

BGer 1P.724/2000 vom 13. Februar 2001

Bundesgericht, 2001-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.724_2000

FR: TF 1P.724/2000 du 13 février 2001

IT: TF 1P.724/2000 del 13 febbraio 2001

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

a) Zur staatsrechtlichen Beschwerde befugt ist nach Art. 88 OG, wer durch den angefochtenen Entscheid persönlich in seinen rechtlich geschützten Interessen beeinträchtigt ist und ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerde hat. Nach der Praxis des Bundesgerichts sind die Eigentümer benachbarter Grundstücke befugt, die Erteilung einer Baubewilligung anzufechten, wenn sie die Verletzung von Bauvorschriften geltend machen, die ausser den Interessen der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Zusätzlich müssen sie dartun, dass sie sich im Schutzbereich der Vorschriften befinden und durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen der Baute betroffen werden (ZBl 100/1999 S. 136 E. 1b; BGE 118 Ia 232 E. 1a mit Hinweisen).

b) Als unmittelbare Nachbarn sind die Beschwerdeführer befugt, die Verletzung der Vorschriften über den Grenzabstand, die zulässige Ausnützung und die äusseren Abmessungen der Bauten zu rügen, da diese ausser den Interessen der Allgemeinheit auch ihrem Schutz dienen (BGE 112 Ia 88 E. 1b S. 90; 106 Ia 62 E. 2). Dies gilt allerdings nur für die Anfechtung der Baubewilligung Nr. 130/2000, da die damit bewilligte westliche Häuserzeile unmittelbar an die Parzelle Nr. 3909 angrenzt. Die Gegenstand der Baubewilligung Nr. 129/2000 bildende östliche Häuserzeile dagegen ist von der Parzelle der Eheleute Probst über 40 m entfernt, höher gelegen und wird von der westlichen Häuserzeile (und von der vorgesehenen Pergola) teilweise verdeckt. Es ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht dargetan, inwiefern sie ein rechtlich geschütztes Interesse daran haben, die Verletzung der Ausnützungsziffer und die Überschreitung der Gebäude- bzw. Fassadenhöhe dieser Häuserzeile geltend zu machen. Auf die Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten, als damit gerügt wird, die Erteilung der Baubewilligung Nr. 129/2000 sei verfassungswidrig. Ohne weiteres befugt sind die Beschwerdeführer zur formellen Rüge, das Verwaltungsgericht habe seine Begründungspflicht verletzt und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil es sich mit ihren Einwänden gegen die stadträtliche Anwendung der "Kniestockregel" (dazu unten E. 4) nicht auseinander gesetzt, sondern sich nur allgemein mit der Frage der verschiedenen zulässigen Dacharten und -formen beschäftigt habe.

c) Zulässig ist die Berufung auf die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV. Da die Duldung der nach Auffassung der Beschwerdeführer baupolizeiwidrigen Überbauung des Nachbargrundstücks keinen schweren Eingriff in ihre Eigentumsgarantie darstellt (BGE 115 Ia 363 E. 2a S. 365), fällt diese Rüge allerdings mit dem Vorwurf zusammen, das kantonale Baurecht sei willkürlich angewandt worden. Willkürlich ist ein Entscheid, der mit der tatsächlichen Situation in

klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, dass die Begründung unhaltbar ist, der Entscheid muss sich vielmehr im Ergebnis als willkürlich erweisen (BGE 126 I 168 E. 3a S. 170; 125 II 10 E. 3a; 129 E. 5b ; 122 I 61 E. 3a je mit Hinweisen). d) Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt, sodass auf die Beschwerde in diesem Rahmen und unter dem Vorbehalt gehörig begründeter Rügen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 125 I 492 E. 1b ; 122 I 70 E. 1c), einzutreten ist. Soweit im Folgenden auf Ausführungen in der Beschwerdeschrift nicht eingegangen wird, genügen sie diesen Anforderungen nicht.

