

# **BGE BGE 99 Ia 143 vom 1. Januar 1973**

Bundesgericht (BGE), 1973-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_99\\_Ia\\_143](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_99_Ia_143)

FR: BGE BGE 99 Ia 143 du 1 janvier 1973

IT: BGE BGE 99 Ia 143 del 1 gennaio 1973

## **Regeste**

Regeste Art. 4 BV; Willkürliche Auslegung von Bauvorschriften. Es ist willkürlich, eine kantonale Vorschrift, wonach der Bau von Hochhäusern nur bewilligt werden darf, wenn sie die Umgebung nicht wesentlich benachteiligen, so auszulegen, dass übermässiger Schattenwurf zwar als wesentliche Benachteiligung angesehen, bei der Prüfung eines konkreten Hochhausprojektes aber nur darauf abgestellt wird, ob dessen Schattenwurf allein, d.h. ohne Rücksicht auf die Schattenwirkungen bereits bestehender Bauten, ein Nachbargrundstück wesentlich benachteiligt. Dies gilt um so mehr, wenn eine kommunale Vorschrift den Bau von Hochhäusern, die ausdrücklich kein Nachbargrundstück durch Schattenwurf unzumutbar beeinträchtigen dürfen, nur im Rahmen von Gesamtüberbauungen zulässt.

Regeste Art. 4 Cst.; interprétation arbitraire d'une prescription sur les constructions. Lorsqu'une prescription cantonale prévoit que la construction de bâtiments élevés ne doit être autorisée que s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour l'entourage, il est arbitraire de l'interpréter en ce sens que, s'agissant de déterminer l'excès représenté par l'ombre portée par un bâtiment-tour en projet, seule cette dernière est prise en considération, à l'exclusion de l'ombre provenant des bâtiments déjà existants. L'arbitraire est d'autant plus flagrant lorsqu'une prescription communale sur les constructions subordonne en outre l'édification des bâtiments-tours à l'existence d'un plan de quartier.

Regesto Art. 4 CF; interpretazione arbitraria di prescrizioni edilizie. Ove una norma cantonale preveda che la costruzione di edifici elevati possa essere autorizzata soltanto se essa non comporti gravi inconvenienti per i fondi vicini, è arbitrario interpretarla nel senso che, nel determinare la proiezione d'ombra causata da una casa-torre progettata, debba tenersi conto unicamente di tale ombra e non anche di quella proveniente da edifici già costruiti. L'arbitrio risulta ancora maggiore quando una prescrizione edilizia comunale consente l'edificazione di case-torri solamente nel quadro di un piano di quartiere.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Art. 54 BauG und Art. 32 Bauo schützen nicht nur das öffentliche Interesse an einer geordneten und zweckmässigen Überbauung, sondern bewahren auch die Nachbarn der Baugrundstücke vor übermässigen Auswirkungen neuer Bauten. Der Beschwerdeführer ist daher als Anstösser der Baugrundstücke legitimiert, staatsrechtliche Beschwerde zu führen, wenn er sich durch eine verfassungswidrige Anwendung der erwähnten Bestimmungen in diesem Schutz beeinträchtigt glaubt ( BGE 95 I 196 E. 1 mit Hinweisen).

### **E. 2**

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtes kann sich die staatsrechtliche Beschwerde nur gegen den Entscheid der letzten kantonalen Instanz mit freier Prüfungsbefugnis richten und nicht auch gegen vorausgegangene Entscheide unterer Instanzen ( BGE 98 Ia 156 E. 3, BGE 97 I 119 , je mit Hinweisen). Da im vorliegenden Fall das Verwaltungsgericht mit freier Kognition entschieden hat, ist auf das Beschwerdebegehren nicht einzutreten, soweit damit die Aufhebung der Entscheide des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen und des Stadtrates Schaffhausen beantragt wird.

### **E. 3**

Die Beschwerdeschrift muss u.a. die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind ( Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ). Der Beschwerdeführer erklärt nicht, inwiefern der angefochtene Entscheid die Eigentumsgarantie nach Art. 22ter BV oder den Schutz der Privatrechte gemäss Art. 19 KV verletze. Er behauptet lediglich, Regierungsrat und Verwaltungsgericht hätten die Bestimmungen des BauG und der städtischen Bauo willkürlich BGE 99 Ia 143 S. 149 angewandt. Auf die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie und der kantonalen Verfassung ist daher mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten ( BGE 96 I 36 E. 2 mit Hinweisen, 329). Der Beschwerdegegner Winzeler hält dafür, dass auf die ganze Beschwerde nicht einzutreten sei, weil sie der nötigen Sachdarstellung entbehre. Diese ist freilich dürftig. Sie ist aber hinreichend, um die Rechtsfrage, die der Beschwerdeführer dem Bundesgericht mit der Beschwerde unterbreitet, zu entscheiden. Soweit daher eine Verletzung von Art. 4 BV behauptet wird, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 4**

