

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
1P.519/2004 /ggs

Urteil vom 4. März 2005  
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Féraud, Präsident,  
Bundesrichter Aemisegger, Aeschlimann,  
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien  
X. \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Martin Wetli,

gegen

Gemeinderat Zumikon, 8126 Zumikon, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Müller,  
Baurekurskommission II des Kantons Zürich,  
Neue Börse, Selnastrasse 32, 8001 Zürich,  
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Postfach 1226, 8021 Zürich.

Gegenstand  
Baubewilligung,

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 30. Juni 2004.

Sachverhalt:

A.

Am 6. April 1998 bewilligte der Gemeinderat Zumikon der A. \_\_\_\_\_ AG und der B. \_\_\_\_\_ AG die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je sechs Wohnungen, Wintergärten sowie siebzehn überdeckten Abstellplätzen (Projekt "Belvoir") auf dem Grundstück alt Kat.-Nr. 2370 an der Küsnachterstrasse 53/55. Die Bewilligung war mit diversen Nebenbestimmungen verbunden. U.a. hielt die Baubehörde in lit. k fest:

"Die bauliche Ausnützung in der zweigeschossigen Wohnzone W2/25 beträgt maximal 25 Prozent. Die zulässige Ausnützung wird voll ausgeschöpft. Bei der Berechnung der Ausnützung sind folgende Räume nicht enthalten:

Erdgeschoss: Abstellräume beim Schlafzimmer

In allen Wohngeschossen: Vorratsraum bei der Küche, Garderobenraum, Waschmaschine/Tumbleraum

Gartengeschoss: offener Kellerraum in Verbindung mit Vollge- schoss

In Bezug auf die Nichtanrechenbarkeit von ausbaufähigen Räumen zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken sind eindeutige bauliche Verhältnisse zu schaffen (z.B. Abschluss Bastelraum Untergeschoss etc.). Der Abstellraum im Erdgeschoss darf entgegen dem Baueingabeplan in Ergänzung zum Schlafzimmer nicht als Ankleideraum genutzt werden. Es sind Abänderungspläne vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch bzw. Ausbaugeplänen werden ausdrücklich vorbehalten. Die Überbauungsziffer wird eingehalten."

Der Gemeinderat verlangte in Dispositiv Ziff. 1.1.1 bezüglich der zitierten und weiterer Auflagen Änderungspläne. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B.

Aufgrund der Planeingabe vom 29. Januar 1999 bewilligte der Gemeinderat Zumikon am 1. März 1999 die Abänderungspläne über die Raumaufteilung sowie die Fassaden, dies wiederum unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen. In Ziff. 3 des Dispositivs hielt er fest, dass die Auflagen gemäss lit. l und k der Baubewilligung vom 6. April 1998 noch nicht erledigt seien. Mit Schreiben vom 9. März 1999 an die A. \_\_\_\_\_ AG hielt der Leiter des kommunalen Bauamtes fest, dass die

nutzungspflichtigen Abstellräume (Ankleideräume) im Erdgeschoss noch zu den unerledigten Pendenzen gehörten. Am 23. März 1999 wies das Bauamt Änderungspläne vom 22. März 1999 zurück, weil sie in Bezug auf die Einhaltung der Ausnützung keine neuen Fakten aufwiesen. Daraufhin reichte die Bauherrin am 29. März 1999 neue Pläne ein, in welchen die Zimmer neben den Schlafzimmern wie zuvor als Abstellräume gekennzeichnet waren; zusätzlich wurde auf sämtliche Einbauten verzichtet. Der Gemeinderat bewilligte das korrigierte Projekt am 12. April 1999. In den Erwägungen hielt er u.a. fest:

"In den Baueingabeplänen sind in Bezug auf einzelne Nutzungen in den Wohnungen missverständliche nutzungsrelevante Bezeichnungen gewählt worden, was in der Baubewilligung beanstandet worden ist. Damit Unklarheiten vermieden werden, wurde die Angelegenheit an einem gemeinsamen Gespräch mit der Bauherrschaft und ihrem Vertreter erörtert. Mit Schreiben vom 31. März 1999 sind die Nutzungen konkretisiert worden. In Bezug auf die Abstell- und Ankleideräume wurde die Bauherrschaft verpflichtet, spätestens auf die Rohbauvollendung hin eine unterzeichnete Erklärung abzuliefern, welche Nutzungen nun definitiv vorgesehen sind."

