

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00824 vom 8. April 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-04-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00824

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00824 du 8 avril 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00824 del 8 aprile 2021

Regeste

Baubewilligung | Massgebliche Terrainverhältnisse: Abgrenzung neue Anbaute/Erweiterungsbaute (Präzisierung der Rspr.). Ob die projektierte Anbaute als abstandsbehaftetes unterirdisches Gebäude im Sinn von § 269 PBG gelten kann, hängt in erster Linie davon ab, welches der massgebliche Terrainverlauf ist. Der in § 269 PBG verwendete Begriff des gewachsenen Bodens ergibt sich aus § 5 ABV. Für die Bestimmung des gewachsenen Bodens ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts bei Neubauten auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Baueingabe (für die Neubaute) abzustellen. Bei Um- und Erweiterungsbauten ist auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen. In diesem Zusammenhang kann sich die Frage der Abgrenzung von neuen seitlichen Anbauten und seitlichen Erweiterungsbauten stellen. Bei einer Anbaute im Sinn einer Neubaute wird dem bestehenden Gebäude eine zweite, neue Baute angefügt, die in der Regel ohne grössere Eingriffe wieder beseitigt werden. Anders gesagt, kommt zum ursprünglichen ein zweites, neues Gebäude hinzu. Demgegenüber liegt bei einer (seitlichen) Erweiterung immer noch ein und dasselbe Gebäude vor, wenn auch in veränderter Form. Kumulativ zur architektonischen ist als Voraussetzung für neue Anbauten eine baulich-konstruktive Selbständigkeit erforderlich. Darüber hinaus ist bei der hier fraglichen Abgrenzung von Anbauten und seitlichen Erweiterungen zusätzlich eine funktionale Selbständigkeit zu verlangen. Die Beurteilung der Abgrenzungsfrage muss, wie auch bei Besonderen Gebäuden, stets auf einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens beruhen. Dabei verfügt die kommunale Baubehörde, ebenfalls wie bei Besonderen Gebäuden, über einen geschützten Beurteilungsspielraum und sind immer auch Grenzfälle denkbar. Ist die erforderliche architektonische, baulich-konstruktive und funktionale Selbständigkeit bei einer Anbaute gegeben, liegt eine Neubaute vor und ist diese nach der Rechtsprechung nicht nach dem ursprünglichen, sondern nach dem aktuell gewachsenen Terrain zu beurteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anbaute Terrain beansprucht, das im Rahmen des ursprünglichen Bauvorhabens aufgeschüttet oder abgegraben worden war. Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, liegt eine seitliche Erweiterung vor, wofür die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Stammbaubewilligung massgebend sind. Wann die Bewilligung für die Hauptbaute erteilt wurde, ist dabei nicht relevant. Vorliegend wird nicht dem bestehenden Gebäude ein weiteres hinzugefügt, sondern dieses wird um weitere Räume erweitert, welche funktional mit diesem im Zusammenhang stehen. Die Vorinstanzen gingen zu Unrecht von einer Neubaute und nicht von einer Erweiterung aus und stellten demzufolge fälschlicherweise auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der aktuellen Baueingabe ab. Vorliegend hätten sie ihren Beurteilungen nach dem Gesagten vielmehr den Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Stammbaubewilligung zugrunde legen müssen (E.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00824 Urteil der 1. Kammer vom 8. April 2021 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz) , Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen

E. 1.1

E,

E. 1.2

F, beide vertreten durch RA G, 2. Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Bausektion der Stadt Zürich erteilte E und F am 4. März 2020 unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für eine Anbaute an das 1949 erstellte Einfamilienhaus sowie dessen Umbau im Innern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Strasse 02 in Zürich. II. Gegen diesen Beschluss rekurierten A und B sowie C mit gemeinsamer Eingabe am 7. April 2020 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten dessen Aufhebung. Eine Delegation der 1. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 11. September 2020 einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 23. Oktober 2020 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Dagegen erhoben B und A sowie C mit gemeinsamer Eingabe am 25. November 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten, den angefochtenen Entscheid sowie den angefochtenen Beschluss aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Sodann verlangten sie eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht beantragte am 4. Dezember 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. E und F beantragten am 21. Dezember 2020, die Beschwerde abzuweisen sowie eine Parteientschädigung zzgl. MWST zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Beschwerdeantwort vom 12. Januar 2021 beantragte die Bausektion der Stadt Zürich ebenfalls, die Beschwerde abzuweisen. B und A sowie C replizierten am 28. Januar 2021 mit unveränderten Anträgen. Die Bausektion der Stadt Zürich teilte am 2. Februar 2021 mit, auf eine freigestellte Duplik zu verzichten. Mit Eingabe vom 4. Februar 2021 verzichteten E und F auf eine Stellungnahme zur Replik. Gleichzeitig stellten sie ein Begehren um Feststellung des beschränkten Umfangs der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde auf die Anbaute. Während die Baukommission diesem Ersuchen mit Eingabe vom 17. Februar 2021 nicht opponierte, beantragte die Beschwerdeführerschaft am 22. Februar 2021 dessen Abweisung. Die private Beschwerdegegnerschaft teilte am 25. Februar 2021 den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme mit. Mit Präsidialverfügung vom 4. März 2021 wurde das Begehren um teilweisen Entzug der aufschiebenden Wirkung abgewiesen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W2bII, ist mit einem Einfamilienhaus überbaut und grenzt gegen Nordwesten und Südosten an weitere mit Einfamilienhäusern überstellte Grundstücke. Südlich davon liegt ein Fussweg, welcher im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke in die H-Strasse mündet. Die Bauherrschaft plant, das Wohnhaus mit einer ober- und unterirdischen Anbaute an der westlichen Gebäudeecke zu erweitern, verschiedene bauliche Änderungen bezüglich der Raumaufteilung vorzunehmen sowie sechs Dachflächenfenster und eine Lukarne einzubauen.

E. 2.2

Die erhobenen Rügen betreffen allesamt die geplante Anbaute. Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke machen geltend, das Baurekursgericht habe diese fälschlicherweise als Neu- statt als Erweiterungsbaute betrachtet und seiner Beurteilung das aktuelle statt das ursprünglich gewachsene Terrain zugrunde gelegt. Im PBG werde der Begriff der "Anbaute" in zwei völlig unterschiedlichen Kontexten verwendet. Das Baurekursgericht habe die von der Rechtsprechung jeweils zur Definition von Anbauten entwickelten Kriterien verwechselt. Sie monieren in der Folge den Grenz- und Gebäudeabstand sowie die Überbauungsziffer als nicht eingehalten und beanstanden die Einordnung.

E. 3.1

Ob die projektierte Anbaute als abstandsbehaftetes unterirdisches Gebäude im Sinn von § 269 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG in der bisherigen Fassung; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015) gelten kann, hängt in erster Linie davon ab, welches der massgebliche Terrainverlauf ist. Der in § 269 PBG verwendete Begriff des gewachsenen Bodens ergibt sich aus § 5 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016). Laut dessen Absatz 1 ist dies der bei Einreichung des (Stamm-)Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (vgl. VGr, 28. September 2005, VB.2005.00295 = RB 2005 Nr. 75 = BEZ 2006 Nr. 9; Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 1166). Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt oder im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (§ 5 Abs. 2 ABV).

E. 3.1.1

Für die Bestimmung des gewachsenen Bodens ist nach der Praxis des Verwaltungsgerichts bei Neubauten auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Baueingabe (für die Neubaute) abzustellen. Bei Um- und Erweiterungsbauten ist auf die Terrainverhältnisse bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuchs für das umzubauende Gebäude abzustellen. Frühere Verhältnisse sind bei Neubauten damit nur in den in § 5 Abs. 2 ABV genannten Fällen massgeblich (VGr, 12. Mai 2012, VB.2012.00133, E. 4.1; 3. November 2010,

VB.2010.00360 = BEZ 2010 Nr. 40; 25. Februar 2009, VB.2008.00432 = BEZ 2009 Nr. 24; 14. März 2007, VB.2006.00512 = RB 2007 Nr. 65 = BEZ 2007 Nr. 18; 28. September 2005, VB.2005.00295 = RB 2005 Nr. 75 = BEZ 2006 Nr. 9).

E. 3.1.2

Die Praxis, wonach bei Erweiterungs- und Umbauten auf frühere Verhältnisse abzustellen sei, werde damit begründet, dass eine andere Auslegung zu vom Gesetz nicht gewollten und unsinnigen Rechtsfolgen führen würde. Je nachdem, ob es sich um Abgrabungen oder Aufschüttungen handelt, können beispielsweise abstandsfreie Gebäude zu abstandspflichtigen und umgekehrt werden (§ 269 PBG), Vollgeschosse zu Untergeschossen und umgekehrt (§ 275 PBG), Gebäude, welche die Gebäudehöhe ausschöpfen, zu solchen, welche diese überschreiten oder eine Gebäudehöhereserve aufweisen (§ 278 ff. PBG); Analoges gilt für die Baumassenziffer (§ 258 PBG) usw., wenn das gestaltete Terrain zum gewachsenen erklärt würde (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00111, E. 3.1).