Lichtentzug und Schattenwurf eines Gebäudes auf benachbarte Grundstücke gehören zu den sogenannten negativen Immissionen. Wie weit diesen mit den Mitteln des Privatrechtes begegnet werden könnte, kann offenbleiben, da im vorliegenden Verfahren der privatrechtliche Immissionsschutz nicht in Frage steht. In neuerer Zeit hat sich das öffentliche Baurecht der Frage angenommen und verbietet zuweilen Bauten, insbesondere Hochhäuser, die durch Lichtentzug und Schattenwurf angrenzende Grundstücke beeinträchtigen würden. Solche baurechtliche Eigentumsbeschränkungen stehen im öffentlichen Interesse, insbesondere im Interesse an geordnetem und gesundem Wohnen. Um vor der Bundesverfassung standhalten zu können, müssen sie aber auch auf gesetzlicher Grundlage beruhen ( BGE 98 Ia 38 E. 2, 199 E. 1, BGE 97 I 795 E. 2 b). Das Baurecht des Kantons Schaffhausen bestimmt in Art. 54 BauG, unter welchen Voraussetzungen über 24 m hohe Bauten erstellt werden dürfen. Für die Beurteilung der Beschwerde fällt nur Ziff. 4 in Betracht, da vor Bundesgericht nicht mehr streitig ist, ob die weiteren Bedingungen von Art. 54 erfüllt sind. Danach darf durch das Hochhaus die Umgebung nicht wesentlich benachteiligt werden. Damit ist wohl in erster Linie eine Beeinträchtigung der Umgebung in ästhetischer Beziehung gemeint und insoweit stellt Ziff. 4 eine Ergänzung von Ziff. 1, bezogen auf die unmittelbare Nachbarschaft, dar. Der Gesetzeswortlaut gestattet es aber, auch weitere Beeinträchtigungen als Hinderungsgründe zu betrachten. Regierungsrat und Verwaltungsgericht nehmen an, darunter falle auch die Schädigung der Nachbarliegenschaften durch übermässigen Schattenwurf. Wann eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die durch Auslegung des Gesetzes zu beantworten BGE 99 Ia 143 S. 150 ist. Sie ist dann gegeben, wenn die zonengemässe Benutzung der anstossenden Grundstücke verunmöglicht wird. Das trifft bei

Schattenwürfen zu, durch die eine Überbauung der betroffenen Nachbargrundstücke unzumutbar wird. Bei der Beurteilung, ob der Schattenwurf des projektierten Hochhauses die Grundstücke des Beschwerdeführers im Sinne von Art. 54 Ziff. 4 BauG wesentlich benachteilige, stellte der Regierungsrat auf die vom zürcherischen Amt für Regionalplanung im Jahre 1967 erarbeitete "Anleitung zur Bestimmung des Schattenverlaufes von hohen Gebäuden, Die 2-Stunden-Schattenkurve" ab. Diese Studie kommt zum Schluss, dass ein Hochhaus an einem mittleren Wintertag nicht mehr als zwei Stunden Schatten auf einen bestimmten Punkt werfen sollte. Der Regierungsrat oder das Verwaltungsgericht hätten auch eine andere Methode wählen oder eine eigene entwickeln oder sich für jeden Einzelfall die Entscheidung vorbehalten können, was als wesentliche Beeinträchtigung zu gelten habe. Es ist nicht verfassungswidrig, wenn dem Regierungsrat dabei ein gewisser Beurteilungsspielraum zuerkannt wird, denn, wie das Verwaltungsgericht mit Recht annimmt, ist der Begriff der wesentlichen Beeinträchtigung ein unbestimmter Rechtsbegriff, der zwar einheitlich ausgelegt werden muss, bei dessen Anwendung im Einzelfall aber gelegentlich eine Wahl zwischen verschiedenen Möglichkeiten zu treffen ist, die sich nicht immer bis ins Letzte begründen lässt. Hingegen steht dieser Beurteilungsspielraum nicht offen bei der Ermittlung von Sinn, Umfang und Tragweite der gesetzlichen Vorschrift. Bei der Frage, ob bei einer Baubewilligung gemäss Art. 54 BauG bzw. Art. 32 Bauo nur auf die Schattenwirkungen des zu bewilligenden Bauprojektes abzustellen ist, geht es um den Sinn der gesetzlichen Vorschriften, so dass das Verwaltungsgericht hier dem Regierungsrat zu Unrecht einen Beurteilungsspielraum einräumte. Immerhin hat das Bundesgericht die von den kantonalen Instanzen vorgenommene Auslegung nur auf Willkür hin zu prüfen.

