

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00539 vom 31. August 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-08-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00539](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00539)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00539 du 31 août 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00539 del 31 agosto 2023

## Regeste

Baubewilligung | Bewilligung für Umbau im Innenbereich und Bewilligung für Aufstockung einer bestehenden Baute. Da von den Beschwerdeführenden geltend gemacht wird, dass es sich (insgesamt) um ein nicht teilbares bauliches Vorhaben handle, erscheint es vorliegend zweckmässig und prozessökonomisch sinnvoll, die Verfahren zu vereinigen (E. 1.2). Auf den Umbau im Innenbereich durfte das Anzeigeverfahren zur Anwendung gebracht werden (E. 3.2). Es ist zulässig, ein – sachlich und konstruktiv teilbares – Vorhaben wie das vorliegende in Teilgesuche aufzuteilen (E. 3.5.1). Hinsichtlich der Baubewilligung zur Aufstockung der bestehenden Baute ist die Einhaltung der maximalen Gebäudelänge von 25 m umstritten. Bei den ca. 2,5 m über die Fassade hinausragenden – die darüber liegenden Terrassen/Veranden tragenden – Wohnungstrennmauern auf den Ebenen 1 und 2 kann es sich nicht um Gebäudevorsprünge gemäss § 6c ABV handeln. Die Wohnungstrennmauern stellen Vorsprünge dar, die zwar für sich selbst keine Gebäudemerkmale aufweisen, aber dank ihrer räumlichen, baulichen und funktionellen Verbundenheit als Bestandteile des Gebäudes erscheinen. Sie sind daher als Teil der Fassadenflucht zu betrachten (§ 6 ABV). Angesichts dessen überschreitet das geplante Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge (E. 4.1.1). Es handelt sich nicht um einen nebenbestimmungsweise heilbaren Mangel (E. 4.1.2). Abweisung der Beschwerde VB.2022.00543 und Gutheissung der Beschwerde VB.2022.00539.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2022.00539 VB.2022.00543 Urteil der 1. Kammer vom 31. August 2023  
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiber Jonas Alig. In Sachen Aus VB.2022.00539 und VB.2022.00543 1. Stockwerkeigentümergeinschaft A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00539 und VB.2022.00543 1. D AG, vertreten durch RA E, Aus VB.2022.00539 2. Gemeinderat Oetwil a.d.L., Aus VB.2022.00543 3. Bauvorstand-Stv. der Gemeinde Oetwil a.d.L., Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 6. August 2021 erteilte der Bauvorstand-Stellvertreter der Gemeinde Oetwil a.d.L. der D AG im Anzeigeverfahren die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Renovation im Innenbereich des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Oetwil a.d.L. Mit Beschluss vom 10. Januar 2022 erteilte der Gemeinderat Oetwil a.d.L. der D AG die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Oetwil a.d.L. II. A. Gegen den Beschluss des Gemeinderats Oetwil a.d.L. vom 10. Januar 2022 gelangten die

