

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00015 vom 5. Dezember 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-12-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00015

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00015 du 5 décembre 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00015 del 5 dicembre 2024

Regeste

Baubewilligung | Erstellung eines Einfamilienhauses; massgebendes Terrain. Gemäss § 5 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Abs. 1). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Abs. 2). § 5 ABV stimmt wörtlich mit Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB überein. Bei der Anwendung von § 5 Abs. 2 ABV ist zu beachten, dass es sich hierbei um einen Ausnahmetatbestand handelt, der alternativ zum Regeltatbestand von § 5 Abs. 1 ABV angewendet werden kann (E. 4). § 5 Abs. 2 ABV kann grundsätzlich direkt angewendet werden, sofern die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands erfüllt sind. Die Anwendung von § 5 Abs. 2 ABV entbindet die Baubehörde jedoch nicht, den natürlich gewachsenen Geländeverlauf zumindest dem Grundsatz nach zu ermitteln, weil erst nach Ermittlung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs überhaupt feststeht, ob eine Berufung auf den Ausnahmetatbestand nach § 5 Abs. 2 ABV erforderlich ist (E. 5.1). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Behörde sich vorliegend auf den Ausnahmetatbestand abgestützt hat: Im Norden des Grundstücks erfolgte die Festlegung des Terrains aus erschliessungstechnischen, im Süden aus planerischen Gründen (E. 5.2 f.). Eine Überschreitung der Baumasse liegt nicht vor (E. 6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig.

E. 2

Die Beschwerdeführenden sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Baugrundstück gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert.

E. 3

Das Bauvorhaben betrifft die Parzelle Kat.-Nr. 01 in Meilen an der privaten Quartierstrasse H-Strasse. Der private Beschwerdegegner plant den Abbruch des bestehenden Wohnhauses verbunden mit dem Neubau eines zu ersetzenden, neuzeitlichen Einfamilienwohnhauses auf zwei Geschossebenen in der Wohnzone W 1.4. Das Baugrundstück grenzt nördlich an den heutigen Strassenraum und fällt im südlichen Bereich in Hanglage mit bestehenden

Stützmauern ab.

E. 4.1

Da die Gemeinde Meilen die kantonale Harmonisierung der Baubegriffe bereits umgesetzt hat, sind vorliegend das Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Allgemeine Bauverordnung (ABV) in der seit dem 1. März 2017 in Kraft stehenden Fassung anwendbar. Gemäss § 5 ABV gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen (Abs. 1). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden (Abs. 2). Zwischen den Parteien ist die Auslegung und Anwendung von § 5 ABV und namentlich das Verhältnis zwischen Absatz 1 und Absatz 2 umstritten.

E. 4.2

Mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) wurden Baubegriffe und Messweisen gemäss den 30 definierten Begriffen der IVHB harmonisiert (Faktenblatt der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz [BPUK], Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB vom 12. November 2014). Der Kanton Zürich ist der IVHB zwar nicht beigetreten, hat aber die Vorgaben der IVHB im kantonalen Recht umgesetzt (ABI 2016-05-27). Bei der Auslegung von § 5 ABV sind deshalb nicht nur die Materialien des Kantons Zürich, sondern auch die auf der Homepage publizierten Materialien der BPUK zu berücksichtigen.

E. 4.3

Die in der IVHB vereinbarten Baubegriffe und Messweisen werden gemäss Art. 1 Abs. 2 IVHB in den Anhängen aufgeführt. Gemäss Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB gilt als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Der vorliegend auszulegende § 5 ABV stimmt wörtlich mit Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB überein. Der einzige Unterschied besteht darin, dass Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB nur aus einem Absatz besteht, während § 5 ABV in zwei Absätze aufgeteilt ist. Es bestehen keine Hinweise darauf, dass der Kanton Zürich dem § 5 ABV durch die Aufteilung in zwei Absätze eine von Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB abweichende Bedeutung geben wollte. Demzufolge ist § 5 ABV bei der im Streit liegenden Auslegung so zu lesen, als wenn es sich hierbei um einen einzigen Absatz handelte.

