

BGer 1C_597/2021 vom 18. April 2023

Bundesgericht, 2023-04-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_597_2021

FR: TF 1C_597/2021 du 18 avril 2023

IT: TF 1C_597/2021 del 18 aprile 2023

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Nachbarin beschwerdelegitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 ff. BGG) einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und b BGG), ferner die Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten (Art. 95 lit. c BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 II 392 E. 1.4.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeschrift muss darlegen, welche verfassungsmässigen Rechte inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene Rügen (BGE 146 I 62 E. 3 mit Hinweisen). Das Bundesgericht ist an den Sachverhalt gebunden, wie die Vorinstanz ihn festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser erweise sich in einem entscheidwesentlichen Punkt als offensichtlich falsch oder unvollständig bzw. seine Feststellung beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 105 Abs. 2 BGG), was in der Beschwerdeschrift detailliert darzulegen ist (BGE 148 II 392 E. 1.4.1 mit Hinweisen).

E. 2

Zur anrechenbaren Geschossfläche zählen die nutzbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser und Mauerquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

a) [...]

d) Wintergärten sowie verglaste Dachterrassen und Balkone bis zu einer Fläche von 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen; [...]"

In der Wohnzone W2, in welcher das strittige Wohnhaus zu stehen kommen soll, ist eine Ausnutzungsziffer von 0.50 vorgeschrieben (Art. 5 BauR Buchs).

E. 2.1

Gemäss der ständigen Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 144 I 170 E. 7.3 mit Hinweisen).

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass Räume im Inneren des Baukubus keine Wintergärten im Sinne von Art. 61 Abs. 2 lit. d BauG/SG seien, die nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen seien. Die kantonale Rechtsprechung, die Literatur und auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid würden eine "baulich-konstruktive" Abgrenzung eines Wintergartens von der anrechenbaren Geschossfläche verlangen. Diese "baulich-konstruktive" Abgrenzung bilde - anders als im vorliegenden Fall - die Aussenhülle der eigentlichen Hauptbaute. Es sei sachlich nicht gerechtfertigt und entsprechend willkürlich, die Anrechenbarkeit zur Geschossfläche von zum Wohnen genutzten Räumen innerhalb eines Gebäudes davon abhängig zu machen, wie sie bezeichnet werden ("Wintergarten") und aus welchem Material die Wände zu den übrigen Räumen im Gebäudeinnern bestehen. Dies insbesondere auch deshalb, weil es sich bei den fraglichen Flächen um beste Wohnfläche handle. Die Vorinstanz handle willkürlich, indem sie die im Inneren der eigentlichen Hauptbaute bzw. des Baukubus liegenden Räume als Wintergärten im Sinne von Art. 61 Abs. 2 lit. d BauG/SG qualifiziere und ihre Fläche bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer entsprechend nicht zur Geschossfläche anrechne. Weiter begründe die Vorinstanz auch nicht, weshalb sie die Voraussetzung einer baulich-konstruktiven Trennung der "Wintergärten" von den übrigen anrechenbaren Geschossflächen vorliegend als erfüllt erachte, was willkürlich sei. Zudem seien die "Wintergärten" von Aussen optisch als solche nicht erkennbar. Die Qualifikation als Wintergarten im Sinne von Art. 61 BauG/SG eines "Glaskastens" in einem einheitlichen Baukörper, der nach Aussen optisch nicht in Erscheinung trete und im Gebäudeinnern gegen die übrigen anrechenbaren Geschossflächen nur durch einfache Glasscheiben abgegrenzt sei, entbehre sachlicher Grundlage und sei entsprechend willkürlich.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin dringt mit ihren Vorbringen nicht durch. Im Kern hält sie die Auslegung der Vorinstanz für falsch, vermag jedoch nicht aufzuzeigen, dass diese geradezu willkürlich ist.

