

(Bestätigt mit VB.2016.00238 vom 4. Mai 2017, dieser bestätigt mit BGE 1C\_343/2017 vom 12. Februar 2018.)

---

2. Beim streitbetroffenen Gebäude und dem rekurrentischen Nachbargebäude handelt es sich um zwei rund 100 Jahre alte, in geschlossener Bauweise erstellte und heute in der Wohnzone W3/2.75 situierte Mehrfamilienhäuser mit je einem Sockelgeschoss (Untergeschoss), zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Strassenseitig fluchten die beiden Gebäude in derselben Tiefe entlang der S.-Strasse.

Die rund («rund», weil in den Plänen nicht vermessen) 10 m lange Rückfassade des streitbetroffenen Gebäudes weist einen Fassadenvorsprung mit einer Länge von rund 4,8 m vor. An diesen Fassadenvorsprung sollen rückwärtig die 3,9 m langen und 2,1 m tiefen Balkone vor den beiden Vollgeschossen und vor dem Dachgeschoss, das dort als Giebelfläche des Querfirstes ausgestaltet ist, angebracht werden. Vorgesehen ist ein zweiseitig abgestützter, an der Fassade befestigter Balkonturm in leichter Metallkonstruktion mit Betonplattenböden und Staketengeländer.

Dieser Balkonturm soll die heute im Obergeschoss und im Dachgeschoss bestehenden Balkone mit einer Bruttofläche von je 2,1 m<sup>2</sup> ersetzen. Besagte Balkone wurden vor rund 10 Jahren angebracht, um die ursprünglichen Balkone zu ersetzen, die aus Sicherheitsgründen beseitigt werden mussten.

Das rekurrentische Gebäude hat rückwärtig eine grössere Tiefe als das streitbetroffene Gebäude. Dergestalt weist der geplante Balkonturm einen seitlichen Abstand von rund 2,5 m zur Seitenfassade des rekurrentischen Gebäudes auf.

3.1 Der Rekurrent macht geltend, die geplanten Balkone führten in ihrer Dimensionierung, Positionierung und Ausführung dazu, dass der Licht- und Sonneneinfall massiv und auf Dauer beschränkt werde. Seine Räume würden stark beschattet. Durch Sichtschutzwände, Pflanzen oder andere Gegenstände auf den Balkonen könnte sich die Situation nochmals erheblich verschlechtern. Die Praxis, dass Balkone seitlich grundsätzlich keine Abstände einzuhalten hätten, könne hier nicht gelten. Die seitliche Abstandsbefreiung würde zu einer massiven Verschlechterung der Wohnsituation des Rekurrenten betreffend Belichtung und Besonnung führen. Privatsphäre und Wohnqualität würden erheblich beeinträchtigt. (...)

3.2 Die private Rekursgegnerin hält dem entgegen, der angeblich beeinträchtigte Gebäudeteil der rekurrentischen Liegenschaft sei nach Osten ausgerichtet und somit ausschliesslich am Vormittag besonnt. Die geplanten Balkone gäben keinen zusätzlichen Schatten. Die Bauherrschaft habe zugesichert, sie werde geschlossene Abdeckungen der Balkongeländer verbieten. Eine Beschattung erfolge vor allem durch die bestehenden Bäume im rückwärtigen Bereich. Im betroffenen Gebäudebereich befänden sich Schlafzimmer. Die Balkone würden in keinen Abstandsbereich hineinragen. (...)

3.3 Die Vorinstanz weist darauf hin, dass nach der Praxis für Balkone mit einer Ausladung von bis zu 2 m keine seitliche Abstandspflicht bestehe. Aufлагewise sei eine Reduktion der Balkontiefe von den geplanten 2,1 m auf 2 m verlangt worden. (...)

4.1 Zunächst ist zu klären, ob die geplanten Balkone mit dem erwähnten seitlichen Abstand von rund 2,5 m zum rekurrentischen Gebäude eine Abstandspflicht verletzen.