Gleichzeitig wurde in Ziff. 1.1 des Dispositivs die Anmerkung eines Nutzungsrevers bei den Abstellräumen oder bezüglich Ausbau ausdrücklich vorbehalten. Auch dieser Beschluss erwuchs in Rechtskraft.

C.

Der Gemeinderat bewilligte am 8. November 1999 weitere, am 10. September 1999 eingereichte Abänderungspläne. Der Plan Nr. 185.02 vom 27. August 1999 (act. 7/11/57) sah zwar hinsichtlich der Vorratsräume Änderungen vor. Die Abstellräume neben den Schlafzimmern blieben jedoch unverändert. In Ziff. 2 des Dispositivs hielt der Gemeinderat darum fest, dass bei sechs Wohnungen im Erd- und Obergeschoss keine nutzungsrelevanten Änderungen in Betracht gezogen würden. Zu Lasten der Liegenschaft Kat.-Nr. 2370 sei darum eine Nutzungsanmerkung im Grundbuch vorzunehmen und durch Zeugnis des Grundbuchamtes zu bestätigen. Die Abstellräume bei den Elternzimmer sowie die in den Plänen vermerkten Garderobenräume dürften nicht zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken oder als Garderoben bzw. Ankleideraum benützt werden.

D.

Nachdem verschiedene Grundeigentümer dem Bauamt mitgeteilt hatten, sie würden sich einer Ausnützungsanmerkung widersetzen, führten der Leiter des Bauamtes und ein Baukontrolleur am 4. und 7. Dezember 2001 eine nachträgliche Bauabnahme durch. Gemäss den diesbezüglichen Aktennotizen dienten in der Wohnung von X.\_\_\_\_\_ die Abstellräume als je nutzungspflichtiger Ankleide- bzw. Garderobenraum. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass anstelle des Hauswirtschaftsraums die Wohnfläche erweitert und dass der Vorratsraum in die Küche integriert worden war. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2001 forderte der Gemeinderat die Bauherrschaft auf, bis spätestens 30. Januar 2002 Revisionspläne mit neuer Ausnützungsberechnung einzureichen. Gleichzeitig hielt der Gemeinderat fest, dass er zum Gesuch um Änderung bzw. Aufhebung der Ausnützungsbeschränkung gemäss seinem rechtskräftigen Beschluss vom 8. November 1999 zu einem späteren Zeitpunkt Stellung nehme. Von diesem Entscheid wurden auch die betroffenen Stockwerkeigentümer in Kenntnis gesetzt. Auf Rekurs und Wiedererwägungsgesuch der Bauherrschaft hin zog der Gemeinderat am 25. Februar 2002 Ziff. 1 der erwähnten Verfügung in Wiedererwägung und forderte nun die betroffenen Stockwerkeigentümer auf, bis zum 15. April 2002 Änderungspläne zu den Nutzungsänderungen in ihren Wohnungen sowie eine neue Ausnützungsberechnung einzureichen.

E.

Mit Beschluss vom 29. April 2002 erwog der Gemeinderat, die ausgeführten baulichen Änderungen in einzelnen Stockwerkeigentumswohnungen hätten zur Folge, dass für die Bewilligung der Abänderungen die erforderliche Ausnützung erworben werden müsse. Entsprechende Abklärungen seien im Gang. Hierüber werde in einem späteren Entscheid Beschluss gefasst. In Ziff. 1.2 wurde darum bezüglich Ausnützungsübertragungen für den Stockwerkeigentümer X.\_\_\_\_\_ auf den späteren Beschluss verwiesen. Gleichentags wurde X.\_\_\_\_\_ wegen Verletzung von § 326 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1991 (PBG/ZH) mit einer Busse bestraft.

F.

Am 21. Oktober 2002 forderte der Gemeinderat X.\_\_\_\_\_ auf, bis spätestens 31. Januar 2003 beim Abstellraum beim Schlafzimmer, beim Hauswirtschaftsraum sowie beim Garderobenraum die rechtswidrigen Nutzungen aufzuheben und den rechtskräftig bewilligten Zustand herbeizuführen oder innert derselben Frist eine Bestätigung mit einem Nutzungszukauf vorzulegen. Gleichzeitig verfügte er die Anmerkung eines Nutzungsrevers bis spätestens 31. Januar 2003, wonach der Abstellraum beim Schlafzimmer, der Hauswirtschaftsraum sowie der Garderobenraum neben der Hauseingangstüre nicht als Ankleideraum oder zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken genutzt werden dürfen. Im Falle eines Nutzungszukaufes werde diese Nutzungsbeschränkung hinfällig.