E. 4.4

Gemäss Musterbotschaft IVHB vom 31. Juli 2014, Abschnitt 8, Ziff. 1.1, kann die Feststellung des massgebenden Terrains gelegentlich schwierig sein. In unklaren Situationen braucht es unter Umständen einen Feststellungsentscheid; die zuständige Behörde wird in der Regel einen auf das umgebende natürliche Terrain abgestimmten Geländeverlauf ermitteln und festlegen. Eine vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf abweichende Festlegung des massgebenden Terrains kann insbesondere wegen der Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der

Siedlungsentwässerung zweckmässig sein. Gemäss IVHB-Erläuterungen, Stand 3. September 2023, S. 2, zum massgebenden Terrain, Ziffer 4, muss die zuständige Baubehörde, wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, also so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen sollte von den Kantonen ein Verfahren zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können. Gemäss Ziffer 7 kann es ausnahmsweise nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den "natürlich gewachsenen Geländeverlauf" als massgebendes Terrain festlegen. Das Konkordat nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau gefährdet ist. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Geländeverlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden dann in einem anfechtbaren Entscheid – sei das im Baubewilligungs- oder im Planerlassverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen. Selbstverständlich müssen die Behörden bei solchen Festlegungen des massgebenden Terrains die öffentlichen und privaten Interessen beispielsweise des Ortsbildschutzes und der Nachbarn berücksichtigen. Auch darf die Rechtssicherheit nicht gefährdet werden. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden; denn die Begriffsdefinitionen sollen nicht das Instrument der Ausnahmegewilligung des jeweiligen kantonalen Rechts ersetzen.

E. 4.5

Im von der Baudirektion des Kantons Zürich publizierten Leitfaden betreffend Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017, S. 5 f., wird zum massgebenden Terrain ausgeführt, dass im Vergleich zur bisherigen Regelung neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt werde, sodass Aufschüttungen unbeachtlich seien, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurücklägen. Neu könne das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden. § 5 Abs. 1 ABV bezeichne den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Ausnahmen seien nur unter den eng umschriebenen Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 ABV zulässig. Die anschliessenden Ausführungen im Leitfaden, unter welchen Voraussetzungen § 5 Abs. 2 ABV anwendbar ist, stimmen weitgehend mit den in Erwägung 4.4 zitierten Ausführungen in den IVHB-Erläuterungen, Ziffer 7, überein.

E. 4.6

Aus dem Gesetzestext und aus den hierzu publizierten Materialien und Erläuterungen ergibt sich, dass § 5 ABV wie folgt anzuwenden ist: Grundsätzlich ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf festzustellen (Ziffer 1.1 Satz 1 des Anhangs 1 IVHB, § 5 Abs. 1 Satz 1

ABV). Kann dieser nicht mehr festgestellt werden, ist dieser annäherungsweise zu ermitteln, indem vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung ausgegangen wird (Ziffer 1.1 Satz 2 des Anhangs 1 IVHB, § 5 Abs. 1 Satz 2 ABV). Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains erfolgen (Ziffer 1.1 Satz 3 des Anhangs 1 IVHB, § 5 Abs. 2 ABV). Aus der Formulierung, dass das massgebende Terrain "abweichend" vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden kann, ergibt sich, dass die Behörde, welche das massgebende Terrain abweichend festlegt, zumindest eine Vorstellung über den natürlich gewachsenen Geländeverlauf haben muss. Nicht erforderlich ist aber, dass die Behörde bei einer abweichenden Festlegung des massgebenden Terrains den natürlich gewachsenen Geländeverlauf vollumfänglich ermittelt, da sich eine solche detaillierte Ermittlung – in Anbetracht dessen, dass das massgebende Terrain ohnehin abweichend festgelegt wird – als nicht erforderlich erweist (siehe nachfolgende Erwägung 5.1). Bei der Anwendung von § 5 Abs. 2 ABV ist zu beachten, dass es sich hierbei um einen Ausnahmetatbestand handelt. Aus Ziffer 1.1 des Anhangs 1 IVHB, welcher aus drei fortlaufenden Sätzen besteht und nicht in 2 Absätze aufgeteilt ist, erhellt, dass die drei Sätze als Lauftext zu verstehen sind und § 5 Abs. 2 ABV demzufolge alternativ zum Regeltatbestand von § 5 Abs. 1 ABV angewendet werden kann, sofern ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Zu prüfen ist somit in einem ersten Schritt, ob eine Ausnahmesituation gegeben ist, die nach der gesetzlichen Regelung eine Abweichung rechtfertigt. Dabei hat die rechtsanwendende Behörde auch bei der Bewilligung der Ausnahme die mit der generellen Regelung verfolgte Absicht weiterzuführen und im Hinblick auf die Besonderheiten des Ausnahmefalls auszugestalten (siehe nachfolgende Erwägung 5.2). Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die vom Verwaltungsgericht überprüft werden kann. Hingegen ist die Regelung des Ausnahmefalls (Mass der Abweichung, Inhalt der Bewilligung) dem pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde anheimgestellt, das im Allgemeinen nur einer eingeschränkten richterlichen Kontrolle unterliegt (siehe nachfolgende Erwägung 5.3). Rechtsfrage ist also vorliegend, ob die besonderen Umstände des Einzelfalls eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains rechtfertigen; Ermessensfrage, in welchem Ausmass das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgesetzt werden kann (vgl. Ulrich Häfelin/Georges Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2672 ff.; Antonio Frigerio/Peter Bösch in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Züricher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 568).

