

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00508 vom 11. Mai 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-05-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00508](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00508)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00508 du 11 mai 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00508 del 11 maggio 2023

## Regeste

Baubewilligung | Qualifikation des "Obergeschosses" als Dach- oder Vollgeschoss (§ 275 PBG)? Nicht strittig und zulässig ist es, das Dachgeschoss eines Gebäudes auf der einen Seite mit einem Schrägdach zu versehen und auf der anderen Seite als Attikageschoss zu konzipieren (E. 4.2). Das Obergeschoss erfüllt die Anforderungen an ein Attikageschoss. Es existiert weder kantonal- noch kommunalrechtlich eine Vorschrift, die ein Schrägdach auf einem Attikageschoss untersagt. Dachaufbauten auf Flachdächern dürfen nach der Rechtsprechung – wie bei Schrägdächern – bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, also mit der betreffenden Fassade bündig sein. Zudem ist die Anordnung von Dachaufbauten an den Gebäudeecken grundsätzlich zulässig, solange das Dachgeschoss als solches erkennbar bleibt und nicht als (unzulässiges) Vollgeschoss erscheint. Die Würdigung des "Obergeschosses" als Attikageschoss erweist sich nicht als rechtsverletzend (E. 4.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 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. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der Liegenschaften Kat.-Nrn. 04 und 05 an der H-Strasse 06 und 07, die sich auf der gegenüberliegenden westlichen Strassenseite des Baugrundstücks Kat.-Nr. 02 an der H-Strasse 03 befinden, und in Anbetracht der gegen das Projekt erhobenen Rügen gemäss § 338a des Bau- und Planungsgesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zu Rekurs und Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2.1

Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vom 4. Oktober 1984 (mit späteren Änderungen; BZO) liegt das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der H-Strasse 03 in der Zone W2, wo gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig sind. Die Vorinstanzen und die Parteien gehen darin zu Recht einig, dass es sich bei dem in den Plänen als "Hanggeschoss" ausgewiesenen Stockwerk nicht um ein Untergeschoss, sondern um ein Vollgeschoss handelt. Das darüberliegende "Erdgeschoss" bildet somit das zweite Vollgeschoss.

### E. 2.2

Streitig vor Verwaltungsgericht ist nur noch die Frage, ob die projektierte Dachgestaltung dazu führe, dass das sogenannte "Obergeschoss" nicht als – zulässiges – Dachgeschoss,

sondern als – unzulässiges – drittes Vollgeschoss zu würdigen sei. Sodann halten die Beschwerdeführenden die Rüge aufrecht, dass sich das Vorhaben deswegen nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordne. Die übrigen im Rekursverfahren erhobenen Rügen werden nicht mehr erneuert.

### **E. 2.3**

Als Vollgeschosse gelten nach der für die Gemeinde Richterswil gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 massgebenden Fassung von § 275 Abs. 1 Satz 1 PBG horizontale Gebäudeabschnitte, die über dem gewachsenen Boden und unter der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Dachgeschosse sind gemäss § 275 Abs. 2 PBG horizontale Gebäudeabschnitte, die über der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche liegen. Gebäudeabschnitte mit einer Kniestockhöhe von höchstens 0,9 m, gemessen 0,4 m hinter der Fassade, gelten als Dachgeschosse (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1142). Diese Definition ist auf Satteldächer zugeschnitten. Bei einem Flachdach entfällt die Kniestockregelung und gilt ein Attikageschoss dann als Dachgeschoss, wenn es innerhalb der Profillinie liegt, die am Schnittpunkt der tatsächlichen Dachfläche mit einem Winkel von 45° ansetzt (BEZ 2003 Nr. 41; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1156 mit Skizze zu Schrägdach- und Attikapprofil). Laut § 292 PBG dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b).