G.

Den hiegegen eingereichten Rekurs von X.\_\_\_\_\_ wies die Baurekurskommission II am 10. Juni 2003 ab und setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf drei Monate ab Rechtskraft des Entscheides an.

Dagegen gelangte der Beschwerdeführer an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, welches den vorinstanzlichen Entscheid mit Urteil vom 30. Juni 2004 schützte.

H.

Mit Eingabe vom 14. September 2004 erhebt X.\_\_\_\_\_ staatsrechtliche Beschwerde und verlangt sinngemäss die Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils. Er rügt eine Verletzung der Rechtsgleichheit (Art. 8 BV), des Willkürverbots (Art. 9 BV), der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV) sowie des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV).

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und der Gemeinderat Zumikon schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Beim angefochtenen Entscheid des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid, gegen den die staatsrechtliche Beschwerde offen steht (Art. 86 Abs. 1 OG). Als Eigentümer der Stockwerkeinheit Grundbuchblatt Nr. 1877 ist der Beschwerdeführer durch die am 21. Oktober 2002 verfügten und am 30. Juni 2004 bestätigten Nutzungsbeschränkungen in seinen rechtlich geschützten Interessen berührt (Art. 88 OG) und befugt, die Verletzung verfassungsmässiger Rechte zu rügen. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde unter Vorbehalt von E. 1.2 - 1.4 hiernach grundsätzlich einzutreten.

1.2 Das Bundesgericht prüft auf staatsrechtliche Beschwerde hin nur klar und detailliert erhobene Rügen hinsichtlich konkreter Verletzungen verfassungsmässiger Rechte (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG); auf nicht substantiierte Vorbringen und appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f.; 129 I 185 E. 1.6 S. 189; 127 I 38 E. 3c und 4 S. 43). Der Beschwerdeführer übt über weite Teile appellatorische Kritik an den kantonalen Entscheiden (dazu sogleich E. 1.3) und zeigt nicht auf, inwiefern diese verfassungswidrig sein sollen. Auf solche Rügen ist nicht einzutreten. Soweit der Beschwerdeführer seinen Rekurs an die Baurekurskommission II und die Beschwerdeschrift ans Verwaltungsgericht zum integrierenden Bestandteil der staatsrechtlichen Beschwerde erklärt, ist darauf ebenfalls nicht einzutreten.

1.3 Angefochten ist das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 30. Juni 2004. Der Beschwerdeführer äussert sich ausführlich zum Entscheid der Baurekurskommission II vom 10. Juni 2003, welcher indessen nicht Gegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens ist. Nach der bundesgerichtlichen Praxis kann der Entscheid einer unteren Instanz nur dann mit aufgehoben werden, wenn die Überprüfungsbefugnis der oberen kantonalen Behörde enger ist als diejenige des Bundesgerichts im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde (BGE 125 I 492 E. 1a/aa S. 493 f.; grundlegend BGE 111 Ia 353 E. 1b S. 354). Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall offensichtlich nicht gegeben, weshalb auf die Ausführungen zum Entscheid der Baurekurskommission II nicht einzutreten ist.

1.4 Ebenso wenig ist auf die Erläuterungen des Beschwerdeführers zu den zivilrechtlichen Verhältnissen zwischen ihm und seinem Generalunternehmer bzw. Landverkäufer einzutreten. Wie bereits das Verwaltungsgericht richtig festgehalten hat, bilden sie nicht Gegenstand des hier interessierenden öffentlichrechtlichen Verfahrens (siehe dazu auch E. 4 hiernach).

2.

Vorab ist festzuhalten, dass sowohl die Baubewilligung vom 6. April 1998, der gemeinderätliche Beschluss vom 12. April 1999, die Bewilligung vom 8. November 1999 als auch der Beschluss des Gemeinderates vom 25. Februar 2002 in Rechtskraft erwachsen sind. Aus sämtlichen zitierten Verfügungen geht hervor, dass die Auflage k der Baubewilligung vom 6. April 1998 (siehe lit. A hiervor) noch nicht erfüllt und dementsprechend auch die Nutzung der diversen Nebenräume noch nicht bewilligt ist. Streitgegenstand im kantonalen Verfahren war - wie das Verwaltungsgericht richtig festgehalten hat - einzig die Verfügung vom 21. Oktober 2002, mit welcher der Gemeinderat die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt hatte.