E. 2

a) Nach Art. 19 Abs. 1 des Baugesetzes der Stadt Chur vom 7. Februar 1960 (BG) müssen bei geschlossener Bauweise in der Altstadt und der Zone K sämtliche Neu- und Umbauten auf die Baulinie gestellt werden. Nach Abs. 3 dürfen einzelne Vorsprünge, wie Vordächer, Erker und Balkone, bis höchstens 1,50 über die Baulinie hinausragen, wenn sie mindestens 3 m über dem Trottoir- bzw. 4,50 m über dem Strassenniveau liegen. Nach Abs. 5 kann das Zurücksetzen von Gebäuden oder Gebäudeteilen hinter die Baulinie gestattet werden, wenn dadurch keine architektonisch ungünstige Lösung geschaffen wird. Nach dem Anhang I zum BG gilt für die Zone W1 ein "Zuschlag zum Grenzabstand bezogen auf Mehrlänge ab 15 m Fassadenlänge" von einem Drittel, wobei dieser Mehrlängenzuschlag bei rechtsgültigen Baulinien entfällt. b) Nach Art. 15 Abs. 1 BG sollen Bau- und Niveaulinien "eine gute Ausnützung des Bodens, eine zweckmässige Überbauung sowie übersichtliche und sichere Verkehrsverbindungen" gewährleisten. Die vorliegend zur Diskussion stehende Baulinie sichert den Höhenweg und dessen projektierte Weiterführung in südlicher Richtung. Eine nachbarschützende Funktion kommt ihr, wie die Beschwerdeführer selber einräumen (Beschwerde S. 18 unten), nicht zu, weshalb sie nicht befugt sind, ihre Verletzung zu rügen (Art. 88 OG ; ZBI 100 1999 136 E. 1b). Einzutreten ist in diesem Zusammenhang einzig auf die Rüge, wegen der Verletzung der Baulinie müsse das Projekt einen grösseren Grenzabstand (Mehrlängenzuschlag) einhalten, da die Vorschriften über den Grenzabstand (auch) die Interessen der Nachbarn schützen. c) Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid dazu ausgeführt, die umstrittenen Bauten würden zweifellos in geschlossener Bauweise im Sinne von Art. 19 BG erstellt. Der Baustandort liege weder in der Altstadt noch in der Kernzone, weshalb der "imperative Wortlaut von Art. 19 Abs. 1 BG" nicht zur Anwendung komme. Nach den allgemeinen Grundsätzen von Art. 19 Abs. 3 bis 5 BG sei ein Abweichen von rechtsgültigen Baulinien ausdrücklich statthaft, sofern bloss geringfügig darüber hinausgebaut werde oder sich eine Rückversetzung hinter die Baulinie vernünftigerweise geradezu aufdränge, um das Baugrundstück möglichst optimal nach den Regeln der örtlichen Baukunst zu nutzen. Vorliegend sei die Baulinie geschwungen, was eine geschlossene Bauweise mit rechtwinkligen Gebäudegrundrissen entlang dieser Linie verunmögliche; es sei architektonisch wie auch nutzungstechnisch völlig unsinnig, sämtliche vorderen Häuserfronten kurvenförmig anzuordnen. Denkbar wäre höchstens ein leichtes Abdrehen der Gebäudefront, sodass auch die Süd-West-Ecke auf die Baulinie gestellt würde. Dadurch würde aber architektonisch nichts verbessert, und der Grenzabstand zur Parzelle der Beschwerdeführer würde noch verkürzt. Das umstrittene Projekt sei architektonisch keineswegs unvorteilhaft und damit nach Art. 19 Abs. 5 BG bewilligungsfähig. Da die gewählte Lösung den Abstand der Häuserfront zur Strasse über das von der Baulinie geforderte Mass vergrössere, gehe auch der Einwand der Beschwerdeführer fehl, wegen

Missachtung der Baulinie müsse der gesetzliche Mehrlängenzuschlag zur Anwendung kommen. d) Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei willkürlich, der Beschwerdegegnerin einerseits zu gestatten, von der Baulinie abzuweichen, und andererseits vom Erfordernis des Mehrlängenzuschlags für geschlossene Bauweise abzusehen, was nur bei Bauten zulässig sei, die auf die Baulinie gestellt würden. Von Willkür kann indessen keine Rede sein. Im Anhang I zum BG wird nur bestimmt, dass bei einer rechtsgültigen Baulinie der Mehrlängenzuschlag entfällt. Der Höhenweg ist unbestrittenermassen mit einer rechtsgültigen, für die Beschwerdegegnerin verbindlichen Baulinie gesichert. Die Beschwerdeführer legen nicht oder jedenfalls nicht in einer den gesetzlichen Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Weise dar, inwiefern der Umstand, dass der Beschwerdegegnerin aus den dargelegten Gründen gestattet wurde, die Westfront der Häuserzeile in Anwendung von Art. 19 Abs. 5 BG hinter die Baulinie zurückzusetzen, zwingend erfordern würde, den Mehrlängenzuschlag zur Anwendung zu bringen. Das leuchtet vorliegend umso weniger ein, als der Abstand der Häuserzeile zum Grundstück der Beschwerdeführer um etwa 3,5 m verkürzt würde, wenn ihre Südwestecke auf die Baulinie gestellt würde; es ist nicht ersichtlich, welches Interesse die Beschwerdeführer an einer solchen Lösung haben könnten. Die Rüge ist unbegründet.

