

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00840 vom 6. Oktober 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00840

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00840 du 6 octobre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00840 del 6 ottobre 2022

Regeste

Baubewilligung | Eigenständige Gebäude; materielle Betrachtungsweise. Bei zusammengebauten Gebäuden kann bisweilen unklar sein, ob die einzelnen Gebäude eigenständig sind. Nach der Praxis wird ein Teil eines zusammengebauten Baukörpers nur dann zu einem eigenständigen Gebäude, wenn er eine von anderen Teilen des Baukörpers abgegrenzte separate Grundfläche aufweist und sich in einem gewissen Mass auch optisch verselbständigt hat. Andernfalls liegt ein als Einheit zu betrachtendes Gebäude vor. Zwei oberirdisch frei stehende Gebäude bleiben trotz durchlaufendem Untergeschoss (etwa in Form einer Tiefgarage) selbständig (E. 3.2). Anwendbarkeit der materiellen Betrachtungsweise (E. 4.2). Die zulässige Gebäudehöhe wird immer noch deutlich überschritten, die materielle Betrachtungsweise bleibt anwendbar (E. 4.4). Bei der materiellen Betrachtungsweise ging das Bundesgericht nicht von einer Gesamthöhe aus, Überlegungen zur Firsthöhe sind daher unbeachtlich (E. 4.5.2). Es liegen keine besonderen Verhältnisse vor, welche eine Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden (E. 5). Abweisung VB.2021.00840. Abweisung VB.2022.00001.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2021.00840 Urteil der 1. Kammer vom 6. Oktober 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen Aus VB.2021.00840 A, vertreten durch RA B, Aus VB.2022.00001 C, vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2021.00840 C, vertreten durch RA D, Aus VB.2022.00001 Bausektion der Stadt Zürich, Beschwerdegegner, und Aus VB.2021.00840 Bausektion der Stadt Zürich, Aus VB.2022.00001 A, vertreten durch RA B, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 27. März 2019 wies die Bausektion der Stadt Zürich das Gesuch von A um Neuurteilung des Bauentscheids Nr. 01 betreffend Aufstockung der Mehrfamilienhäuser E-Strasse 02,

E. 1.1

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. Sowohl der Beschwerdeführer im Verfahren VB.2021.00840 als Bauherr sowie auch der Beschwerdeführer aus dem Verfahren VB.2022.00001 als lediglich durch eine Strasse vom Baugrundstück getrennter Nachbar sind zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50 ff.). 2. Das Baugrundstück ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) der Wohnzone W4 zugeteilt. Es liegt auf der Innenseite einer Serpentincurve der E-Strasse. Das Gelände weist ein Gefälle von Nordost nach Südwest auf, wobei die Höhendifferenz innerhalb des Baugrundstücks rund 6 m beträgt. Es ist mit einem Bürotrakt mit der Hausnummer 002 sowie drei Mehrfamilienhäusern mit den Hausnummern 02 bis 04 überstellt, wobei diese aneinandergelagert sind. Der Bürotrakt liegt im Westen, ist den Mehrfamilienhäusern vorgelagert und verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Das Mehrfamilienhaus E-Strasse 02 liegt in der Kurve, es ortet am tiefsten und weist ein als Autoeinstellhalle dienendes Untergeschoss sowie die auf ein weiteres Untergeschoss sowie drei Vollgeschosse verteilten Wohnetagen auf. Bei den beiden anderen Mehrfamilienhäusern dienen zwei Untergeschosse als Einstellhallen, ein Untergeschoss und zwei Vollgeschosse werden als Wohnungen genutzt. Die vier Häuser verfügen über separate interne Erschliessungen, eigene Hauszugänge und Adressen. Die Mehrfamilienhäuser 03 und 04 widersprechen den Bauvorschriften. So überschreiten sie die aktuell zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m (Art. 13 Abs. 1 BZO), im Gegensatz zum Bauzeitpunkt, als die geltende Gebäudehöhe noch eingehalten wurde. Sodann ist auch die Ausnützung nach heutigem Recht überschritten. Der Bauherr plant, die Mehrfamilienhäuser E-Strasse 02,

