

2. Geplant ist – unter Abbruch der bestehenden Grenzbaute – die Erstellung eines Mehrfamilienhauses, welches seitlich an das an der Grenze stehende Nachbargebäude angebaut werden soll.

3. a) Der rekurrierende Bauherr richtet sich gegen die statuierte Auflage, wonach entweder das geplante Gebäude bis auf einen Abstand von 3,5 m von der Grenze zurückzunehmen sei, soweit es das Nachbargebäude überragt, oder aber der Bewilligungsbehörde ein entsprechendes Grenzbaurecht beizubringen sei.

Zur Begründung macht der Rekurrent im wesentlichen geltend, der Wortlaut der Bestimmung von Art. 5 Abs. 2 BD-BZO, auf welche sich die strittige Auflage stütze, sei unklar. Die Formulierung «soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann» sei nach den bewährten Regeln auszulegen. Es sei dabei insbesondere auf die Stellung der Vorschrift im Erlass und im Rechtssystem abzustellen und von den gesetzlichen Wertungen sowie vom Zweck der gesetzlichen Ordnung auszugehen. Unbestritten sei, dass der zustimmungsfreie Grenzbau nur auf der Anstosslänge der bestehenden Grenzbaute gestattet sei. Anders verhalte es sich bei der vertikalen Abwicklung von Grenzbauten, welche «traditionell» vom zürcherischen Baurecht nicht beschränkt werde. Die Höhe von Grenzbauten unterstehe den gleichen Bestimmungen wie diejenige von Gebäuden in offener Bauweise. Nachbarliche Zustimmungen würden vom kantonalen Recht nicht verlangt, da Höhendifferenzen zwischen Grenzbauten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung der jeweiligen Nachbargebäude hätten. Der Sinn des Gesetzes spreche daher gegen die von der Vorinstanz vorgenommene Auslegung.

Die Vorinstanz macht demgegenüber geltend, der in der genannten Bestimmung verwendete Ausdruck «soweit» beziehe sich nach dem Wortsinn nicht nur auf die Horizontale, sondern auch auf die Vertikale und alle anderen möglichen Richtungen in der vertikalen Ebene über der gemeinsamen Grenze. Eine Auslegung gegen den Gesetzeswortlaut sei nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur zulässig, wenn triftige Gründe dafür sprechen, was vorliegend nicht der Fall sei. Die fragliche Bestimmung mache das Zusammenbauen an der Grenze grundsätzlich von der Zustimmung des Nachbarn abhängig. Davon solle nur abgesehen werden, soweit an ein bereits bestehendes nachbarliches Gebäude angebaut werden könne. In diesem Umfang könne nämlich davon ausgegangen werden, dass der Erstbauende einem späteren Zusammenbauen zugestimmt oder solches zumindest in Kauf genommen habe. Unter dem Aspekt der nachbarschützenden Funktion der Abstandsvorschriften

sei es recht und billig, dem Zweitbauenden das gleiche Recht einzuräumen. Dass ein Bauherr im Maximum das an der gemeinsamen Grenze vorhandene Gebäudeprofil des bestehenden Nachbargebäudes realisieren könne, sei entgegen der rekurrentischen Auffassung städtebaulich nicht unerwünscht. Insbesondere sei ein allfälliger Höhengsprung, der nicht auf der Grenze erfolge, nicht zum vornherein gestalterisch verfehlt, sondern habe sogar den Vorteil, dass in der höherragenden Seitenfassade Fenster angeordnet werden könnten.

b) Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Ersatzordnung der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 9. Mai 1995 (BD-BZO) ist der Grenzbau mit schriftlicher Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig. Wo die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist oder soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann, ist die Zustimmung des Nachbarn nicht erforderlich.

Diese Bestimmung, welche wörtlich der Vorschrift von Art. 5 der nicht in Rechtskraft erwachsenen Bauordnung der Stadt Zürich vom 17. Mai 1992 (BZO 1992) entspricht, gelangt vorliegend unbestrittenermassen zur Anwendung. Die geplante Neubaute soll als Grenzbaute an das bestehende Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück angebaut werden. Da die schriftliche Zustimmung des benachbarten Grundeigentümers nicht vorliegt, ist die Erstellung einer Grenzbaute nach der fraglichen Bestimmung nur zulässig, soweit an das bestehende Nachbargebäude angebaut werden kann.

Strittig ist, was unter der Formulierung «soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann» zu verstehen sei.

c) In Übereinstimmung mit dem Rekurrenten ist festzustellen, dass der Wortlaut der streitbetroffenen Bestimmung für sich betrachtet keine eindeutigen Schlussfolgerungen hinsichtlich der inhaltlichen Tragweite der Norm zulässt. Die Formulierung «soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann» scheint indessen eher für die Auffassung der Vorinstanz zu sprechen, impliziert doch der Ausdruck «soweit» keine bestimmte Richtung der Ausdehnung eines Gebäudes; betont wird vielmehr der Umfang eines Gebäudes.

