

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00904 vom 8. Februar 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-02-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00904

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00904 du 8 février 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00904 del 8 febbraio 2018

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für zwei Mehrfamilienhäuser; gesetzliche Zufahrt; Grenzabstand. Das Bauvorhaben wurde im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt. Aus der unrichtigen Bezeichnung als Projektänderung ist den Beschwerdeführenden kein Nachteil erwachsen (E. 3). Die Verpflichtung zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber öffentlichen Wegen. Hat die fragliche Anlage die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt, so wird sie – wenn sie mehrere Grundstücke erschliesst – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und gilt als öffentlich (E. 4.3.1). Vorliegend ist der massgebliche Abstand bloss von der bestehenden Zufahrt, nicht jedoch von einer diese überlappenden Servitutsfläche aus zu messen, da der Letzteren keine Erschliessungsfunktion zukommt (E. 4.3.2). Die Rüge, es handle sich um eine Zufahrtsstrasse und nicht um einen -weg, erweist sich als verspätet, wäre allerdings ohnehin erfolglos, da die für die Qualifikation als Strasse massgebliche Anzahl erschlossener Wohneinheiten nicht erreicht ist (E. 4.3.3). Hinsichtlich des Grenzabstands hält die BZO Horgen fest, dass der grosse Grundabstand für die Hauptwohnseite und der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden gilt (E. 4.4.1). Es ist nicht zu beanstanden, dass die kommunale Behörde die Nordostfassade – welche den grossen Grundabstand einhält – als Hauptwohnseite des fraglichen Gebäudes qualifiziert hat, da diese seeseitig ausgerichtet ist und die grössten Fensterflächen sowie die meisten Wohnräume nordöstlich zu liegen kommen (E. 4.4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

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

E. 1.1

A,

E. 1.2

B, Beschwerdeführende, gegen

E. 2

Das streitbetroffene Grundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) in der Wohnzone W 2.5. Prozessgegenstand ist die Bewilligung für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt fünf Wohnungen. Es handelt sich

um die Neuarbeitung eines Projekts, welches ursprünglich vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen hatte. Auf durch die heutigen Beschwerdeführenden erhobenen Rekurs hin wurde diese Baubewilligung von der Vorinstanz aufgehoben. In der Folge erteilte der Gemeinderat Horgen der privaten Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für ein überarbeitetes Projekt zur Erstellung von zwei neben dem streitgegenständlichen Bauprojekt gelegenen Mehrfamilienhäusern mit zwölf Wohnungen. Auf einen hiergegen von den heutigen Beschwerdeführenden erhobenen Rekurs hin hob das Baurekursgericht diesen Bauentscheid insoweit auf, als ein Liftturm im Strassenabstandsbereich bewilligt worden war. Mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss vom 25. Mai 2020 wurden zwei weitere Mehrfamilienhäuser bewilligt.

E. 3

Zunächst beanstanden die Beschwerdeführenden, dass das Bauvorhaben möglicherweise in Form einer Projektänderung bewilligt worden sei. Sollte das Baugesuch als blosser Änderung der Stammbaubewilligung behandelt worden sein, würde es an der notwendigen umfassenden baurechtlichen Prüfung des Vorhabens mangeln. Es ist den Beschwerdeführenden zuzustimmen, dass der angefochtene Beschluss von der kommunalen Behörde als "Projektänderung" bezeichnet wurde. Weiter ist ihnen auch darin beizupflichten, dass gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch offenkundig ein andersartiges Bauprojekt vorliegt, welches nicht im Rahmen einer Projektänderung bewilligt werden dürfte (s. zum Ganzen Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. A., Zürich/St. Gallen 2017, S. 255 f. mit weiteren Hinweisen). Aus dem angefochtenen Beschluss ergibt sich aber, dass das Bauvorhaben im ordentlichen Verfahren behandelt wurde: Es wurde ausgesteckt, woraufhin verschiedene Gesuche um Zustellung des baurechtlichen Entscheids im Sinn von § 316 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eingingen – darunter auch eines der Beschwerdeführenden. Zudem wurde das Vorhaben am 14. Februar 2020 mit einer Frist von 20 Tagen publiziert und in der Folge umfassend geprüft. In den Bauplänen ist das Vorhaben denn auch als Neubaute dargestellt. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, entstand den Beschwerdeführenden aus der Bezeichnung als Projektänderung kein Nachteil; namentlich waren sie ohne Weiteres in der Lage, den angefochtenen Entscheid gerichtlich anzufechten. Folglich vermögen sie aus der fehlerhaften Bezeichnung nichts zu ihren Gunsten abzuleiten.

