

2. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W3. Im Streit liegt eine vom privaten Rekursgegner angebrachte Überdachung seines Balkons. Das streitbetroffene Gebäude ist an der nordöstlichen Längsseite mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück, in welchem die Rekurrentin wohnt, zusammengebaut. Der Balkon des privaten Rekursgegners grenzt an den Balkon der Rekurrentin, wobei die Stockwerke der beiden zusammengebauten Liegenschaften (und damit auch die Balkone) in ihrer Höhenlage um ungefähr ein halbes Stockwerk versetzt situiert sind. Die Balkone sind durch eine Flügelmauer seitlich voneinander partiell abgetrennt.

3. Die Rekurrentin macht zunächst zusammenfassend geltend, die streitbetroffene Balkonüberdachung rage seitlich derart hervor und liege derart gegenüber ihrem Balkon erhöht, dass die Aussicht von ihrem Balkon aus massiv eingeschränkt sei und der Schattenwurf sich zu ihren Ungunsten verändert habe. (...)

5. Das Baurecht des Kantons Zürich kennt keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es Schatten wirft oder einem Dritten Licht oder Aussicht entzieht. Richtig ist auch, dass der Schutz vor Licht- und Aussichtsentszug sowie vor Schattenwurf indirekt durch die Baubeschränkungsnormen gewährleistet wird, d.h. durch die Vorschriften über die Abstände, die Geschoszahl, die Gebäudelänge, die Gebäudebreite usw. (vgl. VGr, 11 Juli 1990, VB 90/0089 = RB 1990 Nr. 75 = BEZ 1990 Nr. 28). Es ist daher zu prüfen, ob die erstellte Überdachung diese Vorschriften, hier insbesondere allfällige Abstandsvorschriften, einhält.

6.1 Gebäude oder Teile von Gebäuden unterstehen grundsätzlich der Abstandspflicht, soweit sie nicht wegen ihrer unterirdischen oder das gewachsene Terrain nicht mehr als 0,5 m überragenden Lage von den Abstandsvorschriften befreit sind (§ 269 PBG). Gemäss Art. 13 BZO gilt in der hier massgeblichen Wohnzone W3 ein Grundgrenzabstand von 5 m. Im Weiteren liegt insofern eine Besonderheit vor, als dass die beiden gemäss Denkmalpflegeinventar im Jahr 1909 erbauten Gebäude zusammengebaut sind und mithin die geschlossene Bauweise gegeben ist. Dies gilt es nachfolgend zu berücksichtigen.

6.2 Nach § 260 Abs. 1 PBG bestimmt der Grenzabstand die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie, der Gebäudeabstand diejenige zwischen zwei Gebäuden. Aus dieser Vorschrift ergibt sich, dass Abstände ab der Fassade zu messen sind, womit sich die

Frage stellt, welche Abstände Vorsprünge (denen nicht Fassadencharakter zukommt) einzuhalten haben. Dies ist in § 260 Abs. 3 PBG geregelt. Danach dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen; Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Offensichtlich ist das hier zu beurteilende Balkondach als Vorsprung im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG zu qualifizieren. Solche Vorsprünge sind durch diese Norm insofern abstandsprivilegiert, als sie gegenüber der dahinterliegenden Fassade – welche den Grenz- oder Gebäudeabstand oder allenfalls auch andere Abstände einzuhalten hat – 2 m in den Abstandsbereich hineinragen dürfen.

In § 260 Abs. 3 PBG nicht geregelt ist der einzuhaltende Abstand des Vorsprunges zu den seitlich liegenden Nachbargrundstücken. Dieser Abstand kann dann zur Diskussion stehen, wenn eine Grundstücksgrenze schräg zu einer seitlichen Fassade verläuft, mit dem Ergebnis, dass zwar nicht die Fassade selbst, aber ein in deren Flucht verlaufender Vorsprung in das seitliche Abstandsfeld zu liegen kommt; ebenso dann, wenn ein Gebäude seitlich die Abstandsvorschriften nicht einhält, indem diesfalls ein nach vorne abstandsprivilegiertes – und damit in diese Richtung erlaubtes – Gebäudevorsprung den Abstandsbereich des seitlich liegenden Grundstückes tangiert, und zwar ohne dass er über die seitliche Fassadenflucht hinaus hervortritt. Abgesehen davon, dass in diesem zweiten Fall jedenfalls dann, wenn die seitliche Abstandswidrigkeit der Fassade auf eine Rechtsänderung zurückzuführen ist, die Vorschrift von § 357 Abs. 1 PBG zum Zuge käme, entsteht in beiden Fällen eine durch § 260 Abs. 3 PBG nicht geregelte Konstellation, da gemäss dieser Bestimmung der Vorsprung nur in jener Richtung erfasst wird, in welcher er der betreffenden Fassade vorgelagert ist.

Eine ähnliche Konstellation liegt auch hier vor. Die streitbetreffende Balkonüberdachung ragt zwar seitlich nicht über die nordöstliche, zur rekurrentischen Liegenschaft hin liegende Fassade hinaus (andernfalls sie in den Luftraum über dem rekurrentischen Grundstück zu liegen käme). Hingegen tangiert das Vordach den Grenzabstand zum rekurrentischen Grundstück, weil geschlossene Bauweise vorliegt und das Vordach somit vollumfänglich im seitlichen Abstandsfeld des Nachbargrundstücks situiert ist.