E. 03

und 04 je um ein Attikageschoss aufzustocken. Die Aufstockung der Mehrfamilienhäuser bildete bereits früher Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens. Zum damaligen Zeitpunkt lag das Baugrundstück in der Wohnzone W3 und es galt eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m. Das Bundesgericht kam im damaligen Verfahren zum Schluss, dass in Abweichung von der bisherigen Praxis der rein formellen Sichtweise von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eine materielle Betrachtungsweise anzuwenden sei. Zur Begründung fügte das Bundesgericht aus, es sei zwar zutreffend, dass sich die Gebäudehöhe im rechtlichen Sinn mit der geplanten Aufstockung nicht ändere. Es sei indes offenkundig, dass eine Baute mit einem zusätzlichen Attikageschoss viel höher wirke und auch effektiv erhebliche negative Auswirkungen für die Nachbarn habe. Der bestehende Gebäudekomplex überschreite mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 m bereits jetzt die (damals) maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 m sehr deutlich und würde bei einer Aufstockung um ein Attikageschoss als 17 m hohes Gebäude in Erscheinung treten, welches die Aussicht der Nachbarn beeinträchtigen und zu vermehrtem Schattenwurf führen würde. Das geplante Attikageschoss verstärke mit Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Die geplante Aufstockung führe daher bezüglich der tatsächlich in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG. In solch einem Fall komme einzig die Erteilung einer

Ausnahmebewilligung infrage (BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017).

E. 3.1

Der beschwerdeführende Nachbar bringt vor, es liege lediglich ein Gebäude und nicht wie von der Vorinstanz angenommen vier Gebäude vor. Demgemäss hätten die verschiedenen Umbauten nicht einzeln für die jeweiligen Hausnummern betrachtet werden dürfen und es hätten nicht drei voneinander getrennte Baubewilligungen erteilt werden dürfen, dies würde die Einheit der Baubewilligung verletzen. Würden Gebäude aneinandergelagert, so sei eine Brandmauer gemäss Brandschutzrichtlinie zu errichten (§ 290 Abs. 1 PBG), eine solche würde nicht bestehen. Sodann liege eine Übergeschossigkeit vor.

E. 3.2

Grundsätzlich sind Geschosse für jedes eigenständige Gebäude separat zu zählen. Bei zusammengebauten Gebäuden kann bisweilen unklar sein, ob die einzelnen Gebäude "eigenständig" in diesem Sinn sind. Nach der Praxis wird ein Teil eines zusammengebauten Baukörpers nur dann zu einem eigenständigen Gebäude, wenn er eine von anderen Teilen des Baukörpers abgegrenzte separate Grundfläche aufweist und sich in einem gewissen Mass auch optisch verselbständigt hat. Andernfalls liegt ein als Einheit zu betrachtendes Gebäude vor. Zwei oberirdisch frei stehende Gebäude bleiben trotz durchlaufendem Untergeschoss (etwa in Form einer Tiefgarage) selbständig (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1138 mit weiteren Hinweisen). Damit ein Baukörper als zusammengebaute Einzelhäuser qualifiziert werden kann, müssen die einzelnen Teile bis auf den Baugrund durchgehend baulich-funktional getrennt sein (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1140). Zwar sind bei aneinandergelagerten Gebäuden oder bei einem Grenzbau Brandmauern zu errichten (§ 290 PBG), ob jedoch aneinandergelagerte Gebäude bestehen, hängt von ihrer baulich-funktionalen Anordnung ab. Fehlen bei baulich-funktional getrennten aber aneinandergelagerten Gebäuden Brandmauern, erweist sich dies allenfalls als baurechtswidrig.

