

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00369 vom 15. Mai 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-05-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00369](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00369)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00369 du 15 mai 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00369 del 15 maggio 2025

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und einer Unterniveaugarage; Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer von vier, jeweils als "Keller" bzw. "Hauswirtschaft" bezeichneten Räumen in zwei Wohnungen. An die Ausnützungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden (§ 255 Abs. 1 PBG). Massgebend für die Anrechenbarkeit ist, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte oder nicht. Sind die wohngygienischen Anforderungen nach §§ 299 ff. PBG nicht erfüllt, ist in einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass die Anforderungen an einen Wohn- oder Arbeitsraum verletzt sind (E. 3.2). Vorliegend sind die Belichtungsverhältnisse mit höchstens 5 % Fensterfläche im Verhältnis zur Grundfläche deutlich ungenügend (E. 3.4). Die Nebennutzflächen sind grosszügig bemessen, sie erscheinen jedoch angesichts der ebenfalls grosszügigen Nettowohnflächen in den betreffenden Wohnungen noch nicht als übertrieben (E. 3.6). Die Räume sind unbeheizt und erfüllen die Anforderungen an wohngygienisch einwandfreie Verhältnisse nicht. Nach der Gesamtbetrachtung sind sie nicht für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten geeignet, eine missbräuchliche Nutzung erscheint damit als unwahrscheinlich (E. 3.8). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2024.00369 Urteil der 1. Kammer vom 15. Mai 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D AG, vertreten durch RA E, 2. Stadtrat Uster, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Stadtrat Uster erteilte der D AG mit Beschluss vom 20. Juni 2023 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in H, Uster. II. Gegen den Beschluss vom 20. Juni 2023 erhoben A und B mit gemeinsamer Eingabe vom 21. Juli 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Beschlusses. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 22. Mai 2024 ab. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B mit Eingabe vom 21. Juni 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inklusive Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdegegnerschaft

(auch für das vorinstanzliche Verfahren) die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide. Der Stadtrat Uster beantragte mit Eingabe vom 12. Juli 2024 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Vernehmlassung vom 15. Juli 2024 stellte die D AG die Anträge, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Das Baurekursgericht beantragte am 23. Juli 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. A und B hielten mit Replik vom 5. September 2024 innert erstreckter Frist an ihren Anträgen fest. Die D AG duplizierte mit Eingabe vom 16. September 2024, der Stadtrat Uster mit Eingabe vom 19. September 2024. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist nach § 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.

### **E. 1.2**

Als Eigentümer der direkt angrenzenden Liegenschaft sind die Beschwerdeführenden zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

### **E. 1.3**

Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2**

Fensterfläche (Hauswirtschaft) projiziert.

### **E. 3.1**

Vor Verwaltungsgericht machen die Beschwerdeführenden einzig noch geltend, dass die Ausnutzungsziffer aufgrund der sich im anrechenbaren Untergeschoss befindenden Keller- und Hauswirtschaftsräume massiv überschritten werde. Diese seien an die Ausnutzungsziffer anzurechnen. Die Wohnungen 04 und 05 verfügten nebst dem Zugang zu Hobbyraum, Weinkeller und Trocknungsraum sowie den Kellerräumen im Geschoss der Unterniveaugarage zusätzlich pro Wohnung über sehr grosse Nebenflächen mit je einem Keller- und einem Hauswirtschaftsraum. Die nutzbaren Nebenflächen würden 60 m<sup>2</sup> bzw. 70 m<sup>2</sup> übersteigen, was ungewöhnlich sei; dafür bestehe keine Notwendigkeit. Die betreffenden Räume befänden sich zudem innerhalb des Wärmedämmperimeters; der Zugang erfolge direkt von der jeweiligen Eingangshalle. Dass die Fenster der Räume nicht besonders gross seien, spreche nicht gegen eine spätere Nutzung als Wohn- bzw. Arbeitsraum; es reiche, wenn sie theoretisch einer solchen Nutzung zugeführt werden könnten.