E. 5.1

§ 5 Abs. 2 ABV kann grundsätzlich direkt angewendet werden, sofern die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestands erfüllt sind. Die Anwendung von § 5 Abs. 2 ABV entbindet die Baubehörde jedoch nicht, den natürlich gewachsenen Geländeverlauf zumindest dem Grundsatz nach zu ermitteln, weil erst nach Ermittlung des natürlich gewachsenen Geländeverlaufs überhaupt feststeht, ob eine Berufung auf den Ausnahmetatbestand nach § 5 Abs. 2 ABV erforderlich ist. Die Vorinstanz hat hierzu erwogen, dass sich der ursprünglich gewachsene Geländeverlauf an der vorliegenden überbauten und durch Aufschüttungen stark veränderten Hanglage nicht mehr zweifelsfrei ermitteln lasse. Aus den Baugesuchsplänen des bestehenden Gebäudes aus dem Jahre 1979 und den alten Bauplänen der Liegenschaft auf dem Nachbargrundstück (Kat.-Nr. 02) aus dem Jahre 1959 hat die Vorinstanz jedoch abgeleitet, dass das nunmehr festgelegte massgebende Terrain höher liege als das natürlich gewachsene Gelände, welches im oberen, nördlicheren

Grundstücksbereich eher flach verlaufe und hernach im südlichen Teil stärker abfalle, bevor es sich an der Parzellengrenze oberhalb der bestehenden Trockenmauer wieder flacher präsentiert habe. Sodann ergebe sich aus den vorhandenen Planunterlagen, dass das festgesetzte Terrain deutlich unter dem heutigen gestalteten Terrainniveau liege. Auch wenn der ursprünglich gewachsene Geländeverlauf durch die Vorinstanz nicht vollumfänglich ermittelt wurde, ergibt sich, dass der ursprünglich gewachsene Geländeverlauf zumindest dem Grundsatz nach ermittelt worden ist. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf tiefer liegt als das von der Baubewilligungsbehörde festgesetzte massgebende Terrain. Demzufolge steht aber auch fest, dass eine abweichende Festlegung im Sinne von § 5 Abs. 2 ABV vorliegt, indem die Baubehörde das massgebende Terrain höher festgesetzt hat als den ursprünglichen Geländeverlauf. Damit ist aber auch erstellt, dass sich die Baubehörde auf den Ausnahmetatbestand nach § 5 Abs. 2 ABV berufen musste, da sie das massgebende Terrain "höher" festsetzte als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf. Es ist somit zu prüfen, ob die verlangte Ausnahmesituation vorliegt und ob sich die Baubehörde beim Ausmass der Abweichung ermessenskonform verhalten hat.