Der Grenz- und der Gebäudeabstand sind in § 260 PBG geregelt. Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden (Abs. 1). Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (Abs. 3).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat sich verschiedentlich zur Frage der seitlichen Abstandspflicht von Balkonen geäußert. In RB 1991 Nr. 65 kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, Balkone und Trennwände zwischen solchen seien seitlich nicht abstandspflichtig. Diese Rechtsprechung wurde mit RB 1997 Nr. 99 bestätigt. Danach bestimmt § 260 Abs. 3 PBG ausschliesslich, wie weit Balkone und andere Gebäudevorsprünge in den für Gebäude geltenden, senkrecht zu messenden Grenzabstand hineinragen dürfen. Eine seitliche Abstandspflicht lässt sich aus dieser Bestimmung nicht ableiten.

4.2 Im Entscheid VB.2014.00232 vom 27. März 2015 (= BEZ 2015 Nr. 29) hat sich das Verwaltungsgericht in dieser Sache erneut geäußert. Es erwog:

«Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG restriktiv auszulegen, um den mit den Abstandsvorschriften verfolgten Zweck nicht zu unterlaufen, verschiedene Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mildern. Die Immissionen, welche von den Balkonen ausgehen, unterscheiden sich in ihrer Richtung nicht. Zudem wäre der (reduzierte) Abstand auch einzuhalten, wäre ein Balkon an der parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Fassade betroffen. Zugunsten des seitlich angrenzenden Grundstücks muss daher eine analoge Regelung gelten.

Der Gesetzgeber wollte mit der Regelung von § 260 Abs. 3 PBG kleinere Balkone privilegieren. Bei einem gemäss kantonalem Recht einzuhaltenden Minimalabstand von 3,5 m zum Nachbargrundstück darf ein kleinerer Balkon von der Fassade gemessen bis zu 2 m in diesen Abstandsbereich hineinragen (§ 260 Abs. 3 und § 270 Abs. 1 PBG). Mit andern Worten ist ein Abstand vom Abschluss des Balkons bis zur Grundstücksgrenze von 1,5 m nach dem Willen des Gesetzgebers ausreichend. Das kommunale Recht sieht vorliegend keine davon abweichende Abstandsregelung vor. Es rechtfertigt sich, kleinere Balkone, welche höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge umfassen, mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zum Nachbargrundstück zuzulassen» (E. 5.2).

4.3 Der streitbetroffene Balkonturm weist einen seitlichen Abstand von rund 1,5 m zur Grundstücksgrenze auf, was dem vorstehend erwähnten Mass entspricht.

Dass dieser Abstand um 1 m kleiner ist als der Abstand zur Fassade des rekurrentischen Gebäudes, erklärt sich damit, dass die gemeinsame Grundstücksgrenze ab dem Punkt, wo die beiden Gebäude nicht mehr zusammengebaut sind, weil die rückwärtige Fassade des streitbetroffenen Gebäudes vorspringt, mithin also seitlich gestaffelt ist, um rund 1 m zum rekurrentischen Grundstück hin verschoben weiterverläuft.

4.4 Im Gegensatz zum Fall, welcher dem in Rede stehenden Entscheid VB.2014.00232 vom 27. März 2015 zu Grunde lag, sieht die Bau- und Zonenordnung (BZO) vorliegend eine Abstandsregelung vor. In der Standortzone beträgt der Grundgrenzabstand 7 m (Art. 19 Abs. 1 BZO). Somit stellt sich die Frage, ob der seitliche Grenzabstand für Balkone 5 m (also gleich viel wie der vorderseitige Grenzabstand betragen) soll, oder ob das Verwaltungsgericht gestützt auf den kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand von 3,5 m (§ 270 Abs. 1 PBG) einen unabhängig von kommunalen Grenzabstandsbestimmungen geltenden seitlichen Grenzabstand von 1,5 m statuieren wollte. Diesfalls wäre der Passus «Das kommunale Recht sieht vorliegend keine davon abweichende Abstandsregelung vor» indes völlig sinnverfälschend. Insgesamt lassen die fraglichen Erwägungen keine eindeutige Antwort zu.