### **E. 3.2**

An die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind gemäss § 255 Abs. 1 PBG ( in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung) alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Für die Frage der Anrechenbarkeit ist

entscheidend, ob der Raum nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist (VGr, 11. Februar 2021, VB.2020.00759, E. 3.1 mit Hinweisen und auch zum Folgenden; 30. August 2018, VB.2018.00240, E. 3.2; 7. Dezember 2000, VB.2000.00304/00314, E. 3b aa = RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; Christoph Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1147 ff.). Massgebend ist, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte oder nicht. Das trifft immer dann zu, wenn die in §§ 299 ff. PBG festgelegten Anforderungen an zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Flächen erfüllt oder nur unwesentlich unterschritten sind. Genügt ein Gebäudeteil sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Trifft das nicht zu, ist im Sinne einer Gesamtwürdigung zu prüfen, in welchem Ausmass der tatsächliche Zustand die an einen Wohn- oder Arbeitsraum gerichteten Anforderungen verletzt (RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4 ; RB 1985 Nr. 111, 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22). Nicht anrechenbar sind Räume, die sich aufgrund gesundheits- oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen (VGr, 22. Juli 2005, VB.2005.00208, E. 2.2 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 3.3**

Das Baurekursgericht hielt dazu in Erwägung 4.3 des angefochtenen Entscheids fest, dass sich die vier als Keller und Hauswirtschaft bezeichneten Räume im anrechenbaren Untergeschoss objektiv gesehen nicht für den längeren Aufenthalt von Personen eignen. Für eine Nutzung als Wohn- oder Arbeitsraum seien diese klar unzureichend beleuchtet; die Belichtung erfolge jeweils über ein schmales Kellerfenster, dessen Fläche in keinem Fall mehr als 5 % der Bodenfläche betrage. Damit würden die Räume die Anforderungen an die Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG deutlich unterschreiten. Bei derart ungenügenden Belichtungsverhältnissen dränge sich eine missbräuchliche Nutzung der Räume in aller Regel nicht auf.

#### **E. 3.4.1**

Gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG müssen zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume genügend belichtet und lüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Mit der Bestimmung, wonach Fenster über dem Erdreich zu liegen haben, wird zusätzlich vorausgesetzt, dass der Luftraum horizontal (und in einem gewissen Mass auch seitlich) vor dem Fenster nicht verstellt ist und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann (VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.3). Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen dürfen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein (§ 301 Abs. 1 PBG).

#### **E. 3.4.2**

Nachdem die kommunale Baubehörde eine Verkleinerung der Fensterfläche in den betreffenden vier Räumen verlangt hatte, passte die Bauherrschaft das Vorhaben an, sodass die Fensterflächen in einem Raum nunmehr exakt 5 % (Raum "Hauswirtschaft" zur Wohnung 04) und in den übrigen drei Räumen (Raum "Keller" in der Wohnung 04 = 4,23 %; Raum "Keller" der Wohnung 05 = 4,99 %; Raum "Hauswirtschaft" der Wohnung

05 = 4,88 %) sogar unter 5 % der Bodenfläche betragen. Die Fensterflächen sind damit nur maximal halb so gross wie die vom Gesetzgeber für Wohn- und Schlafräume verlangten 10 % der Bodenfläche; sie erfüllen die gesetzlichen Grundanforderungen nicht nur knapp nicht, diese werden vielmehr deutlich unterschritten. Zu beachten ist, dass es sich bei dem verlangten Anteil von 10 % um Mindestmasse handelt. Im Plan "Ansichten inkl. Farb- und Materialkonzept" ist in der "Ansicht West" die streifenförmige Anordnung der Fenster im anrechenbaren Untergeschoss ersichtlich. Aus dem "Querschnitt 01" im Plan "Schnitte" geht hervor, dass diese streifenförmigen Fenster direkt unterhalb der Decke angebracht sind. Diese Belichtungssituation ist für den Aufenthalt von Menschen äusserst unattraktiv (vgl. BEZ 2010 Nr. 37, E. 3.4). Die betreffenden Fenster sind zudem nach dem Sektor Nordwest ausgerichtet; die Belichtung der streitbetroffenen Räume erfüllt damit auch die Anforderungen von § 301 Abs. 1 PBG für Wohnräume nicht. Wie die private Beschwerdegegnerin bereits im Rekursverfahren ausführte und die Vorinstanz sodann zutreffend festgestellt hat, sind die Fenster hangseitig ausgerichtet, was einen genügenden Lichteinfall zusätzlich erschwert.

### **E. 3.4.3**

Soweit die Beschwerdeführenden rügen, die betreffenden Räume im anrechenbaren Untergeschoss könnten als Arbeitsräume genutzt werden, gehen sie fehl. So trifft es zwar zu, dass die gesetzliche Vorschrift, dass die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen habe, für Wohn- und Schlafräume gilt; Arbeitsräume müssen lediglich eine genügende Belichtung aufweisen (§ 302 Abs. 1 PBG; vgl. VGr, 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 7.3). Bastel- und Büroräume dienen dem Wohnen, wozu auch die Ausübung eines Hobbys und in untergeordnetem Umfang auch das Arbeiten gehören (§ 52 Abs. 1 PBG; BEZ 2010 Nr. 37, E. 3.2; BEZ 2003 Nr. 31 ). Vorliegend sind jedoch Hauswirtschafts- und Kellerräume projektiert, keine Bastel- und Büroräume.

### **E. 3.5**

Soweit die Beschwerdeführenden vorbringen, dass sich die streitbetroffenen Räumlichkeiten innerhalb des Wärmedämmperimeters befinden, vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Nach § 300 Abs. 1 PBG sind Räume – unter anderem – gegen schädliche Temperatureinflüsse zu schützen. Die bereits im Rekursverfahren vorgebrachte und vor Verwaltungsgericht erneuerte beschwerdegegnerische Darstellung, wonach die Kellerräume unbeheizt seien, blieb unbestritten. Es ist daher davon auszugehen, dass die spärlich belichteten Räume auch unbeheizt bleiben werden. Dieser Umstand spricht zusätzlich dafür, die Räume nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen (vgl. VGr, 16. November 2023, VB.2023.00012, E. 6.4).

### **E. 3.6**

Nach § 297 PBG sind in Wohnhäusern ausreichende Nebenräume, wie Trockenräume und Einstellmöglichkeiten für Vorräte, Hausrat und dergleichen, zu schaffen; letztere müssen pro Wohnung eine Mindestfläche von wenigstens 8 m<sup>2</sup> aufweisen (§ 39 Besondere Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 [BBV I]). Ein flächenmässiges Höchstmass ist nicht vorgesehen (BEZ 2005 Nr. 37 E. 2.3 am Ende); ein Bedarfsnachweis oder eine ausgewiesene Notwendigkeit wird nicht verlangt. Ob bereits andere Nebennutzflächen vorhanden sind und damit die Wahrscheinlichkeit für eine rechtswidrige Nutzung erhöht wird, soll jedoch in die Gesamtbetrachtung einfließen (VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.3). Die Nebennutzflächen sind im vorliegenden Fall wohl

grosszügig bemessen. Sie erscheinen allerdings angesichts der ebenfalls grosszügigen Nettowohnflächen von rund 142 m<sup>2</sup> bzw. 144 m<sup>2</sup> der beiden Wohnungen 04 und 05 (oben E. 2) noch nicht als übertrieben. Eine rechtswidrige Nutzung der betreffenden Räume im anrechenbaren Untergeschoss 01 drängt sich daher nicht geradezu auf.