Stockwerkeigentümergeinschaft A und B mit Rekurs vom 11. Februar 2022 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 15. Juli 2022 (BRGE I Nr. 0111/2022) hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und ergänzte den Beschluss des Gemeinderats Oetwil a.d.L. vom 10. Januar 2022 mit der folgenden Nebenbestimmung: "Auf die geplante Doppelgarage ist zu verzichten. Hinsichtlich der fehlenden Pflichtabstellplätze ist im Sinne der Erwägungen ein Nachweis auf dem Bau- oder auf einem Drittgrundstück beizubringen bzw. allenfalls eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Pläne für diese Änderung und der Nachweis sind der Baubehörde vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen." Im Übrigen wies es den Rekurs ab soweit er ihn nicht als gegenstandslos geworden "(Wärmepumpe)" abschrieb. B. Gegen die Verfügung vom 6. August 2021 erhoben die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B mit Eingabe vom 18. März 2022 Rekurs am Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 15. Juli 2022 (BRGE I Nr. 0112/2022) wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. A. Gegen die Entscheide des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 erhoben die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B mit Eingabe vom 14. September 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragen, es seien – unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das vorliegende und das vorinstanzliche Verfahren – der Entscheid BRGE I Nr. 0112/2022 vollumfänglich sowie der Entscheid BRGE I Nr. 0111/2022, soweit der Rekurs nicht als gegenstandslos abgeschrieben worden sei, aufzuheben; demgemäss seien auch der Beschluss des Gemeinderats Oetwil a.d.L. vom 10. Januar 2022 sowie die Verfügung des Bauvorstand-Stellvertreters der Gemeinde Oetwil a.d.L. vom 6. August 2021 aufzuheben. B. Das Verwaltungsgericht eröffnete zwei Verfahren: das Verfahren VB.2022.00539 zum Entscheid Nr. 0111/2022 des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 sowie das Verfahren VB.2022.00543 zum Entscheid Nr. 0112/2022 des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022. C. Im Verfahren VB.2022.00539 beantragte das Baurekursgericht am 23. September 2022 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2022 beantragte die D AG, die Beschwerde sei – unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen – abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; demzufolge sei der Entscheid Nr. 0111/2022 des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 zu bestätigen. Mit Replik vom 17. November 2022 hielten die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B an ihren Anträgen fest. Dazu nahm die D AG am 30. November 2022 Stellung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen. D. Im Verfahren VB.2022.00543 beantragte das Baurekursgericht am 23. September 2022 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 19. Oktober 2022 beantragte die D AG, die Beschwerde sei – unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen – abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; demzufolge sei der Entscheid Nr. 0112/2022 des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 zu bestätigen. Mit Replik vom 17. November 2022 hielten die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B an ihren Anträgen fest. Dazu nahm die D AG am 30. November 2022 Stellung. Die Stockwerkeigentümergeinschaft A und B liessen sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

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 Beschwerden zuständig.

#### **E. 1.2**

Die Beschwerden richten sich gegen zwei unterschiedliche Entscheide des Baurekursgerichts, betreffen aber die bauliche Umgestaltung derselben Baute und dieselben Parteien. Da von den Beschwerdeführenden geltend gemacht wird, dass es sich (insgesamt) um ein nicht teilbares bauliches Vorhaben handle, erscheint es vorliegend zweckmässig und prozessökonomisch sinnvoll, 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.).

### **E. 1.3**

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

### **E. 2**

Das Baugrundstück liegt an einer Hanglage und ist gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil a.d.L. vom 28. Mai 2019 (BZO) der Wohnzone W1.6b zugeteilt. Die Beschwerdegegnerin 1 plant, das bestehende Wohnhaus, das gemäss den vorinstanzlichen Erwägungen den Grenzabstand und die Abgrabungsvorschriften verletzen soll, im Innenbereich umzubauen und zu renovieren. Die diesbezügliche Baubewilligung erging am 6. August 2021 im Anzeigeverfahren. Mit Beschluss vom 10. Januar 2022 erteilte der Gemeinderat zudem die Baubewilligung für ein Projekt, welches – aufbauend auf die mit Baubewilligung vom 6. August 2021 bewilligten Änderungen – weitergehende Umbau- und Renovationsarbeiten im Innenbereich des Gebäudes sowie die Aufstockung der Baute um zwei Geschosstufen umfasst. Dabei bleiben die Wohnungstrennmauern auf der Ebene 1 (ca. 2,3 m lang) und der Ebene 2 (ca. 2,5 m lang), welche die darüber liegende Terrasse bzw. den darüber liegenden Balkon abstützen, bestehen. Die Wohnungstrennmauer auf der Ebene 2 wird teilweise neu aufgemauert. Zudem sollen auf der untersten Geschossebene seitlich eine Doppelgarage und ein Kellerraum angebaut werden. Das Baurekursgericht wies den Rekurs gegen die Baubewilligung vom 6. August 2021 ab. Bezüglich der Baubewilligung vom 10. Januar 2022 betrachtete es die Doppelgarage als nicht bewilligungsfähig und verfügte, dass darauf zu verzichten sei und hinsichtlich der Pflichtabstellplätze im Sinne der Erwägungen ein Nachweis auf einem Bau- oder auf einem Drittgrundstück beizubringen bzw. allenfalls eine Ersatzabgabe zu leisten sei. Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs auch diesbezüglich ab, soweit es ihn nicht als durch Bauverzicht (Wärmepumpe) gegenstandslos abschrieb.

### **E. 3**

Zunächst sind die Rügen im Zusammenhang mit der Bewilligung vom 6. August 2021 zu behandeln (Verfahren VB.2022.00543).