E. 3.3

Das Gebäude E-Strasse 002 ist bereits aufgrund seiner Stellung und geringeren Höhe baulich funktional sowie optisch klar von den übrigen Gebäuden getrennt. Wie das Gebäude E-Strasse 002 haben sodann auch die Gebäude 02, 03 und 04 eigene Hauszugänge, eigene Adressen und innere Erschliessungstrakte, wie dies von der Vorinstanz korrekt festgestellt wurde. Sodann wurden die Gebäude auch in der Stammbaubewilligung als selbständige Gebäude aufgeführt und geplant, weshalb sie auch mit Ausnahme der Untergeschosse durch Brandmauern getrennt wurden. Eine baulich funktionale Selbständigkeit ist daher gegeben. Ob die Anforderungen an Brandmauern auch noch dem heutigen Stand gerecht werden, kann wie bereits dargelegt für die Qualifikation als eigenständige Gebäude offenbleiben. Ebenfalls keinen Einfluss auf die baulich architektonische Selbständigkeit hat daher auch die Einschätzung der Gebäudeversicherung zu den Brandmauern, weshalb die Vorinstanz auf die Einholung eines Berichts der Gebäudeversicherung verzichten durfte, ohne das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden zu verletzen. Im Übrigen hat sie diesen Entscheid auch begründet. Auch die Anzahl der Versicherungsnummern ist für die baulich architektonische Selbständigkeit nicht von Belang. Demgemäss durfte die Baubewilligungsbehörde von selbständigen Gebäuden ausgehen und musste daher auch nicht je eine einzelne

Baubewilligung erlassen. Demzufolge sind die einzelnen Gebäude auch einzeln zu betrachten und werden beispielsweise auch nicht die Geschosse des Gebäudes E-Strasse 002 an die anderen Gebäude angerechnet.

E. 4.1

Die Parteien sind sich nicht einig, inwieweit die vom Bundesgericht festgelegte Rechtsprechung der materiellen Betrachtungsweise auf den vorliegenden Fall Anwendung findet. Da wie gesehen einzelne Gebäude und nicht Gebäudeteile vorliegen, ist die Frage der Gebäudehöhenüberschreitung bzw. der materiellen Betrachtungsweise nur für die Gebäude E-Strasse 03 und 04 relevant.

E. 4.2

In einem ersten die strittigen Gebäude betreffenden Entscheid hielt das Bundesgericht fest: Umstritten ist in der Hauptsache die Auslegung und Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG. Die Kantone können für Bauten innerhalb der Bauzonen eine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsehen. Der Kanton Zürich hat von dieser Möglichkeit mit dem Erlass von § 357 Abs. 1 PBG Gebrauch gemacht. Nach dieser Bestimmung dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Nach § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG ist massgebend, ob eine weitergehende Abweichung von Vorschriften vorliegt. Dies ist der Fall, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird. Im zu beurteilenden Fall ändert sich die Gebäudehöhe im rechtlichen Sinn mit der geplanten Aufstockung des zu hohen Gebäudes um ein Attikageschoss zwar nicht. Diese rein formelle Betrachtungsweise führt vorliegend jedoch zu einem stossenden Ergebnis und erweist sich deshalb als unhaltbar. Es ist offenkundig, dass eine Baute mit zusätzlichem Attikageschoss viel höher wirkt und auch effektiv erhebliche negative Auswirkungen für die Nachbarn hat. Der bestehende Gebäudekomplex des Beschwerdegegners überschreitet, wie dargelegt, bereits heute mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 Metern die (damalige) maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,5 Metern sehr deutlich und würde bei Bewilligung der Aufstockung um ein Attikageschoss als 17 Meter hohes Gebäude in Erscheinung treten, welches die Aussicht des Beschwerdeführers beeinträchtigen und zu vermehrtem Schattenwurf führen würde. Das geplante Attikageschoss verstärkt in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv. Auf der Grundlage dieser – zwingend gebotenen – materiellen Sichtweise führt die geplante Aufstockung in Bezug auf die tatsächlich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe zu einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG (BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017, E. 4). Gestützt auf diesen Entscheid hielt das Verwaltungsgericht in einem nachfolgenden ähnlich gelagerten Entscheid fest, dass das Ausmass der bestehenden Gebäudehöhenüberschreitung eines streitbetroffenen Gebäudes von massgeblicher Bedeutung sei, bzw. sein kann (VGr, 4. Oktober 2018, VB.2018.00242, E. 3.3). Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Gemäss gefestigter Rechtsprechung ist bei Änderung oder Erweiterung einer Baute der gewachsene Boden bei Einreichung des ursprünglichen Gesuchs für die "Stammbaubewilligung" massgebend und nicht das Terrain bei Einreichung eines

