



G.-Nr. R2.2019.00127  
BRGE II Nr. 0001/2020

**Entscheid vom 21. Januar 2020**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Stefano Terzi, Baurichterin  
Sabine Ziegler, Gerichtsschreiberin Viviane Liebherr

in Sachen      **Rekurrentin**  
V. L., [...]  
vertreten durch [...]

gegen      **Rekursgegnerschaft**  
1. Baubehörde X, [...]  
2. M. und K. L., [...]  
    Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend      Baubehördenbeschluss vom 8. Juli 2019; Baubewilligung für Umbau Ein-  
familienhaus, [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 8. Juli 2019 erteilte die Baubehörde X (nachfolgend: Vorinstanz) M. und K. I. unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Um- und Ausbau des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der G.-Strasse 1 in X.

**B.**

Gegen diesen Entscheid wandte sich V. L. mit Rekurschrift vom 4. September 2019 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte die Rekurrentin die Vereinigung des Verfahrens mit den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00197 und R2.2019.00057 und R2.2019.00086.

**C.**

Mit Präsidialverfügung vom 6. September 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 1. Oktober 2019 beantragte die private Rekursgegnerschaft die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte die private Rekursgegnerschaft, dass das Verfahren nicht mit den weiteren das Baugrundstück betreffenden Rekursverfahren zu vereinigen sei.

Die Vorinstanz verzichtete stillschweigend auf die Einreichung einer Vernehmlassung.

## **E.**

In den weiteren Rechtsschriften hielten die Parteien, soweit sie sich äusser-ten, an ihren jeweiligen Anträgen fest.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. September 2019 wurden die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. R2.2018.00197 und R2.2019.00057 gut-geheissen (BRGE II Nrn. 0142/2019 und 0143/2019). Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 1. Oktober 2019 wurde auf den Rekurs im Verfah-ren G.-Nr. R2.2019.00086 nicht eingetreten (BRGE II Nr. 0150/2019). Eine Vereinigung dieser Verfahren mit dem vorliegenden Verfahren G.-Nr. R2.2019.00127 erübrigt sich damit.

#### **2.**

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich im je hälftigen Miteigen-tum der privaten Rekursgegnerschaft und liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Wohnzone 1.60 (Wohnzone mit niedriger Dichte). Es ist nebst einer Garagenbaute und einem Garten-haus mit dem hier streitbetroffenen Einfamilienhaus Vers.-Nr. 1 überstellt.

Das strittige Bauvorhaben stellt ein Alternativprojekt zu dem mit vorgenann-ten Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. September 2019 beurteilten Umbau des Einfamilienhauses dar (vgl. BRGE II Nrn. 0142/2019 und 0143/2019). Das Alternativprojekt beinhaltet im Wesentlichen die Erweite-rung des Untergeschosses mit Kellerräumen, einen eingeschossigen An-bau an der Nord- und Ostfassade, einen kleineren Anbau an der Südfassa-de, eine Dachaufbaute auf der Nordwestseite, einen unterirdischen An-schluss an die bestehende Einstellgarage sowie die Neugestaltung des Sitzplatzbereichs an der Südost- und Südwestfassade.

### **3.1.**

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der unmittelbar südöstlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3. Angesichts dieser räumlichen Beziehungsnähe und den vorgetragenen Rügen ist sie mehr als beliebige Dritte vom angefochtenen Beschluss betroffen und deshalb zur Rekurshebung legitimiert (vgl. § 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### **3.2.**

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

### **4.1.**

Die Rekurrentin rügt zunächst die Verletzung von Wegabstandsvorschriften. Die Vorinstanz qualifiziere den nordseitigen Anbau fälschlicherweise als Besonderes Gebäude, obwohl der Anbau direkt mit den Wohnräumen des Hauptgebäudes verbunden sei und aufgrund seiner Belichtung und Grösse eine Wohnnutzung zulasse. Auch wenn die Räume gemäss den Eingabeplänen unbeheizt seien, könne nicht von einem Besonderen Gebäude ausgegangen werden. Ein Windfang und ein Velo- bzw. Kinderwagenraum seien schliesslich nicht auf die vorgesehene Vollverglasung angewiesen. Weil bereits eine Garage, ein Garten- und Gerätehaus sowie Kellerräume existierten bzw. geplant seien, bestehe schliesslich auch kein Bedarf für den geplanten Anbau als Besonderes Gebäude. Selbst ohne fest installierte Heizung könnten die Räume des Anbaus zumindest von April bis Oktober zu Wohnzwecken genutzt werden. Mit Nebenbestimmungen lasse sich eine rechtswidrige Nutzung des Anbaus nicht zuverlässig und dauerhaft unterbinden. Beim Anbau handle es sich mitunter um die Erweiterung des Hauptgebäudes, weswegen der Anbau gegenüber der Wegparzelle Kat.-Nr. 4 einen Abstand von 7 m einzuhalten habe.