E. 5.2

Gemäss Gesetzeswortlaut ist eine abweichende Festlegung aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen zulässig. In den IVHB-Erläuterungen und im Leitfaden der Baudirektion werden für die abweichende Festlegung des massgebenden Terrains beispielhaft die Reduktion der Hochwassergefahr, die Ermöglichung einer vernünftigen Erschliessung sowie Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild genannt. Aufgrund der IVHB-Erläuterungen und des Leitfadens ist somit von einem tendenziell weiten Anwendungsbereich für planerische oder erschliessungstechnische Gründe auszugehen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich musste sich bis anhin nicht mit der Auslegung von § 5 Abs. 2 ABV auseinandersetzen. Auch aus den übrigen Konkordatskantonen der IVHB gibt es hierzu kaum Rechtsprechung. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau hat in einem Entscheid vom 6. Juni 2024 erwogen, dass aus Rechtssicherheitsgründen abweichende Festlegungen für bestimmte Gebiete grundsätzlich in einem Planungsverfahren zu treffen seien. Dieses Verfahren erweise sich in der Regel als zweckmässiger, weil die eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains bedingenden Umstände sich kaum an der eher zufälligen Parzelleneinteilung ausrichteten und es daher in der Regel angezeigt sein dürfte, die Terrainverhältnisse in einer über die einzelne Bauparzelle hinausgehende Betrachtungsweise zu beurteilen und gegebenenfalls abweichend festzulegen. Dennoch sei es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains auch im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens erfolgen könne (Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, 6. Juli 2024, EBVU 23.490, E. 4.3.1). Zu prüfen ist demnach, ob die Vorinstanzen zu Recht auf eine Ausnahmesituation erkannt haben, und falls ja, ob dieser Ausnahmesituation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen werden konnte. Im Norden orientiert sich das festgelegte Terrain am Strassenniveau. Dieser Bezugspunkt sei – wie die Vorinstanz in Erwägung 3.4. ausgeführt hat – zweckmässig und dürfte wohl den historischen Gegebenheiten entsprechen. Es kann somit festgestellt werden, dass die Festlegung des massgebenden Terrains im Norden aus erschliessungstechnischen Gründen erfolgte, was ohne Weiteres zulässig ist. Beim südlichen Bezugspunkt ist umstritten, ob das massgebende Terrain bei der Oberkante der südlich gelegenen

Trockenmauer korrekt gewählt wurde. Die Beschwerdeführenden sind diesbezüglich der Auffassung, dass auf ein weit tiefer gelegenes Terrain zu referenzieren sei. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, hätte eine Tieferlegung des Terrains des Baugrundstücks zur Folge, dass gegenüber den umliegenden, nach altem Recht errichteten Gebäuden eine Geländesenke und somit ein tieferer Baukörper resultieren würde. Durch die Festlegung des massgebenden Terrains im Süden bei der Oberkante der Trockenmauer haben die Vorinstanzen das massgebende Terrain auf die Höhe der benachbarten und bereits überbauten Parzellen angehoben, was planerisch sinnvoll ist und im Interesse des Ortsbildes erfolgte. Es entstehe damit – wie die Vorinstanz in Erwägung 3.4 erwogen hat – mit den umstehenden, nach altem Recht überbauten Grundstücken ein harmonisches Quartier- bzw. Orts- und Landschaftsbild. Demzufolge liegt die erforderliche Ausnahmesituation vor, gestützt auf welche die Vorinstanzen das massgebende Terrain im Norden und im Süden angesetzt hat. Da die benachbarten Grundstücke bereits auf höherem Terrain überbaut sind, ist auch nicht zu beanstanden, dass die Festlegung vorliegend im Einzelfall, also im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens, erfolgte.

E. 5.3

Liegt eine Ausnahmesituation vor, steht der zum Entscheid berufenen Behörde bei der Regelung des Ausnahmefalls das Ermessen zu, in welchem Ausmass das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgesetzt werden soll. Das von der Baubehörde festgesetzte Terrain zeichnet sich dadurch aus, dass sich ausgehend von Norden das massgebende Terrain leicht absenkt. Erst im südlichen Bereich, unterhalb des Überbauungsbereichs, senkt sich das massgebende Terrain stärker ab, was nicht zu beanstanden ist. Wie die Vorinstanz in Erwägung 3.4 zu Recht erwogen hat, erfahre das Grundstück unterhalb des Poolbereichs keine baulichen Anpassungen und bleibe die bestehende, durch die beiden Stützmauern gebildete Terrassierung nach der Realisierung des Neubauvorhabens unverändert. Daher ist die gewählte Linienführung, wonach die Terrainabsenkung im Norden des Baugrundstücks flacher und im Süden des Baugrundstücks steiler verläuft, nicht zu beanstanden. Eine ermessenswidrige Festsetzung des massgebenden Terrains ist nicht erkennbar. Der Umstand, dass der Gartenbereich mit Poolterrasse gegenüber dem benachbarten Grundstück höher situiert ist, stellt keinen derartigen Nachteil für den Nachbarn dar, dass auf eine unzulässige Festlegung des massgebenden Terrains zu erkennen ist. Im Ergebnis besteht deshalb kein Anlass, in die ermessenskonforme Festlegung des massgebenden Terrains durch die Baubehörde einzugreifen.

E. 5.4

Soweit die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang auch eine Verletzung von § 238 PBG rügen, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Hierzu führen die Beschwerdeführenden bloss aus, dass sich im weiteren Umfeld des Baugrundstücks nirgends eine so starke, ausgeprägte Terrassierung wie auf dem Baugrundstück finde. Dieser Umstand alleine vermag aber nicht, dem Bauprojekt die befriedigende Einordnung abzusprechen.