E. 3

Nach Art. 44 Abs. 1 BG wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. Abs. 4 bestimmt, dass bei "Bauten am Hang" "die Fassadenhöhe auf der Bergseite vom natürlichen Terrain aus gemessen" wird. "Die Fassadenhöhe auf der Talseite darf dann die zulässige Maximalhöhe nicht um mehr als 2 m übersteigen". a) Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass es sich bei der westlichen Häuserzeile um "eine Baute am Hang" handle, weshalb die talseitige Fassade die in der Zone W1 zulässige Höhe von 6 m um 2 m übersteigen dürfe. Unbestrittenermassen würde die westliche Häuserzeile eine (talseitige) Firsthöhe von rund 7 m aufweisen, weshalb diese Vorschrift eingehalten sei. Die Beschwerdeführer rügen, es sei willkürlich, Art. 44 Abs. 4 BG anzuwenden, da die westliche Häuserzeile keine Hanglage aufweise, sondern in ebenem Gelände erstellt werde. Selbst wenn man die Bestimmung aber anwende, sei sie verletzt. Bei den zwei Metern, um die die talseitige die bergseitige Fassade übersteigen dürfe, handle es sich um einen Maximalwert, der in keinem Fall überschritten werden dürfe. Es ergebe sich indessen von selbst, dass die talseitige Fassade nur um soviel erhöht werden dürfe, als das Gelände effektiv ansteige. Das Projekt sei daher auch dann baupolizeiwidrig, wenn man Art. 44 Abs. 4 BG für anwendbar halte. b) Soweit ersichtlich enthält das BG keine Definition der "Hanglage". Aus dem Wortsinn ergibt sich jedoch ohne weiteres, dass es sich dabei um ein Gelände handelt, das ein mehr oder weniger grosses Gefälle aufweist. Aus den Baugesuchsplänen geht hervor, dass das gewachsene Terrain entlang der rund 12,5 m breiten Südfront der Häuserzeile von 669. 82 m.ü.M. auf 671. 38 m.ü.M. um 1,56 m ansteigt. Entlang der Nordfront ist das Gefälle des gewachsenen Terrains mit 1,33 m nur unwesentlich geringer. Es ist bei diesem Gefälle offensichtlich nicht willkürlich, eine Hanglage anzunehmen und die entsprechenden Messvorschriften für die Gebäudehöhen anzuwenden. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer ist auch nicht erkennbar, inwiefern das Verwaltungsgericht die Bestimmung selber willkürlich angewandt haben sollte. Selbst wenn man, was an sich naheliegt, mit ihnen davon ausgehen wollte, dass die talseitige die bergseitige Fassade nur im Umfang des effektiven Gefälles - hier 1,33 m bzw. 1,56 m - überragen darf, wäre die Vorschrift eingehalten. Die Beschwerdeführer gehen selber davon aus, dass die Westfassade rund 7 m hoch ist. Damit überragt sie die

bergseitige Ostfassade, von der niemand behauptet, sie überschreite die zulässige Höhe von 6 m, jedenfalls nicht um mehr als das effektive Gefälle. Die Rüge ist unbegründet.