### **E. 3.1**

Das Baurekursgericht erwog, dass die vorgesehene Ausgestaltung des Obergeschosses keine Zuordnung zu einer herkömmlichen Dachform zulasse. Auf der Nordwestseite sei das Obergeschoss mit einem Schrägdach von 45° Neigung ausgestaltet. Geplant seien ein Kniestock und eine bis zur Traufe reichende Dachaufbaute, die den Anforderungen von § 275 Abs. 2 und § 292 PBG genügen. Auf der Südostseite verlaufe das Dach mit einer Neigung von rund 22° bis zu der gegenüber der Hauptfassade zurückspringenden Fassade des Obergeschosses. Aufgrund dieses Rücksprungs entstehe eine Terrasse, die sich über zwei Drittel der Fassadenlänge erstrecke. Im restlichen Drittel sei an der südlichen Gebäudeecke ein bündig zur südwestseitigen Giebelfassade und zur südostseitigen Trauffassade angesetzter Gebäudeteil mit nahezu waagrechttem Dach vorgesehen. Im Entscheid VB.2018.00367 vom 28. März 2019 habe das Verwaltungsgericht ein bezüglich der Dachform ähnliches Gebäude beurteilt. Darin habe das Gericht allgemein festgehalten, dass die Ausgestaltung des Dachgeschosses als Schrägdach auf der einen und als Attikageschoss auf der anderen Seite zulässig sei. Dabei habe jede Dachhälfte den Vorschriften für Schrägdächer bzw. für Attikageschosse zu genügen. Dass das Dach des Dachgeschosses nicht flach, sondern mit 15° leicht ansteigend verlaufe, ändere nichts an dessen Qualifikation als Attikageschoss. Ferner sei beim strittigen Bauvorhaben auf der Südostseite das Dach über dem darunterliegenden Vollgeschoss auf zwei Dritteln der Fassadenlänge als Flachdach bzw. Terrasse ausgestaltet. Die gewählte Konstruktion lege es nahe, von einer Flachdachkonstruktion und nicht von einem Schrägdach mit einem Dacheinschnitt auszugehen. An dieser Qualifikation ändere die Neigung des Dach- bzw.

Attikageschosses von 22 o nichts, weil die (hier fehlende) Neigung des Dachs über dem darunterliegenden Vollgeschoss massgebend sei. Somit habe das projektierte Geschoss auf der Südostseite den Anforderungen an Attikageschosse zu genügen, um als Dachgeschoss zu gelten. Der die erlaubte Dachprofilinie durchstossende Teil an der südlichen Gebäudeecke entspreche den Anforderungen von § 292 PBG. Traufseitig dürften Dachaufbauten bis zur Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen. Die Rechtsprechung erlaube, dass die Aufbauten seitlich bis an die Stirnseite der Baute rücken, sofern das Dachgeschoss noch als solches erkennbar sei und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermittele. Dies treffe hier trotz oder gerade wegen der unkonventionellen Hybridform zu. Weil die Dachaufbaute das gemäss § 292 PBG zulässige Drittel ausschöpfe, falle eine gemauerte Brüstung, die dem Sicherungsgeländer als Sockel dienen sollte, ausser Betracht. Dieser geringfügige Mangel sei mittels einer Auflage zu beheben; im Übrigen erweise sich das Vorhaben jedoch als zulässig.

