

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00729 vom 24. März 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-03-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00729](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00729)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00729 du 24 mars 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00729 del 24 marzo 2022

## Regeste

Baubewilligung | Anforderungen an eine Küche. Beschwerdelegitimation (E. 1.2). Anfechtbarer Endentscheid (E. 1.3). Wohnungen müssen ausser Wohn- und Schlafräumen eigene Räume mit den üblichen sanitären Einrichtungen enthalten; Wohnküchen sind zulässig. Das kantonale Recht geht daher davon aus, dass eine Wohnung im Regelfall über eine Küche verfügen muss. Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind (E. 3.2). In einzelnen Zimmern vorhandene, auf Kleinkühlschränken aufgestellte Elektro-Kochplatten sind nicht als Küchen im Sinne von § 306 PBG zu qualifizieren. Hierunter können vernünftigerweise nur fest installierte Kücheneinrichtungen verstanden werden. Da die von der Beschwerdeführerin geplante "Küche" nur über eine mobile Kochplatte und keine fest installierten Geräte verfügt sowie ebenfalls kein Spülbecken und auch keine Lüftung aufweist, kann sie nicht als Küche qualifiziert werden. Da eine Küche ein wesentliches Element einer Wohnung darstellt und Lüftungsanlagen aus immissionsrechtlicher Sicht für Küchen ebenfalls von nicht unerheblicher Bedeutung sind und vorliegend keine objektiven Umstände ersichtlich sind, die einen Verzicht auf eine Küche nahelegten, hat die Beschwerdegegnerin ihr Ermessen nicht überschritten, indem sie keine Erleichterungen gewährte und die Voraussetzungen für eine eigenständige Wohnung verneinte (E. 3.3). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2021.00729 Urteil der 1. Kammer vom 24. März 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen A AG, Beschwerdeführerin , gegen Baubehörde Illnau-Effretikon, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerin , und Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Mitbeteiligte , betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. Februar 2021 verweigerte die Baubehörde Illnau-Effretikon der A AG die Baubewilligung für den Einbau einer Einliegerwohnung in das Einfamilienhaus Assek.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der C-Strasse 03 in Illnau. II. Hiergegen gelangte die A AG am 1. April 2021 an das Baurekursgericht und beantragte, die angefochtene Verweigerung sei aufzuheben und das eingereichte Baugesuch für den Einbau einer Einliegerwohnung zu bewilligen. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs am 6. Oktober 2021 gut und lud die Baubehörde Illnau-Effretikon ein, die nachgesuchte Baubewilligung unter Statuierung der notwendigen Nebenbestimmungen zu erteilen, insbesondere unter der Auflage, dass der abgetrennte

Wohnraum nicht als separate Wohneinheit vermietet oder veräussert werden darf und die bereits erstellte vertragliche Situation zwischen der Bauherrin und der Mieterschaft entsprechend anzupassen ist. III. Daraufhin gelangte die A AG mit Beschwerde vom 22. Oktober 2021 an das Verwaltungsgericht und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich verzichtete am 3. November 2021 und auch in der Folge auf eine Stellungnahme. Das Baurekursgericht beantragte am 22. November 2021 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 25. November 2021 beantragte die Baubehörde Illnau-Effretikon die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die A AG replizierte am 2. Dezember 2021. Mit Duplik vom 16. Dezember 2021 hielt die Baubehörde Illnau-Effretikon an ihren Anträgen fest. Die A AG nahm am 4. Januar 2022 erneut Stellung. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

#### **E. 1.2**

Die Beschwerdegegnerin bestreitet ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin an der Beschwerde, da die Vorinstanz deren Rekurs gutgeheissen habe. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (§ 49 i.V.m. § 21 Abs. 1 VRG). Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 21 N. 13). Die Vorinstanz hat zwar den Rekurs der Beschwerdeführerin gutgeheissen, dies jedoch mit der Auflage, dass der abgetrennte Wohnraum nicht als separate Wohneinheit vermietet oder veräussert werden darf und die bereits erstellte vertragliche Situation zwischen der Bauherrin und der Mieterschaft entsprechend anzupassen ist. Es handelt sich daher beim Entscheid der Vorinstanz bloss um eine teilweise Gutheissung, da die Baubewilligung nicht wie von der Beschwerdeführerin beantragt uneingeschränkt, sondern lediglich unter einer bestimmten Auflage zu erteilen ist. Die Beschwerde zielt darauf ab, diese Auflage aufzuheben. Dadurch würde sich die rechtliche und tatsächliche Situation der Beschwerdeführerin verändern, da sie insbesondere die Einliegerwohnung separat vermieten könnte. Die Beschwerdeführerin hat daher ein schutzwürdiges Interesse und ist zur Beschwerde legitimiert.