E. 3.1.3

Das Verwaltungsgericht bestätigte diese in VB.2005.00295 festgehaltene Rechtsprechung mit VB.2008.00432 (vgl. E. 3.2.1), welcher vom Bundesgericht seinerseits mit Entscheid vom 28. August 2009, 1C_170/2009, bestätigt wurde. Gründe für eine Änderung oder Abweichung von der genannten Praxis sind keine ersichtlich. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, der Verzicht auf den Rückgriff auf das frühere Terrain stelle nach dieser Rechtsprechung die Ausnahme dar. Aus diesem Grund verfechten sie eine restriktive Bejahung der Voraussetzungen für das Vorliegen einer Neubaute. Der Anbautenbegriff im Sinn einer angebauten Neubaute sei zudem strikt vom extensiven Verständnis einer Anbaute im Sinn eines angebauten besonderen Gebäudes zu trennen.

E. 3.2

Was im fraglichen Zusammenhang unter "Um- und Erweiterungsbauten" bzw. "Neubauten" zu verstehen ist, geht aus den zitierten Entscheiden nicht klar hervor. Die hier interessierende Abgrenzung zwischen einer seitlichen Erweiterungsbau- und einer neuen Anbaute war seit Einführung dieser Praxis erst in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren relevant. Dort wurde in erster Linie darauf abgestellt, ob dem neuen Bauteil eine "gewisse architektonische Selbständigkeit" zukommt (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.3 betreffend einer angebauten 6,5-Zimmer Wohnung). Sodann war die zu beurteilende Anbaute – wie auch in einem anderen Fall (8. Mai 2014, VB.2013.00815, E. 5.2 betreffend an Garage angebautes Nebengebäude) – fraglos auch baulich-konstruktiv selbständig. Ansonsten waren regelmässig Aufstockungen Streitgegenstand, weshalb sich die hier interessierende Abgrenzungsfrage erst gar nicht gestellt hatte. Entgegen der privaten Beschwerdegegnerschaft sind damit noch nicht alle Fragen geklärt und rechtfertigt sich vorliegend entgegen der Bausektion eine Präzisierung der Rechtsprechung.

E. 3.2.1

Das Baurekursgericht hat in seinem Entscheid vom 18. Juni 2014 (BRGE III Nr. 0082/2014 = BEZ 2015 Nr. 18, E. 6.1.2 betreffend Anbau eines Carports) festgehalten, ob eine Erweiterung eines Gebäudes vorliege oder eine Anbaute, entscheide sich nicht nach der Grösse der überstellten Fläche, sondern danach, ob dem neuen Bauteil eine gewisse architektonische Selbständigkeit zukomme oder nicht. Bis dahin ist die Rechtsprechung der

beiden kantonalen Instanzen deckungsgleich. In den zitierten Verwaltungsgerichtsentscheiden wurde zusätzlich auf die baulich-konstruktive Selbständigkeit abgestellt.

E. 3.2.2

Das Baurekursgericht führte im obgenannten Entscheid konkretisierend aus, eine Anbaute im Sinn einer Neubaute werde dem bestehenden Gebäude als zweite, neue Baute angefügt und könne in der Regel ohne grössere Eingriffe wieder beseitigt werden. Anders gesagt, komme zum ursprünglichen ein zweites, neues Gebäude hinzu. Demgegenüber liege bei einer (seitlichen) Erweiterung immer noch ein und dasselbe Gebäude vor, wenn auch in veränderter Form. Würden zum Beispiel bei einem Wohnhaus weitere Wohnräume hinzugefügt oder solche vergrössert, sei von einer Erweiterung auszugehen. Werde hingegen eine architektonisch vom Hauptbau unabhängige Anbaute erstellt, die zudem auch vom bestehenden Gebäude abgetrennt errichtet werden könnte, sei die Anbaute als Neubaute zu qualifizieren und der gewachsene Boden für diese neu und gesondert anhand von § 5 ABV zu bestimmen. § 5 Abs. 2 ABV biete in diesen Fällen genügend Schutz, um Rechtsmissbräuchen vorzubeugen. Wurde das Terrain mithin vor mehr als zehn Jahren und nicht im Hinblick auf die nun geplanten, funktionell vom Hauptgebäude unabhängigen und auch baulich leicht abtrennbaren Anbaute verändert, so sei auf das aktuell bestehende Terrain abzustellen.