### **E. 3.2**

Zur Begründung ihres Rechtsmittels bringen die Beschwerdeführenden vor, dass nicht nur auf der Nordwest-, sondern auch auf der Südostseite ein Satteldach geplant sei. Wenn das Baurekursgericht auf der Südostseite ein Attikageschoss annehme, lasse es ausser Acht, dass die Südostfassade im Obergeschoss gegenüber jener im Erdgeschoss nur um 2,75 m zurückversetzt sei. Dies führe dazu, dass die Distanz zwischen Firstlinie und rückspringender Südostfassade mit 4,56 m grösser ausfalle als die Entfernung von 3,51 m zwischen Firstlinie und Nordwestfassade. Bei einer giebelseitigen Betrachtung werde daher das Obergeschoss als Satteldach wahrgenommen. Wegen der Neigung des südostseitigen Dachs von immerhin 22 o erscheine dieses auch bei traufseitiger Betrachtung als Satteldach. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz gehe es nicht an, die fehlende Neigung des Dachs über dem darunterliegenden Vollgeschoss als einziges Kriterium für die Qualifikation als Flachdach heranzuziehen. Sachgerecht sei vielmehr eine Gesamtbetrachtung, wozu auch die Ausladung des Dachs über dem Obergeschoss und die Dachneigung gehörten, und diese führe – wie dies auch die Bauherrschaft im Rekursverfahren angenommen habe – zur Würdigung als beidseitiges Satteldach. Aufgrund der unrichtigen Qualifikation als Attikageschoss habe sich das Baurekursgericht nicht näher mit dem Gebäudeteil an der südlichen Ecke auseinandergesetzt. Unter Dachaufbauten im Sinn von § 292 lit. a PBG seien Bauteile zu verstehen, die oberhalb der Dachhaut in Erscheinung träten bzw. die Dachfläche nach aussen durchstießen. Der genannte Teil erfülle diese Anforderungen nicht, sondern stelle vielmehr selbst das eigentliche Dachgeschoss dar. Zudem sei der Kniestock viel zu hoch. Mithin handle es sich beim Obergeschoss um ein überzähliges Vollgeschoss. Selbst wenn mit der Vorinstanz von einem Attikageschoss auszugehen und die südliche Gebäudeecke als Dachaufbaute zu bezeichnen wäre, müsste das Dachgeschoss nach dem erwähnten Entscheid VB.2018.00367 erkennbar sein und dürfe nicht der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Weshalb die gewählte unkonventionelle Hybridform des Dachs den Eindruck eines Dach- und nicht eines Vollgeschosses vermittele, sei nicht nachvollziehbar. Wie sich ebenfalls jenem Präjudiz entnehmen lasse, führe hier die Dachneigung von 22 o dazu, dass das Obergeschoss von Südosten her betrachtet als Vollgeschoss wirke; noch eindeutiger falle dieser Schluss aus südwestlichem Blickwinkel aus. Eventuell lasse sich der Mangel durch Verzicht oder wenigstens beträchtliche Redimensionierung des Gebäudeteils an der südlichen Ecke beheben. Anzumerken bleibe, dass die Anfechtenden ein schutzwürdiges Interesse selbst an der auflageweisen Heilung des Mangels hätten, denn sie hätten im

Rekursverfahren eine unbefriedigende Dachgestaltung gerügt. Diese Rüge werde auch vor Verwaltungsgericht aufrechterhalten.

### **E. 3.3**

Der Planungs- und Bauausschuss Richterswil hält dem entgegen, dass die Dachform für Neubauten in der Zone W2 nicht vorgeschrieben sei, weshalb das "Obergeschoss" verschieden ausgestaltet werden dürfe. Sodann müsse ein Attikageschoss kein Flachdach aufweisen; ebenso wenig gebe es Vorschriften betreffend die Form von Dachaufbauten auf Attikageschossen. Selbst wenn das südöstliche Dachgeschoss nicht als Attikageschoss zu würdigen wäre, müsste dessen Ausgestaltung als gemäss Art. 9 BZO zulässiges Dachgeschoss mit Dacheinschnitt bewilligt werden. Aufgrund des Rückversatzes von 2,75 m träten sowohl die Fassade als auch die Lukarne des südöstlichen Dachgeschosses wie ein Attikageschoss mit Flachdach in Erscheinung. Das auf dem Attikageschoss geplante Schrägdach verstärke bloss dessen Sichtbarkeit. Die Schlepplukarne weise gegenüber dem Dach des darunterliegenden Vollgeschosses stirnseitig eine Höhe von 2,78 m auf, also weniger als die für Attikageschosse übliche Mindesthöhe von 3 m. Die Dachneigung der Lukarne betrage sodann nur 5°. Insgesamt bleibe das südöstliche Dachgeschoss klar als solches erkennbar. Für die Bauherrschaft erfüllt die südostseitige Dachgestaltung sowohl die Anforderungen an ein Dachgeschoss mit Schrägdach als auch jene an ein Attikageschoss, weshalb sich die Frage nach deren Zuordnung erübrige. Die Beschwerdeführenden machten einzig geltend, dass die Dachaufbaute den Vorgaben für eine solche bei Attikageschossen widerspreche. Die damit verbundene Rüge, dass das Dachgeschoss als solches nicht mehr erkennbar sei, beschlage jedoch einen Ermessensentscheid. Dieser Einwand überzeuge nicht, zumal die gewählte Positionierung der Anbaute nach der Rechtsprechung zulässig sei. Im Unterschied zum Präjudiz VB.2018.00367 könne vorliegend nicht von einer überdimensionierten Wirkung des Dachgeschosses gesprochen werden. Wie bereits im Rekursverfahren dargelegt, seien auch sämtliche Vorschriften für ein Schrägdach eingehalten; insbesondere dürften Dachaufbauten an den Gebäudeecken platziert werden. Bei der projektierten Dachaufbaute handle es sich tatsächlich um eine solche und diese stelle nicht das eigentliche Dachgeschoss dar. Inwiefern sich das Bauvorhaben nicht rechtsgenügend einordne, werde in der Beschwerde nicht näher ausgeführt. Weil das Projekt rechtmässig sei, bestehe für die eventuell beantragte Redimensionierung der Dachaufbaute kein Anlass; im Übrigen hätten die Beschwerdeführenden mangels Sicht auf diesen Gebäudeteil kein schutzwürdiges Interesse daran.