Änderungs- oder Erweiterungsgesuchs (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00057, E. 6.2.1; 28. September 2005, VB.2005.00295 = BEZ 2006 Nr. 9). Sodann kam das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 4. Oktober 2018 zum Schluss, dass bei einer Überschreitung der Gebäudehöhe in einem geringfügigen Ausmass von maximal 30 cm nicht davon gesprochen werden kann, dass das geplante Attikageschoss in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe massiv verstärke. Andernfalls müsste aus dem zitierten Entscheid des Bundesgerichts konsequenterweise der Schluss gezogen werden, jegliche Aufstockung eines die Gebäudehöhe auch in einem sehr geringfügigen Ausmass überschreitenden Gebäudes stelle eine weitergehende Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG dar. Damit würde die vom kantonalen Recht in § 357 Abs. 1 PBG gewährleistete Bestandesgarantie – zumindest bei Rechtswidrigkeit infolge Gebäudehöhenüberschreitung – unterlaufen und der Bestimmung ihre Anwendung versagt. Diese Auffassung kann dem zitierten Entscheid des Bundesgerichts nicht zugrunde gelegen haben (VGr, 4. Oktober 2018, VB.2018.00242, E. 5.3).

E. 4.3

Der Bauherr reichte im strittigen Verfahren erneut Baugesuche ein, welche wie im zugrunde liegenden Bundesgerichtsurteil die Aufstockung der bestehenden Gebäude E-Strasse 02–04 mit einem Attikageschoss vorsehen. Der Unterschied zum vorgenannten Entscheid des Bundesgerichts, welcher die erste Aufstockung betraf, liegt darin, dass die BZO der Stadt Zürich neu eine Gebäudehöhe von 12,5 m zulässt und somit die Überschreitung der Gebäudehöhe nicht mehr 2,5 m beträgt, sondern für das Gebäude E-Strasse 02 nicht mehr vorliegt, und für das Gebäude 04 1,35 m sowie für das Gebäude 03 1,5 m beträgt.

E. 4.4

Die bestehenden Gebäude E-Strasse 03 und 04 überschreiten mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 m auch die zulässige Gebäudehöhe von 12,5 m immer noch deutlich und nicht lediglich geringfügig. So ging das Verwaltungsgericht unter anderem bereits bei Überschreitungen von 63 cm von nicht mehr geringfügigen Gebäudehöhenüberschreitungen aus (vgl. VGr, 16. November 2017, VB.2017.00011, E. 4.2.1). Die Überschreitung beträgt bei einer zulässigen Gebäudehöhe von 12,5 m noch immer rund 12 %. Demgemäss ist auch bei dieser an sich hohen zulässigen Gebäudehöhe immer noch eine nicht unerhebliche Überschreitung gegeben. Unverändert ist auch, dass die Gebäude bei einer Aufstockung um ein Attikageschoss als 17 m hohe Gebäude in Erscheinung treten würden, welche die Aussicht des Nachbarn beeinträchtigen und zu vermehrtem Schattenwurf führen würden. Die geplanten Attikageschosse verstärken mit Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe noch immer in einem nicht unerheblichen Mass. Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in der revidierten BZO auf 12,5 m vermag somit kein abweichendes Urteil vom damaligen Bundesgerichtsurteil zu rechtfertigen, liegt doch noch immer eine deutliche Überschreitung der Gebäudehöhe vor.

