

BGer 1C 35/2021 vom 21. Juli 2022

Bundesgericht, 2022-07-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_35_2021

FR: TF 1C 35/2021 du 21 juillet 2022

IT: TF 1C 35/2021 del 21 luglio 2022

Regeste

Bau- und Planungsrecht | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümerin des vom Bauprojekt betroffenen Grundstücks bzw. als Baugesuchstellerin zur Beschwerdeführung befugt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht unter Einschluss des Bundesverfassungsrechts gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit die Vorinstanz kantonales Recht anzuwenden hatte, kann im Wesentlichen geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht bzw. gegen die verfassungsmässigen Rechte und Grundsätze. Das Bundesgericht prüft kantonales Recht somit nur auf Bundesrechtsverletzung, namentlich Willkür, hin.

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil weiter den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Art. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2), ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Erforderlich ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Art. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (vgl. Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Art. 2 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1; 264 E. 2.3).

E. 2.1

Im vorliegenden Verfahren ist insbesondere umstritten, ob der geplante Ersatzneubau des Einfamilienhauses die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehöhe erfüllt. Dabei bemängelten die Beschwerdegegner vor der Vorinstanz unter anderem die von der Gemeinde herangezogene Methode für die Ermittlung der Firsthöhe. Sie vertraten die Auffassung, zur Feststellung der zulässigen Firsthöhe des Bauprojekts hätte die einfache Ausmittlungsmethode herangezogen werden müssen und nicht die sog. komplexe

Methode, die auf den Schwerpunkt abstellt.

E. 2.2

Diesen Einwand verwarf die Vorinstanz. Sie verwies vorab auf ihre Rechtsprechung, wonach die Ausmittlung des gewachsenen oder tiefergelegten Terrains über die ganze betroffene Fassade zu erfolgen habe. Dazu seien im Wesentlichen zwei Methoden denkbar, wobei jenes Vorgehen zu wählen sei, welches zu einem sachgerechten Resultat führe. Die vom Gemeinderat gewählte komplexe Methode sei, entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner, grundsätzlich nicht zu beanstanden. Diese Methode sei insbesondere dann heranzuziehen, wenn wie vorliegend bedeutende Terrainveränderungen für ein Bauprojekt vorgenommen werden müssten. Diesfalls ergäbe sich eine sachgerechte Berechnungsmethode aus der Berücksichtigung der Fassadenabwicklung. Diese halte die unter dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegende Fläche fest und zeige dessen Verlauf auf. Werde die unter dem Boden liegende Fläche durch die gesamte Fassadenlänge dividiert, ergebe sich daraus die durchschnittliche Höhe des gewachsenen oder tiefergelegten Terrains. Diese so ermittelte Höhe sei sodann der Höhenkote der Unterkante des untersten, aus der Erde ragenden Geschosses hinzuzurechnen. Die daraus resultierende Höhenkote stelle das ausgemittelte gewachsene bzw. tiefergelegte Terrain der Fassaden dar. Die Fassadenhöhe ergebe sich alsdann aus der Differenz dieser Höhenkote und der Höhenkote der Dachoberfläche bzw. Oberkante der Brüstung oder des Geländers. Bei Flachdachbauten, wie der vorliegenden, berechne sich die Firsthöhe in Anlehnung zu § A1-139 Abs. 4 PBG aus dem Schwerpunkt des Gebäudes im gewachsenen oder tiefergelegten Terrain. Zu der ermittelten Schwerpunktkote werde die Firsthöhe addiert. Das Gebäude als solches dürfe die maximal zulässige Höhenkote nicht überschreiten (vgl. E. 5.2 sowie E. 5.3.3 des angefochtenen Entscheids).