Die Rechtsprechung hat für solche durch § 260 Abs. 3 PBG nicht erfasste Fälle im Sinne einer Lückenfüllung festgehalten, dass zugunsten des seitlich anstossenden Grundstücks eine analoge Beschränkung des Abstandsprivilegs auf 2 m gelten müsse, gemessen ab der Gebäudefassade hinter dem Vorsprung. Ein einzelner Vorsprung könne nur bis zu einer Ausladung von 2 m grenzbündig oder grenznah erstellt werden; weiter reiche das seitliche Abstandsprivileg nicht (BRKE II Nr. 239/1997 = BEZ 2003 Nr. 30, www.baurekursgericht-zh.ch).

6.3 Die Vorinstanz führt aus, dass der Balkon und die strittige Balkonüberdachung die nordwestliche Fassadenflucht fortsetzen und das Vordach die den Gebäudekörper zum rekurrentischen Grundstück abschliessende Brandmauer (Flügelmauer) nur um circa 1,9 m – und damit um weniger als 2 m – überrage. Das Vordach unterstehe daher keiner seitlichen Abstandspflicht.

Die Vorinstanz misst die Ausladung des Vordaches ab dem Ende der die beiden Balkone trennenden Brandmauer, da diese nach ihrer Ansicht den Gebäudekörper auf dem rekurrentischen Grundstück abschliesst. Nach der in Erwägung Ziffer 6.2. genannten Rechtsprechung ist die Tiefe des Vorsprunges grundsätzlich ab der Gebäudefassade hinter dem Vorsprung zu messen. Bei aneinanderggebauten Gebäuden ergibt sich die Besonderheit, dass gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO der Grenzbau zustimmungsfrei möglich ist, soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann. Der Bauherr kann demnach sein Gebäude über die volle Anstosslänge an das Nachbargebäude anbauen (BRKE I Nr. 133/1999 = BEZ 1999 Nr. 38, www.baurekursgericht-zh.ch). Die horizontale Ausdehnung auf der Grundstücksgrenze wird mit andern Worten durch den Fassadenverlauf des Nachbargebäudes begrenzt (vgl. VGr, 5. November 2003, VB.2003.00254, E. 3b). Einem Bauherrn ist es nach den Bestimmungen über den Grenzbau somit erlaubt, bis zur Vorder- und Rückfassade des Nachbargebäudes anzubauen. In diesem Umfange braucht der Bauherr somit auch keine Zustimmung für den seitlichen Anbau von Gebäudevorsprüngen und haben solche unabhängig von § 260 Abs. 3 PBG bzw. der hierzu entwickelten Rechtsprechung über den seitlichen Abstand von Vorsprüngen keinen seitlichen Abstand einzuhalten. Zu messen ist in solchen Fällen die Ausladung des Vorsprunges ab der betreffenden Fassadenflucht des Nachbargebäudes. Verlaufen demgegenüber die Fassaden der zusammengebauten Gebäude auf der gleichen Flucht, ist die Fassade hinter dem Gebäudevorsprung für die Messung massgebend.

Demnach bleibt zu prüfen, wo die Fassaden der beiden Gebäude verlaufen.

6.4 Balkone sind grundsätzlich nicht fassadenbildend. Eine auf die Grenze gestellte Mauer, welche zwei aneinandergebaute Gebäude abtrennt, ist ebenfalls nicht Bestandteil der Gebäudefassade, wenn sich dieser Mauer kein umbauter Raum anschliesst. Ob es sich dabei um eine Brandmauer handelt oder nicht, spielt für die Frage, ob die Mauer als Gebäudefassade zu gelten hat, keine Rolle (vgl. VGr, 5. November 2003, VB.2003.00254, E. 3b). Weder der streitbetreffene Balkon selbst noch die Brandmauer im vorspringenden Abschnitt (Flügelmauer), die keinen umbauten Raum umschliesst, sondern lediglich die Balkone teilweise abgrenzt, sind folglich fassadenbildend.

Demnach ist es fehlerhaft, wenn die Vorinstanz die Ausladung des Vordaches ab dem Ende der die beiden Balkone trennenden Brandmauer misst. Massgeblich ist vielmehr der Verlauf der nordwestlichen Fassade des streitbetreffenen Gebäudes, und zwar jenes Fassadenabschnittes, der hinter dem Balkon zurückzurückspringt (...). Ab jenem Fassadenabschnitt des streitbetreffenen Gebäudes gemessen beträgt die Gesamttiefe der in Rede stehenden Überdachung 3,5 m; diese setzt sich zusammen aus der ursprünglichen Überdachung des Balkons mit einer Ausladung von 1,6 m (die zugleich den Boden des oberen Balkons bildet) und dem neu erstellten Vordach. Die keiner seitlichen Abstandspflicht unterstehende Ausladung von 2 m im Sinne von § 260 Abs. 3 PBG wird folglich um 1,5 m überschritten. Das neu erstellte Vordach ist demnach nicht bewilligungsfähig.