3.

Der Beschwerdeführer macht u.a. eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend, weil er keine Gelegenheit erhalten habe, zu den Vernehmlassungen der Baurekurskommission und des Gemeinderates Stellung zu nehmen. Diese Rüge ist angesichts der formellen Natur des Gehörsanspruchs vor den weiteren Vorbringen der Beschwerdeführer zu behandeln (BGE 126 I 19 E. 2d/bb S. 24; 125 I 113 E. 3 S. 118; 118 Ia 17 E. 1a S. 18, je mit Hinweisen).

3.1 Gemäss dem zürcherischen Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 24. Mai

1959 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG/ZH) steht es im Ermessen des Verwaltungsgerichtes, ob es einen zweiten Schriftenwechsel durchführen will (§ 58 VRG/ZH). Der Beschwerdeführer hatte keinen beantragt. Das Bundesgericht hat sich im Entscheid 1A.43/2004 vom 19. August 2004 eingehend mit der Frage auseinandergesetzt, ob sich aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ein unbedingter Anspruch ableiten lässt, sich zu einer von der Vorinstanz eingereichten Vernehmlassung zu äussern. Zwar hat der EGMR bisweilen beiläufig ausgeführt, ein fairer Prozess bedinge, dass sich die Parteien grundsätzlich zu jedem Aktenstück äussern können (Urteil des EGMR Nr. 33499/96 vom 21. Februar 2002 i.S. Ziegler gegen Schweiz, publ. in VPB 2002 Nr. 113 S. 1307, § 33; Urteil des EGMR Nr. 37292/97 vom 28. Juni 2001 i.S. F.R. gegen Schweiz, publ. in VPB 2001 Nr. 129 S. 1347 und in ZBI 102/2001 S. 662, § 36, mit Hinweisen). Dies kann aber nicht so verstanden werden, dass ein unbedingter Anspruch darauf bestünde, sich in jedem Fall zu den Vorbringen einer Gegenpartei zu äussern. Ein solcher Anspruch hätte nämlich zur Folge, dass ein Schriftenwechsel gar nie geschlossen werden

könnte: Zu jeder Eingabe müsste die Gegenpartei wieder Gelegenheit erhalten, Stellung zu nehmen, worauf wiederum die andere Partei einen Anspruch hätte, sich zur erneuten Eingabe vernehmen zu lassen, ohne dass dies je ein Ende nehmen könnte. Dies stünde im klaren Widerspruch zu anerkannten Prozessgrundsätzen, welche der prozessleitenden Behörde das Recht einräumen, den Schriftenwechsel abzuschliessen, wenn die Sache liquid ist, aber auch zu dem ebenfalls konventions- und verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf eine Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV; Art. 6 Ziff. 1 EMRK).

Die Erwägungen des EGMR können daher vernünftigerweise nicht so verstanden werden, dass ein unbedingter Anspruch darauf bestünde, sich zu jeder Äusserung anderer Verfahrensbeteiligter wiederum äussern zu können, weil eine solche Auffassung klarerweise praxisuntauglich wäre und zu geradezu absurden Ergebnissen führen würde. Ein Anspruch, sich zu Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, kann nur dann bestehen, wenn diese Eingaben nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz neue und möglicherweise umstrittene rechtserhebliche Vorbringen enthalten (Urteil 1A.43/2004 vom 19. August 2004, E. 2). Dies macht der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall nicht rechtsgenügend geltend.

4.