#### 4.2.

Die private Rekursgegnerschaft hält dem zusammengefasst entgegen, der Anbau erfülle alle baulichen Merkmale eines Besonderen Gebäudes. Die vorgesehenen Räumlichkeiten seien unbeheizt, würden als Lagerflächen genutzt und die geplanten Fenster seien einfachverglast, womit auch keine Wärmedämmschicht entlang der Fassade vorgesehen sei. Es treffe nicht zu, dass für den Anbau kein Bedarf bestehe. Allfälligen Bedenken, dass der Anbau nicht als Besonderes Gebäude genutzt werden könnte, könne mit entsprechenden Nebenbestimmungen Rechnung getragen werden. Der Anbau sei allseitig einsehbar, so dass eine betreffende Anmerkung im Grundbuch offenkundig genügen würde.

#### 4.3.

Gemäss § 49 Abs. 3 PBG bzw. § 273 PBG gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigen. Hinsichtlich solcher Gebäude oder Gebäudeteile kann in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden. In der Gemeinde X gilt für Besondere Gebäude ein Wegabstand von 3,5 m (vgl. Art. 31 Abs. 1 BZO i.V.m. § 265 Abs. 1 PBG).

Nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind Gebäude, die keine Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume enthalten. Dabei beurteilt sich die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht nach den erklärten Nutzungsabsichten oder der Bezeichnung in den Plänen; massgebend ist die objektive Eignung beziehungsweise Verwendbarkeit eines Raumes aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung (vgl. BRKE I Nr. 613/1988 in BEZ 1988 Nr. 26). Besondere Gebäude können grundsätzlich auch an Hauptbauten angebaut werden. Entscheidend ist, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind; eine weitergehende funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird nicht verlangt. Dagegen dürfen nicht blosse Bestandteile von Hauptgebäuden willkürlich zu An- und Nebenbauten erklärt werden. 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 erforderlich (VB.2003.00210 vom 10. September 2003, E. 2a).

#### 4.4.

Den Akten lässt sich entnehmen, dass der hier strittige Anbau vollverglast ist. Weiter ist vorgesehen, dass das Haupthaus nunmehr direkt via den Windfang, der als neuer Hauszugang fungieren soll, betreten wird. Angesichts dieser Gegebenheiten kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich beim Anbau um ein Besonderes Gebäude handelt, für welches die – hier zu Unrecht in Anspruch genommenen – Abstandsprivilegien gemäss Art. 31 Abs. 1 BZO gelten. Die Wohnräume des Haupthauses sind nicht nur direkt mit dem Windfang verbunden, sondern überdies, wie erwähnt, auch einzig über diesen zugänglich. Beim Anbau handelt sich mithin nicht nur um eine blosser Anbaute, sondern gemeinhin um den einzigen Hauseingang im Erdgeschoss. Mit dem damit einhergehenden täglichen Betreten und Verlassen des Hauses ist selbstredend eine dauernde Nutzung des Anbaus durch Menschen verbunden. Die Anforderungen gemäss § 49 Abs. 3 PBG sind nicht erfüllt. Der wintergartenähnliche, in zwei Räume unterteilte Anbau ist, wie unstrittig geblieben ist, zwar unbeheizt. Dies ändert indes nichts an seiner Nicht-Qualifikation als Besonderes Gebäude, lässt die vorgesehene Rundumverglasung doch bei objektiver Betrachtung eine Nutzung während eines grossen Teils des Jahres zu (vgl. BRKE I Nr. 613/1988 in BEZ 1988 Nr. 26 sowie VB 34/1988 in RB 1988 Nr. 79). Ob der Anbau voll- oder, wie hier, einfachverglast ist, spielt dabei keine Rolle. Zudem lässt sich selbst in den kühleren Monaten des Jahres eine gewisse Raumtemperatur dadurch erzielen, dass die Wärme von den direkt anschliessenden und beheizten Wohnräumen mittels Offenstehenlassen der Verbindungstüre einfach in die vorgelagerten Räume des Anbaus verteilt wird.

Damit ist der Anbau klarerweise als Teil des Hauptgebäudes zu qualifizieren und unterschreitet den insofern erforderlichen Abstand von 7 m gegenüber der Wegparzelle Kat.-Nr. 4 um 3,5 m. Der festgestellte Mangel lässt sich nicht ohne Schwierigkeiten durch eine Nebenbestimmung im Sinne von § 321 Abs. 1 PBG beheben, sondern erfordert eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauvorhabens. Die erteilte Baubewilligung ist bereits aus diesem Grund aufzuheben. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich eine

Prüfung der weiteren Rügen. Bemerkungsweise ist in diesem Zusammenhang anzufügen, dass eher fraglich erscheint, ob die vorinstanzliche Praxis, wonach eine Überschreitung der Baumasse für Besondere Gebäude einfach durch Reservemasse für Hauptgebäude kompensiert werden könne, auf einer hinlänglichen gesetzlichen Grundlage gründet.

## **5.**

Nach dem Gesagten ist der Rekurs gutzuheissen. Der Beschluss der Baubehörde X vom 8. Juli 2019 ist aufzuheben.

## **6.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerschaft je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 3'500.-- festzusetzen.

## **6.2.**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Rekurrentin zulasten der privaten Rekursgegnerschaft (§ 17 Abs. 3 VRG) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'300.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Die Zusprechung von Umtriebsentschädigungen an die Vorinstanz und die private Rekursgegnerschaft entfällt ausgangsgemäss von vornherein.

[...]