E. 4.1

Nordöstlich des Baugrundstücks befindet sich die F-Strasse. Ausgehend von dieser verläuft eine Zufahrt, im vorderen Teil zwischen dem Bau- und einem Drittgrundstück, im hinteren Teil zwischen dem Bau- und dem beschwerdeführerischen Grundstück. Für die gesamte Zufahrt besteht zugunsten der im hinteren Teil gelegenen Grundstücke ein im Grundbuch eingetragenes Wegrecht. Zudem ist aus dem Grundbuch eine weitere Dienstbarkeit im betreffenden Gebiet ersichtlich: Die jeweilige Eigentümerschaft des Bau- und des oben genannten Drittgrundstücks haben das Fuss- und Fahrwegrecht auf einer Fläche, welche sich auf dem vorderen Teil der Zufahrt befindet. Diese Servitutsfläche überlappt diejenige der Zufahrt; namentlich geht sie auf dem Baugrundstück über diese hinaus und kommt daher stellenweise näher an das Bauprojekt zu liegen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden monieren, nicht nur die Zufahrt, sondern auch die Servitutsfläche zwischen dem Bau- und dem Drittgrundstück sei als öffentlich im Rechtssinn zu qualifizieren. Daher seien auch von dieser Fläche aus – welche näher am Bauprojekt liegt – die massgeblichen Abstände einzuhalten. Einschlägig sei hierbei entgegen den Vorinstanzen nicht bloss der Weg-, sondern der Strassenabstand, da die Zufahrt bzw. die Servitutsfläche mehr als 30 Wohneinheiten erschliesse und damit als Strasse zu qualifizieren sei. Weiter sei nicht nachvollziehbar, dass die kommunale Behörde die nordöstliche, in Richtung der F-Strasse gelegene Fassadenseite des südseitigen der beiden neu zu erstellenden Häuser als Hauptwohnseite bestimmt habe. Richtigerweise handle es sich bei dessen Südostfassade um die Hauptwohnseite und diese halte den in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Horgen (BZO) festgelegten Grundabstand nicht ein.

E. 4.3.1

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude laut § 265 Abs. 1 PBG einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber "öffentlichen" Wegen (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2006.00510, auch zum Folgenden; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1055). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion an. Für die Abgrenzung von öffentlichen und privaten Wegen ist die Zweckbestimmung der Anlage entscheidend. Hat sie die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG, so wird sie – wenn sie mehrere Grundstücke erschliesst – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und gilt als öffentlich, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum steht oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden ist (VGr, 25. Juni 2020, VB.2020.00173, E. 3.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 4.3.2

Zunächst ist den Beschwerdeführenden darin beizupflichten, dass die Zufahrt vom Baurekursgericht im Zusammenhang mit der Aufhebung der ursprünglichen Baubewilligung als öffentlich qualifiziert wurde und dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die über die Zufahrt hinausgehende Servitutsfläche zuweilen allenfalls auch von Benützern und Benutzerinnen dieser öffentlichen Zufahrt befahren werden könnte. Ein solches unbefugtes Befahren vermag jedoch keine Öffentlichkeit der Servitutsfläche zu begründen, gerade auch, weil diese keine Erschliessungsfunktion innehat: Die im hinteren Teil der Zufahrt gelegenen Grundstücke werden über ebendiese Zufahrt und nicht über die Servitutsfläche erschlossen. Das an diese Fläche angrenzende Drittgrundstück wird über die F-Strasse erschlossen, das Baugrundstück über eine Tiefgarage. Eine Funktion der Servitutsfläche als gesetzliche Zufahrt ist nach dem Gesagten nicht auszumachen, weshalb sie hinsichtlich der Einhaltung der oben genannten Abstandsvorschriften nicht relevant ist.

