

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00663 vom 28. August 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00663

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00663 du 28 août 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00663 del 28 agosto 2025

Regeste

Baubewilligung | [Die Bausektion des Stadtrats von Zürich verweigerte dem Beschwerdeführer die baurechtliche Bewilligung für den Anbau eines Balkons, weil dieser im Quartier fremd wirke und keine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werde.] Kein erneuter Augenschein (E. 2). Das Verwaltungsgericht muss sich bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids nach § 238 Abs. 1 PBG auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (E. 3.3). Die Bausektion und die Vorinstanz bewegen sich im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens, wenn sie die intakten Trauflinien als prägendes Merkmal der baulichen Umgebung betrachten (E. 3.5.2). Die meisten vom Beschwerdeführer genannten Vergleichsobjekte, bei denen ein Balkon die Trauflinie durchbricht, gehören nicht zur massgeblichen näheren Umgebung des Bauprojekts (E. 3.5.4). Daraus, dass bei fünf von 60 bis 70 beim Augenschein berücksichtigten Gebäuden der baulichen Umgebung ein Balkon die Trauflinie durchbricht, ergibt sich weder eine ständige Bewilligungspraxis der Bausektion, aus der ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht abzuleiten wäre, noch stellen einzelne, sich nicht befriedigend einordnende Bauten bereits zwingend die Charakteristika der massgeblichen Umgebung in Frage (E. 3.5.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 3.1

Die Beschwerdegegnerin verweigerte die Baubewilligung für den streitgegenständlichen Balkonanbau, weil der geplante Balkon im Quartier fremd wirke und mit dem Anbau die geforderte befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht erfülle. Die Dachlandschaft des Quartiers sei von gut gestalteten Schrägdächern und weitestgehend intakten Trauflinien geprägt. Balkone seien hier nicht im Dach angeordnet und die Trauflinien seien kaum unterbrochen. Um eine befriedigende Wirkung zu erreichen, seien Balkone in der Fassade anzuordnen. Der geplante Balkon zerschneide jedoch die Trauflinie und beeinträchtige damit die klare Dachform erheblich. Die Lage der Abstützungen verunklärten die Fassade zusätzlich.

E. 3.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die

Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1 mit Hinweisen). Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung. Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit Hinweisen).

E. 3.3

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, dessen ortsbezogene Konkretisierung in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Eine kommunale Behörde überschreitet ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, das übergeordnete Gesetzesrecht nicht beachtet oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich sodann bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung – einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung – begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG).

E. 3.4

Das Baurekursgericht führte im angefochtenen Entscheid gestützt auf seine Erkenntnisse am Augenschein zusammengefasst aus, dass es sich bei der bestehenden Baute um ein aus dem Jahr 1911 stammendes Gebäude mit Satteldach und eher weit auskragender Traufe handle, wobei diese nicht nur die Traufseiten, sondern auch die Stirnseiten umgebe. Der umstrittene Balkon solle südseitig angebracht werden und der traufseitigen Dachaufbaute dienen. Bei dieser handle es sich um eine Giebellukarne und nicht um einen Kreuzfirst. Der Balkon wäre daher nicht an der Fassade, sondern im Dachbereich angeordnet und würde die klare Dachform beeinträchtigen. Die betroffene Südfassade sei auf die Kreuzung D-Strasse/E-Strasse ausgerichtet, bilde damit – vom F-Platz herkommend – sozusagen ein Eingangstor in das Quartier und wirke entsprechend prägend. Das Quartier an dieser Verzweigung präsentiere sich in architektonischer Hinsicht vergleichsweise homogen. Die dortigen Wohnbauten hätten mehrheitlich ein Walm- oder Satteldach, und bei allen Gebäuden seien Dachaufbauten auszumachen. Die einzige Ausnahme bilde das offenkundig viel jüngere Gebäude D-Strasse 03, welches ein Flachdach aufweise. Mit Ausnahme dieser

Liegenschaft falle bei sämtlichen Gebäuden, welche von dieser Kreuzung zu sehen seien, eine intakte Traufe ins Auge. Keine der Traufen in der unmittelbaren Umgebung werde durch einen Balkon unterbrochen. Bei den intakten Trauflinien handle es sich geradezu um ein prägendes Merkmal der nahen Umgebung. Aufgrund dessen träte mit dem die Traufe durchbrechenden Balkon ein stark dominierendes Element im Dachbereich hinzu, was in störendem Widerspruch zum für die Umgebung prägenden Merkmal der durchgehenden Traufe stünde. Aufgrund der prominenten Lage der betroffenen Südfassade gelte dies beim vorliegenden Gebäude umso mehr. Deshalb stütze sich die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach sich der projektierte Dachbalkon nicht befriedigend in den Bestand einzufügen vermöge, auf vertretbare, sachliche Gründe und sei im Ergebnis nicht zu beanstanden.