E. 4.5.1

Der Bauherr argumentiert, ein Ersatzneubau hätte bei voller Firsthöhe und Interpolation die gleichen, wenn nicht sogar erheblichere Auswirkungen auf den Nachbarn, weshalb dies bei der einzelfallweisen Betrachtungsweise vorliegend zu berücksichtigen sei.

E. 4.5.2

Ein Ersatzneubau hätte sowohl unter dem Entscheid des Bundesgerichts als auch heute mit einer Firsthöhe von bis zu 7 m erstellt werden können (§ 281 in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2). Auch im vorliegend zu beachtenden bundesgerichtlichen Verfahren wäre daher der First höher zu liegen gekommen, als das Attikageschoss. Das Bundesgericht hat solche Überlegungen zur Firsthöhe jedoch nicht miteinbezogen, sondern die Rechtsprechung zur materiellen Betrachtungsweise unabhängig davon zur Anwendung gebracht. Demgemäss ist das Bundesgericht bei der Beurteilung im Zusammenhang mit der materiellen Betrachtungsweise auch nicht von einer Gesamthöhe ausgegangen. Da das Verwaltungsgericht die bundesgerichtliche Rechtsprechung übernimmt, kann dieses Argument auch vorliegend nicht berücksichtigt werden. Da der First immer bis zu 7 m hoch und somit immer höher als das Attikageschoss sein kann, liegen auch keine besonderen Umstände nach 220 PBG vor (vgl. hinten E. 5).

E. 4.5.3

In Bezug auf eine mögliche Interpolation ist festzuhalten, dass die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird (§ 280 Abs. 1 PBG). Als gewachsener Boden gilt dabei der bei der Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens (§ 5 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Wird zur Erstellung eines neuen Gebäudes ein bestehendes abgerissen, entstehen regelmässig Gruben und Senken, wo sich zuvor Untergeschosse, Garagen und dergleichen befunden haben. Würde man für die Beurteilung des Neubaus auf diesen tatsächlichen Bodenverlauf abstellen, ergäbe sich eine unnatürliche und die Neuüberbauung des Grundstücks erheblich erschwerende Terrainsituation. Gleiches gilt bei Abgrabungen für Garagenzufahrten, Kellerabgänge etc. Lehre und Rechtsprechung begegnen diesem Problem, indem sie die Fläche innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen allgemein nicht als gewachsenen Boden im Sinn von § 5 Abs. 1 ABV betrachten, sondern mittels Interpolation fiktiv auffüllen. Dabei kann innerhalb von abzubrechenden Gebäuden der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz dienen (VGr, 6. April 2011, VB.2010.00704, E. 5.4.1 = BEZ 2011 Nr. 36; vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1160 f.; Felix Huber, Der gewachsene Boden, PBG aktuell 4/2002, S. 7). Gerade bei komplexen topographischen Verhältnissen bestehen regelmässig keine sicheren Erkenntnisse über den Verlauf der Höhenkurven. Ebenso wenig existiert eine allgemeine anerkannte und damit verbindliche Interpolationsmethode. Vielmehr müssen mehr oder weniger genaue Annahmen über die dreidimensionale Ausgestaltung des Geländes getroffen werden. Dies wiederum hat zur Folge, dass es nicht eine einzig richtige, sondern bloss eine Bandbreite zulässiger Interpolationen geben kann. Das Verwaltungsgericht übt lediglich eine Rechtskontrolle aus; demgegenüber darf es die Frage der Angemessenheit abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmefällen nicht überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 VRG). Als Folge dieser eingeschränkten Kognition greift das Verwaltungsgericht in eine Interpolation bloss dann ein, wenn diese unvertretbar ist (vgl. VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 4.3). Es kann aufgrund dieser Ausführungen somit nicht gesagt werden, dass ein Ersatzneubau aufgrund einer Interpolation zwingend höher kommen könnte, als das vorliegend bestehende Gebäude.