#### **E. 3.1**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ergibt sich aus dem Plan "Grundriss Ebene 3 (best. Flachdach)/Gebäudequerschnitt" nicht, dass das Flachdach umgestaltet werden soll: Es wurden keine derartigen Änderungen eingezeichnet bzw. bewilligt. Die Umgestaltung des Flachdachs war nicht Gegenstand der Verfügung vom 6. August 2021. Die Erwägung lit. d der Verfügung vom 6. August 2021 zur Einordnung nach § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bezieht sich damit – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführenden – allein auf den Ersatz der Türen und Fenster im

Bereich der bestehenden Fassadenöffnungen; die weiteren vorgesehenen baulichen Änderungen betreffen nur das Gebäudeinnere. Ob diese Erwägung überhaupt erforderlich war, ist fraglich. Jedenfalls ist die genügende Einordnung nach § 238 Abs. 1 PBG – wiederum entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden – offensichtlich weiterhin gegeben: Mit dem Ersatz der Fenster und Türen ändert sich die äussere Erscheinung der Baute nicht.

### **E. 3.2**

mit Hinweisen). Dem inneren Umbau der bestehenden Baute stehen im vorliegenden Fall keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen (vgl. E. 3.2.4). Neue oder weitergehende Abweichungen von Bauvorschriften gehen damit ohnehin keine einher (vgl. § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG).

#### **E. 3.2.1**

Betreffend den Abbruch und das Einziehen von Trennwänden, die Entfernung von asbesthaltigen Bauteilen sowie das Statuieren von Nebenbestimmungen im Zusammenhang mit den Hauswirtschaftsräumen und dem Brandschutz wird von den Beschwerdeführenden nur gerügt, dass die Bewilligungsfähigkeit im Anzeigeverfahren nicht gegeben sei. Dass materielle Rechtswidrigkeit vorliegen würde, wird nicht substantiiert geltend gemacht.

#### **E. 3.2.2**

Auf der Grundlage von § 325 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) wird bei Bauverfahren von untergeordneter Bedeutung oder für die Änderung bereits bewilligter Projekte anstelle des ordentlichen das Anzeigeverfahren angewendet, wenn nach den Umständen keine Interessen von Nachbarn oder des Natur- und Heimatschutzes berührt werden können. Das Anzeigeverfahren ohne neue Aussteckung und Publikation ist somit dann zulässig, wenn die Änderungen untergeordneter Natur sind und keine zum Rekurs berechtigenden Interessen Dritter betroffen sind. Ist nur eine dieser Voraussetzungen gegeben, besteht kein Raum für das Anzeigeverfahren. Erging die Baubewilligung hingegen zu Unrecht im Anzeigeverfahren und erhalten Dritte aus diesem Grund erst nach Ausführung der baulichen Änderungen Kenntnis davon, so ist ihr Rekursrecht nicht verwirkt (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00209, E. 2.7 mit Hinweisen). Eine falsche Verfahrenswahl führt nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht ohne Weiteres zur Aufhebung des nachfolgend ergangenen baurechtlichen Entscheids. Vielmehr kommt es darauf an, ob der Nachbar seine Rügen trotz der falschen Verfahrenswahl der Rekursinstanz vortragen und damit seine Interessen wahren konnte (VGr, 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 6.6 mit Hinweisen, bestätigt mit BGr, 25. Februar 2021, 1C\_58/2020, E. 3).

#### **E. 3.2.3**

Die Vorinstanz hat den Rekurs der Beschwerdeführenden vom 18. März 2022 gegen die Verfügung des Bauvorstand-Stellvertreters vom 6. August 2021 als nicht verspätet qualifiziert und ist darauf eingetreten. Sie hat sich mit den Rügen der Beschwerdeführenden auseinandergesetzt.

#### **E. 3.2.4**

Gemäss § 14 Ingress und lit. f BVV findet das Anzeigeverfahren auf die Veränderung einzelner Fassadenöffnungen, insbesondere von Türen und Fenstern, keine Anwendung.

