

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00295 vom 24. November 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00295

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00295 du 24 novembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00295 del 24 novembre 2022

Regeste

Mutationsgenehmigung | Zusammenlegung und Aufteilung der vereinigten Parzellen. Gemäss § 228 Abs. 2 PBG dürfen durch Unterteilung von Grundstücken keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Wenn etwa die Parzellierung eines Grundstücks zu einer Übernutzung eines oder mehrerer der geschaffenen neuen Parzellen führt, sind entsprechende Ausnutzungsübertragungen vorzunehmen (E. 3.1). Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Bestandesbaute auf der Südostseite den Grenzabstand zur neuen Parzellengrenze im Ausmass der Mehrhöhe von 1,34 m überschreite. Da das Nachbargrundstück aber der gleichen Eigentümerin gehöre, könne sich diese formlos selbst ein Näherbaurecht einräumen. Erfolgt – wie hier – die Festlegung der baulich zulässigen Ausnutzung mittels Bestimmungen über die Abstände, Grösse und Stellung der Baukörper usw., so darf das so fixierte Mass der zulässigen Ausnutzung nicht mittels Näherbaurechten im Sinn von § 270 Abs. 3 PBG umgangen werden. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist daher in solchen Fällen die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände nur dann zuzulassen, wenn anhand eines Vergleichsprojekts nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben – respektive vorliegend die Bestandesbaute – die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen zulässige Ausnutzung nicht überschreitet. Vorliegend gelingt der Nachweis der eingehaltenen Ausnutzung. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 2

). Auf aKat.-Nrn. 01 respektive Kat.-Nr. 03 befindet sich ein unter Geltung der Bauordnung der Gemeinde Männedorf vom 17. April 1952 (aBZO) bewilligtes und realisiertes Mehrfamilienhaus (G-Strasse 06; Vers.-Nr. 07), welches wegen seiner Gebäudehöhe und seiner Geschoszahl nicht zonenkonform ist. Die Mutation hat namentlich zur Folge, dass die an die südöstliche Seite des Mehrfamilienhauses anstossende Grundstücksgrenze näher rückt und neu eine Distanz von rund 3,5 m aufweist (statt bisher über 20 m).

E. 3.1

Gemäss § 228 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) dürfen durch Unterteilung von Grundstücken keine den Bauvorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Die Baubewilligungsbehörde hat dafür im Zeitpunkt der Bewilligung der Parzellierung besorgt zu sein (VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00270, E. 4.5). In der Praxis können einer Verkleinerung überbauter Grundstücke zahlreiche

Ablehnungsgründe entgegenstehen. Am häufigsten sind Abstandsverletzungen, Ausnutzungsüberschreitungen oder eine fehlende Zugänglichkeit (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 694) . Wenn etwa die Parzellierung eines Grundstücks zu einer Übernutzung eines oder mehrerer der geschaffenen neuen Parzellen führt, sind entsprechende Ausnutzungsübertragungen vorzunehmen (vgl. VGr, 19. September 2013, VB.2012.00800, E. 3.3).

E. 3.2

Die vorliegend strittige Mutationsgenehmigung ist mit Auflagen betreffend Erschliessung und Abstellplätze für Motorfahrzeuge verbunden. Die Beschwerdeführenden bemängeln nicht die Auflagen selbst, sondern dass ein am 23. März 2022 beschlossener und am 8. April 2022 versandter Bauentscheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem mit streitgegenständlicher Verfügung neu parzellierten Grundstück Kat.-Nr. 04 eine der Auflagen nicht beachten würde . Nur schon aus zeitlicher Abfolge lässt sich mit diesem Einwand die Rechtswidrigkeit der Auflage oder, darüber hinaus, der Mutationsgenehmigung nicht begründen; entsprechend erblicken die Beschwerdeführenden darin aber einen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Indes ist im zeitlichen Zusammenfallen von der Zustellung des (abweisenden) Rekursentscheids an die Beschwerdeführenden und dem Versand der die Parzelle Kat.-Nr. 04 betreffenden Baubewilligung allein kein Hinweis auf ein widersprüchliches oder sonst wie treuwidriges Vorgehen der Bewilligungsbehörde zu erkennen.