E. 5.1

Der Bauherr rügt, aufgrund des Umstands, dass ein Ersatzneubau die nämlichen Auswirkungen, wenn nicht sogar noch gewichtigere, für den Nachbarn hätte, läge ein Grund für eine Ausnahmegewilligung vor.

E. 5.2

Gemäss § 220 Abs. 1 PBG ist im Einzelfall von Bauvorschriften zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Schliesslich darf ein Nachbar durch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (Abs. 3).

E. 5.3

Gemäss gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge hatte (VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3; 2. März 2017, VB.2016.00373, E. 4.3, je mit Hinweisen und auch zum Folgenden). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt daher, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die sich daraus ergeben, dass die Anwendung der Allgemeinordnung den aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trägt, und die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen.

E. 5.4

Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können insbesondere in der Form, Lage oder Topografie des Baugrundstücks liegen, aber auch in der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes (vgl. RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; VGr, 2. März 2017, VB.2016.00373, E. 4.3; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.; Christoph Fritzsche et al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1438). Nicht massgeblich ist jedoch, ob es sich beim konkreten Sachverhalt um einen Einzelfall handelt oder ob entsprechende tatsächliche Verhältnisse ihrem Wesen nach in weiteren Fällen gegeben sind oder sein könnten (VGr, 20. Dezember 2017, VB.2017.00019, E. 6.3, auch zum Folgenden; RB 1981 Nr. 126). So können beispielsweise in der Steilheit eines Geländes besondere Verhältnisse liegen, auch wenn noch andere Parzellen in einer Gemeinde ebenso betroffen sind (VGr, 19. Dezember 2007, VB.2007.00358, E. 1.2; 22. März 2006, VB.2005.00519, E. 5 [nicht publiziert]).

E. 5.5

Sollen bestehende Gebäude mit einem allfälligen Ersatzneubau verglichen werden, stellt sich die Frage des massgeblichen Terrains und der Interpolation immer, darin liegen demgemäss keine besonderen Umstände. Gäbe es auch bei einem Vergleich viele ähnlich gelagerte Fälle. Auch betreffend die Firsthöhe bei einem Ersatzneubau liegen keine besonderen Verhältnisse vor, fällt ein First doch in den allermeisten Fällen höher aus als ein

Attikageschoss. Demgemäss liegen keine eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse vor.

E. 6.1

Betreffend die Ausnutzungsziffer hielt der Nachbar fest, dass auch diesbezüglich die bestehenden Gebäude bereits baurechtswidrig seien und dass auch bezüglich der Ausnutzungsziffer die materielle Betrachtungsweise anzuwenden sei.

E. 6.2

Das Argument betreffend die Ausnutzungsziffer brachte der Nachbar bereits im ersten Verfahren betreffend die Aufstockung der Gebäude mit einem Attikageschoss vor. Im Gegensatz zur Gebäudehöhe unterliess es das Bundesgericht jedoch, die materielle Betrachtungsweise auch für die Überschreitung der Ausnutzungsziffer anzuwenden. Es stellte fest, dass das projektierte Attikageschoss mithin nicht mehr Nutzfläche aufweise als ein durchschnittliches Vollgeschoss. Entsprechend entstehe keine neue anrechenbare Nutzung. Damit liege auch kein weitergehender bzw. zusätzlicher Verstoss im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG gegen die Ausnutzungsziffer vor (BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017, E. 5.3). Diese Ausführungen des Bundesgerichts haben auch für das vorliegende Verfahren zu gelten. Im Übrigen kann auf die zutreffende Erwägung 7 der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Nach dem Gesagten ist sowohl die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 als auch die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss ist sowohl die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 als auch diejenige des Beschwerdeführers 2 abzuweisen. Die Gerichtskosten sind ihnen jeweils zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Da keiner der beiden Beschwerdeführer überwiegend obsiegt, steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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