### **E. 3.7**

Die streitbetroffenen Räume sind nicht über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen, sondern verfügen über eine wohnungsinterne Erschliessung mit direktem Zugang zu den Eingangshallen der Wohnungen 04 bzw. 05, wobei das nur für die beiden Keller zutrifft; die beiden Hauswirtschaftsräume sind gefangene Räume. Dieser Umstand wird nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bei der Gesamtbetrachtung jeweils dahingehend gewürdigt, dass die Wahrscheinlichkeit für eine rechtswidrige Nutzung bei direktem Zugang aus der entsprechenden Wohnung erhöht ist (RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4; VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 4.2.1; BEZ 2005 Nr. 37; VGr, 25. Oktober 2006, VB.2006.00272, E. 3.2; 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.1; 16. November 2023, VB.2023.00012 E. 6.4). Dass die streitbetroffenen Räume direkt von den jeweiligen Wohnungen zugänglich sind und über deren Eingangshalle erschlossen werden, ist in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Allerdings sind nicht sämtliche Räume, die über einen wohnungsinternen Zugang verfügen, ohne Weiteres an die Ausnützung anzurechnen. Insbesondere Reduits sind regelmässig direkt über Wohnräume zugänglich.

### **E. 3.8**

Die betreffenden Räume sind aus wohnhygienischer Sicht nicht hinreichend belichtet, um als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume zu dienen. Sie verfügen über deutlich zu kleine Fensteröffnungen, die überdies ungünstig angeordnet und ausgerichtet sind, um eine hinreichende Belichtung für Wohn- oder Arbeitsräume zu gewährleisten. Es ist weiter davon auszugehen, dass die Räume unbeheizt sind. Sie sind damit – insbesondere aufgrund gesundheitspolizeilicher Bestimmungen – nicht für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten geeignet und nicht für einen längeren Aufenthalt von Personen bestimmt. Obschon die Nebennutzflächen im Bauvorhaben grosszügig bemessen sind und die streitbetroffenen Räume im anrechenbaren Untergeschoss 01 über eine wohnungsinterne Erschliessung verfügen, ist aufgrund der ungenügenden Belichtungsverhältnisse nicht von einer Anrechenbarkeit der Flächen auszugehen.

### **E. 3.9**

Selbst wenn im vorliegenden Fall aufgrund der wohnungsinternen Erschliessung eine mögliche Wohnnutzung vorläge, könnte ein solcher Mangel ohne Weiteres nebenbestimmungsweise geheilt werden, indem die beiden Türen zu den Kellerräumen jeweils ins gemeinsame Treppenhaus und die Trennmauer zwischen den Kellerräumen südwestlich, zwischen die beiden Türen, verlegt würden. Eine solche auflageweise Heilung, wonach der Zugang zu den entsprechenden Räumen über das Treppenhaus zu erfolgen hätte, brächte den Beschwerdeführenden jedoch keinerlei praktischen Nutzen. Sie wären diesbezüglich mangels schutzwürdigen Interesses nicht beschwert – insofern fehlte ihnen die Legitimation (vgl. VGr, 29. August 2024, VB.2023.00561, E. 4.2 f.; 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.1 mit Hinweisen).

### **E. 3.10**

Insgesamt erfüllen die betreffenden Räume somit die Anforderungen an wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse nicht. Eine objektive Eignung als dem dauernden Aufenthalt von

Menschen dienende Räume ist nicht gegeben, weshalb die Räume nicht an die zulässige Ausnutzungsziffer anzurechnen sind. Wenn die Vorinstanz festgestellt hat, dass sich bei derart ungenügenden Belichtungsverhältnissen eine missbräuchliche Nutzung der Räume in aller Regel nicht aufdränge und diese daher nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen sind, so ist dies nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

#### **E. 4**

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 14 N. 6, 11 und 16). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind die Beschwerdeführenden zu einer Parteientschädigung an den privaten Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 5**

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1).

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