### **E. 4.1**

Mit der Beschwerde können laut § 50 Abs. 1 VRG Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüber- oder Ermessensunterschreitung sowie die unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unangemessenheit ist nach § 50 Abs. 2 VRG nur in bestimmten, hier nicht vorliegenden Fällen zulässig (vgl. Donatsch, Kommentar VRG, § 50 N. 66 ff.). Die Auslegung der Begriffe des Vollgeschosses und des Dachgeschosses als Legaldefinitionen prüft das Verwaltungsgericht frei. Demgegenüber übt es bei der seitens des Baurekursgerichts als Fachgericht vorgenommenen Überprüfung der Frage Zurückhaltung, ob die individuell gestaltete und in ihrer Erscheinung singuläre Hybridform des "Obergeschosses" als Attika- oder als Dachgeschoss einzustufen sei. Weil das Verwaltungsgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 37), tut die Rechtsauffassung der

privaten Parteien hierzu nichts zur Sache.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden begründen ihre Rüge, dass das projektierte, in den Baugesuchsplänen als "Obergeschoss" bezeichnete, Stockwerk nicht als (zulässiges) Dachgeschoss, sondern als (unzulässiges) drittes Vollgeschoss zu würdigen sei, einzig mit dessen Ausgestaltung auf der Südostseite. Nicht im Streit liegt die den Grundstücken Kat.-Nrn. 04 und 05 der Beschwerdeführenden zugewandte Nordwestseite dieses Geschosses. Wie das Baurekursgericht – unter Hinweis auf den Entscheid VB.2018.00367 vom 28. März 2019, E. 4.4 – zutreffend festgehalten hat und von den Parteien nicht infrage gestellt wird, ist es zulässig, das Dachgeschoss eines Gebäudes auf der einen Seite mit einem Schrägdach zu versehen und auf der anderen Seite als Attikageschoss zu konzipieren (vgl. zur Veranschaulichung Skizze in BRGE III Nr. 0063/2018).

#### **E. 4.3**

Für die rechtliche Würdigung der streitbetroffenen Südostseite des "Obergeschosses" erscheint es sachgerecht, diese Beurteilung aufgrund der trauf- wie auch der giebelseitigen Ansicht insgesamt vorzunehmen.

#### **E. 4.4**

Das "Obergeschoss" wird gemäss den Baugesuchsplänen innerhalb der Profillinie von 45 o auf die horizontal verlaufende obere Begrenzung des Erdgeschosses aufgesetzt und erfüllt insoweit die Anforderungen an ein Attikageschoss. Zwar weist ein solches regelmässig ein Flachdach auf, indessen gibt es weder kantonal- noch kommunalrechtlich eine Vorschrift, die ein Schrägdach auf einem Attikageschoss untersagt. Dachaufbauten auf Flachdächern dürfen – wie bei Schrägdächern – bis zur Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses vorstossen, also mit der betreffenden Fassade bündig sein (BEZ 2005 Nr. 22). An der Qualifikation als Dachgeschoss ändert sich nichts, wenn der entsprechende Gebäudeteil bis an die Stirnseite reicht und wie als Teil von dieser in Erscheinung tritt. Denn es existiert keine Norm, dass Dachaufbauten nicht an den Gebäudeecken der betreffenden Traufseiten, sondern nur in der Mitte der Fassaden platziert werden dürften (VGr, 21. Mai 2003, VB.2003.00005, E. 2a). Auch wenn eher unüblich, ist die Anordnung von Dachaufbauten an den Gebäudeecken grundsätzlich zulässig, solange das Dachgeschoss als solches erkennbar bleibt und nicht als (unzulässiges) Vollgeschoss erscheint (BEZ 2005 Nr. 22; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1219 f. mit Skizze). Mit einer Länge von 3,68 m hält die Dachaufbaute an der südlichen Gebäudeecke das zulässige Mass eines Drittels der Gesamtlänge von 11,52 m klar ein. Nach dem Gesagten erweist sich die vom Baurekursgericht vorgenommene Würdigung des "Obergeschosses" als Attikageschoss nicht als rechtsverletzend. Wenn die Vorinstanz dieser Ausgestaltung attestiert hat, dass sie noch als Dachgeschoss und nicht als Vollgeschoss in Erscheinung trete, lässt sich diese Auffassung – auch mit Blick auf die Visualisierung des Bauvorhabens in act. ... – durchaus vertreten.