E. 2.3.1

Strittig ist die Berechnung der Ausnutzungsziffer. Der erstinstanzliche Gesamtentscheid ist am 17. August 2020 ergangen. Wie die Vorinstanz darlegt, ist das am 1. Oktober 2017 in Kraft getretene Planungs- und Baugesetz (PBG/SG; sGS 731.1) vorliegend anwendbar,

soweit es unmittelbar anwendbar ist oder der kommunale Rahmennutzungsplan entsprechend revidiert worden ist (Art. 173 Abs. 1 PBG /SG). Ansonsten ist das bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (BauG/SG; nGS 32-47, in der Fassung vom 1. Januar 2015) heranzuziehen. Das neue PBG/SG sieht keine Ausnutzungsziffer mehr vor. Der Zonenplan und das Baureglement vom 27. Januar 2009 der Politischen Gemeinde Buchs (BauR Buchs) ist vom Baudepartement am 6. Juli 2009 und damit vor Inkrafttreten des PBG/SG genehmigt worden. Das BauR Buchs ist dem PBG/SG entsprechend nicht angepasst worden. Vorliegend ist daher nach unbestritten gebliebener Ansicht der Vorinstanz das BauG/SG anwendbar. Die einschlägige Bestimmung darin lautet:

" Art. 61 6 . Ausnutzungsziffer

a) Begriff

1 Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Parzellenfläche.

E. 2.3.2

Nichts, was die Beschwerdeführerin vorbringt und die vorinstanzliche Auslegung als willkürlich erscheinen lassen soll, lässt sich unmittelbar dem Wortlaut der Bestimmung entnehmen. Es ist zwar richtig, dass unter dem Begriff "Wintergarten" typischerweise Räume verstanden werden, die sich (zumindest auch) ausserhalb des Baukubus befinden. Hingegen kann daraus nicht gefolgert werden, dass ein Kanton Räume, die sich innerhalb des Baukubus befinden, nicht ebenfalls, bei Erfüllung entsprechender Voraussetzungen als "Wintergärten" bezeichnen und von der anrechenbaren Geschossfläche ausnehmen darf. Auch der Umstand, dass dies nach Ansicht der Beschwerdeführerin sachlich nicht gerechtfertigt sei, macht eine solche Auslegung nicht geradezu willkürlich. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin erwähnt die Vorinstanz zudem, dass die strittigen Wintergärten alle seitlich verglast seien, ausser die Wand entlang des Treppenhauses bei einer bestimmten Wohnung. Überdies seien sie konstruktiv klar von den Wohnräumen abgetrennt. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, diese Ausführungen würden die Begründungspflicht verletzen, sondern sie seien willkürlich. Worin die Willkür diesbezüglich bestehen soll, wird jedoch nicht rechtsgenügend dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Selbst wenn die von der kantonalen Rechtsprechung verlangte baulich-konstruktive Abgrenzung solcher Wintergärten zu den übrigen Räumen nicht massiv ist, so besteht doch unbestrittenermassen eine baulich-konstruktive Abgrenzung. Entsprechend erscheint eine solche Qualifikation nicht als willkürlich. Weshalb die optische Erscheinung der Wintergärten nach Aussen daran etwas ändern soll, wird nicht dargetan und ist nicht ersichtlich.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Vorinstanz habe ihre Kognition in unzulässiger bzw. willkürlicher Weise beschränkt. Da die Vorinstanz gestützt auf Art. 132 Abs. 3 lit. b PBG /SG als erste und einzige Rechtsmittelinstanz entschieden habe, hätte sie den erstinstanzlichen Entscheid nicht nur auf Rechtsverletzungen, sondern auch auf seine Angemessenheit prüfen müssen. Dies habe sie jedoch nicht getan, was sich in Bezug auf die Prüfung der Einhaltung der vorgeschriebenen Ausnutzungsziffer klar zeige. So habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid lediglich festgehalten, der Stadtrat der Politischen Gemeinde Buchs "habe die Wintergärten als nicht anrechenbare Flächen im Sinne von Art.

61 Abs. 2 lit. d BauG qualifizieren [dürfen], ohne Recht zu verletzen". Zur Frage, ob die Qualifikation der Wintergärten als nicht anrechenbare Flächen im Sinne von Art. 61 Abs. 2 lit d BauG zutreffend und angemessen sei, habe sich die Vorinstanz dagegen nicht geäußert.

E. 3.2

Die vorgebrachte Rüge bleibt unsubstanziert. Einzig in Bezug auf die Prüfung der Ausnutzungsziffer werden konkretere Umstände angeführt, auf die sich die Rüge stützen soll. Hingegen fehlen auch in dieser Hinsicht Ausführungen darüber, inwieweit sich diesbezüglich überhaupt Ermessensfragen stellen, welchen sich die Vorinstanz in der Folge in unzulässiger oder gar willkürlicher Weise nicht angenommen haben soll. Die Rüge genügt daher nicht den Rügeanforderungen (vgl. vorne E. 1.3), weshalb insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin hat der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Gemeinde ist dagegen keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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