



G.-Nr. R4.2019.00011
BRGE IV Nr. 0080/2019

Entscheid vom 20. Juni 2019

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Alexander Seiler, Baurichter
Andreas Madianos, Gerichtsschreiberin Patrizia Schubert

in Sachen **Rekurrentin**
R., [...]
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [...]
2. H., [...]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 12. Dezember 2018; Baubewilligung für Um-
bau Zweifamilienhaus, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2018 erteilte der Gemeinderat X H. die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 [...] in X.

B.

Hiergegen gelangte R. mit Rekurs vom 17. Januar 2019 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der genannten Baubewilligung, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Vom Rekurseingang wurde mit Verfügung vom 18. Januar 2019 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 11. Februar 2019 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrentin.

Auch der private Rekursgegner beantragte mit Eingabe vom 11. Februar 2019 sinngemäss die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

E.

Mit Replik vom 12. März 2019 bzw. Duplik vom 28. März 2019 hielten die Rekurrentin und der private Rekursgegner an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete auf die Erstattung einer Duplik.

F.

Am 10. April 2019 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist Eigentümerin des nordwestlich an die Bauparzelle angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 2 an der [...]. Angesichts dieser nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen – Nichtbeachtung von Grenzabstandsvorschriften und ungenügende Einordnung der projektierten Umbauten – ist die Rekurrentin mehr als beliebige Dritte von der angefochtenen Baubewilligung betroffen und damit zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PGB) legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten. Soweit bezüglich einzelner Rügen auf den Rekurs nicht einzutreten ist, wird dies im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der Wohnzone W1.6. Am dort bestehenden Zweifamilienhaus sind zahlreiche Umbauarbeiten im Innen- und Aussenbereich geplant. Streitbetroffen sind die vorgesehenen Änderungen im west- und ostseitigen Aussenbereich des Gebäudes wie auch die Erstellung einer Aussentreppe in Zusammenhang mit der Neugestaltung der Parkplatzsituation auf der Westseite des Gebäudes.

3.1.

Die Rekurrentin bringt zunächst vor, durch den neu geplanten Erker im Erdgeschoss und die vorgesehene Erweiterung des Balkons im Oberge-

schoß würden an der Westfassade auf einer Breite von insgesamt 5,1 m in den Grenzabstandsbereich ragende Vorsprünge geschaffen. Bei einer massgebenden Fassadenlänge von rund 11 m werde damit jedoch der nach § 260 Abs. 3 PBG erlaubte Drittel, auf welchem derartige Vorsprünge von einer Abstandsprivilegierung profitieren dürften, überschritten.

3.2.

Gebäude, Teile von Gebäuden und Gebäudebestandteile unterstehen grundsätzlich den im PBG bzw. der BZO statuierten Abstandsvorschriften. In Bezug auf die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gewährt § 260 Abs. 3 PGB für der Fassade vorgelagerte Gebäudeteile gewisse Erleichterungen. Demnach dürfen einzelne Vorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG bis 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Abstandspflicht nach § 260 Abs. 3 PBG erstreckt sich unter Vorbehalt abweichender kommunaler Bestimmungen nur in rechtwinkliger Richtung zur dahinterliegenden Gebäudefassade, im seitlichen Verhältnis gilt allerdings eine analoge Beschränkung des Abstandsprivilegs auf 2 m (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 2, S. 855 f., m.w.H.). Vorspringende Gebäudebestandteile, welche für den Bestand des Gebäudes und die Nutzung des Gebäudeinnern notwendig sind und insofern keine selbständige Funktion erfüllen, sind von vornherein nicht abstandspflichtig (z.B. Dachtraufen, Fensterläden oder angebaute Sichtschutzwände; vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 854, m.w.H.).

3.3.

In der Zone W1.6 ist gemäss Art. 10 i.V.m. Art. 14 BZO im westseitigen Bereich ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten (kleiner Grundabstand). Sowohl der geplante Erker als auch die Balkonerweiterung (Verlängerung und Verbreiterung des Vordaches und seitliche Verkleidung) reichen unbestrittenermassen in den westlichen Grenzabstandsbereich hinein. Beide projektierten Gebäudevorsprünge sind damit auf ihre Vereinbarkeit mit § 260 Abs. 3 PBG zu überprüfen. In Bezug auf die geplante Balkonerweiterung ist hierzu präzisierend festzuhalten, dass der Balkon zwar zur Hauptsache nach Süden ausgerichtet ist. Aufgrund seiner über die westliche Fassadenfront hinausreichenden Ausladung unterliegt er aber auch in diesem Verhältnis der Drittelsbeschränkung von § 260 Abs. 3 PBG, da er insoweit

auch zur dahinterliegenden Westfassade als rechtwinklig liegend gilt. Die westseitige Ausladung tritt in Bezug auf die Westfassade mithin als selbständiger Vorsprung in Erscheinung.