#### **E. 4.5**

Zum gleichen Ergebnis würde jedoch auch die von den Beschwerdeführenden verfochtene und vom Baurekursgericht nicht weiter geprüfte Annahme führen, dass es sich bei der südöstlichen Dachhälfte um ein Schrägdach mit Dacheinschnitt handle. Laut Art. 9 BZO sind in der Zone W2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, sofern sie sich gut in das Gesamtbild einordnen. Diese Voraussetzung kann hier als erfüllt betrachtet werden. Wie

sich den Schnitten der Baugesuchspläne entnehmen lässt, werden die zulässige Gebäudehöhe (§§ 278–280 PBG) und Firsthöhe (§ 281 PBG, je in der hier massgebenden, vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung) eingehalten. Ebenso ist die Voraussetzung von § 292 lit. a PBG erfüllt, wonach die Aufbaute an der südlichen Gebäudeecke über die tatsächliche Dachebene hinausragen muss. Sodann kann – wiederum unter Hinweis auf die Visualisierung des Projekts – dem Einwand der Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, dass es sich bei der genannten Aufbaute nicht um eine solche im Sinn von § 292 lit. a PBG handle, sondern diese das eigentliche Dachgeschoss darstelle.

#### **E. 4.6**

Abschliessend halten die Beschwerdeführenden die Rüge der unbefriedigenden Einordnung des Bauvorhabens im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG aufrecht. Dabei setzen sie sich jedoch mit dem Entscheid der Vorinstanz nicht näher auseinander, sondern begnügen sich damit, deren Erwägungen zur Dachform als widersprüchlich zu beanstanden. Das Baurekursgericht räume "letztlich (ein), dass die gewählte Dachform eben doch quartierfremd ist". Es kann offenbleiben, ob auf die Beschwerde in diesem Punkt mangels gehöriger Begründung nicht einzutreten (Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 17 und § 54 N. 4) oder ob sie als unbegründet zu verwerfen ist. Dass die hybride Dachgestaltung als solche ästhetisch nicht zu befriedigen vermöge, behaupten die Beschwerdeführenden zu Recht nicht. Ebenso wenig lässt sich aber sagen, dass damit im heterogenen Erscheinungsbild der benachbarten Häuser ein stossender Gegensatz geschaffen würde.

#### **E. 5**

Weil sich das Bauvorhaben nach dem Gesagten als rechtskonform erweist, stellt sich die Frage nach der von den Beschwerdeführenden im Eventualantrag verlangten Weglassung oder Redimensionierung des Teils an der südlichen Gebäudeecke von vornherein nicht. Denn die Erteilung einer Baubewilligung unter Nebenbestimmungen setzt nach § 321 Abs. 1 PBG das Vorliegen eines Mangels voraus. Anzumerken bleibt, dass das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführenden an einer solchen Auflage ohnehin als sehr fraglich erscheint, weil die südliche Gebäudeecke des streitbetroffenen Nachbarhauses von ihren Liegenschaften aus kaum eingesehen werden kann. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden 1 und 2 zu gleichen Teilen solidarisch kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG) und steht ihnen keine Parteientschädigung zu. Vielmehr haben sie der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerschaft kraft § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine solche Vergütung im angemessenen Betrag von Fr. 2'000.- (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

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