

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00485 vom 19. Januar 2023**

ZH Verwaltungsgericht, 2023-01-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00485](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00485)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00485 du 19 janvier 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00485 del 19 gennaio 2023

## **Regeste**

nachträgliche Baubewilligung | Aufhebung der nachträglichen Baubewilligung für Fenster ohne Sprossen in der Kernzone. Von der rund 60 m entfernten, ebenfalls in der Kernzone liegenden Parzelle der Beschwerdegegnerin aus, ist der streitbetroffene Neubau zu sehen. Die Beschwerdegegnerin war daher zum Rekurs legitimiert (E. 2). Die BZO sieht vor, dass Fenster in der Kernzone eine Sprosseneinteilung aufweisen müssen. Die Lage des Neubaus am Rand der Kernzone sowie die bewilligten Fenstertüren stellen keine besonderen Verhältnisse dar, welche die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung rechtfertigen würden (E. 4). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

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

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz sei zu Unrecht auf den Rekurs eingetreten, da die Beschwerdegegnerin nicht zur Rekuserhebung legitimiert gewesen sei.

### **E. 2.2**

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz. Die Legitimation wird innerhalb eines Umkreises von bis ca. 100 Meter um ein streitbetroffenes Grundstück regelmässig bejaht (BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219; vgl. BGr, 1. Februar 2012, 1C\_346/2011, E. 2.3 ff.; VGr, 13. Juni 2019, VB.2019.00069, E. 3.4.1). Erst bei grösseren Distanzen muss die besondere Betroffenheit näher erörtert werden (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 56; VGr, 4. Oktober 2018, VB.2018.00180, E. 1.3.2). Das Interesse einer Nachbarin oder eines Nachbarn an der Einhaltung von Kernzonenvorschriften ist – zumindest bei geringer Distanz und teilweiser Sichtverbindung – zu bejahen, wenn sie bzw. er selber aufgrund der Kernzonenvorschriften zum Ortsbildschutz besonderen Einschränkungen unterworfen ist (VGr, 26. September 2001, VB.2001.00192, E. 1b; Bertschi, § 21 N. 56; vgl. auch VGr, 8. April 2020, VB.2019.00664, E. 3.1.2; 28. Juni 2018, VB.2017.00733, E. 2.2).

### **E. 2.3**

Die Beschwerdegegnerin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 03 an der E-Strasse 04 in Hüntwangen. Die Entfernung zwischen der Parzelle der Beschwerdegegnerin und derjenigen der Beschwerdeführerin (Kat.-Nr. 01) beträgt rund 50 m. Der streitbetroffene Neubau steht leicht erhöht und liegt rund 60 m von der Parzelle der Beschwerdegegnerin entfernt. Der Neubau und zahlreiche seiner Fenster sind von der Parzelle der Beschwerdegegnerin aus zu sehen (vgl. das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins). Die streitbetroffene Parzelle der Beschwerdeführerin befindet sich in der Kernzone. Die Parzelle der Beschwerdegegnerin ist mit einem Riegelbauernhaus bestellt – dem Wohnhaus der Beschwerdegegnerin – und liegt ebenfalls in der Kernzone. Die Beschwerdegegnerin rügte bereits in ihrem Rekurs insbesondere die Verletzung von Art. 7 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung Hüntwangen vom 7. Juni 2007 (BZO), mithin die Verletzung einer Kernzonenvorschrift. Durch dieses Vorbringen sowie aufgrund der engen räumlichen Beziehung zur streitbetroffenen Parzelle hat sie ihre besondere Betroffenheit hinreichend dargetan. Dass die Sicht auf die Parzelle der Beschwerdeführerin in Zukunft allenfalls durch den Bau eines weiteren Gebäudes eingeschränkt werden könnte, ändert daran nichts. Die Vorinstanz ist daher zu Recht auf den Rekurs eingetreten.

### **E. 3**

Gemäss Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BZO haben die Fenster von in der Kernzone gelegenen Gebäuden gute Proportionen sowie die übliche Sprosseneinteilung aufzuweisen. Der Wortlaut dieser Bestimmung ist eindeutig und es liegen keine Gründe für eine Abweichung vom Wortlaut vor. Die Vorinstanz kam daher zu Recht zum Schluss, dass eine Bewilligung der sprossenlosen Fenster gestützt auf Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BZO nicht in Betracht kommt.

### **E. 4.1**

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). Nach gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge hatte (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00390, E. 3.1.1; 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. Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, vermögen eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen ( VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 7.3) .

### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin führt aus, es würden besondere Verhältnisse vorliegen, da der Neubau am Rand der Kernzone liege und viele Fenstertüren aufweise.

#### **E. 4.2.1**

Die Parzelle der Beschwerdeführerin wird auf drei Seiten von Grundstücken umgeben, die gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Hüntwangen ebenfalls in der Kernzone liegen. An einer Seite grenzt die Parzelle an die F-Strasse an. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich insbesondere der eingeschossigen Wohnzone zugeordnete Parzellen. Der Zonenplan regelt die zweckmässige Nutzung des Bodens als Nutzungsplan parzellenscharf (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. A., Bern 2016, S. 148). Daher profitierte die Beschwerdeführerin trotz der Lage der Parzelle am Rand der Kernzone vollumfänglich von der in der Kernzone zulässigen – gegenüber der eingeschossigen Wohnzone erhöhten – Gebäudehöhe und Geschosshöhe. Gleichsam ist sie nicht davon befreit, die in der Kernzone geltenden Vorschriften zur Erscheinung der Gebäude einzuhalten. Die Lage der Parzelle am Rand der Kernzone ist nicht als besonderer Umstand zu qualifizieren, der die Durchsetzung der in der Kernzone geltenden Vorschrift betreffend Fenstersprossen unverhältnismässig erscheinen lässt.

#### **E. 4.2.2**

Mit Beschluss vom 14. Mai 2019 erteilte der mitbeteiligte Gemeinderat der damaligen Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 die Baubewilligung für das streitbetreffende Gebäude, wobei das bewilligte Bauprojekt Fenstertüren mit Sprossenfenstern vorsah. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die bewilligten Fenstertüren besondere Verhältnisse darstellen, die (nach Erteilung der Baubewilligung) zur Unverhältnismässigkeit des Erfordernisses von Sprossenfenstern führten.

#### **E. 4.2.3**

Der Schluss der Vorinstanz, es liege keine Ausnahmesituation vor, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würde, erweist sich damit als zutreffend.

#### **E. 4.3**

Die Vorinstanz hat zwei Schriftenwechsel durchgeführt und einen Augenschein vorgenommen. Ihre Entscheidung erfüllt die Anforderungen an die Begründungspflicht. Eine ungenügende Prüfung der Frage, ob eine Ausnahmesituation gegeben ist, liegt – entgegen der Beschwerde – nicht vor.

#### **E. 5**

Der Entscheidung der Vorinstanz erweist sich als rechtmässig, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihr bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin ist ebenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen. Parteien, die nicht durch einen Rechtsbeistand vertreten sind, haben nur dann Anspruch auf eine Parteientschädigung, wenn ihnen ein besonderer Aufwand entstanden ist (§ 17 Abs. 2 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 47 ff.). Dies war hier nicht der Fall und wurde von der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht.

#### **E. 7**

Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren ist ein Rückweisungsentscheid. Dieser ist wohl als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG zu qualifizieren und daher vor

Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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