E. 4.1

Mit Bauentscheid vom 30. August 1963 erlaubte die damalige Baukommission Männedorf der Bauherrschaft, das Mehrfamilienhaus mit der heutigen Vers.-Nr. 07 anstatt mit den in der Bauordnung vorgesehenen drei Geschossen viergeschossig zu bauen, wozu "in Anbetracht dessen, dass die zonengemässe Ausnutzungsziffer sowie die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten sind und nicht zuletzt auch aus städtebaulichen Erwägungen (bessere Durchsicht zufolge kleinerer Gebäudelänge, Gewinn an freiem Raum um das Gebäude zufolge kleinerem Gebäudegrundriss, Wirkung als Dominante in Quartier H etc.) [...] die notwendige Ausnahmegewilligung in Bezug auf Gebäudehöhe und Geschosszahl erteilt" wurde. Die Baubewilligung statuierte überdies eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Gestalt einer Ausnutzungsbeschränkung, da das Mehrfamilienhaus zusammen mit einer Altbaute die für die Ausnutzungsrechnung zusammengenommen vier Grundstücke vollständig ausnützte. Vor diesem Hintergrund wehren sich die Beschwerdeführenden gegen die Mutationsgenehmigung mit dem Argument, dass die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände im Bewilligungszeitpunkt eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung war und daher diese Abstände nach wie vor einzuhalten seien.

E. 4.2

Beim baurechtlichen Entscheid handelt es sich um eine behördliche Erklärung, dass der vorgesehenen Realisierung eines Baugesuchs keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen (VGr, 15. Juli 2021, VB.2021.00253, E. 3.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 424). Die Baubewilligung betrifft grundsätzlich nicht Zustände (also den Bestand von Gebäuden), sondern Vorgänge, nämlich die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen sowie Umnutzungen. Insofern regelt sie den Zustand auf einem Grundstück nicht

abschliessend und in unveränderbarer Weise (VGr, 21. Oktober 2021, VB.2021.00016, E. 3.2 mit Hinweisen). Die mit der Baubewilligung verknüpfte Ausnahmegewilligung gewährt die Errichtung einer an sich materiell rechtswidrigen, konkreten Baute, unter entsprechender Abänderung bzw. Aufhebung bestimmter Bauvorschriften (Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 43). Die materielle Baurechtswidrigkeit ist durch die Ausnahmegewilligung geheilt (VGr, 19. Dezember 1995, VB.1995.00109 = BEZ 1996 Nr. 3 E. 1; BEZ 1983 Nr. 13).

E. 4.3

Wie gesehen (E. 4.1) genehmigte die Baukommission Männedorf am 30. August 1963 das projektierte Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 und sprach sich damit zur Rechtmässigkeit der damals geplanten baulichen Massnahmen aus. Das Mehrfamilienhaus ist somit (und mangels gegenteiliger Hinweise) als ursprünglich materiell rechtmässige Baute aufzufassen, da sie im Errichtungszeitpunkt – ungeachtet der im Bauentscheid inhärenten Ausnahmegewilligung – dem geltenden materiellen Recht entsprochen hat. Der Fokus der Beschwerdeschrift auf die der Baubewilligung zugrundeliegenden Umstände im Jahr 1963 verkennt, dass die Bewilligungsart des Mehrfamilienhauses für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Mutationsgenehmigung nicht weiter von Belang ist. Die monierten Abstandsverletzungen auf der Nordwestseite des Mehrfamilienhauses zum angrenzenden öffentlichen Fussweg und zum Gebäude Vers.-Nr. 08 (G-Strasse 09) sind insofern unbeachtlich, als die nordwestliche Grundstücksgrenze von der Mutation gänzlich unberührt ist (siehe E. 2) und dort somit keine neuen Verletzungen von Abstandsvorschriften entstehen. Demgegenüber ist eine etwaige Abstandsverletzung des bestehenden Mehrfamilienhauses gegen Südosten und damit in Richtung der neu mutierten Grenzlinie verfahrensrelevant, da so (anders als bei der Nordwestseite des Grundstücks) neue Verletzungen von (Abstands-)Vorschriften entstehen können.

E. 4.4

Die angefochtene Verfügung hält in dieser Hinsicht fest, dass die Grenze zwischen den neuen Grundstücken Kat.-Nrn. 03 und 04 so gelegt sei, dass die Grenzabstände eingehalten werden könnten. Die Vorinstanz kam dagegen zum Schluss, dass die Bestandesbaute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 auf der Südostseite den Grenzabstand zur neuen Parzellengrenze im Ausmass der Mehrhöhe von 1,34 m überschreite. Da das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 aber der gleichen Eigentümerin gehöre, könne sich diese formlos selbst ein Näherbaurecht einräumen. Dem stellen sich die Beschwerdeführenden entgegen: Soweit sie sich dabei auf die Motive für die Erteilung der Ausnahmegewilligung stützen, ist ihnen aus oben dargelegten Gründen (E. 4.3) nicht zu folgen. Ebenso unergiebig ist der Einwand, dass der fragliche Abstand aufgrund der mit der Ausnahmegewilligung einhergehenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung einer privatautonomen Regelung entzogen sei, da der baurechtliche Entscheid vom 30. August 1963 allein einen Ausnutzungsrevers (dessen Bestand angesichts des aktuellen Rechts im Übrigen ohnehin fraglich ist, dazu VGr, 11. August 2010, VB.2010.00141, E. 2.5) enthielt. Indessen könnte der fragliche Abstand einer Näherbaurechtsvereinbarung deswegen nicht zugänglich sein, weil sich das Baugrundstück in der Kernzone K1 befindet, in der (abgesehen von besonderen Gebäuden) die zulässige Ausnutzung nicht mittels Nutzungsziffern geregelt wird, sondern gemäss Ziff. 3.4.1 BZO mittels Regelung der Geschosshöhe, Grenzabstand, Gebäude- und Gesamthöhe sowie Festlegung der zulässigen Gebäudelänge und -tiefe.