Der geplante Ersatz der bestehenden Fenster und Türen bereitet keine Probleme. Nach § 1 Ingress und lit. b BVV bedarf das Beseitigen von inneren Trennwänden zwischen Wohnräumen oder Verändern von Öffnungen in solchen Wänden in Bauzonen keiner baurechtlichen Bewilligung. Gemäss § 14 Ingress und lit. g BVV findet das Anzeigeverfahren auf das Verschieben und Einziehen von Trennwänden Anwendung. Die geplanten Änderungen der inneren Trennwände im Zusammenhang mit den Hauswirtschaftsräumen und den Badezimmern auf den Ebenen 1 und 2 sind demnach von untergeordneter Bedeutung: Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist auch nicht ersichtlich, dass bzw. inwiefern im Zusammenhang mit diesen Bauarbeiten im Innern der bestehenden Baute ihre Interessen berührt wären. Insofern lassen sich die geplanten Änderungen problemlos im Anzeigeverfahren beurteilen. Auch die Entfernung von asbesthaltigen Bauteilen (nur) im Innern einer Baute berührt die Interessen der Nachbarschaft nicht in rechtserheblicher Weise. Anders zu beurteilen ist der Abbruch eines asbesthaltigen Industriegebäudes (VGr, 10. Juli 2014, VB.2014.00067, E. 1.2 und E. 2.3). Das Anzeigeverfahren ist auch möglich, wenn Nebenbestimmungen zur Baubewilligung nötig sind (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 409). Die in Disp.-Ziff. 1.10 des baurechtlichen Entscheids vom 6. August 2021 verfügten feuerpolizeilichen Nebenbestimmungen stehen dem Anzeigeverfahren mithin nicht entgegen (vgl. zur Bedeutung von feuerpolizeilichen Nachweisen für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten BGr, 2. Februar 2023, 1C\_348/2022, E. 1.3.4). Ebenso wenig schadet die Nebenbestimmung in Disp.-Ziff. 1.11.1 des baurechtlichen Entscheids vom 6. August 2021, wonach die Hauswirtschaftsräume in den Wohnungen W1 und W4 nicht zu Arbeitszwecken verwendet oder vermietet werden dürfen.

### **E. 3.2.5**

Ohnehin machen die Beschwerdeführenden gar nicht geltend, sie hätten ihre Rügen nicht vortragen und damit ihre Interessen nicht wahren können. Selbst wenn das falsche Verfahren gewählt worden wäre, bestünde im vorliegenden Fall keine Grundlage dafür, den baurechtlichen Entscheid aufzuheben.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführenden monieren, es sei unzulässig, dass in Disp.-Ziff. 1.10.2 der Verfügung vom 6. August 2021 die Bewilligung der Brandschutzpläne vor Baubeginn vorbehalten werde. Das "kantonale Recht" dürfe nur Endentscheide im Sinne des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) fällen. Im Verfahren zur Bewilligung von Bauvorhaben kommt es gemäss dem Bundesgericht regelmässig vor, dass die Genehmigung des Farb- und Materialkonzepts, der Umgebungsarbeiten sowie der feuerpolizeilichen Nachweise nicht gleichzeitig mit der Hauptbewilligung erteilt wird, sondern dass in der Hauptbewilligung verfügt wird, die entsprechenden Pläne bzw. Nachweise seien rechtzeitig einzureichen und bewilligen zu lassen (BGr, 2. Februar 2023, 1C\_348/2022, E. 1.3.4). Bei feuerpolizeilichen Nachweisen handelt es sich um Projektbestandteile, aus denen sich jedenfalls bei weniger grossen Bauvorhaben wie dem vorliegenden üblicherweise keine so wesentlichen neuen Auswirkungen oder Änderungen für das Projekt ergeben, dass sie zwingend zusammen mit der Hauptbewilligung erlaubt werden müssten (vgl. a.a.O.). Dass das Bundesgericht Bewilligungen, die vor Baubeginn nebenbestimmungsweise die nachträgliche Genehmigung von Teilaspekten erfordern grundsätzlich (nämlich, wenn der Baubehörde bei der Beurteilung der Erfüllung der

Nebenbestimmung noch ein Entscheidungsspielraum offensteht) nicht als End- oder Teilentscheide, sondern nur als Zwischenentscheide betrachtet (vgl. dazu im Detail BGr, 17. April 2023, 1C\_479/2022, E. 1.2 ff. mit Hinweisen), ändert daran – anders als die Beschwerdeführenden behaupten – nichts. Unzutreffend ist sodann die Auffassung der Beschwerdeführenden, dass nach kantonalem Recht nur Endentscheide im Sinne des BGG gefällt werden dürften (vgl. § 19a Abs. 2, § 28 und § 63 VRG; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 9).

