

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00636 vom 26. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00636

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00636 du 26 juin 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00636 del 26 giugno 2025

Regeste

nachträgliche Baubewilligung | Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für Sitzplatz und Treppenhaus mit Verglasung. Für die Qualifikation als umbauter Raum ist nicht zwingend erforderlich, dass der Raum seitlich abgeschlossen ist; es genügt – neben der Schutzfunktion – der "mehr oder weniger vollständige Abschluss". Der Sitzplatz ist an die Hauptbaumasse anzurechnen (E. 6.1). Entsprechendes gilt für das verglaste Treppenhaus; zudem stehen dessen Bewilligungsfähigkeit eine Missachtung von § 292 PBG betreffend Dachaufbauten sowie eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe entgegen (E. 6.2). Der rechtmässige Zustand ist wiederherzustellen, da die Beschwerdeführerin nicht als gutgläubig im rechtlichen Sinn gilt und keine konkreten Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die kommunale Baukommission schon seit längerer Zeit Kenntnis von der Verglasung hatte; das Verhältnismässigkeitsprinzip ist nicht verletzt (E. 7). 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. Die Beschwerdeführerin ist als Gesuchstellerin durch die von der Vorinstanz bestätigte Abweisung ihres Gesuchs unmittelbar betroffen. Sie hat ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung des angefochtenen Entscheids und ist somit zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Da die Gemeinde Küsnacht die kantonale Harmonisierung der Baubegriffe noch nicht umgesetzt hat, bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 5. Mai 2016 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) die dort genannten und im Anhang PBG und im Anhang 2 ABV wiedergegebenen Bestimmungen in ihrer bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung anwendbar (nachfolgend: aPBG bzw. aABV).

E. 3.1

Einschlägig sind vorliegend insbesondere §§ 254 und 258 aPBG sowie §§ 2 und 12 aABV, ferner § 49 Abs. 3 und § 273 aPBG sowie § 13 lit. b aABV über die besonderen Gebäude.

E. 3.1.1

Nach § 254 Abs. 2 aPBG bestimmt die Baumassenziffer, wie viele Kubikmeter anrechenbarer Raum auf den Quadratmeter Grundfläche entfallen dürfen. Als anrechenbar gilt nach § 258 aPBG der oberirdische umbaute Raum mit seinen Aussenmassen (Abs. 1). Ausser Ansatz fallen Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden oder sich innerhalb des Witterungsbereichs unter vorspringenden freitragenden Bauteilen befinden (Abs. 2).

E. 3.1.2

Nach § 12 Abs. 1 aABV gelten alle über dem gewachsenen Boden liegenden Gebäudeteile als oberirdisch. Als Witterungsbereich gilt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entspricht (§ 12 Abs. 2 aABV).

E. 3.1.3

Der gesetzlich nicht definierte Begriff "umbauter Raum" ist anhand des Gebäudebegriffs in § 2 aABV zu konkretisieren (vgl. Christoph Fritzsche/Christian Berz, in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 7. A., Wädenswil 2024 [nachfolgend: Zürcher Planungs- und Baurecht], S. 1176). Gemäss dieser Bestimmung sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Die zwei wesentlichen Merkmale des Gebäudebegriffs sind demnach die Schutzfunktion für Menschen und Sachen sowie der mehr oder weniger vollständige Abschluss (VGr, 26. Oktober 2023, VB.2022.00734, E. 4.2; VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00524, E. 4.1). Ein seitlicher Abschluss ist für die Qualifikation als umbauter Raum nicht erforderlich, wäre doch ansonsten die Vorschrift von § 258 Abs. 2 aPBG über den Abzug für den Witterungsbereich sinnlos (vgl. Fritzsche/Berz, S.1176).