Der Beschwerdeführer rügt sinngemäss, er könne nicht Adressat der Wiederherstellungsverfügung sein, da er bei Erteilung der Baubewilligung vom 6. April 1998 noch nicht Eigentümer der Stockwerkeinheit gewesen sei. Er legt indes nicht dar, in welchen verfassungsmässigen Rechten er verletzt sein soll, sondern verkennt, dass er als Rechtsnachfolger der Bauherrschaft sehr wohl von der kommunalen Baubehörde in die Pflicht genommen werden durfte. Der jeweilige Grundstückseigentümer haftet stets als Zustandsverantwortlicher für Störungen auf seinem Grundstück. Veräussert er sein Grundstück oder geht dieses in Folge eines Erbanges auf einen anderen über, entsteht beim Rechtsnachfolger originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit (Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss. Zürich 1999, S. 83). Selbst wenn der Beschwerdeführer im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, hat er sich einen allfälligen rechtswidrigen Zustand als neuer Eigentümer zuzurechnen. Baubewilligungen sind sachbezogen und gehen bei Handänderungen auf den Rechtsnachfolger über (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl. Zürich 1998, Rz. 1967). Dies gilt ebenfalls für die in einer solchen Bewilligung enthaltenen Auflagen und nicht nur für die Rechte, wie der Beschwerdeführer meint. Die Auflagen sind genauso wie die Rechte an die Sache geknüpft und folgen dieser bei einer Handänderung. Allerdings können Beseitigungsverfügungen nicht nur an den neuen Eigentümer, sondern nach dem Störerprinzip auch an frühere Eigentümer gerichtet werden, wenn diese als Verhaltensstörer den ordnungswidrigen Zustand verursacht haben (BGE 107 Ia 19 E. 2a S. 23). Es verletzt daher keine verfassungsmässigen Rechte, wenn im vorliegenden Fall der Vollstreckungsbefehl an den Beschwerdeführer als neuen Eigentümer der Stockwerkeinheit gerichtet wurde (vgl. Urteil 1A.19/2001 vom 22. August 2001, E. 4a, publ. in ZBI 103/2002 S. 582 ff.). Weshalb der Beschwerdeführer nicht Zustandsstörer sein soll, wurde nicht rechtsgenügend dargetan noch ist ein Grund dafür ersichtlich.

5.

5.1 Die weitschweifigen Ausführungen des Beschwerdeführers vermögen in keiner Weise darzutun, inwiefern das angefochtene Urteil verfassungswidrig sein soll. Sie erschöpfen sich weitgehend in unzulässiger appellatorischer Kritik. Das Verwaltungsgericht hat sich bei seinem Entscheid von den massgeblichen Akten, insbesondere von den verschiedenen Verfügungen des Gemeinderates und den Bauplänen leiten lassen. Aus diesen Unterlagen erhellt unmissverständlich, dass der Gemeinderat bereits in der Baubewilligung vom 6. April 1998 mit der Auflage lit. k klar dargetan hatte, dass die jeweiligen Räume neben den Schlafzimmern, die Garderoben sowie die Vorratsräume in der

vorgesehenen Form nicht bewilligungsfähig seien. Damit hat er diese Räume von der Bewilligung ausgenommen. Wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung zwar nicht vollständig erfüllt sind, die noch vorhandenen Mängel jedoch durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden können, wäre die Verweigerung der Baubewilligung unter Umständen unverhältnismässig. Ferner kann es sich als notwendig erweisen, zur Schaffung oder Erhaltung eines rechtmässigen Zustandes besondere Anordnungen zu treffen. § 321 Abs. 1 PBG/ZH sieht deshalb die Möglichkeit vor, eine

Baubewilligung mit Nebenbestimmungen zu versehen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band 1, 3. Auflage, Zürich 1999, S. 147). Der Gemeinderat hat in seiner Bewilligung vom 6. April 1998 von dieser Möglichkeit mit Erlass der Auflage lit. k und von Ziff. 1.1.1 des Dispositivs Gebrauch gemacht. Gleichzeitig war er aufgrund von § 326 PBG/ZH befugt, schriftlich einen vorzeitigen Baubeginn zu erlauben. Bei sämtlichen späteren Beschlüssen wurde auf die nach wie vor ungeklärte Nutzung der Nebenräume hingewiesen (siehe lit. A-E hiervoor). Diese Entscheide sind, wie gesehen, allesamt in Rechtskraft erwachsen. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers ist damit die Nutzung der beanstandeten Nebenräume in der heutigen Form nie bewilligt worden. Entscheidend ist darum nicht, ob die Wohnung den am 6. April 1998 beurteilten Plänen entspricht, zumal inzwischen der Hauswirtschaftsraum in die Wohnnutzung integriert worden ist. Es stellt keinen Verstoß gegen Verfassungsrecht dar, wenn das Verwaltungsgericht lediglich beurteilt hat, ob die Vollstreckungsverfügung vom 21. Oktober 2002 rechtmässig sei. Ferner hat es auch nicht unterlassen, die (in Rechtskraft erwachsene) Stammbewilligung auf eine allfällige Nichtigkeit