#### **E. 1.3**

Rückweisungsentscheide gelten grundsätzlich als Zwischenentscheide (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00305, E. 3.3 mit weiteren Hinweisen; BGE 142 II 20 E. 1.2). Sie sind jedoch ausnahmsweise als Endentscheide zu behandeln, wenn der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der (rechnerischen) Umsetzung des höherinstanzlich Angeordneten dient (vgl. BGE 134 II 124 E. 1.3; Bertschi, § 19a N. 64 f.). Betreffend die Erteilung der Baubewilligung sowie die von der Vorinstanz statuierte Auflage hat die Beschwerdegegnerin den Entscheid lediglich umzusetzen. Einzig hinsichtlich weiterer

notwendiger Nebenbestimmungen verbleibt der Beschwerdegegnerin noch ein Entscheidungsspielraum. Da jedoch das Verwaltungsgericht bei Baubewilligungen eine grosszügige Praxis bezüglich des Umstands handhabt, wann diese als Endentscheid zu qualifizieren sind, vermögen einzelne Nebenbestimmungen mit verbleibendem Ermessensspielraum allein, den vorliegenden Rückweisungsentscheid noch nicht als blossen Zwischenentscheid zu qualifizieren. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist der angefochtene Entscheid demgemäss ein anfechtbarer Endentscheid. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Illnau-Effretikon (BZO) in der Kernzone II liegenden Einfamilienhauses, welches sie vermietet. Auf Wunsch der Mieterschaft wurde eine Trennwand im Treppenhaus eingebaut, um ein Zimmer mit Badzimmer abzugliedern. Strittig ist, ob dieser abgetrennte Bereich die Voraussetzung einer Einliegerwohnung erfüllt und damit als eine eigene Wohneinheit zu qualifizieren ist. Insbesondere strittig ist, ob die Voraussetzungen für eine Küche gegeben sind.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Küche sei genügend gross und benötige keine Lüftungsanlage. So sei auch § 36 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 (BBV I) und nicht § 306 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) für die Beurteilung einer Einzimmerwohnung anwendbar.

### **E. 3.2**

Wohnungen müssen ausser Wohn- und Schlafräumen eigene Räume mit den üblichen sanitären Einrichtungen enthalten; Wohnküchen sind zulässig. Für Appartements und Einzimmerwohnungen können unter Berücksichtigung der Bedürfnisse Erleichterungen gewährt werden (§ 9 BBV I). Diese Regelung bezieht sich offenkundig auch auf Küchen, selbst wenn unter Räumen mit sanitären Einrichtungen in erster Linie Bad und Toilette verstanden werden. Nur unter dieser Prämisse ergibt die Einschränkung, wonach auch Wohnküchen, die ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sind (§ 306 PBG) und daher keine eigenen Räume bilden, zulässig sind, überhaupt einen Sinn. Das kantonale Recht geht daher davon aus, dass eine Wohnung im Regelfall über eine Küche verfügen muss (Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1243). Küchen dürfen ohne Abtrennung mit Wohnräumen verbunden sein, wenn sie den Erfordernissen eines wirksamen Brandschutzes entsprechen und mit einwandfreien Lüftungsanlagen ausgerüstet sind (§ 306 PBG). Soweit nicht für einzelne Bereiche etwas anderes festgelegt ist, gelten die §§ 299 ff. PBG (Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume) für Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben oder haben können. Sie gelten auch für Räume, die nach ihrem Ausbau und ihrer Ausrüstung dem Aufenthalt von Menschen dienstbar gemacht werden können (§ 299 PBG).

### **E. 3.3**

In einzelnen Zimmern vorhandene, auf Kleinkühlschränken aufgestellte Elektro-Kochplatten sind nicht als Küchen im Sinne von § 306 PBG zu qualifizieren.

Hierunter können vernünftigerweise nur fest installierte Kücheneinrichtungen verstanden werden. Nur bei solchen erscheint der Einbau einer Entlüftung sinnvoll (und kann bei deren Planung die Lokalisierung der Wasser- und Abwasseranschlüsse eindeutig festgelegt werden). Wäre eine Entlüftung auch bei mobilen Elektro-Kochplatten als notwendig anzusehen, müsste dies, da der Standort der Geräte beliebig geändert werden kann, konsequenterweise dazu führen, dass der Verkauf beziehungsweise der Einsatz solcher Geräte verboten wird. Solche können indessen legal erworben werden. Es widerspräche daher jeglicher Vernunft, sie den für (fest installierte) Küchen geltenden Vorschriften zu unterwerfen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1243). Da die von der Beschwerdeführerin geplante "Küche" nur über eine mobile Kochplatte und keine fest installierten Geräte verfügt sowie ebenfalls kein Spülbecken und auch keine Lüftung aufweist, kann sie nicht als Küche qualifiziert werden. Zwar sieht, wie dies die Beschwerdeführerin zu Recht angibt, § 9 Abs. 2 BBV I vor, dass für Appartements und Einzimmerwohnungen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse Erleichterungen gewährt werden können. Da eine Küche ein wesentliches Element einer Wohnung darstellt und Lüftungsanlagen aus immissionsrechtlicher Sicht für Küchen ebenfalls von nicht unerheblicher Bedeutung sind und vorliegend keine objektiven Umstände ersichtlich sind, die einen Verzicht auf eine Küche nahelegten, hat die Beschwerdegegnerin ihr Ermessen nicht überschritten, indem sie keine Erleichterungen gewährte und die Voraussetzungen für eine eigenständige Wohnung verneinte. Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

#### **E. 4**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihr keine Umtriebsentschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin steht trotz ihres Obsiegens ebenfalls keine Parteientschädigung zu, da ihr im Beschwerdeverfahren kein besonderer Aufwand im Sinn von § 17 Abs. 2 lit. a VRG entstanden ist.

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