E. 4

a) Nach Art. 41bis lit. a BG wird das erste Dachgeschoss nicht an die Ausnutzungsziffer angerechnet. Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid zur Abgrenzung von Dachräumen, die an die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind und solchen, die es nicht sind, folgende Praxis des Stadtrates ("Kniestockregel") akzeptiert: "Durchbricht eine für Wohnzwecke vorgesehene Aufbaute die für ein Schrägdach zulässige Dachebene, zählt sie als Vollgeschoss. Bleibt die Aufbaute hingegen räumlich innerhalb der Gebäudehülle, wenn eine fiktive Profillinie von der Schnittstelle Dachstock/Hausfassade bis zum Dachgiebel in einem Steigungswinkel von maximal 45 Grad gezogen würde, zählt sie nicht als Vollgeschoss.. " Ausgehend von dieser Regel hat das Verwaltungsgericht ab Höhe der bergseitigen Schnittstelle Dachstock/Hausfassade in einem 45°-Winkel eine fiktive Dachlinie für ein herkömmliches Schrägdach gezogen und dabei festgestellt, dass die projektierte Dachkonstruktion diese Linie zwar an einer Stelle berühre oder geringfügig überschreite, sonst aber vollständig innerhalb dieser fiktiven Dachlinie liege. Die Dachgaube auf dem talseitigen Pultdach überschreite, was die Rekurrenten anerkennen würden, einen Drittel der Frontlänge nicht und halte daher die einschlägige Vorschrift von Art. 63 Abs. 3 BG ein. Der obere Gebäudeteil könne daher als nach Art. 42 Abs. 1 lit. a BG nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbares Dachgeschoss anerkannt werden (angefochtener Entscheid S. 19). b) Die Beschwerdeführer rügen, diese Praxis des Verwaltungsgerichts verstosse "ganz klar" gegen Art. 41bis Abs. 1 lit. a BG. Es sei fragwürdig, diese Bestimmung überhaupt auf Neubauten anzuwenden, da die Gesetzesrevision von 1993, mit welcher die Bestimmung eingeführt worden sei, die verbesserte Nutzung von Altbauten habe ermöglichen wollen. Entscheidend sei aber, dass nach dieser Bestimmung nur das erste Dachgeschoss nicht AZ-pflichtig sein solle, weshalb sich die vom Verwaltungsgericht konstruierte "Kniestockregel" nicht auf eine gesetzliche Grundlage stützen könne und daher willkürlich sei. Nach dieser Regel sei nicht etwa der tatsächlich gebaute oder geplante Kniestock, sondern eine reine Fiktion massgebend, indem das Verwaltungsgericht ab der zulässigen Fassadenhöhe in einem Winkel von 45° eine Dachlinie ziehe und so die mögliche Gebäudehülle ermittle, innerhalb welcher das ganze überbaute Luftraumvolumen nicht AZ-pflichtig sein solle. Dies führe zu einem willkürlichen Ergebnis, indem die zulässige Ausnutzung von 0,3, welche durch das Erdgeschoss weitgehend ausgeschöpft sei, durch das nicht anrechenbare Dachgeschoss um 100 - 200 % überschritten werde. c) In Art. 41bis Abs. 1 lit. a BG wird der Begriff des nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbaren Dachgeschosses nicht definiert. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die zuständige Baubehörde im Einzelnen festlegt, was darunter zu verstehen ist. Der Einwand, die "Kniestockregel" könne sich nicht auf eine gesetzliche Grundlage stützen, geht daher fehl. Die vom Stadtrat getroffene, vom Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid geschützte Lösung geht von der Dachnorm von Art. 45 BG aus, wonach mit Ausnahme der Dachaufbauten "kein Teil des Gebäudes eine Linie überragen" darf, "die von der zulässigen Fassadenhöhe aus unter 100 % (45° a.T.) Neigung nach rückwärts ansteigt", und bestimmt, dass ein Dachgeschoss, das diese für Schrägdächer zulässige Dachlinie einhält, als (nicht anrechenbares) Dachgeschoss im Sinne von Art. 41bis Abs. 1 lit. a BG zählt. Der Einwand der Beschwerdeführer, zusätzlich sei erforderlich, dass die Kniestockhöhe 1,50 m ab Fussboden nicht überschreite, stösst ins Leere, da die Lösung des Verwaltungsgerichts von diesem Mass ausgeht. Wie die Beschwerdeführer zu

Recht anführen, ist diese Lösung zwar für den Bauherrn sehr grosszügig, wird doch die zulässige Nutzung von 0,3 annähernd verdoppelt, wenn bei einer aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss bestehenden Baute das ganze Dachgeschoss, das etwa die gleiche Nutzungsfläche hat wie das Erdgeschoss, nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden muss. Es wäre zwar durchaus denkbar, dass man den Begriff "erstes Dachgeschoss" auch enger auslegen könnte, als dies das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid tut; es ist aber nicht ersichtlich, inwiefern seine Lösung willkürlich sein sollte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lässt sich jedenfalls nicht sagen, sie würde der Absicht des Gesetzgebers zuwider laufen. Aus der stadträtlichen Botschaft an den Gemeinderat vom 21. Oktober 1991 zur Teilrevision des BG ergibt sich mit aller Deutlichkeit, dass mit Art. 41bis BG eine verdichtete Nutzung angestrebt wurde (S. 2 f.). Dass die Botschaft nur von der besseren Nutzung bestehender Gebäude spricht, ändert daran nichts, liegt es doch auf der Hand, dass Alt- und Neubauten die gleiche Nutzungsdichte zugestanden werden muss; der Gesetzestext macht denn auch keine Unterschiede zwischen bestehenden und geplanten Gebäuden. Die Willkürüge ist unbegründet. d) Konnte somit das Verwaltungsgericht willkürfrei annehmen, dass das geplante Dachgeschoss mit Ausnahme einer nach Art. 63 Abs. 3 BG zulässigen Aufbaute an der Westfront innerhalb der nach der dargelegten Praxis gezogenen Dachlinie liegt und damit nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen ist, brauchte es sich mit den Argumenten der Beschwerdeführer zur Frage, ob es sich bei der geplanten Dachform um ein echtes (doppeltes) Pultdach handle oder um eine Dachkonstruktion mit einem unzulässigen Dachaufbau, nicht weiter auseinander zusetzen. Die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang erhobene Gehörsverweigerungsüge ist unbegründet.

E. 5

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie haben ausserdem der (privaten) Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

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