

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00357 vom 21. Dezember 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00357

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00357 du 21 décembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00357 del 21 dicembre 2022

Regeste

Baubewilligung | Neubau Einfamilienhaus: grosser Grundabstand versus Näherbaurecht; Einordnung und Gestaltung. Der wohngyienische Zweck des grossen Grundabstands wird im Fall einer Abstandsunterschreitung mittels Näherbaurechts nicht ausgehebelt, da gemäss § 270 Abs. 3 PBG die Begründung eines Näherbaurechts durch nachbarliche Vereinbarung unter dem Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse steht. Bei der Wohnhygiene im Zusammenhang mit einem Näherbaurecht sind insbesondere die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Bedeutung. Die Begründung eines Näherbaurechts zur Unterschreitung des grossen Grundabstands steht somit namentlich unter der Schranke ausreichender Besonnung, worauf der grosse Grundabstand abzielt. Insofern kann ein rechtskonformes Näherbaurecht den Zweck einer den grossen Grundabstand regelnden Vorschrift gar nicht negieren (E.3.1). Gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG kann grundsätzlich nicht verlangt werden, Fassaden parallel zu Grundstücksgrenzen oder Strassenverläufen auszurichten, jedenfalls dann, wenn sich - wie vorliegend - die massgebliche bauliche Umgebung in dieser Hinsicht nicht ausgesprochen einheitlich präsentiert (E.4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die Beschwerdeführenden sind unbestrittenermassen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 liegt gemäss der für das vorliegende Baugesuch massgeblichen Bau- und Zonenordnung vom 12. September 1997 (abgelöst durch die ab 1. Oktober 2021 gültige Bau- und Zonenordnung 2020 vom 17. September 2020) in der Wohnzone W1.4. Westlich stösst die Parzelle Kat.-Nr. 05 der Beschwerdeführenden an, nördlich die A-Strasse und östlich das Grundstück Kat.-Nr. 06; gegen Süden fällt das Baugrundstück stark ab und wird durch eine Stützmauer zur H-Strasse abgegrenzt. Strittig ist im vorliegenden Verfahren die Platzierung respektive die Ausrichtung des projektierten Baukörpers auf dem Grundstück. Der Neubau weicht 0,5° gegenüber der Nordausrichtung ab. Dadurch ist der grosse Grundabstand von mindestens 7 m, welcher für die nach der südlichen Hälfte der Himmelsrichtungen gewandten Gebäudeseiten gilt (vgl. Art. 18 und

Art. 19 Abs. 1 BZO), gegen die H-Strasse und gegen die östlich angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 06 einzuhalten, wobei die Beschwerdeführenden gestützt auf eine Näherbaurechtsvereinbarung mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 06 zur Unterschreitung des Grenzabstands östlicherseits befugt sind. Gegen das westlich anstossende Grundstück der Beschwerdeführenden ist (lediglich) der kleine Grundabstand beachtlich (Art. 19 Abs. 2 BZO).

E. 3

Nach dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden missachtet das Bauvorhaben den mit Art. 19 BZO verfolgten Zweck, da die Südostfassade mittels Näherbaurechtsvereinbarung den gesetzlich vorgesehenen grossen Grundabstand unterschreite.

E. 3.1

Der grosse Grundabstand verfolgt wohngyienische Ziele und will zwischen den Gebäuden und Grenzen auf jener Seite mehr Raum schaffen, zu der sich die Wohnungen hauptsächlich orientieren, und so für eine bessere Belichtung und Besonnung zu sorgen (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00365, E. 3.3; VGr, 6. April 2005, VB.2005.00043, E. 2.2). In diesem Sinn führte die Vorinstanz zum Zweck von Art. 19 Abs. 1 BZO aus, er bestehe darin, dass aus Gründen der Besonnung die beiden nach Süden orientierten Fassaden einen grossen Grundabstand aufweisen sollen. Dieser Zweck wird im Fall einer Abstandsunterschreitung mittels Näherbaurechts nicht ausgehebelt (so aber die Beschwerdeführenden), da gemäss § 270 Abs. 3 PBG die Begründung eines Näherbaurechts durch nachbarliche Vereinbarung unter dem Vorbehalt einwandfreier wohngyienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse steht. Bei der Wohnhygiene im Zusammenhang mit einem Näherbaurecht sind insbesondere die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Bedeutung (VGr, 25. Juli 2019, VB.2019.00062, E. 4.4.2). Die Begründung eines Näherbaurechts zur Unterschreitung des grossen Grundabstands steht somit namentlich unter der Schranke ausreichender Besonnung, worauf der grosse Grundabstand abzielt. Insofern kann ein rechtskonformes Näherbaurecht den Zweck einer den grossen Grundabstand regelnden Vorschrift gar nicht negieren. Der Einwand der Beschwerdeführenden, welche im Übrigen das Vorliegen mangelnder wohngyienischer Verhältnisse nicht behaupten, geht somit fehl.