Auszugehen ist von dem in Art. 5 Abs. 2 BD-BZO statuierten Grundsatz, wonach der Grenzbau nur mit der schriftlichen Zustimmung des betreffenden Nachbarn zulässig ist. Daraus folgt, dass es einem Nachbarn freisteht, seine Zustimmung zu einer Grenzbaute entweder gänzlich zu verweigern oder mit beliebigen Einschränkungen zu verbinden, von Bedingungen abhängig zu machen oder mit Auflagen zu verknüpfen. Die Bauordnung räumt einem Bauherrn — abgesehen von den beiden in Art. 5 Abs. 2 BD-BZO genannten Ausnahmen — keinen Anspruch auf die Erstellung einer Grenzbaute unabhängig von der Zustimmung des Nachbarn ein. In Nachachtung dieses von der Bauordnung statuierten Grundsatzes darf die in Art. 5 Abs. 2 BD-BZO statuierte Ausnahme, nämlich die Erstellung einer Grenzbaute, «soweit an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann», nicht so extensiv ausgelegt werden, dass der Regelfall unterlaufen wird. Die kommunale Bauordnung lässt die Erstellung einer Grenzbaute als angebautes Gebäude an einen bestehenden Kubus ohne nachbarliche Zustimmung sinnvollerweise deshalb zu, weil die Verweigerung der Zustimmung durch den Nachbarn, der selber bereits das Grenzbaurecht ausübt, als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden müsste. Missbräuchlichkeit der Zu-

stimmungsverweigerung ist jedoch lediglich in dem Umfang anzunehmen, in welchem sich ein Bauvorhaben im Rahmen des bestehenden Gebäudeprofils des auf der Grenze stehenden benachbarten Gebäudes hält, da nicht unterstellt werden darf, die Zustimmung zum Grenzbau reiche weiter, als sie sich im Ausmass der realiter bestehenden Baute manifestiert.

Der rekurrentische Einwand, es bestehe keine Notwendigkeit für eine Beschränkung auf das bestehende Gebäudeprofil, da hinsichtlich der Höhe eines Gebäudes keine nachbarlichen Interessen tangiert würden, geht in zweierlei Hinsicht fehl. Zunächst kann eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn der Nachbar im vorliegenden Fall durch das geplante Bauvorhaben nicht übermässig beeinträchtigt würde. So sind Konstellationen denkbar, wo die Interessen eines Nachbarn mit der Ausschöpfung von Gebäudehöhe und Geschosshöhe durch das benachbarte Gebäude erheblich tangiert werden könnten, so dass davon ausgegangen werden müsste, dass der Nachbar seine Zustimmung zum Bauvorhaben seinerzeit nicht erteilt haben würde. Zu erwähnen ist auch der von der Vorinstanz angeführte Fall, da sich ein Nachbar die Erstellung eines fünfgeschossigen Hauptgebäudes als «Anbaute» an seine eingeschossige Grenzbaute gefallen lassen müsste. Sodann ist zu berücksichtigen, dass ein Nachbar die erstmalige Erstellung einer Grenzbaute ohne Angabe von Gründen ganz verhindern kann. Es ist daher irrelevant, ob eine Verweigerung der Zustimmung auf begründbaren Interessen beruht oder nicht. Weshalb sich dies im Falle der nachträglichen Änderung oder im Falle des Wiederaufbaus einer abgebrochenen Grenzbaute anders verhalten sollte, ist nicht ersichtlich.

Die Auslegung der Vorinstanz erweist sich aus diesen Gründen nicht nur als vertretbar, sondern auch als folgerichtig. Die Tragweite der gesetzlichen Regelung kommt in der Formulierung von Art. 7 der neu aufgelegten Bauordnung der Stadt Zürich vom 28. Januar 1998 deutlicher zum Ausdruck. Danach ist die nachbarliche Zustimmung nicht erforderlich, wo die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, und «ebensowenig im Ausmass, in dem an ein bestehendes Gebäude angebaut werden kann». Die Argumentation des Rekurrenten, dass die Auslegung der streitbetreffenen Bestimmung zu einer Verhinderung der Ausschöpfung der von der Bauordnung vorgesehenen maximalen baulichen Möglichkeiten durch einen Bauherrn führe, ist zwar zutreffend, übersieht jedoch, dass es sich um die Konsequenz eines planungspolitischen Entscheids des Gesetzgebers handelt, welcher nur durch eine Aufhebung des generellen Zustimmungserfordernisses zur Erstellung von Grenzbauten geändert werden könnte.

Nicht halten lässt sich auch der Einwand, die Auffassung der Vorinstanz verstosse gegen den Sinn des Planungs- und Baugesetzes. Gemäss gefestigter Rechtsprechung der Baurekurskommissionen ist es mit dem kantonalen Recht vereinbar, wenn eine kommunale Bauordnung für die Erstellung einer Grenzbaute generell die nachbarliche Zustimmung verlangt. Damit wird in Kauf genommen, dass ein Nachbar seine Zustimmung ohne Angabe von Gründen überhaupt verweigern oder mit Einschränkungen beliebiger Art verbinden kann, wodurch für die Errichtung von Grenzbauten zusätzliche Anforderungen resultieren können, die im kantonalen Baugesetz nicht vorgesehen sind. Dass die Rechtsanwendung durch die Vorinstanz von vornherein zu ästhetisch unbefriedigenden Ergebnissen führe, kann nicht gesagt werden. Es besteht diesbezüglich kein relevanter Unterschied zu der von rekurrenti-

scher Seite vertretenen Auffassung; auch diese kann zu gestalterisch unbefriedigenden Situationen führen.

Der rekurrentische Einwand erweist sich aus diesen Gründen als unberechtigt.