E. 3.2.3

Diese Auffassung von Anbauten in Abgrenzung zu seitlichen Erweiterungen fand auch Eingang in die Literatur (Fritzsche /Bösch/Wipf/Kunz, S. 1167). Sie erweist sich vor dem Hintergrund der Praxis zu § 5 ABV als überzeugend und kann übernommen werden.

E. 3.3

Auf diese Abgrenzungskriterien stellte das Baurekursgericht im angefochtenen Entscheid auch für die Beurteilung des vorliegend strittigen Bauprojekts ab. Eine Verwechslung mit den Kriterien für Anbauten, welche die Voraussetzungen als Besonderes Gebäude im Sinn von § 49 Abs. 3 PBG erfüllen, ist nicht ersichtlich. Ob sich die Anwendung der Kriterien im vorliegenden Fall als rechtmässig erweist, ist eine andere Frage, die anschliessend zu beurteilen ist (E. 3.5). Zuvor ist das Verständnis einer Anbaute im Zusammenhang mit § 5 ABV von demjenigen einer als Besonderes Gebäude zu qualifizierenden Anbaute abzugrenzen.

E. 3.3.1

Um als Besondere Gebäude zu gelten, müssen Anbauten in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein, weshalb ebenfalls eine gewisse architektonische und – kumulativ – eine gewisse konstruktive Selbständigkeit verlangt wird. In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe. Da lediglich eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit verlangt wird, ist nicht erforderlich, dass die Anbauten ohne jegliche Anpassungen der baulichen Substanz des Hauptgebäudes weggelassen beziehungsweise versetzt werden könnten (VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.5.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 und 3.4; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110). Eine funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird nicht verlangt. Ein Besonderes Gebäude darf demzufolge auch der Wohn- oder Arbeitsnutzung des Hauptgebäudes dienen, sofern es selber nicht zu solchen Zwecken genutzt werden kann (VGr, 20. März 2014,

VB.2013.00623, E. 3.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1111 mit Hinweisen).

E. 3.3.2

Die Abgrenzungskriterien für die Unterscheidung zwischen Hauptgebäude und angebautem Besondere Gebäude sind in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden und An- bzw. Nebenbauten entwickelte Rechtsprechung (vgl. RB 1968 Nr. 47; RB 1984 Nr. 111) mit Urteil VB.2003.00210 vom 10. September 2003, E. 2a festgelegt worden (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 f.). Ebenso haben diese Abgrenzungskriterien auch Eingang in die Unterscheidung zwischen Anbauten und seitlichen Erweiterungen im Zusammenhang mit der Frage des massgeblichen Terrainverlaufs gefunden (VGr, 21. Januar 2016, VB.2015.00290, E. 3.3; 8. Mai 2014, VB.2013.00815, E. 5.2).

Hinsichtlich der Abgrenzung von An- und Nebenbauten zu Hauptgebäuden hatte das Verwaltungsgericht festgehalten, dass es (allein) auf die äussere Erscheinung und das räumliche Verhältnis zum Hauptgebäude ankomme (RB 1968 Nr. 47). Das (einzige) ursprüngliche Erfordernis der optischen Selbständigkeit von Anbauten wurde in Bezug auf Besondere Gebäude konkretisierend auf eine gewisse architektonische und bauliche Selbständigkeit ausgeweitet. Dazu hielt das Verwaltungsgericht in VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.3.1 fest, die Voraussetzungen der konstruktiven und architektonischen Selbständigkeit für Besondere Gebäude liessen sich mit dem Begriff der optischen Selbständigkeit nur unzureichend erfassen. Massgebend sei nicht nur, ob der betreffende Annexbau in seiner äusseren Erscheinung (räumliche Absetzung, Fassadengestaltung, Dachform bzw. -nutzung usw.) von einem aussenstehenden Betrachter als eigenständiger Gebäudeteil wahrgenommen würde. Ebenso entscheidend sei, ob er bei einer Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens noch als Besonderes Gebäude gewertet werden könne, was sich erst aus dem Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude als Bezugsobjekt ergebe. Kumulativ zur architektonischen ist sowohl als Voraussetzung für Besondere Gebäude als auch für neue Anbauten eine baulich-konstruktive Selbständigkeit erforderlich. Darüber hinaus ist im Einklang mit der baurekursgerichtlichen Rechtsprechung bei der hier fraglichen Abgrenzung von Anbauten und seitlichen Erweiterungen zusätzlich eine funktionale Selbständigkeit zu verlangen (vgl. dazu sogleich, E. 3.3.3). Die Beurteilung der Abgrenzungsfrage muss, wie auch bei Besonderen Gebäuden, stets auf einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens beruhen (vgl. VGr, 13. Juni 2012, VB.2011.00648/00681, E. 4.5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1110). Dabei verfügt die kommunale Baubehörde, ebenfalls wie bei Besonderen Gebäuden, über einen geschützten Beurteilungsspielraum (vgl. VGr, 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.6) und sind immer auch Grenzfälle denkbar.