E. 3.2

Schliesslich verkennt die Argumentation, wonach eine kommunale Grenzabstandsregelung mit grossem Grundabstand auch eine bestimmte Überbauungsstruktur zur Folge habe, dass mit der in § 270 Abs. 3 PBG vorgesehenen Möglichkeit, formlose Näherbaurechte zu stipulieren, die kantonalen und kommunalen Grenzabstände weitgehend der Disposition der privaten Grundeigentümer überlassen wurden. Dies hat zur Folge, dass die ordentlichen öffentlich-rechtlichen Grenzabstände von der Baubehörde nicht mehr durchgesetzt werden können (vgl. VGr, 1. Oktober 2008, VB.2008.00252, E. 4.3 mit Hinweisen). Damit scheidet der Rückgriff der Beschwerdeführenden auf eine aus dem grossen Grundabstand resultierende vermeintliche Überbauungsstruktur.

E. 4.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der

architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). Aus § 238 Abs. 1 PBG lässt sich kein Gebot ableiten, die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Kubaturen, Dachformen und Firstrichtungen zu übernehmen. In einem heterogenen Perimeter muss ein Neubauvorhaben keine besondere Rücksicht auf die bereits vorhandene Bausubstanz nehmen. Respektiert ein Gebäude die Grenz- und Abstandsvorschriften, bildet § 238 Abs. 1 PBG in aller Regel keine Grundlage, um die Bauherrschaft mit Blick auf die Platzierung des Baukörpers zu einer darüber hinausgehenden Rücksichtnahme auf die Nachbarinteressen zu verpflichten, sofern jedenfalls der Grössenunterschied zum nachbarlichen Gebäude verträglich bleibt (VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00667, E. 4.2; 29. Januar 2015, VB.2014.00511, E. 2.3.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 816). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in einen störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1).

E. 4.2

Das Baurekursgericht führte aus, dass gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG grundsätzlich nicht verlangt werden könne, Fassaden parallel zu Grundstücksgrenzen oder Strassenverläufen auszurichten, jedenfalls dann, wenn sich die massgebliche bauliche Umgebung in dieser Hinsicht nicht ausgesprochen einheitlich präsentiere. Letzteres sei vorliegend nicht der Fall: In der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks fänden sich zahlreiche Gebäude, deren Fassaden nicht parallel zu den Grundstücks- oder Strassengrenzen verlaufen würden (etwa auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 06, 07, 08, 09, 010), wobei sich nur schon deswegen, weil die A-Strasse nicht geradlinig verläuft, kein einheitliches Bild zeige. Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass sich in Bezug auf die Orientierung der Bauten zur Strasse hin ein heterogener Anblick eröffnet. Insofern bietet § 238 Abs. 1 PBG keine Grundlage, um eine Platzierung der strittigen Baute im Sinn der Beschwerdeführenden zu erwirken, auch wenn deren Setzung im Terrain kein reales Vorbild haben mag. Die Baubewilligungsbehörde sowie, dies aufnehmend und ausdrücklich beipflichtend, das Baurekursgericht führten im Weiteren aus, dass der projektierte Baukörper die gleiche Ausrichtung aufweise wie das östlich benachbarte Gebäude A-Strasse 011 sowie die auf der gegenüberliegenden Seite der A-Strasse situierten Gebäude A-Strasse 012 und 013 und insofern diese vier Bauten eine "Ausrichtungsgruppe" bilden würden. Den drei genannten Adressen attestieren die Beschwerdeführenden einen lesbaren Bezug zur leicht

geschwungenen A-Strasse. Wenn sie diesen dem projektierten Baukörper demgegenüber absprechen, verkennen sie, dass die A-Strasse von der H-Strasse herkommend nach geradem Verlauf ab Höhe des Baugrundstücks zunächst einen ganz leichten und darauf, in der Mitte des Strassenanstosses des Baugrundstücks, einen leichten Knick aufweist, wodurch der projektierte Baukörper durchaus Bezug nimmt, zumindest zum Verlauf der A-Strasse bis zur Mitte des Baugrundstücks. Schliesslich führen die Beschwerdeführenden lediglich unsubstanziiert aus, dass das vorhandene Näherbaurecht eine unbefriedigende Einordnung der Baute zur Folge habe, weswegen darauf nicht weiter einzugehen ist. Damit durfte die Vorinstanz, die sich zudem auf im Rahmen eines Augenscheins gewonnene Eindrücke stützen konnte, ohne Rechtsverletzung zum Schluss gelangen, dass dem strittigen Projekt die von § 238 Abs. 1 PBG geforderte befriedigende Einordnung und Gestaltung nicht abgesprochen werden könne.

E. 5.1

Die Rügen der Beschwerdeführenden erwiesen sich zusammenfassend als unbegründet, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

E. 5.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1 und 2 unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu gleichen Teilen und solidarisch zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft 1 für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu bezahlen. Der Baubehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich, § 17 N. 47 ff. und 50 ff. mit Hinweisen).

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