entgegenstehen, erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig. Da der Zustand der bewilligten Fenster von 1973 nicht mehr besteht, ist in Einklang mit den Vorinstanzen als rechtmässiger Zustand der vollständige Rückbau der Dachflächenfenster zu verstehen. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz könnte der rechtmässige Zustand auch durch ein reduziertes Projekt mit zwei kleinen, den Bestimmungen der Bauordnung

entsprechenden Dachflächenfenstern gewährleistet werden. Es steht der Bauherrschaft offen, bei der örtlichen Baubehörde ein entsprechendes neues Projekt zur Bewilligung einzureichen. Anzumerken ist schliesslich noch, dass der Vorinstanz aufgrund der Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen (§ 7 VRG) Fragen zu den Baukosten gestattet waren. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde daher abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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