E. 3.1.4

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist für die Qualifikation einer Baute als besonderes Gebäude deren fehlende objektive Eignung zum dauernden Aufenthalt von Personen ausschlaggebend und nicht die von der Bauherrschaft beabsichtigte bzw. in den Plänen ausgewiesene Nutzung (vgl. VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00153, E. 6.2.2; VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00524, E. 5.2 – 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.1, jeweils mit Hinweis auf VGr, 7. Dezember 2000, VB.2000.00304, E. 3a f. [= RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4]). Kein besonderes Gebäude liegt mehr vor, wenn etwa seine Ausstattung eine solche Nutzung während des grösseren Teils des Jahres erlaubt (vgl. BEZ 1988 Nr. 26 E. 3b [verglaste Vorbauten wie Wintergärten, welche auch ohne Heizung während 180–220 Tagen im Jahr als Wohnraumerweiterung nutzbar sind]; vgl. Fritzsche/Berz, S. 1366).

E. 3.1.5

Entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG dürfen besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut werden. Voraussetzung ist, dass die Verbindung oder die Nähe zum Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes nicht dazu führt, dass in einer als besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind (Fritzsche/Berz, S. 1365 f., auch zum Folgenden).

E. 3.1.6

Bestandteile von Hauptgebäuden, auch wenn sie sich für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht eignen, dürfen nicht willkürlich zu besonderen Gebäuden erklärt werden. Um als besondere Gebäude zu gelten, müssen sie in ihrer äusseren Erscheinung und in ihrem räumlichen Verhältnis vom Hauptgebäude abgrenzbar sein. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der anderen Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des besonderen Gebäudes zu verlangen. In der Regel ergibt sich diese bereits aufgrund der gegenüber Hauptgebäuden geringeren Gebäudehöhe (VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00153, E. 6.2.2; 3. September 2020, VB.2020.00111, E. 3.2.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 f.; 13. Juni 2012, VB.2011.00648, E. 4.3 mit weiteren Hinweisen). Eine funktionale Selbständigkeit wird nicht verlangt (vgl. VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00153, E. 6.2.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.2 sowie 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.4). Zu prüfen ist, ob der Anbau in seiner äusseren Erscheinung von einer/m aussenstehenden Betrachter/in als eigenständiger Gebäudeteil wahrgenommen würde und ob er bei einer Gesamtbetrachtung des Vorhabens noch als besonderes Gebäude gewertet würde, was sich aus dem Zusammenspiel mit dem Hauptgebäude als Bezugsobjekt ergibt. Mit dem Kriterium der architektonischen und konstruktiven Selbständigkeit im räumlichen Verhältnis zum Hauptgebäude soll primär eine missbräuchliche Beanspruchung der in § 273 aPBG gewährten Erleichterungen durch willkürliche Unterteilung eines Gebäudes verhindert werden. Die (gewisse) architektonische und konstruktive Selbständigkeit muss sich aus einer Gesamtwürdigung des Bauvorhabens ergeben (VGr, 27. Oktober 2022, VB.2022.00153, E. 6.2.2; 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 3.4).

E. 3.2

Für die Überdachung des Treppenhauses ist ausserdem § 292 aPBG relevant. Gemäss dieser Bestimmung dürfen, wo nichts anderes bestimmt ist, 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 oder bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen.

E. 4.1

Die Vorinstanz stellte aufgrund eines Augenscheins fest, dass der unter dem Balkonvorsprung der Westfassade gelegene Sitzplatz mit einer Verglasung versehen sei, die nach Süden hin fassadenbündig fest montiert sei. Zur Westseite hin bestehe die Verglasung aus einzelnen, aneinander reihbaren Glaspaneelen, die entlang von decken- und bodenseitig verlaufenden Schienen entweder seitlich zu einem Paket zusammengefaltet oder aber zu einer durchgehenden Glasfront entlang der Balkonunterseite aufgefächert werden könnten, wobei zwischen den einzelnen Glaspaneelen offene Fugen von je rund 3 mm verblieben. Vom Wohnraum her werde der verglaste Sitzplatz mit einer Fenstertüre erschlossen. Laut der Vorinstanz ermöglicht die Verglasung, den Sitzplatz – ähnlich einem Wintergarten – mehr oder weniger gegen äussere Einflüsse abzuschliessen. Deshalb qualifizierte ihn die Vorinstanz als umbauten Raum. Die anrechenbare Baumasse bezifferte sie mit 43 m³. Wie die kommunale Baukommission schlug die Vorinstanz den neu entstandenen Bereich der Hauptbaumasse und nicht der Baumasse der besonderen Gebäude zu, zumal er ähnlich einem Wintergarten eine "jahreszeitabhängige Wohnraumerweiterung" darstelle.