Die westseitige Fassadenlänge beträgt im Erdgeschoss 9,2 m (vgl. act. 9.1.5). Der streitbetroffene Erker ragt 0,95 m in den Grenzabstandsbe- reich hinein und nimmt mit einer Breite von 2,7 m klar weniger als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge in Anspruch. Der Erker ist damit für sich betrachtet unter dem Gesichtspunkt von § 260 Abs. 3 PGB nicht zu beanstanden.

In Bezug auf die Balkonerweiterung im Obergeschoss präsentiert sich die Ausgangslage anders: Die im Obergeschoss massgebende Fassadenlänge kann entgegen der rekurrentischen Ansicht nicht bloss mit 11 m bemessen werden, sondern ist mit 13,2 m zu veranschlagen (vgl. act. 9.1.6 und act. 9.1.11 [aus dem Plan gemessen]). Berücksichtigt werden muss mithin auch die Ausdehnung des Balkonvorbaus inklusive Vordacherweiterung, nachdem die massgebliche Fassade im Obergeschoss – zufolge der gegen Westen angebrachten Verkleidung des Balkons im Sinne einer Sichtschutz- wand (vgl. die Graphik in act. 11.3 S. 3) – nahtlos verlängert wird. Es er- schiene kaum sachgerecht, die Breite des Balkons in Relation zu setzen mit einer Fassadenlänge im Erdgeschoss (9,2 m), über die dieser selbst deutlich hinausreicht. Damit würde sinnbildlich gesprochen mit unterschied- lichen Ellen gemessen. Ausgehend von der Fassadenlänge im Oberge- schoss nimmt der Balkonvorbau – Verkleidung und Vordacherweiterung – mit einer Breite von 4,3 m damit ebenfalls nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge (13,2 m) in Anspruch.

Den Beschränkungen, welche nach § 260 Abs. 3 PBG für abstandsprivile- gierte Vorsprünge wie Erker, Balkone und dergleichen gelten, wird damit vollumfänglich entsprochen, kann doch der Ansicht der Rekurrentin, dass Vorsprünge im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG zu kumulieren seien, nicht pauschal gefolgt werden:

Vorliegend spricht nicht nur die uneinheitliche Fassadenlänge im Erdge- schoss und im Obergeschoss gegen eine Kumulierung der Vorsprünge, sondern auch der Zweck der entsprechenden Bestimmung. Grenz- und Gebäudeabständen kommt eine erhebliche nachbarschützende Funktion zu, was prinzipiell eine restriktive Auslegung der Abstandsprivilegierung nahelegt. Nachbarliche Interessen werden indes durch in den Abstandsbe-

reich hineinragende (offene) Balkone und das damit verbundene erhebliche Immissionspotential klarerweise weit mehr tangiert als durch geschlossene Gebäudevorsprünge. Vorliegend sind beide westseitigen Vorsprünge geschlossen. Sie kommen zudem auf unterschiedlichen Stockwerken und versetzt zueinander zu liegen, so dass jedenfalls nicht von einer einheitlichen, grossen "Immissionsquelle" gesprochen werden kann, die es zum Schutz der Nachbarn zu verhindern gälte. Eine pauschale Kumulation einzelner Vorsprünge in – wie vorliegend – verschiedenen Stockwerken erscheint ohnehin nicht angebracht, wenn man bedenkt, dass dies gerade bei mehrstöckigen Wohnhäusern praktisch verunmöglichen würde, verschiedene Wohnungen in unterschiedlichen Stockwerken mit an der gleichen Fassade angebrachten, aber vertikal versetzten Balkonen zu versehen. Die von der Rekurrentin verfochtene Auslegung führte dazu, dass diesfalls im Abstandsbereich immer nur Balkontürme (ohne vertikalen Versatz) zulässig wären, obgleich von solchen Balkontürmen zufolge der vertikalen Konzentriertheit der einzelnen Balkone wohl grössere Immissionen ausgehen dürften als im Falle des vertikalen Versatzes von Balkonen über mehrere Stockwerke. Im Extremfall wäre es diesfalls bspw. auch unzulässig, im zweiten Stockwerk eines Gebäudes einen drittelsausschöpfenden Erker und im achten Stockwerk einen drittelsausschöpfenden, zum Erker im zweiten Stockwerk vertikal versetzten Balkon anzubringen, was nicht im Sinne des Gesetzgebers sein kann. In Fällen wie dem vorliegenden muss die massgebliche Fassade im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG in vertikaler Hinsicht für jedes Stockwerk einzeln definiert werden, zumal es – wie erwähnt – nicht angehen kann, auch im Obergeschoss von einer massgeblichen Fassade von nur 9,2 m auszugehen, wenn der Balkon doch gerade deutlich darüber hinausragt.