E. 3.5

Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, vermag keine Rechtsverletzung durch die Vorinstanz zu begründen.

E. 3.5.1

Zunächst bemängelt der Beschwerdeführer im Wesentlichen, die Vorinstanz habe für ihre Argumentation einzig auf den "Leitfaden Dachlandschaften" des Amts für Städtebau der Stadt Zürich abgestellt, wonach der Balkon Teil der Fassade sei, nicht ins Dach gehöre und die Traufe nicht unterbrochen werden solle. Dieser Leitfaden stelle jedoch keine gesetzliche Grundlage dar. Ohnehin solle vorliegend der Balkon gar nicht an eine Lukarne (als Dachaufbaute) angebaut werden, sondern an einen Kreuzgiebel, womit er die Grundsätze des "Leitfadens Dachlandschaften" nicht verletze. Aus dem Protokoll des Augenscheins und namentlich den Bauplänen ergibt sich, dass Dachflächen des strittigen Dachteils nicht bis zur Traufe des Hauptdachs verlaufen. Zudem endet die Frontseite des Dachteils klar oberhalb der Traufe des Hauptdachs und die Traufe wird nicht durchbrochen. Es ist bei dieser Ausgangslage nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz von einer Dachaufbaute und nicht von einem Kreuzgiebel ausging (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1472 ff., insb. S. 1474; ferner BEZ 2014 Nr. 9). Ohnehin stösst die Kritik des Beschwerdeführers ins Leere, weil die Vorinstanz ihren Entscheid anders als von ihm behauptet nicht hauptsächlich auf den "Leitfaden Dachlandschaften" (als für das Gericht nicht verbindliche Verwaltungsverordnung, vgl. VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00027, E. 5.2) abstellte, sondern sich anlässlich des Augenscheins vor Ort ein eigenes Bild der baulichen Umgebung des Bauvorhabens machte. Dabei kam sie zum Schluss, dass in der unmittelbaren Umgebung keine Traufe durch einen Balkon unterbrochen werde, weshalb die intakten Trauflinien geradezu ein prägendes Merkmal der näheren Umgebung seien. Dies ergibt sich auch aus den dem Augenscheinprotokoll beigefügten Fotografien. Die Vorinstanz nahm damit eine eigene und vom "Leitfaden Dachlandschaften" unabhängige Würdigung der Einordnung des geplanten Balkonbaus im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG vor.

E. 3.5.2

Soweit der Beschwerdeführer die Ansicht vertritt, dass es sich bei den intakten Trauflinien nicht um ein prägendes Merkmal der baulichen Umgebung handle, da diese einem durchschnittlichen Betrachter nicht auffallen würden, und der geplante Balkon nicht fremd wirke, stellt er seine eigene Würdigung derjenigen der Vorinstanz entgegen. Dies allein vermag jedoch noch keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Entscheids zu begründen

(vgl. zuvor E. 3.3). Zwar trifft es zu, dass § 238 Abs. 1 PBG den Baubehörden nicht erlaubt, in einem Quartier eine einheitliche und gleichgeschaltete Überbauung durchzusetzen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1034), und dass ein qualifiziertes öffentliches Interesse, das die privaten Anliegen der Bauherrschaft überwiegt, für die Einschränkung des gestalterischen Freiraums notwendig ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1035). Die Vorinstanz hat jedoch nachvollziehbar und unter Bezugnahme auf die anlässlich des Augenscheins angefertigten Fotografien dargelegt, weshalb sie im vorliegenden Fall davon ausgeht, dass die nicht von Balkonen durchbrochenen Trauflinien ein prägendes Element der baulichen Umgebung darstellen und der geplante Balkon hierzu in einem störenden Widerspruch steht. Hierbei bewegte sie sich im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens. Keine Rolle spielt hingegen, dass keine Nachbarn gegen das Bauprojekt rekurriert haben. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers können aus dieser Tatsache keine Rückschlüsse auf eine genügende Einordnung gezogen werden, da dies einer reinen Spekulation über die Beweggründe der Nachbarn für den Verzicht auf ein Rechtsmittel gleichkäme.

E. 3.5.3

Am Schluss der ungenügenden Einordnung vermögen auch die vor Verwaltungsgericht erstmals eingereichten Visualisierungen des geplanten Balkonbaus nichts zu ändern. Vielmehr bestätigen sie, dass der geplante Anbau die Trauflinie auf eine markante Art und Weise durchbricht, wie sie in der baulichen Umgebung ansonsten nicht, beziehungsweise nur bei wenigen Gebäuden, vorzufinden ist.