E. 4.3.3

Schliesslich werfen die Beschwerdeführenden die Frage auf, ob der vordere, zwischen dem Bau- und dem Drittgrundstück gelegene Teil der Zufahrt als öffentlicher Weg oder als

öffentliche Strasse zu qualifizieren sei, zumal der Strassenabstand von 6 m nicht eingehalten wäre. In seinem Entscheid vom 11. Dezember 2018 betreffend die ursprüngliche Baubewilligung hatte das Baurekursgericht die Zufahrt als öffentlichen Weg qualifiziert (BRGE II Nr. 0161/2018, E. 3.5.2). Im vorliegenden Prozess wurde dies im Rekursverfahren nicht substantiiert in Zweifel gezogen; die Beschwerdeführenden bringen ihre diesbezügliche Rüge erstmals mit der Beschwerde vor. Gemäss ständiger Praxis können sich Nachbarinnen und Nachbarn, die als Rekurrierende vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt haben, vor Verwaltungsgericht nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 3.2.1; 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 3.1; 17. November 2010, VB.2010.00406, E. 7; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 52 N. 41). Folglich ist auf ihre Rüge nicht einzugehen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die massgebliche Grenze von 30 erschlossenen Wohneinheiten gemäss Anhang der Zugangsnormen vom 9. Dezember 1987 (ZN) offenkundig nicht überschritten und die Zufahrt daher bloss als Weg und nicht als Strasse zu qualifizieren ist, weshalb die Beschwerdeführenden mit ihrer Rüge ohnehin nicht durchdringen würden.

E. 4.4.1

Hinsichtlich des Grenzabstands hält Art. 5.2.1 der BZO fest, dass der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, der kleine Grundabstand für die übrigen Fassaden gilt. Bei allen Hauptgebäuden ist mindestens gegenüber einer Fassade der grosse Grundabstand einzuhalten. In der Wohnzone W 2.5 beträgt dieser 10 m (Art. 5.1 BZO). Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, beim südseitigen Gebäude sei nicht die nordöstliche, sondern die Südostfassade als Hauptwohnseite zu qualifizieren, und diese halte den für die Hauptwohnseite massgeblichen grossen Grundabstand nicht ein.

E. 4.4.2

Kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher sind die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von der Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird durch die Gemeindeautonomie beschränkt (zum Ganzen: VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232, VB.2014.00248 E. 4.3.2 = BEZ 2015 Nr. 29; Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem

Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4.4.3

Aus der angefochtenen Baubewilligung werden die Entscheidungsgründe, von denen sich die kommunale Behörde bei der Festlegung der Hauptwohnseite leiten liess, nicht ersichtlich; in ihrer Rekursantwort hat sie diese jedoch ausgeführt und in ihrer Beschwerdeantwort vor Verwaltungsgericht abermals bekräftigt. Gemäss ständiger, baurekursgerichtlich bestätigter Praxis der Gemeinde Horgen gelte als Hauptwohnseite diejenige Fassade, bei der das Wohnzimmer mit der grössten Fensterfläche liege. Aus den Bauplänen wird ersichtlich, dass die Bestimmung der Hauptwohnseite beim südseitigen der beiden zu erstellenden Gebäude nicht eindeutig ausfällt; die grösste Fensterfläche liegt jedoch nordostseitig. Zudem sind die nordöstlichen Fenster seeseitig ausgerichtet und im Erd- wie auch im 1. Obergeschoss kommen die meisten Wohnräume nach Nordosten zu liegen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die Nordostfassade als Hauptwohnseite festlegten; dieses Vorgehen lag innerhalb des zu berücksichtigenden Ermessensspielraums der kommunalen Baubehörde. Demzufolge ist es unerheblich, dass die Südostfassade den grossen Grundabstand für Hauptwohnseiten unterschreiten würde.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde insgesamt als unbegründet abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen solidarisch kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr sind sie zu verpflichten, die private Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5).

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