Die westseitigen Fassadenvorsprünge sind somit nicht zu beanstanden.

4.1.

Die Rekurrentin moniert weiter, auch die westseitig geplante Aussentreppe rage unzulässigerweise 2 m zu viel in den Abstandsbereich hinein.

4.2.

Der private Rekursgegner führt diesbezüglich in seiner Rekursantwort aus, es gehe lediglich darum, die bestehende Gartentreppe zur Überbrückung des Niveauunterschiedes zum neuen Parkplatz um vier Stufen zu ergänzen.

zen. Zu Recht weist die Rekurrentin darauf hin, dass die eingereichten und bewilligten Baupläne diese Darstellung des Bauherrn nicht widerspiegeln. Der Plansatz lässt auf eine vollständige Neuerstellung einer Treppe schliessen (vgl. den entsprechenden Vermerk "Treppenaufgang neu" und die gänzlich in rot eingezeichnete Treppe in act. 9.1.3.–9.1.5., 9.1.8. und 9.1.11). Wie der Augenschein zeigte, ergibt sich aber weder die derzeit bestehende Situation noch die geplante bauliche Veränderung schlüssig aus den Plangrundlagen. Tatsächlich führt derzeit eine parallel zur Fassade verlaufende Treppe vom Garten durch den Torbogen beim Pizzahaus, hinter auf das derzeit bestehende Terrain, das zur Erstellung des neuen Parkplatzes um weitere 0,8 m abgetragen werden soll (vgl. Prot. S. 7 f. und act. 9.1.8.). Gemäss Bauherrschaft sollen die zwei derzeit untersten runden Treppenstufen durch rechtwinklige Tritte ersetzt werden; zusätzlich sollen zur Überwindung des Niveauunterschieds zwischen bestehendem und künftigem (tieferen) Terrain rechtwinklig zur Fassade weitere vier Stufen ergänzt werden (Prot. S. 4 f.).

4.3.

Von der Abstandspflicht ausgenommen sind Gebäude und Gebäudeteile, die unterirdisch angelegt sind oder aber den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen (§ 269 PBG).

Nachdem vorliegend die bestehende Aussentreppe nach unten bzw. in einen Bereich ausgedehnt werden soll, in dem das Terrain im Vergleich zum gewachsenen Boden noch weiter abgesenkt werden wird, als bisher schon geschehen, ist die Treppenerweiterung von vornherein nicht abstandspflichtig.

Der Vollständigkeit halber zu erwähnen ist jedoch, dass Aussentreppen ohnehin nicht in jedem Falle abstandspflichtig sind. Sie sind nach der Rechtsprechung immerhin dann als bau- und abstandsrechtlich relevante Gebäudeteile anzusehen, wenn sie mit der Hauptbaute räumlich, baulich und funktionell eng verbunden sind, was mit Bezug auf (unüberdeckte) Aussentreppen, welche dem Gebäudezugang dienen, im Regelfall zu bejahen ist; ebenso, wenn die Aussentreppe zwar nicht dem direkten Gebäudezugang, aber immerhin dem Zugang zum Balkon dient (vgl. BRKE III Nr. 38/1997 in BEZ 1997 Nr. 12).

Vorliegend ist dies beides nicht der Fall; die Treppe führt vom Parkplatz in den Garten und ist mit der Hauptbaute weder räumlich, baulich oder funktionell verbunden. Ein Hauszugang, insbesondere ein Zugang zum neu geplanten Erker, ist nicht vorgesehen (vgl. Prot. S. 4).

Zusammengefasst verletzt die geplante neue Aussentreppe keine Abstandsvorschriften.

5.

