

6.1.1 Ob der Carport von den in Art. 38 BZO formulierten Abstandsprivilegierungen profitieren kann, hängt davon ab, ob er als Besonderes Gebäude im Sinne von § 273 PBG zu qualifizieren ist. Da er von seiner Funktion her die an ein Besonderes Gebäude gestellten Voraussetzungen offensichtlich und unbestrittenermassen erfüllt, sind seine Abmessungen, insbesondere die Höhe ausschlaggebend. Die Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Dieselbe Messweise gilt bei der «grössten Höhe» (= Gesamthöhe) von Besonderen Gebäuden.

6.1.2 Gewachsener Boden ist gemäss § 5 ABV der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens (Abs. 1). Auf frühere Verhältnisse ist zurückzugreifen, wenn der Boden (lit. a) innert eines Zeitraums von 10 Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt worden ist oder (lit. b) im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (Abs. 2).

Das Verwaltungsgericht hat bezüglich § 5 Abs. 1 ABV in einem Grundsatzentscheid (VB.2005.00295 = BEZ 2006 Nr. 9) festgehalten, dass bei Um- und Erweiterungsbauten auf die Verhältnisse abzustellen ist, wie sie sich bei Einreichung des ursprünglichen Baugesuches präsentiert haben – dies unabhängig davon, ob das Terrain auf dem Baugrundstück inzwischen abgegraben oder aufgeschüttet worden ist. Würde nämlich bei bewilligten Abgrabungen das gestaltete Terrain zum gewachsenen Boden, hätte dies zur Folge, dass Bauten namentlich mit ausgeschöpfter Gebäudehöhe oder Baumassenziffer mit ihrer Erstellung baurechtswidrig würden, indem die Gebäudehöhe oder der umbaute Raum hernach ab dem gewachsenen Boden gemessen würde. Diese Folge wurde als unsinnig und vom Gesetzgeber nicht gewollt abgelehnt. Je nachdem, ob bei der Erstellung abgegraben oder aufgeschüttet wurde, wirkt sich die besagte Praxis zu Gunsten des Bauherrn oder aber des Nachbarn aus.

Die vorstehend zitierte Rechtsprechung gilt für Um- und Erweiterungsbauten. Als Erweiterung gilt insbesondere die Aufstockung um ein oder mehrere

Vollgeschosse. Bezüglich Anbauten bzw. seitlicher Erweiterungen wird in der Lehre die Auffassung vertreten, dass es auf die beanspruchte Grundfläche ankomme. Beschränke sich diese auf den Bereich von Abgrabungen oder Aufschüttungen, die seinerzeit bei der Erstellung des Gebäudes und in engem Zusammenhang mit diesem vorgenommen worden seien, sei von einer Erweiterung des Bestehenden zu sprechen. Diesfalls sei der ursprünglich gewachsene Boden massgebend. Werde darüber hinausgegangen und würden Flächen beansprucht, die seinerzeit höchstens im Rahmen der Umgebungsgestaltung verändert worden seien, «kommt die Erweiterung einem Neubau gleich», für welchen der aktuelle, seit zehn Jahren bestehende Bodenverlauf massgebend sei (vgl. Christoph Fritzsche/ Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Bd. 2, S. 912).

Diese Interpretation der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist abzulehnen. Ob eine Erweiterung eines Gebäudes vorliegt oder aber eine Anbaute, entscheidet sich – unbesehen des Umstandes, dass beide Begriffe rechtssprachlich nicht definiert sind – nicht nach der Grösse der überstellten Fläche, sondern danach, ob dem neuen Bauteil eine gewisse architektonische Selbständigkeit zukommt oder nicht. Ein Anbau wird dem Bestand angefügt und kann in der Regel ohne grössere Eingriffe auch wieder beseitigt werden. Anders gesagt kommt zum ursprünglichen ein zweites, neues Gebäude hinzu. Demgegenüber liegt bei einer Erweiterung immer noch ein und dasselbe Gebäude vor, wenn auch in veränderter Form. Nicht gegen diese Unterscheidung spricht, dass auch Grenzfälle denkbar sind.

Alsdann ist die Auffassung in Fritzsche/Bösch/Wipf nicht weniger auch deswegen abzulehnen, weil sie zur unhaltbaren Situation führte, dass bei früheren Aufschüttungen die Erstellung von kleineren untergeordneten Anbauten unabhängig von ihrer Funktion erschwert oder gar verunmöglicht würde, während grossflächige Erweiterungen von der Terrainveränderung profitieren könnten.

Sachgerecht ist darauf abzustellen, ob eine Erweiterung im dargelegten Sinne vorliegt. Werden zum Beispiel bei einem Wohnhaus weitere Wohnräume hinzugefügt oder solche vergrössert, ist von einer Erweiterung auszugehen und dementsprechend ist gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auf das im Zeitpunkt der Bewilligung dieses Gebäudes bestehende Terrain abzustellen. Wird hingegen eine architektonisch vom Hauptbau unabhängige Anbaute erstellt, die zudem auch vom bestehenden Gebäude abgetrennt errichtet werden könnte, ist die Anbaute als Neubaute zu qualifizieren und ist der gewachsene Boden für diese Anbaute neu und gesondert anhand von § 5 ABV zu bestimmen. § 5 Abs. 2 ABV bietet in diesen Fällen genügend Schutz, um Rechtsmissbräuchen vorzubeugen. Wurde das Terrain mithin vor mehr als 10 Jahren und nicht im Hinblick auf den nun geplanten, funktionell vom Hauptgebäude unabhängigen und auch baulich leicht abtrennbaren Anbau verändert, so ist auf das aktuell bestehende Terrain abzustellen.

Der Carport ist architektonisch vom Wohnhaus vollkommen unabhängig. Er könnte ohne weiteres von diesem abgesetzt und damit freistehend erstellt werden. Dass er dem Bewohner des Wohnhauses dient und insofern ein

funktioneller Zusammenhang besteht, ist mit Blick auf die hier in Rede stehenden Fragen unerheblich.

Dass der Geländeverlauf an der betreffenden Stelle innert der letzten zehn Jahre verändert worden sei, macht der Rekurrent zu Recht nicht geltend. Auch ist das Vorliegen eines in § 5 Abs. 2 ABV geregelten Tatbestandes nicht ersichtlich. Somit besteht nach den vorstehenden Erwägungen kein Anlass, zur Bestimmung der Gebäudehöhe auf einen früheren Terrainverlauf abzustellen, sondern es ist dem Bauvorhaben der aktuelle Geländeverlauf als gewachsener Boden zu Grunde zu legen.