Erfolgt – wie hier – die Festlegung der baulich zulässigen Ausnützung mittels Bestimmungen über die Abstände, Grösse und Stellung der Baukörper usw., so darf das so fixierte Mass der zulässigen Ausnützung nicht mittels Näherbaurechten im Sinn von § 270 Abs. 3 PBG umgangen werden. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist daher in solchen Fällen die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände nur dann zuzulassen, wenn anhand eines Vergleichsprojekts nachgewiesen wird, dass das Bauvorhaben – respektive vorliegend die Bestandesbaute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 – die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen zulässige Ausnützung nicht überschreitet (VGr, 10. Februar 2022, VB.2020.00825, E. 8.5 mit Hinweis auf VGr, 3. Dezember 2003, VB.2003.00340, E. 3.2). Mit diesem Vergleich ist im Fall der eingehaltenen Ausnützung nicht nur aufgezeigt, dass die Unterschreitung der Abstände durch nachbarliche Vereinbarung möglich ist, sondern darüber hinaus, dass die Verkleinerung der überstellten Parzelle (von 955 m² auf 655 m²) keine Übernutzung bewirkt.

E. 4.5

Das von Seiten der Bauherrschaft im Rekursverfahren eingereichte Vergleichsprojekt stützt seine Ausnutzungsberechnung auf die Bruttogeschossfläche und kommt zum Ergebnis, dass das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 mit einem Total von 704 m² (vier Geschosse mit je 176 m²) angesichts des Vergleichsprojekts mit einem Total von 1'014 m² (EG: 242 m²; 1. und 2. OG: 285 m²; DG: 202 m²) die zulässige Ausnützung nicht überschreitet. Die Beschwerdeführenden bemängeln daran, dass ein Vergleich der Bruttogeschossflächen kein abschliessendes Resultat erbringen könne. Sie zeigen aber nicht auf, weshalb dies nicht der Fall sein sollte. Wenn sie ausführen, dass es darum gehe, ob das bestehende Volumen auf dem abparzellierten Grundstück Kat.-Nr. 03 nach den aktuellen Vorschriften realisiert werden könnte, ist darauf hinzuweisen, dass dies mit dem eingereichten Vergleichsprojekt gerade aufgezeigt wird. Denn das Vergleichsprojekt stellt auf die primären Baubegrenzungsnormen gemäss Ziff. 3.4.1 BZO ab, deren Einhaltung die Vorinstanz festgestellt hat, ohne dass die Beschwerdeführenden dies in Zweifel ziehen würden. Stattdessen führen sie an, dass das nicht anrechenbare Untergeschoss der bestehenden Baute unberücksichtigt blieb. Dessen Einbezug in die Ausnutzungsberechnung der Bestandesbaute (also fünf Geschosse mit je 176 m², womit ein Total von 880 m² resultieren würde) würde aber nichts daran ändern, dass mit Blick auf das Vergleichsprojekt die zulässige Ausnützung nicht überschritten ist. Der Einfluss des nicht anrechenbaren Untergeschosses auf die Gebäudehöhe ist damit nicht von Relevanz. Nach dem soeben Ausgeführten belegt das Vergleichsprojekt, dass das Mehrfamilienhaus die auf eine Fläche von 655 m² verringerte Parzelle Kat.-Nr. 03 nicht übernutzt, womit in ausnutzungsmässiger Hinsicht keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse geschaffen werden. Zugleich erlaubt die so aufgezeigte Ausnutzungskonformität die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstandes in südöstlicher Richtung zum Grundstück Kat.-Nr. 04 mittels Näherbaurecht im Sinn von § 270 Abs. 3 PBG. Damit liegt – entgegen der Beschwerdeschrift – auf der Parzelle Kat.-Nr. 03 ein genügender Grenzabstand des Mehrfamilienhauses gegen Südosten vor.

E. 4.6

Zusammenfassend beachtet die angefochtene Mutationsgenehmigung die Anforderungen von § 228 Abs. 2 PBG und schafft keine den Bauvorschriften widersprechenden Verhältnisse. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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