E. 2.3

Obschon die Vorinstanz mithin erwog, die Wahl der komplexen Berechnungsmethode sei nicht zu beanstanden, kam sie zum Schluss, die Art der durchgeführten Berechnung sei nicht sachgerecht gewesen. Nach der Berechnung der Baubewilligungsbehörde befinde sich die Schwerpunktkote des Hauses bei 488,30 m ü. M. Die maximale Firsthöhe dürfe somit 496,80 m ü. M. (488,30 m ü. M. + 8,5 m [gemäss Art. 8 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements vom 26. September 2010 der Gemeinde Horw]) nicht überschreiten. Da die Oberkante des Daches auf einer Höhe von 496,70 m ü. M. projiziert sei, seien die baurechtlichen Anforderungen erfüllt. Diese Berechnung lasse sich indes nicht überprüfen. Wie sie zustande gekommen sei, lasse sich den Akten nicht entnehmen. Es sei insbesondere nicht ersichtlich, wie die in Ziff. 17 des Entscheids vom 14. November 2019 festgehaltene Schwerpunktkote von 488,30 m ü. M. ermittelt worden sei. Es liege weder eine entsprechende Berechnung vor noch lasse sich diese Berechnung anhand der eingereichten Unterlagen vornehmen. Sofern der Plan "Berechnung Schwerpunkt" als Berechnung im Sinn von § 139 Abs. 4 Anhang des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 des Kantons Luzern (PBG/LU; SR 735) zu betrachten wäre, sei einerseits zu beanstanden, dass nicht auf das tieferliegende Terrain abgestellt worden sei. Denn im "Schema Schwerpunktberechnung" vom 5. Dezember 2018 werde eine Höhe von 487,52 m ü. M. angegeben; wenn aber auf das gewachsene Terrain abgestellt werde, liege das ungefähr auf einer Höhenkote von 485,75 m ü. M. Andererseits basiere die Berechnung auf 22 Höhenkoten. Eine Schwerpunktberechnung, die auf so zahlreiche Punkte abstelle, sei nicht sachgerecht. Anhand der Verteilung und der Anzahl der gewählten Punkte könne die

Gewichtung einer Fassadenseite bzw. des entsprechenden Terrains beeinflusst werden, was zu einer Verfälschung des Ergebnisses führen könne. Die im Plan ausgewiesenen Schwerpunktkoten für "Haus 3, Ebene 7" und "Haus 3, Ebene 5", würden, auch wenn nicht ersichtlich sei, worauf sich diese Bezeichnungen beziehen, 490,60 m ü. M. bzw. 489,59 m ü. M. betragen und nicht 488,30 m ü. M. (vgl. E. 5.3 des angefochtenen Entscheids). Die Vorinstanz kam in der Folge zum Schluss, die Rüge der Beschwerdegegner betreffend die Gebäudehöhe des projektierten Bauvorhabens erweise sich als begründet und die Baubewilligung vom 14. November 2019 sei aufzuheben.

E. 2.4

Darin erblickt die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, eine unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung sowie eine willkürliche Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes. Zur Begründung führt sie aus, es treffe nicht zu, dass die festgestellte Schwerpunktkote mangels entsprechender Berechnung nicht überprüft werden könne. Soweit die Vorinstanz davon ausgehe, der Plan "Schwerpunktberechnung" erbringe den Nachweis für die Einhaltung der Firsthöhe, sei dies offensichtlich falsch. Beim Plan Schwerpunktberechnung vom 5. Dezember 2018 handle es sich nicht um eine Fassadenabwicklung. Hingegen würden die eingereichten Pläne "1/3 Berechnung" vom 26. Juli 2019 den Nachweis der Einhaltung der Firsthöhe nach der komplexen Methode darstellen. Die Vorinstanz habe diese Pläne unberücksichtigt gelassen, obschon sie den Nachweis der Einhaltung der Firsthöhe erbringen würden. Sofern die Vorinstanz nicht über die Pläne verfügt habe, hätte sie zusätzliche Beweise bezüglich Nachweis der Firsthöhe erheben müssen bzw. die Akten nachfordern müssen. Es hätte ihr jedenfalls offenkundig sein müssen, dass die Akten diesfalls unvollständig seien; dem Gemeinderat hätten Pläne vorgelegen, die eine Berechnung der maximal zulässigen Höhenkote bzw. Firsthöhe zugelassen hätten. Die vorinstanzliche Begründung, wonach der Nachweis der Firsthöhe nicht in den Akten sei, stelle keine Begründung dar. Indem die Vorinstanz die Nachforderung unterlassen habe, habe sie den aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Anspruch auf Beweisabnahme sowie auf gehörige Prüfung und Berücksichtigung der Vorbringen bzw. Beweisangebote verletzt. Falls es tatsächlich so gewesen wäre, dass die Gemeinde ohne Vorliegen von entsprechenden Berechnungsnachweisen die maximale Höhenkote festgelegt habe, hätte die Vorinstanz die Sache an die Gemeinde mit verbindlichen Weisungen zurückweisen müssen, da die Akten unvollständig bzw. weitere umfassende Sachverhaltsabklärungen erforderlich gewesen seien. Indem sie dies unterlassen habe, habe sie § 140 Abs. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 1972 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Luzern (VRG/LU; SRL 40) willkürlich verletzt.

E. 3.1

Gemäss § 139 Abs. 1 Satz Anhang 1 PBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Wird anstelle der Gebäudehöhe allerdings eine Firsthöhe festgelegt, wie vorliegend, ist diese massgebend. Gemäss § 139 Abs. 4 Anhang 1 PBG wird die Höhe des Firstes in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefergelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen. Das projektierte Bauvorhaben liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 0,25. In dieser beträgt die maximale Firsthöhe gemäss Art. 8 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements Horw 8,5 m.