4.5 Alsdann würde die Geltung eines seitlichen Grenzabstandes für Balkone die Frage nach der Geltung eines entsprechenden Gebäudeabstandes zwischen Balkonseite und seitlich gelegener Nachbarfassade aufwerfen. Nach § 271 PBG hat der Abstand zwischen Gebäuden, die Grenzabstände einhalten müssen, ohne Rücksicht auf Grundstücksgrenzen der Summe der beidseitig nötigen Grenzabstände zu entsprechen. Da vorliegend das Nachbargebäude auf der Höhe der Balkone einen Abstand von bloss rund 1 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze aufweist, käme § 274 Abs. 1 PBG zum Zuge. Danach genügt, wenn ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze steht, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, als Abstand die Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand. Welcher seitliche Grenzabstand für die streitbetroffenen Balkone auch immer gelten würde (5 m oder 1,5 m; vgl. die vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 4.4), der sich aus § 274 PBG ergebende Gebäudeabstand wäre nicht eingehalten.

4.6 Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Verwaltungsgericht nur «kleinere» Balkone, also Balkone, welche höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge umfassen, mit einem Abstand von 1,5 m zum Nachbargrundstück zuzulassen sind.

Fallbezogen stellte das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2014.00232 fest, der Mindestabstand von 1,5 m sei überall eingehalten. Bezüglich der Überschreitung des Drittelsmasses kam das Verwaltungsgericht zum Schluss,

dem könne mit einer die erforderliche Längenreduktion anordnenden Nebenbestimmung im Sinne von § 321 PBG begegnet werden (E. 5.3).

Damit fragt sich, welcher seitliche Abstand einzuhalten wäre, wenn kein «kleinerer» Balkon mehr gegeben ist, wie dies vorliegend der Fall ist. Die rückwärtige Fassade hat eine Länge von rund 10 m, die geplanten Balkone weisen eine Länge von 3,9 m auf.

5. In dem in Rede stehenden Verwaltungsgerichtsentscheid VB.2014.00232 vom 27. März 2015 kann keine massgebende Praxisänderung erblickt werden. Es fehlt jegliche Bezugnahme auf die frühere Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes und auch der Rekursinstanz (deren Rechtsprechung sich wiederum auf die vorerwähnten, in RB 1991 Nr. 65 und RB 1997 Nr. 99 publizierten Entscheide abstützt; BRKE II Nr. 239/1997 = BEZ 2003 Nr. 31). Nur nebenbei sei bemerkt, dass das Resümee der BEZ-Publikation von VB.2014.00232 keinerlei Hinweis zu dem in den publizierten Erwägungen enthaltenen Thema des seitlichen Abstandes von Vorsprüngen enthält. Erst recht steht dort nichts von einer Praxisänderung.

Weshalb die bisherige Rechtsprechung nicht mehr gelten sollte, ist dem fraglichen Entscheid nicht zu entnehmen und auch sonst nicht zu erkennen. Die in Rede stehenden Baubefugnisse richten sich nicht nach Feststellungen allgemeiner Art, wonach die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG restriktiv auszulegen sei und die von Balkonen ausgehenden Immissionen sich in ihrer Richtung nicht unterscheiden. Ohnehin gilt § 260 Abs. 3 PBG auch für die weit weniger emissionsträchtigen Erker. Die Baubefugnisse richten sich vielmehr nach Gesetz und Verordnung. Aus der Vorschrift von § 22 Abs. 1 Halbsatz 2 der Allgemeinen Bauverordnung [ABV] ergibt sich, dass der Grenzabstand rechtwinklig zu den Fassaden und radial über die Gebäudeecken gemessen wird. Vorsprünge dürfen höchstens 2 m in den dergestalt gebildeten Abstandsbereich hineinragen. Hieraus ergibt sich ohne weiteres das Fehlen einer seitlichen Abstandspflicht. In Übereinstimmung mit der bisherigen Praxis ist an dieser Rechtsauffassung uneingeschränkt festzuhalten.