### **E. 3.4**

ABV). Die Wohnungstrennmauern stellen Vorsprünge dar, die zwar für sich selbst keine Gebäudemerkmale aufweisen, aber dank ihrer räumlichen, baulichen und funktionellen Verbundenheit als Bestandteile des Gebäudes erscheinen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1084 mit Hinweisen). Sie sind daher als Teil der Fassadenflucht zu betrachten (§ 6 ABV). Angesichts dessen überschreitet das geplante Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge.

#### **E. 3.4.1**

Nach §243 Abs. 1 PBG sind Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen: bei Neuerstellung von Bauten und Anlagen (lit. a), bei allgemeinen baulichen Änderungen, die einen erheblichen Teil der Baute oder Anlage erfassen oder durch die eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher ermöglicht wird (lit. b), und bei Nutzungsänderungen, die voraussichtlich wesentlich andere Verkehrsbedürfnisse schaffen (lit. c). Gemäss Art. 56 Ziff. 1 BZO ist bei Wohnbauten für Bewohner ein Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zu erstellen. Zusätzlich ist ein Besucherabstellplatz pro 240 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche zu erstellen (Abs. 2). Bruchteile von 0.5 und mehr werden aufgerundet (Abs. 1 Satz 2). Die Baute weist eine für die Parkplatzberechnung anrechenpflichtige Geschossfläche von 370 m<sup>2</sup> (Wohnen) auf. Damit sind gemäss Art. 56 Abs. 1 BZO fünf Abstellplätze für Bewohner und zwei Besucherparkplätze erforderlich. Der Gemeinderat Oetwil a.d.L. erwog im Rahmen seines Beschlusses vom 10. Januar 2022, nach ständiger Praxis würden Garagenvorplätze in Anrechnung gebracht werden können. Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, dass eine derartige Praxis rechtswidrig sei. Aktuell vorhanden sind sechs Abstellplätze für die Bewohnerschaft in Garagen sowie über die Garagenvorplätze vier weitere Abstellplätze für Besucher. Damit bestehen für das mit Verfügung vom 6. August 2021 beurteilte Projekt – mit dem sich die für die Parkplatzberechnung massgebende Geschossfläche nicht verändert – bereits gegenwärtig genügend Abstellplätze.

#### **E. 3.4.2**

Die primär im Innern der Baute vorgesehenen Änderungen (vgl. E. 3.1) führen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden auch nicht dazu, dass die mittels übermässiger Abgrabungen erstellten Fahrzeugabstellplätze rückgebaut werden müssten. Es handelt sich um eine bestehende Baute, die zumindest aufgrund der Abgrabungsvorschriften – unbestrittenermassen – einer Bauvorschrift widerspricht. Im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG darf sie umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignet, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (siehe dazu VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00240, E.

### **E. 3.5**

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung verletzt sei. Dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung zufolge ist ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen (was namentlich dem Rechtsschutzinteresse der Nachbarn dient). Die Baubewilligung darf zufolge dieses Grundsatzes nicht derart aufgespaltet werden, dass wesentliche Teile des Projekts in einem späteren Verfahren zu beurteilen bleiben. Der baurechtliche Entscheid muss sich zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 393 f., auch zum Folgenden; ferner etwa VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00183, E. 3.2). Es ist aber zulässig, ein – sachlich und konstruktiv teilbares – Vorhaben in Teilgesuche aufzuteilen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 371; VGr, 3. September 2020, VB.2019.00723, E. 3.5.2; 21. Januar 2016, VB.2015.00391, E. 2.2). Solche Teilprojekte können der Baubewilligungsbehörde auch gestaffelt zur Beurteilung eingereicht werden (vgl. a.a.O.). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz handelt es sich bei den hier zu beurteilenden Projekten nicht um Alternativprojekte, zumal das zweite (Teil-)Projekt den Stand des ersten (Teil-)Projekts voraussetzt bzw. darauf aufbaut. Die strittigen Projekte sind sachlich und konstruktiv jedoch problemlos teilbar. Das erste (Teil-)Projekt mit Änderungen im Innern liesse sich auch verwirklichen, wenn auf das zweite (Teil-)Projekt verzichtet würde. Das zweite (Teil-)Projekt mit der geplanten Aufstockung lässt sich auch problemlos beurteilen, wenn das erste (Teil-)Projekt bereits als bestehend vorausgesetzt wird – es stellen sich dabei neue Rechtsfragen. Das Erfordernis der Einheit der Baubewilligung ist nicht verletzt.