E. 3.2

Wie erwähnt, erwog der Gemeinderat, aus den Projektplänen werde eine maximal zulässige Höhenkote für den Dachrand (=Firsthöhe) von 496,80 m ü.M. (488,30 m ü. M. + 8,5 m) ermittelt, die nicht überschritten werden dürfe. Die projektierte Dachrandkote liege bei 496,70 m ü. M. und halte damit die baurechtlichen Vorgaben ein (vgl. E. 2.1.7 sowie E. 17 des Entscheids des Gemeinderats vom 14. November 2019). Wie die Vorinstanz festgestellt hat, lässt sich weder der Baubewilligung vom 14. November 2019 noch den Prozessakten entnehmen, wie der Gemeinderat den Schwerpunkt von 488,30 m ü. M. ermittelt bzw. auf welchen Plan er sich dabei gestützt hat. Unter Dispositiv-Ziffer 10 der Baubewilligung wird erwähnt, welche Pläne für die Bauausführung verbindlich sind. Aus diesen kann aber, soweit ersichtlich, die Höhenkote 488,30 m ü. M. ebenfalls nirgends abgeleitet werden. Einzig im Plan "1/3 Berechnung Schema - Nachweis Firsthöhe (nach massg. Terrain Müller)" vom 17. Juli 2019 taucht die Zahl 488,36 auf. An einer nachvollziehbaren Herleitung mangelt es indessen auch dort. Im Plan wird zwar aufgezeigt, wie ein Schwerpunkt von 488,22 m ü. M. berechnet wird, diese Zahl wird indes in der Folge nicht weiter verwendet. Stattdessen wird sodann zur Zahl 488,36 die maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m addiert. Ob es sich dabei um ein (rechnerisches) Versehen handelt bzw. woher diese Zahl stammt, erschliesst sich nicht. Mit der Vorinstanz ist folglich einig zu gehen, dass keine nachvollziehbare Berechnung des Schwerpunktes in den Akten vorliegt. Demzufolge kann auch nicht beurteilt werden, ob das projektierte Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen an die maximal zulässige Gebäudehöhe erfüllt. Daran ändert im Übrigen auch das aktenkundige "Schema Schwerpunktberechnung" vom 5. Dezember 2018 nichts. Diesem kann ebenfalls keine Schwerpunktkote von 488,30 entnommen werden. Überdies hält die Beschwerdeführerin diesbezüglich ohnehin fest, der Plan "Schwerpunktberechnung" sei offenkundig nicht sachgerecht für eine Berechnung nach komplexer Methode, da es sich bei diesem Plan nicht um eine Fassadenabwicklung handle. Folglich könne der Plan "Schwerpunktberechnung" auch nicht mehr den Nachweis der Einhaltung der Firsthöhe darstellen. Weitergehende Ausführungen dazu erübrigen sich mithin. Dieser Umstand führt aber entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht ohne Weiteres zur Aufhebung der Baubewilligung. Vielmehr steht fest, dass der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe erforderliche Sachverhalt in verschiedenen Punkten nicht rechtsgenügend erstellt ist und sich insbesondere auch nicht aus den vorinstanzlichen Akten ergibt (vgl. Art. 105 Abs. 2 BGG). Es bedarf mithin weiterer Abklärungen in sachverhaltlicher Hinsicht, insbesondere betreffend die Berechnung der Schwerpunktkote. Indem die Vorinstanz lediglich erwog, die festgestellte Schwerpunktkote könne mangels entsprechender Berechnung in den Akten nicht überprüft werden, ohne aber zumindest die korrekte Berechnungsgrundlage bzw. die entsprechenden Pläne nachzufordern, hat sie den entscheidwesentlichen Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Statt die Baubewilligung aufzuheben, wäre sie gehalten gewesen, die Sache zur weiteren Abklärung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Die Rüge der unvollständigen Sachverhaltsfeststellung der Beschwerdeführerin erweist sich folglich als begründet. Unter diesen Umständen ist ein reformatorischer Entscheid des Bundesgerichts (vgl. Art. 107 Abs. 2 BGG) nicht möglich.

E. 4

Die Beschwerde ist gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese im Sinne der Erwägungen neu darüber befindet. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, wobei diese solidarisch haften (Art. 66 Abs. 1 und 5

BGG). Die Beschwerdegegner haben der Beschwerdeführerin zudem, ebenfalls unter solidarischer Haftung, für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 BGG).

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