Soweit die Rekurrentin auch im Bereich der Ostfassade die Nichteinhaltung von Grenzabstandsschriften beanstandet, kommt diese erst in der Replik vorgebrachte Rüge verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

6.1.

Die Rekurrentin spricht den geplanten Umbauten alsdann eine rechtsgenügende Einordnung ab. Das Bauvorhaben führe dazu, dass auf dem Baugrundstück ein nicht nur einfach aussergewöhnliches, sondern optisch störendes Gebäude entstehe. Die Westfassade sei mit all den bereits im Abstandsbereich erstellten Gebäudeteilen kaum mehr als solche erkennbar. Der Blick von der rekurrentischen Liegenschaft aus führe zunächst an die nackte Wand des auf die Grenze gebauten Pizzahauses. Die verschiedenen Vorsprünge sowie insbesondere auch die aussergewöhnliche Dachgestaltung mit unterschiedlich geneigten Dachabschnitten und verschiedenen Dachaufbauten würden ein sehr unruhiges Bild in der Nachbarschaft schaffen, in welcher alle Wohnhäuser klassisch und mit praktisch gleicher Kubatur und Erscheinung gebaut seien. Durch die geplante Fällung einer Eibe und die Erstellung zusätzlicher Abstellplätze werde alsdann wertvolle Grünfläche zerstört; auch dies passe nicht in das Wohnquartier und sei untypisch.

6.2.

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosse Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

6.3.

Die Vorinstanz erwägt, die geplanten Änderungen wirkten sich nicht negativ auf das heutige Erscheinungsbild des Zweifamilienhauses aus, und erachtet die befriedigende Einordnung der Umbauvorhaben als gegeben.

Der von der Vorinstanz vertretenen Auffassung ist ohne weiteres zu folgen. Eine Verletzung der Vorschrift von § 238 Abs. 1 PBG ist nicht ersichtlich. Namentlich kann der Vorinstanz keine rechtsverletzende Ermessenshandhabung vorgeworfen werden. Die Liegenschaft ist in einer normalen Wohnzone gelegen, weshalb an die Gestaltung von Bauten keine erhöhten Anforderungen zu stellen sind. Die Umgebung des Baugrundstücks ist auch nicht sonderlich homogen überbaut. Die geplanten Umbauvorhaben im Bereich der Westfassade sind sodann von lediglich untergeordneter Bedeutung, vermögen das Erscheinungsbild der Baute nicht wesentlich zu verändern und sind im Übrigen aufgrund des grenzbündig erstellten Pizzahauses für die Rekurrentin auch nicht frei einsehbar.

Die allfällige Fällung der Eibe ist für die Frage der Einordnung der Umbauten nicht von Relevanz und wäre, wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, auch nicht zu beanstanden. Nichtsdestotrotz bleibt zu erwähnen, dass eine Fällung der Eibe nach den Angaben des privaten Rekursgegners gar nicht geplant ist.

7.

Zusammenfassend ist der Rekurs abzuweisen, sofern darauf einzutreten ist. Festzuhalten ist immerhin, dass der Rekurrentin die Beurteilung des Bauvorhabens aufgrund der unzureichenden Plangrundlagen – mangelhafte Baupläne namentlich im Bereich der Aussentreppe und die fehlende Nachtragung der amtlichen Vermessung (insb. Pizzahaus und Pergola) – erschwert wurde, was letztlich durch den privaten Rekursgegner und die Vorinstanz zu verantworten ist. Bemerkungshalber ist dem privaten Rekursgegner denn auch zu empfehlen, den letztbewilligten Zustand der Liegenschaft zuhanden der amtlichen Vermessung unverzüglich nachtragen zu lassen.

8.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Rekurrentin grundsätzlich kostenpflichtig (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Aufgrund der obgenannten Umstände rechtfertigt es sich jedoch in Nachachtung des Verursacherprinzips (§ 13 Abs. 2 Satz 2 VRG), die Rekursgegnerschaft im Umfang von je einem Zehntel an den Verfahrenskosten zu beteiligen. Demzufolge sind der Rekurrentin 4/5 und der Vorinstanz sowie dem privaten Rekursgegner je 1/10 der Verfahrenskosten aufzuerlegen.

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. 1'000.– 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. 5'200.– festzusetzen.

9.

Ausgangsgemäss steht der Rekurrentin von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

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.

Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen. Dem-

zufolge ist auch dem privaten Rekursgegner keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

[...]