E. 4.2

Betreffend die Verglasung des Treppenhauses stellte die Vorinstanz fest, dass im mittleren Bereich der Nordfassade, an der sich zurückversetzt das offene Treppenhaus befinde, auf der Höhe der Oberkante des Dachgeschosses oberhalb des Treppenhauses eine horizontale, leicht geneigte Glasabdeckung angebracht worden sei. Diese sei zum Gebäudeinneren hin bündig und verlaufe leicht ansteigend gegen die Fassade, respektive gegen den Verbindungsbalken zwischen den beiden eckseitigen Dachaufbauten hin. Dadurch entstehe gegen oben hin gänzlich und zur Seite hin mehrheitlich abgeschlossener Raum. Die Verglasung bezwecke den mehr oder weniger vollständigen Schutz des Treppenhauses von oben gegen Niederschlag. Die Vorinstanz ging deshalb mit der kommunalen Baukommission davon aus, dass durch die Verglasung umbauter Raum entstehe, der im Umfang von 13 m³ an die Baumasse anzurechnen sei. Die Verglasung sei nicht bloss als technische Aufbaute zu qualifizieren. Eine Anrechnung an die Baumasse für besondere Gebäude gemäss der zur Zeit der Stammbaubewilligung geltenden Praxis lehnte die Vorinstanz ab, weil der Teil der Treppenanlage im Dachgeschoss mehr als 4 m über dem massgebenden Terrain liege.

E. 4.3

Auf dieser Basis bestätigte die Vorinstanz den Befund der kommunalen Baukommission, dass nicht genügend Baumassenreserve zur Verfügung stehe, um die beiden Bauteile zu bewilligen. Die Reserve für Hauptbauten von 8 m³ (Stand 2009) bzw. 21,56 m³ (Stand nach der Mutation 2016; Fläche der Bauparzelle: 877 m²) sei bei Weitem überschritten.

E. 4.4

Betreffend die Verglasung des Treppenhauses erwog die Vorinstanz zudem in Übereinstimmung mit der kommunalen Baukommission, dass dadurch der bereits ausgeschöpfte Drittel der massgebenden Fassadenlänge für die Durchstossung der Schrägdachprofilinie gemäss § 292 aPBG überschritten werde und das Dachgeschoss nordseitig nun als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung trete. Durch die Verglasung des Treppenhauses werde der verbleibende offene Bereich zwischen den bestehenden eckseitigen Dachaufbauten geschlossen. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass das oberste Geschoss nur schwerlich als Dachgeschoss zu erkennen sei. Mit der Verglasung werde die Situation noch akzentuiert.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin macht in Bezug auf den Sitzplatz hauptsächlich geltend, dass die nicht fugendichten Glaslamellen bloss dem Windschutz dienen und der Sitzplatz einem Wintergarten nicht gleichgestellt werden könne. Auch bei geöffneter Fassadentüre verhinderten die vielen Zwischenräume der Glaslamellen einen Wärmeaustausch mit den Wohnräumen. Die Wohnnutzung werde nicht erweitert. Demgemäss sei der Sitzplatz an die Baumassenziffer für besondere Gebäude anzurechnen.

E. 5.2

Betreffend die Verglasung des Treppenhauses führt die Beschwerdeführerin aus, dass es sich, wenn nicht um eine technische Aufbaute, so um ein schmales Vordach handle, unter dem ein geschützter Witterungsbereich entstehe. Das Vordach brauche nicht an die Hauptbaumasse angerechnet zu werden. Ohnehin stünden aber genügend Reserven zur Verfügung (21,56 m³), um die allfällige zusätzliche Baumasse (13 m³) zu decken.

Ausserdem sei das Dachgeschoss auch ohne die Verglasung des Treppenhauses nur schwerlich als solches zu erkennen gewesen. Die Verglasung akzentuiere dieses Problem nicht.