hin zu prüfen. Dabei ist es zum Schluss gekommen, es sei aufgrund der Pläne nicht zu beanstanden, wenn der Gemeinderat die Anrechenbarkeit der umstrittenen Räume bejaht habe. Es hat weiter erwogen, dass, selbst wenn dies nicht zutreffen sollte, auf keinen Fall gesagt werden könne, die Baubewilligung sei wegen qualifizierter Unrichtigkeit nichtig. Diese Würdigung ist keineswegs stossend, zumal es gemäss der Praxis des Verwaltungsgerichts bei der Beurteilung der Anrechenbarkeit auf die objektive Eignung des Raums ankommt und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung (Zusammenfassung der Rechtsprechung in BEZ 2001 Nr. 4).

5.2 Wie bereits in E. 1.3 gesehen, ist auf die Kritik am Entscheid der Baurekurskommission II nicht einzutreten. Soweit der Beschwerdeführer in seinen diesbezüglichen Ausführungen einleitend bemerkt, die Baurekurskommission sei nicht einmal in der Lage gewesen, den Sachverhalt richtig zu erfassen, was im Übrigen auch für das Verwaltungsgericht gelte, erfüllt die Rüge die Anforderungen gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht.

5.3 Was der Beschwerdeführer zur Verletzung der Rechtsgleichheit vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Selbst wenn der Gemeinderat bei der Wohnung C.\_\_\_\_\_ den Abstellraum zu Unrecht nicht angerechnet haben sollte, kann der Beschwerdeführer daraus keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (BGE 127 I 1 E. 3a S. 2 f. mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt.

6.

Nicht willkürlich ist sodann, dass das Verwaltungsgericht die Gerichtsgebühr im Verfahren VB.2003.261 höher angesetzt hat als im Verfahren VB.2003.287, welches das nämliche Bauvorhaben zum Gegenstand hatte. Das Gericht hat den Kostenentscheid mit der ausserordentlichen Weitschweifigkeit der Rechtsschrift begründet. Dies ist aufgrund der 59-seitigen Beschwerdeschrift durchaus nachvollziehbar, denn entgegen der Meinung des Beschwerdeführers verursacht nicht nur das Verfassen der Urteilsbegründung Aufwand, sondern auch die diesem Schritt vorhergehende Auseinandersetzung mit der Beschwerde. Nach § 9 der Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden vom 30. Juni 1966 werden, wo in der Gebührenordnung Mindest- und Höchstbeträge festgesetzt sind, Gebühren, falls nichts anderes vorgeschrieben ist, nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung des Geschäfts berechnet. Für Entscheide im Rechtsmittelverfahren betragen die Staatsgebühren Fr. 50.-- bis Fr. 4'000.-- (§ 5 Gebührenordnung). Der Kostenentscheid des Verwaltungsgerichtes ist demzufolge verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

7.

Daraus ergibt sich, dass die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Dem Verfahrensausgang entsprechend hat der Beschwerdeführer die bundesgerichtlichen Kosten zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Nach Art. 159 Abs. 2 OG - der nach der Praxis auch im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde Anwendung findet - darf obsiegenden Behörden oder mit öffentlichrechtlichen Aufgaben beauftragten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Diese Norm beruht auf der Überlegung, dass derartige Parteien in der Lage sind, ihren Rechtsstreit selbst, ohne Zuzug eines Rechtsbeistandes, zu führen.

Eine Ausnahme wird für kleinere und mittlere Gemeinden gemacht, die über keinen eigenen Rechtsdienst verfügen und sich in komplexeren Angelegenheiten durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen müssen (Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1942, Bern 1992, Art. 159 N. 3 S. 161). Die Gemeinde Zumikon zählt zwar nur rund 4'700 Einwohner, was die Zusprechung einer Parteientschädigung grundsätzlich rechtfertigt. Da sie jedoch einen Teil der oben behandelten Unklarheiten selber geschaffen hat, ist diese Entschädigung betragsmässig herabzusetzen (vgl. Art. 159 Abs. 5 i.V.m. Art. 156 Abs. 6 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.  
Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.  
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
3.  
Der Beschwerdeführer hat der Gemeinde Zumikon für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'000.-- zu entrichten.
4.  
Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, dem Gemeinderat Zumikon, der Baurekurskommission II und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.  
Lausanne, 4. März 2005  
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts  
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: