

BL_GERICHTE copy_of_2008/39 vom 11. November 2008

BL Gerichte, 2008-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_copy_of_2008_39

FR: BL_GERICHTE copy_of_2008/39 du 11 novembre 2008

IT: BL_GERICHTE copy_of_2008/39 del 11 novembre 2008

Regeste

Einwand der ungenügenden Bruttorendite - Bruttorenditeberechnung

Erwägungen

E. 2

(72 x 46.89 + 16'805.69). Für das Haus B2 ergibt sich demnach ein Anteil an den allgemeinen Erstellungskosten von CHF 3'025'941.35 (44'609'017.50 : 20'181.77 x 1'368.98). Die gesamten Anlagekosten betragen CHF 6'524'963.90 (3'025'941.35 + 3'547'631.50 - 48'608.95) resp. auf die Wohnung der Appellanten umgerechnet CHF 474'103.45 (6'524'963.90 : 1'368.98 x 99.47). Die Bruttorendite beläuft sich bei dieser Berechnung auf 4.8% (22'764.-- x 100 : 474'103.45). Selbst wenn also neben den Gartenflächen die Velounterstände und Geräteschuppen - wie von den Appellanten beantragt - bei der Aufteilung der allgemeinen Erstellungskosten ebenfalls berücksichtigt werden, liegt die Bruttorendite immer noch unter der maximal zulässigen Obergrenze von 5 %.

5.6 Die Appellanten verwerfen zwar - wie zuvor unter Ziffer 5.4 erwähnt - die Bruttorenditenberechnung des Appellaten, machen aber - abgesehen von Einwand bezüglich der Berücksichtigung der Velounterstände und Geräteschuppen - nicht konkret geltend, inwiefern sie diese Berechnung beanstanden. Nach Ansicht des Kantonsgerichts ist daher - mit dem unter Ziffer 5.5 erfolgten Zuschlag zur Gesamtfläche - auf diese Berechnung abzustellen. Es erscheint insbesondere im vorliegenden Fall gerade bezüglich der Aufteilung der Landerwerbskosten nicht angebracht, anstatt auf die gesamte bewohnbare Fläche lediglich auf die tatsächlich mit Einfamilienhäusern und Wohnblöcken überbaute Fläche inklusive Gärten abzustellen. Zum einen müssen nämlich bei grossen, hohen Gebäuden, insbesondere Mehrfamilienhäusern, regelmässig grössere Abstände zur Nachbargrenze resp. zur nächsten Liegenschaft berücksichtigt werden als bei kleineren Volumen. Zum anderen muss hier beachtet werden, dass der Block, in dem sich die hier in Frage stehende Mietwohnung befindet, Teil einer Quartierplanüberbauung ist.

5.7 Quartierpläne bezwecken gemäss § 37 Abs. 1 des basellandschaftlichen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG; SGS 400) eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Mit der Quartierplanung soll insbesondere eine höhere Ausnutzung des vorhandenen Baulandes, aber auch eine höhere Lebensqualität und Wohnhygiene für die Quartierbewohner erreicht werden. Gerade diesem Ziel wird bei der Quartierplanung durch die differenzierte Berücksichtigung der Bedürfnisse der Quartierbewohner - namentlich durch die Schaffung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen - sowie durch ein breiteres Angebot an Wohnformen zwecks sozialer und nutzungsmässiger Durchmischung - also durch die Planung von Einfamilienhäusern und Wohnblöcken sowie

eines Wohnungsmixes Rechnung getragen. Ganz besonders soll dieses Ziel aber durch die Förderung sowohl der Privatsphäre als auch der Gemeinschaft, durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen, Begegnungsplätzen und kulturellen Einrichtungen, Kinderspielplätzen, Spielwiesen und ähnlichem, erreicht werden. Diese öffentlichen Räume, wie auch die Erschliessung der Überbauung dienen allen Quartierbewohnern gleichsam. Im Gegensatz zu den eigentlichen, in der Regel sehr verdichtet angelegten Bauten beanspruchen diese Räume viel Land. Eine Umlegung der Landerwerbskosten alleine nach der überbauten Fläche wäre daher gerade bei einer Quartierplanüberbauung nicht nachvollziehbar. 5.8 Wie sich aus den Akten entnehmen lässt, wurden auch bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Überbauung diverse Ziele, die mit der Quartierplanung umgesetzt werden sollen, realisiert. So gibt es einfamilienhausähnlich konzipierte Bauten und Wohnblöcke, in denen sich Ateliers sowie unterschiedlich grosse Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen befinden. Aus dem vom Appellanten ebenfalls eingereichten Plan Nr. 1102 zur Umgebung EG 1:500 wird sodann ersichtlich, dass die einfamilienhausähnlich konzipierte Bauten aneinandergelagert sind und es zwischen den einzelnen Reihen der Einfamilienhauszeilen nur wenig Grünfläche hat, während um alle Wohnblöcke, namentlich aber um das in Frage stehende Haus B2 eine beachtliche Grünfläche frei gelassen wurde. Aus dem erwähnten Plan geht zudem hervor, dass es eine allgemeine Entsorgungsstelle, einen grossen Kinderspielplatz sowie weitere unüberbaute Bereiche, insbesondere ein breiter Weg durch die Überbauung, resp. Freiflächen hat, die allen Quartierbewohnern zur Verfügung stehen. Bei dieser Sachlage erscheint die zuvor dargelegte vom Kantonsgericht vorgenommene Bruttorenditeberechnung, bei der die gesamten allgemeinen Erstellungskosten, inklusive Landerwerbskosten, auf die gesamte bewohnbare Fläche inklusive Gärten, Velounterstände und Geräteschuppen aufgeteilt und nur der auf die Wohnung der Appellanten entfallende Anteil zuzüglich Baukosten für diese Wohnung berücksichtigt wird, als vertretbar. KGE ZS vom 11. November 2008 i.S. C.K. und B.M. gegen Kanton Basel-Stadt (100 07 95/SCN) Back to Top

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