E. 6.1

Der Beschwerdeführerin ist in Bezug auf den Sitzplatz nicht zu folgen. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ist für die Qualifikation als umbauter Raum nicht zwingend erforderlich, dass der Raum seitlich abgeschlossen ist; es genügt – neben der Schutzfunktion – der "mehr oder weniger vollständige Abschluss". Ein seitlich permanenter und vollständiger Abschluss ist dafür nicht erforderlich. Weil der Witterungsschutz durch die schmalen Fugen zwischen den Glaspaneelen praktisch nicht beeinträchtigt wird, lässt sich der Sitzplatz zu keinem Teil mehr dem Witterungsbereich im Sinn von § 258 Abs. 2 aPBG zuordnen. Es ist auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz den Sitzplatz mit einem Wintergarten verglich und aufgrund ihres Augenscheins zum Schluss kam, er erlaube eine "jahreszeitabhängige Wohnraumerweiterung". Das ist so zu verstehen, dass der verglaste Sitzplatz auch ohne Heizung bzw. Wärmeaustausch den dauernden Aufenthalt von Personen in den wärmeren Jahreszeiten – d. h. während ca. 180–220 Tagen im Jahr – ermöglicht und auf diese Weise den Wohnraum erweitert (vgl. oben E. 3.1.4). Folgerichtig hat sie den Sitzplatz an die Hauptbaumasse angerechnet.

E. 6.2

Betreffend die Verglasung des Treppenhauses ist der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht zu folgen. Auch dieser Bereich ist als umbauter Raum zu qualifizieren, zumal die Verglasung vor Niederschlag schützt und dadurch gegen oben vollständig und zur Seite hin mehrheitlich abgeschlossener Raum entsteht. Es handelt sich weder bloss um eine kleinere technische Aufbaute noch um ein Vordach, wie die Beschwerdeführerin meint. Zwar ist der Beschwerdeführerin zuzugestehen, dass für den Bereich unter der Verglasung für sich genommen (nach der Mutation 2016) genügend (Haupt-)Baumassenreserven zur Verfügung stünden. Der Bewilligungsfähigkeit steht aber die Missachtung von § 292 aPBG entgegen. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, wird durch die Verglasung des Treppenhauses der verbleibende offene Bereich zwischen den eckseitigen Dachaufbauten geschlossen. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Verglasung die Schrägdachprofillinie durchstösst. Da der Drittel der massgebenden Fassadenlänge bereits ausgeschöpft ist, wird das Dachgeschoss dadurch baurechtlich zu einem dritten und damit zonenwidrigen (Art. 19 Abs. 1 BZO Küsnacht) Vollgeschoss (vgl. Berz/Frigerio, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, S. 1403). Zudem ist die zulässige Gebäudehöhe von 8,1 m überschritten. Der Beschwerdeführerin ist es auch keine Hilfe, dass das Dachgeschoss möglicherweise schon vor der Verglasung des Treppenhauses auf Betrachter wie ein zusätzliches Vollgeschoss wirkte und die Baute deshalb allenfalls von Beginn weg nicht bewilligungsfähig gewesen wäre (vgl. Art. 22 Abs. 1 BZO Küsnacht). Denn auf jeden Fall überzeugt es, wenn die Vorinstanz aufgrund ihres Augenscheins zum Schluss gelangte, dieser Eindruck werde durch die Verglasung noch verschärft. Daran ändern auch die Fotos nichts, auf welche die Beschwerdeführerin verweist. Diese widerlegen den Standpunkt der Vorinstanz nämlich nicht, sondern stützen ihn sogar noch.

E. 6.3

Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die Verglasungen des Sitzplatzes und des Treppenhauses nicht bewilligungsfähig sind.