## **E. 5**

Die kantonalen Baubehörden sind der Auffassung, dass ein Nachbargrundstück beim Bau eines Hochhauses u.a. durch übermässigen Schattenwurf im Sinne von Art. 54 Ziff. 4 BauG benachteiligt werden kann. Zu entscheiden ist aber, ob dabei nur auf die Schattenwirkungen des zu bewilligenden Projektes auf ein bestimmtes Grundstück abzustellen ist oder auch auf solche, die von bereits bestehenden Gebäuden ausgehen. BGE 99 Ia 143 S. 151 Entgegen dem Entscheid des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes sind auch bereits bestehende Bauten zu berücksichtigen. Sie wirken durch ihren Bestand unter Umständen bereits auf das in Frage stehende Nachbargrundstück ein. Ob die Auswirkungen eines neuen Bauvorhabens tragbar sind, ist deshalb nicht isoliert zu prüfen, sondern nur unter Mitberücksichtigung von allenfalls bereits bestehenden Schattenwürfen anderer Bauten auf das gleiche Grundstück. Eine andere Auslegung würde den Schutzzweck von Art. 54 Ziff. 4 BauG offensichtlich verfehlen, die Norm somit klar verletzen und wäre damit willkürlich ( BGE 97 I 352 , BGE 96 I 627 ). Mit Recht weist der Beschwerdeführer darauf hin, dass andernfalls je nach den Umständen der angestrebte Schutzzweck überhaupt nicht erreicht werden könnte, indem die Summierung der Schattenwürfe von immer neuen Hochbauten die zonengemässe Überbauung eines Grundstückes verunmöglicht, weil jedes einzelne Hochhaus zwar keinen übermässigen Schatten wirft, wohl aber mehrere miteinander, was für die Grundstücke des Beschwerdeführers zutrifft, wie das Verwaltungsgericht zugesteht. In einem solchen Falle drängt es sich somit auf, neue Bauprojekte im Interesse der Nachbarn zu beschränken. In diesem Sinne trifft z.B. die bernische Bauverordnung vom 26. November 1970 eine klare Ordnung, indem sie in Art. 130 Abs. 3 bestimmt, dass dort, wo topographische Gegebenheiten oder bestehende Bauten die Besonnung einer Liegenschaft bereits erheblich einschränken, die Beschattungstoleranzen, die die Verordnung im übrigen

aufstellt, angemessen zu reduzieren sind. Das Verwaltungsgericht befürchtet, durch eine solche Gesetzesauslegung werde eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung geschaffen, für die es an der klaren gesetzlichen Grundlage fehle. Die Besorgnis ist unbegründet. Art. 54 BauG enthält, wenn auch nur in allgemeiner Form, eine genügende Ordnung, weil die Beschränkung der Baufreiheit mit dem Zweck der Bestimmung in Einklang steht und auch das angewandte Mittel als von ihr gewollt erscheint.