E. 3.3.3

Die Praxis, wonach lediglich bei Erweiterungs- und Umbauten auf die Terrainverhältnisse beim Einreichen des ursprünglichen (Stamm-)Baugesuchs abgestellt wird, soll widersprüchliche Ergebnisse verhindern und legt – entgegen den Beschwerdeführenden – nicht einen Normal- und einen Ausnahmefall fest. Hingegen ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, dass sich vor dem Hintergrund dieser Praxis ein restriktiverer Anbautenbegriff als bei Besonderen Gebäuden rechtfertigt, indem auch eine funktionale Selbständigkeit verlangt wird. So dient die Praxis zum massgeblichen Terrain einerseits dem Schutz des Grundeigentümers, dessen Baute ansonsten baurechtswidrig werden könnte und andererseits dem Schutz des Nachbarn, indem verhindert werden soll, dass sich ein Bauherr zulasten seiner Nachbarn einen baulichen Vorteil verschaffen kann, der aufgrund

des natürlichen Geländeverlaufs nicht bestünde (VGr, 28. September 2005, VB.2005.00295 = RB 2005 Nr. 75 = BEZ 2006 Nr. 9, E. 3.2). Demgegenüber soll bei Besonderen Gebäuden primär eine missbräuchliche Beanspruchung der in § 273 PBG gewährten Erleichterungen durch eine willkürliche Unterteilung eines Hauptgebäudes verhindert werden, weshalb lediglich eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit und keine funktionale Selbständigkeit erforderlich ist (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.4). Ist die erforderliche architektonische, baulich-konstruktive und funktionale Selbständigkeit bei einer Anbaute gegeben, liegt eine Neubaute vor und ist diese nach der Rechtsprechung nicht nach dem ursprünglichen, sondern nach dem aktuell gewachsenen Terrain zu beurteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anbaute Terrain beansprucht, das im Rahmen des ursprünglichen Bauvorhabens aufgeschüttet oder abgegraben worden war (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1167 mit Hinweis). Werden diese Voraussetzungen nicht erfüllt, liegt eine seitliche Erweiterung vor, wofür die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Stammbaubewilligung massgebend sind. Wann die Bewilligung für die Hauptbaute erteilt wurde, ist dabei nicht relevant (vgl. VGr, 3. November 2010, VB.2010.00360 = BEZ 2010 Nr. 40).

E. 3.4

In casu hat sich die Bausektion in ihrem Beschluss nicht zu ihrer Annahme einer Neubaute geäussert. Der Rekursantwort lässt sich indes entnehmen, beim projektierten Bauteil handle es sich um eine Anbaute. Diese weise die dazu geforderte baulich-konstruktive Selbständigkeit auf, indem sie vom eigentlichen Wohnhaus derart abgetrennt sei, dass eine Beseitigung beim Einfamilienhaus lediglich das Zumauern der Türe beim Korridor zur Folge hätte. Das Baurekursgericht erwog diesbezüglich, vorliegend würden keine bestehenden Räume über das bisherige Gebäudevolumen erweitert, sondern dem bestehenden Gebäudekubus ein Abstellraum, ein Kellerraum und ein Hobbyraum angefügt. Diesen komme eine architektonische Selbständigkeit zu, was sich auch darin zeige, dass sie beseitigt werden könnten, ohne dass beim Wohngebäude selbst grössere bauliche Änderungen erfolgen müssten. Solche würden sich vielmehr auf die Schliessung der Maueröffnung beschränken. Damit sei zweifellos von einer (als Neubaute geltenden) Anbaute und nicht von einer Erweiterung auszugehen.

E. 3.4.1

Wie sich den Bauplänen entnehmen lässt, sind das bestehende Einfamilienhaus und die geplante Anbaute optisch voneinander abgegrenzt. Der Baukörper unterscheidet sich sowohl in seiner Höhe als auch in seiner Grundfläche massgeblich von der bestehenden Baute und ist dieser bei der westlichen Hausecke vorgelagert. Der Hobbyraum im Erdgeschoss ist über einen Vorraum mit dem Korridor des Erdgeschosses verbunden. Eine Treppe führt vom Vorraum zum Kellerraum und zum daran angrenzenden Abstellraum im Untergeschoss. Die Terrasse über dem Hobbyraum ist vom Wohnzimmer des Obergeschosses aus zugänglich.

E. 3.4.2

Damit ist die geplante Baute zwar baulich-konstruktiv von der Hauptbaute abgetrennt und liesse sich auch einfach wieder von dieser trennen. Indes ist dies nach dem Gesagten nicht allein massgebend und die ebenfalls erforderliche funktionale Selbständigkeit vorliegend nicht gegeben: Die Baute ergänzt das Einfamilienhaus um weitere Räume, welche in direktem Zusammenhang mit dessen Nutzung stehen. Zudem ist die Terrasse lediglich vom

bestehenden Wohnhaus aus zugänglich. Dass der Hobbyraum etwas tiefer liegt als die Räume des Erdgeschosses, steht der Qualifikation als Erweiterung nicht entgegen. Die funktionale Eigenständigkeit fehlt auch mangels sanitärer Installationen, welchen eine freistehende Baute dieser Art bedürfte. Dass solche nachträglich eingebaut werden könnten, ist irrelevant; Beurteilungsgrundlage ist stets die Situation gemäss Baugesuch.

E. 3.4.3

Es wird damit nicht dem bestehenden Gebäude ein weiteres hinzugefügt, sondern dieses wird um weitere Räume erweitert, welche funktional mit diesem im Zusammenhang stehen. Insofern unterscheidet sich das Bauprojekt massgeblich vom Anbau einer eigenständigen Wohnung (vgl. VB.2015.00290) oder einer Garage beziehungsweise eines Carports, welche vom Haupthaus funktional unabhängig sind. Dass Anbauten regelmässig ebenfalls den Bewohnern der bestehenden Hauptbaute in irgendeiner Weise dienen werden, insofern auf diese bezogen sind und sie erweitern, ist begriffsimmanent und ändert nichts daran. Ebenso wenig ist mangels funktionaler Eigenständigkeit der vorliegenden Erweiterung relevant, dass die bestehende Gebäudehülle durch deren Anbau keine wesentlichen Veränderungen erfährt.

E. 3.4.4

Dies führt dazu, dass die Anbaute vorliegend nicht als Neubaute, sondern als Erweiterung hätte qualifiziert werden müssen. Die Vorinstanzen gingen zu Unrecht von einer Neubaute und nicht von einer Erweiterung aus und stellten demzufolge fälschlicherweise auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der aktuellen Baueingabe ab. Vorliegend hätten sie ihren Beurteilungen nach dem Gesagten vielmehr den Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Stammbaubewilligung zugrunde legen müssen. Die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführenden erweisen sich damit als begründet.

E. 3.5

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden ist der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Stammbaubewilligung aufgrund der Akten nicht eindeutig feststellbar. Die Hanglage und die eingereichten Pläne zeigen indes ausreichend, dass das Terrain im Zuge der Erstellung der bestehenden Liegenschaft derart umgestaltet worden war, dass der geplante Abstellraum im Untergeschoss das massgebliche frühere Terrain zu einem wesentlichen Teil um deutlich mehr als 0,5 m überragen würde. Folglich wird der gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO einzuhaltende Grenzabstand von 5 m massiv unterschritten. Die nebenbestimmungsweise Heilung dieses Mangels steht daher ausser Frage und wird auch nicht verlangt.

E. 3.6

Wie es sich mit dem Gebäudeabstand und der Überbauungsziffer verhält, ist nicht mehr zu beurteilen. Das Bauprojekt erweist sich bereits aufgrund der Grenzabstandsunterschreitung als nicht bewilligungsfähig. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der Baubewilligung sowie des Rekursentscheids. Dementsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die nun unterliegenden Parteien, nämlich durch die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2, je zur Hälfte zu tragen sind.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung

mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Die private Beschwerdegegnerschaft 1 ist indes zu verpflichten, den Beschwerdeführenden 1 und 2 für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 5'000.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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