E. 7.1

Gemäss § 341 PBG ist bei materiell rechtswidrigen Bauten der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indessen nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Die Massnahme muss für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich sowie den Betroffenen zumutbar sein (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1; 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es mit der Eigentumsfreiheit grundsätzlich nicht vereinbar, den Abbruch einer Baute in der Bauzone anzuordnen, die bereits 30 Jahre Bestand hatte (vgl. grundlegend BGE 107 Ia 121 E. 2; vgl. auch BGE 147 II 309 E. 5; 136 II 359 E. 7; je mit Hinweisen). Aber auch vor Ablauf dieser Frist können das Verhältnismässigkeitsgebot oder der Vertrauensschutz die Behörden daran hindern, den Abbruch einer rechtswidrig erstellten Baute anzuordnen (vgl. BGE 136 II 359 E. 6). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann sich die Bauherrschaft allerdings nur auf den guten Glauben berufen, wenn sie bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (BGr, 13. Februar 2023, 1C_590/2021, E. 8.1; BGr, 19. August 2021, 1C_180/2021, E. 6.1). Zudem hat das Bundesgericht in seiner jüngsten Rechtsprechung erwogen, dass gutgläubigem Vertrauen Rechnung getragen werden kann, indem längere Wiederherstellungsfristen angesetzt oder Entschädigungen zugesprochen werden. Mit anderen Worten steht die Verfassung auch in Konstellationen des Vertrauensschutzes der Anordnung des Abbruchs nicht kategorisch entgegen (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.6).

E. 7.2

Die Vorinstanz erwog unter Berücksichtigung dieser Grundsätze, die Beschwerdeführerin könne auch als baurechtliche Laiin nicht als im rechtlichen Sinne gutgläubig gelten. Sie sei im Rahmen der Stammbaubewilligung vom 12. August 2008 darauf aufmerksam gemacht worden, dass von den genehmigten Plänen nicht abgewichen werden dürfe. Es habe von ihr erwartet werden dürfen, dass sie auch geringfügige Änderungen an den genehmigten Plänen zur Genehmigung einreiche. Dies sei nicht geschehen. Die Beschwerdeführerin müsse sich das Untätigbleiben ihrer Architekten anrechnen lassen. Schon aus diesem Grund könne sich die Beschwerdeführerin nicht auf den Vertrauensschutz berufen. Ohnehin könne der kommunalen Baukommission nicht vorgeworfen werden, sie hätte den baurechtswidrigen Zustand jahrelang geduldet. Der Baukommission könne das Wissen der Architekten, die in anderen Bereichen (Liegenschaftskommission, Schulpräsidium) für die Gemeinde tätig gewesen seien, nicht angerechnet werden. Auch könne der Baukommission nicht angelastet werden, dass sie die Verglasungen bei der Nachkontrolle im März 2010, bei der das Augenmerk auf bereits festgestellten Mängeln gelegen habe, hätte erkennen müssen oder dass die Verglasungen zumindest teilweise bereits seit 2010 auf dem GIS erkenntlich gewesen seien. Massgebend sei, dass die Beschwerdeführerin keine Abänderungspläne eingereicht habe. Gesamthaft hielt die Vorinstanz fest, dass es sich bei den nachträglich angebrachten Verglasungen um eindeutige und ausserhalb der Toleranzschwelle liegende Baurechtsverstösse handle. Sie könnten ohne Beschädigung des Gebäudes und mit vertretbarem Aufwand entfernt werden. Der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweise sich als verhältnismässig.

E. 7.3

Die Beschwerdeführerin macht hiergegen zusammengefasst geltend, dass keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen den Abbruch der Verglasungen geböten. Die Baukommission habe bereits 2010 von den Verglasungen Kenntnis erlangt, sodass sie ihre Befugnis zur Anordnung des Abbruchs verwirkt habe. Zudem sei der Abbruch in Anbetracht der bevorstehenden Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO Küsnacht) nicht verhältnismässig, weil diese Revision voraussichtlich erhebliche Erleichterungen betreffend die Baumassenziffer mit sich bringen werde. In diesem Zusammenhang ersucht die Beschwerdeführerin eventualiter darum, dass die vollständige Wiederherstellung erst auf das Ende eines Monats nach Inkrafttreten der Revision der BZO Küsnacht, "spätestens nach dem 1.3.2024" angeordnet werde. Bis zu diesem Zeitpunkt sei nur anzuordnen, dass die Beschwerdeführerin "eine (oder max. zwei ...)" der Glaslamellen bzw. -paneele auf dem Sitzplatz zu entfernen habe, sodass die Auffaltung nur eine teilweise Glasfront ergebe. Subeventualiter sei ihr eine Beseitigungsfrist von sechs statt bloss von drei Monaten zu gewähren.

E. 7.4

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin überzeugen nicht.

E. 7.4.1

Die Beschwerdeführerin bringt keine konkreten Anhaltspunkte dafür vor, dass die kommunale Baukommission bereits 2010 von den unrechtmässigen Verglasungen Kenntnis gehabt haben könnte. Ihre Kritik an den diesbezüglichen Feststellungen der Vorinstanz erschöpft sich im Wesentlichen in Mutmassungen. Soweit sie geltend macht, im "videoüberwachten Bereich" sei im März 2022 keine Kontrolle aufgezeichnet worden, erschliesst sich dem Verwaltungsgericht nicht, welche Vorteile die Beschwerdeführerin aus diesem Vorbringen ableiten will. Auf jeden Fall wäre das Fehlen einer Kontrolle noch kein Beleg dafür, dass die Mitglieder der Baukommission bereits 2010 oder zumindest seit längerem von den Verglasungen gewusst hätten. Ohnehin sind die Verglasungen wenigstens teilweise von Weitem sichtbar, wie die in den Akten liegenden Fotografien zeigen. Eine Kontrolle hätte also auch aus der Distanz erfolgen können, ohne dass dies im "videoüberwachten Bereich" registriert worden wäre.

E. 7.4.2

Die Beschwerdeführerin bringt auch nichts vor, was dagegen sprechen würde, ihr das Verhalten respektive die Unterlassung der von ihr mandatierten Architekten zuzurechnen. Umgekehrt braucht sich die kommunale Baukommission das Wissen dieser Personen nicht anrechnen zu lassen, bloss weil sie in der Vergangenheit für gewisse andere Stellen der Gemeindeverwaltung tätig waren. Die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden.

E. 7.4.3

Der Beschwerdeführerin ist auch nicht zu folgen, soweit sie die Verhältnismässigkeit des Abbruchs der Verglasungen in Zweifel zu ziehen versucht. Ihre Behauptung, die Entfernung der Verglasungen werde das Gebäude zwangsläufig beschädigen und erheblichen Aufwand verursachen, bleibt völlig unsubstanziert und ohne jeden Beleg. Was sodann die Revision der BZO Küsnacht angeht, kann es bis zum Inkrafttreten noch mehrere Jahre dauern, was die Beschwerdeführerin auch selbst einräumt. Selbst wenn mit der Beschwerdeführerin davon ausgegangen würde, dass die Verglasungen unter künftigem Recht bewilligungsfähig wären, liefe ihr Vorbringen also auf eine positive Vorwirkung des

künftigen Rechts hinaus. Diese ist aus Gründen der Rechtssicherheit grundsätzlich unzulässig (vgl. BGE 136 I 142 E. 3.2; 129 V 455 E. 3; 125 II 278 E. 3c). Dem Eventualantrag der Beschwerdeführerin, den Abbruch der Verglasungen bis zum Inkrafttreten des künftigen Rechts aufzuschieben, kann schon aus diesem Grund nicht entsprochen werden. Dasselbe gilt für ihren Eventualantrag, wonach bis zum Inkrafttreten der revidierten BZO Küsnacht nur ein oder zwei Glaspaneele der Verglasung des Sitzplatzes zu entfernen seien. Auch wenn ein oder zwei Glaspaneele entfernt würden, wäre der Sitzplatz unter dem Balkon seitlich immer noch mehr oder weniger vollständig abgeschlossen. Diese Massnahme genügt also nicht, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

E. 7.4.4

Unbegründet ist schliesslich auch der Subeventualantrag der Beschwerdeführerin auf Verlängerung der Wiederherstellungsfrist von drei auf sechs Monate. Die Beschwerdeführerin erklärt nicht und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die rechtswidrigen Verglasungen nicht innerhalb von drei Monaten abmontiert werden können sollen.

E. 8

Da die Beschwerdeführerin unterliegt, sind ihr die Verfahrenskosten aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 VRG). Ausgangsgemäss ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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