### **E. 3.6**

Die Beschwerdeführenden dringen mit ihren Rügen im Verfahren VB.2022.00543 nicht durch.

### **E. 4**

Sodann ist die Beschwerde hinsichtlich der Baubewilligung vom 10. Januar 2022 zu beurteilen (Verfahren VB.2022.00439).

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden monieren, dass mit dem zu beurteilenden Bauvorhaben die zulässige Gebäudelänge überschritten werde. Bei der Berechnung der Gebäudelänge seien oberirdische Vorsprünge ausser Acht gelassen worden. Es sei von einer Gebäudelänge von mindestens 27,5 m auszugehen.

##### **E. 4.1.1**

Für die Wohnzone W1.6b kommt gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. c BZO eine maximale Gebäudelänge von 25 m zur Anwendung. Gemäss § 28 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) ist die Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Abs. 1). Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst (Abs. 2). Anbauten fallen ausser Ansatz, sofern die Bau- und Zonenordnung nicht etwas anderes bestimmt (Abs. 3). Nach § 6a ABV ist die Fassadenlinie die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung (§ 6b ABV). Gemäss § 6 ABV ist die Fassadenflucht die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain (Abs. 1). Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Abs. 2).

Vorspringende Gebäudeteile in diesem Sinne sind nach § 6c ABV Gebäudeteile, die höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Unbedeutend rückspringende Gebäudeteile sind gemäss § 6d ABV Gebäudeteile, die um höchstens 1,5 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und einen Fünftel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Bei den ca. 2,5 m über die Fassade hinausragenden – die darüber liegenden Terrassen/Veranden tragenden – Wohnungstrennmauern auf den Ebenen 1 und 2 (vgl. E. 2) kann es sich nicht um Gebäudevorsprünge gemäss § 6c ABV handeln (vgl. auch Anhang 1 Figur

#### **E. 4.1.2**

Durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete Mängel eines Baugesuchs behoben werden. Die Möglichkeit, nach § 321 Abs. 1 PBG vorzugehen, entfällt, wenn die Mängel eine wesentliche Projektänderung bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erfordern (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2.1; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Es handelt sich nicht um einen nebenbestimmungsweise heilbaren Mangel. Wie die Beschwerdegegnerin 1 bereits im vorinstanzlichen Verfahren aufzeigte, wäre damit eine relativ weitgehende Anpassung des inneren und – nördlichen – äusseren Grundrisses der Ebene 4 der geplanten Baute erforderlich. In diesem Zusammenhang sind viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen eine nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben würde (vgl. VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.3 ff. = BEZ 2015 Nr. 46, auch zum Folgenden).

#### **E. 4.1.3**

Die Rüge ist damit berechtigt. Mit dem Bauvorhaben geht mithin eine Überschreitung der Gebäudelänge einher. Diese ist nicht nebenbestimmungsweise heilbar und führt deshalb zur Aufhebung der Baubewilligung.

#### **E. 4.2**

Auf die weiteren Rügen muss nicht mehr eingegangen werden.

#### **E. 5.1**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde VB.2022.00543 abzuweisen und die Beschwerde VB.2022.00539 gutzuheissen. Somit sind der Entscheid des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 (BRGE I Nr. 0111/2022) sowie der Beschluss des Gemeinderats Oetwil a.d.L. vom 10. Januar 2022 aufzuheben. Die Gerichtskosten des Entscheids des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2022 (BRGE I Nr. 0111/2022) sind – je hälftig – der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 aufzuerlegen.

#### **E. 5.2**

Damit siegen und unterliegen die Beschwerdeführerschaft und die Beschwerdegegnerschaft je in einem Verfahren. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeverfahren den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Für die Verfahren vor Verwaltungsgericht sind ausgangsgemäss keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Demgegenüber ist die private Beschwerdegegnerin 1 zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das vorinstanzliche Verfahren BRGE I Nr. 0111/2022 eine Parteientschädigung auszurichten (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

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