## **E. 6**

Dieses Ergebnis folgt erst recht aus Art. 32 Bauo. Er verschärft Art. 54 BauG insoweit, als Bauten mit mehr als sechs Geschossen, d.h. Hochhäuser, nur in Gesamtüberbauungen und nicht schlechthin zugelassen sind (zum Begriff vgl. ZAUGG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, S. 143, BGE 99 Ia 143 S. 152 FRIEDRICH/SPÜHLER/KREBS, Bauordnung der Stadt Winterthur, S. 110 ff., kritisch H. EGGER, Einführung in das zürcherische Baurecht, 3. Auflage, S. 114 f.). Eine Gesamtüberbauung besteht nach Art. 32 Bauo aus mehreren aufeinander abgestimmten Wohnbauten. Die Überbauung gilt aber u.a. nur dann als Gesamtüberbauung, wenn die Bauten die Nachbargrundstücke weder durch Schattenwurf noch Lichtentzug in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Mit dem Verbot der Beeinträchtigung schliesst Art. 32 Bauo an Art. 54 BauG an, wobei dieser insofern weiter gefasst ist, als er bereits eine wesentliche Benachteiligung der Umgebung verbietet. Die Gesamtüberbauung setzt ausserdem voraus, dass die Bauten auf Grund eines Richtmodells projiziert wurden. Was darunter zu verstehen ist, sagt die Bauordnung nicht. Die Frage kann indes offenbleiben, da vor Bundesgericht nicht streitig ist, dass das Hochhaus "ob de Gruebe" im Rahmen einer Gesamtüberbauung erstellt werden soll. Das zur Beurteilung stehende Projekt für sich allein genommen, kann nicht als Gesamtüberbauung gelten, obschon es mindestens zwei Bauten umfasst, denn es müssten Wohnbauten sein, was nicht zutrifft. Das erforderliche Richtmodell ist offenbar anfangs der sechziger Jahre vom Beschwerdegegner erstellt worden. Damals hatte die Stadt Schaffhausen indessen noch keine Bauordnung und es konnte deshalb auch keine Rede davon sein, die Gesamtüberbauung auf Grund eines Richtmodells zu planen. Nach Inkrafttreten des BauG und der Bauo hat Winzeler kein neues Richtmodell ausgearbeitet. Dass die früher erstellte Überbauungsstudie, die zum Teil schon ausgeführt ist, als Richtmodell im Sinne der Bauo anerkannt wird und damit auch das geplante Hochhaus als Teil der Gesamtüberbauung gelten und als solcher bewilligt werden kann, sofern die übrigen Voraussetzungen nach Bauo erfüllt sind, ist von Verfassungs wegen nicht zu beanstanden. Auch wenn das Richtmodell, wie schon sein Name andeutet, nur gewisse Richtlinien für die künftige Überbauung festlegt und spätere Abweichungen in Einzelheiten zulässt, weisen doch Wortlaut und Sinn von Art. 32 Bauo eindeutig darauf hin, dass bei einer Gesamtüberbauung die Auswirkungen sämtlicher im Richtmodell enthaltener Bauten zu berücksichtigen sind, wenn diese mit ihrem Schattenwurf ein Grundstück im Sinne von Art. 32 Ziff. 4 unzumutbar beeinträchtigen. Der Sinn der BGE 99 Ia 143 S. 153 Gesamtüberbauung liegt darin, eine von den Baubedingungen der allgemeinen Bauzonen abweichende Überbauung mit in der Regel stärkerer Ausnutzungsmöglichkeit zu gestatten. Da dabei die Nachbarn den Schutz verlieren, den ihnen die allgemeine Zonenordnung gewährt, ist es folgerichtig, die Gesamtüberbauung nur unter Anwendung besonderer Vorsichtsmassregeln zuzulassen, wie sie Art. 32 Bauo vorsieht. Unerheblich ist, ob die Gesamtüberbauung nach der behördlichen Genehmigung des Richtmodells in einem Zuge oder zeitlich gestaffelt ausgeführt wird, sofern nur das Richtmodell mit Bezug auf jene Eigenschaften verbindlich bleibt, die für die Anerkennung der vorgesehenen Überbauung

als Gesamtüberbauung massgebend sind. Wenn der letzte Bau, wie im vorliegenden Fall, in zeitlich erheblichem Abstand erfolgt, muss bei der Prüfung des Projektes darauf geachtet werden, dass dieser Bau zusammen mit den übrigen Bestandteilen des Projektes keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke nach sich zieht. Daraus folgt, dass die Schattenwürfe aller zur Gesamtüberbauung gehörenden Bauten zusammen auf das Grundstück des Beschwerdeführers zu berücksichtigen sind. Eine andere Auffassung verstösst gegen den Wortlaut und gegen den Sinn der Bestimmung und ist unhaltbar. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen, und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

#### **E. 7**

Der Beschwerdegegner bestreitet die vom Beschwerdeführer vertretene und vom Verwaltungsgericht anerkannte Auffassung, wonach alle Schattenwürfe der verschiedenen Hochhäuser zusammen die Grundstücke des Beschwerdeführers in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würden. Er macht in der Beschwerdeantwort geltend, die Schattenwürfe beträfen diese Grundstücke nur am Rande. Das Verwaltungsgericht unterliess es, diesen Sachverhalt abzuklären, weil es die im BauG und in der Bauo enthaltenen Vorschriften willkürlich auslegte und damit die Beschwerde willkürlich abwies. Es wird Sache des allfälligen weiteren Verfahrens sein zu untersuchen, wie gross die Schattenwürfe der bestehenden Bauten und des geplanten Hochhauses zusammen auf die Grundstücke des Beschwerdeführers sind, ob dadurch deren Überbauung an Stellen, die für eine Überbauung vernünftigerweise in Frage kommen, verunmöglicht wird, und ob deshalb die Grundstücke des Beschwerdeführers unzumutbar beeinträchtigt werden. BGE 99 Ia 143 S. 154  
Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.