E. 3.5.4

Ferner behauptet der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht, es gebe in der Nachbarschaft mehrere andere Gebäude, bei denen die Trauflinien durch Balkone durchbrochen würden. Diesbezüglich kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG auf die zutreffenden Erwägungen im vorinstanzlichen Urteil verwiesen werden, wonach die meisten vom Beschwerdeführer in seinem Rekurs genannten Referenzobjekte nicht zur massgebenden näheren baulichen Umgebung des Bauprojekts gehören, sondern jeweils mindestens bzw. meistens weit mehr als 150 m entfernt liegen. Die Vorinstanz selbst stützte ihre Beobachtungen zur massgeblichen baulichen Umgebung auf 60 bis 70 im Rahmen des Augenscheins betrachtete Gebäude, welche in verschiedenen Richtungen in einem ungefähren Umkreis von bis zu 150 m (vgl. www.gis.zh.ch) rund um das Bauobjekt angeordnet sind. Entsprechend kann entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht davon die Rede sein, dass die Vorinstanz nur "die wenigen Häuser rund um das Gebäude herangezogen" habe und damit das Quartier falsch definiert habe.

E. 3.5.5

Die Erwägungen der Vorinstanz erweisen sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht als widersprüchlich. Die Vorinstanz erwog, die Vegetation des Gartens der Liegenschaft des Beschwerdeführers schränke die Sichtbarkeit und damit auch die Wirkung der Südfassade im Sommerhalbjahr etwas ein. Dies ist Ausdruck einer differenzierten Betrachtungsweise, bei der auch Elemente, die für eine Baubewilligung sprechen, berücksichtigt wurden. Dass die Vorinstanz in Würdigung der Gesamtumstände dennoch zum Schluss kam, die Beschwerdegegnerin habe dem Beschwerdeführer die Baubewilligung zu Recht verweigert, steht hierzu nicht im Widerspruch. Inwiefern die Vorinstanz sodann widersprüchlich geurteilt haben soll, weil sie zwar die Begründung des

Gartens bei der Frage der Wirkung der Südfassade berücksichtigt habe, nicht aber eine Begrünung entlang der Fassade für die Frage einer allfälligen Verklärung der Fassade durch die geplanten Stützen des Balkons, ist nicht nachvollziehbar. Diese beiden Elemente stehen in keinem erkennbaren Zusammenhang zueinander. Soweit der Vertreter der Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins in Aussicht gestellt haben soll, dass ein Balkon an der Giebel-/Stirnseite des Gebäudes (statt wie geplant auf der Traufseite) bewilligt werden würde, steht auch dies nicht im Widerspruch zur Entscheidung der Vorinstanz. Wie sich aus den Bildern des Bauobjekts ergibt, wäre auf dieser Seite der Anbau eines Balkons an der Fassade möglich, der die Dachform nicht beeinträchtigte. Ferner sind die anderen Seiten des Gebäudes nicht wie die Südfassade auf die Kreuzung D-Strasse/E-Strasse ausgerichtet, weshalb ihnen eine geringere Aussenwirkung zukommt.

E. 3.5.6

Der Beschwerdeführer kann nichts aus der (unbestrittenen) Tatsache ableiten, dass von den 60 bis 70 anlässlich des Augenscheins berücksichtigten Gebäuden fünf über einen Balkon verfügen, der die jeweilige Trauflinie durchbricht. Weder ist hieraus eine ständige Bewilligungspraxis der Beschwerdegegnerin abzuleiten, aus der ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht abzuleiten wäre (vgl. BGr, 18. September 2024, 2C_102/2023, E. 8.1.1 ff. mit zahlreichen Hinweisen), noch stellen einzelne, sich nicht befriedigend einordnende Bauten bereits zwingend die Charakteristika der massgeblichen Umgebung in Frage (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1036).

E. 3.5.7

Soweit der Beschwerdeführer ausführt, die projektierten Stützen des Balkons hätten auch weggelassen werden können, womit ein Aspekt des gerügten Mangels – die angebliche Verunklärung der Südfassade – hätte geheilt werden können, verkennt er, dass dieser Aspekt allein vorliegend nichts an der Einschätzung, dass bei dem die Trauflinie durchbrechenden geplanten Balkon ein Einordnungsmangel im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG vorliegt, geändert hätte. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass das Baugesuch vollumfänglich abgewiesen statt mit einer Auflage bewilligt (vgl. § 321 PBG) wurde.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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