E. 6.1

Vorliegend ist angrenzend an das Hauptgebäude ein Nebengebäude geplant, welches als Doppelgarage genutzt wird. Unterhalb der Garage befindet sich ein Hobbyraum, oberhalb

eine begehbare Pergola. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die Baumasse überschritten sei, weil die Baumasse der Doppelgarage an die Baumasse des Hauptgebäudes anzurechnen und diese bereits konsumiert sei.

E. 6.2

Gemäss Art. 53 BZO ist für Kleinbauten und Anbauten eine zusätzliche Baumasse von 20 % der zonengemässen Baumassenziffer zulässig, mindestens jedoch eine Baumasse von 120 m³. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten (§ 2a Abs. 2 ABV). Die ostseitig an das geplante Einfamilienhaus angefügte Baute verfügt über alle begriffsnotwendigen Kriterien einer Anbaute im Sinne von § 2a Abs. 2 ABV. Es kann hierzu auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz und die von der Vorinstanz zitierte Rechtsprechung verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG), wonach die Dimensionierungsvorgaben einer Anbaute ohne Weiteres eingehalten seien. Weiter hebe sich die Anbaute bereits durch ihre Eingeschossigkeit optisch vom Hauptgebäude ab, sei konstruktiv sowie architektonisch abgesetzt und erscheine nicht als Teil des Hauptgebäudekubus. Dass die Anbaute ihr westseitiges Mauerwerk mit dem Entrée und der Garderobe des Erdgeschosses des Hauptgebäudes teile und eine Verbindungstür existiere, führe nicht zu einem anderen Schluss. Es sei nicht erforderlich, dass die Anbaute ohne jeden Eingriff in die bauliche Substanz weggelassen werden könnte. Damit sei ohne Weiteres ein hinreichendes Mass an baulicher Selbständigkeit der Anbaute gegeben. Sodann liege der eine Fläche von 36,25 m² aufweisende, als "Hobbyraum" bezeichnete Raum überwiegend unter dem Terrain und verfüge nur über ein kleines Fenster, das in den Treppenaufgang führe. Aufgrund der ungenügenden Belichtung sei er für eine Nutzung für den dauernden Aufenthalt nicht geeignet. In diesem Sinne hat auch das Verwaltungsgericht eine Garage mit darunterliegendem Abstellraum als Anbaute qualifiziert, da der Abstellraum im Untergeschoss ein einziges kleines Fenster über einem Lichtschacht aufgewiesen habe und demzufolge aufgrund der ungenügenden Belichtung für eine Nutzung für den dauernden Aufenthalt nicht geeignet gewesen sei (gemäss § 302 PBG müssten Fenster bei Wohn- und Schlafräumen über dem Erdreich liegen und ins Freie führen). Daran ändere auch die Verbindung zur Wohnung über eine Türe nichts. Der Qualifikation der Garage als Anbaute stehe es sodann nicht entgegen, dass der westseitig vorspringende Garagenteil als Terrasse der anstossenden Wohnräume genutzt werde. Es handle sich hier um eine Baute, bei der sich die konstruktive Selbständigkeit bereits aus ihrer – im Vergleich zum Hauptgebäude – deutlich geringeren Gebäudehöhe ergebe (VGr, 26. Januar 2023, VB.2022.00218/VB.2022.00234, E. 3.5). Die Garage ist somit als Anbaute zu qualifizieren. Für den Hobbyraum steht die Baumasse des Hauptgebäudes zur Verfügung. Eine zusätzliche Baumasse ist somit bloss für den oberirdischen Garagenteil erforderlich, welchem die Baumasse aufgrund der Qualifikation als Anbaute aufgrund von Art. 53 BZO zur Verfügung steht. Da es sich bei der Garage um eine Anbaute handelt, muss der oberirdische Garagenteil – entgegen der von den Beschwerdeführenden vertretenen Auffassung – nicht an die Baumasse des Hauptgebäudes angerechnet werden. Eine Überschreitung der Baumasse liegt demzufolge nicht vor, und die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

E. 7

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden aufzuerlegen. Der private Beschwerdegegner hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung. Die Baubehörde hat auf die Zusprechung einer Parteientschädigung verzichtet, weshalb eine solche nicht zuzusprechen ist.

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