

# GL\_GERICHTE GL-490 vom 7. April 2014

GL Gerichte, 2014-04-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-490](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-490)

FR: GL\_GERICHTE GL-490 du 7 avril 2014

IT: GL\_GERICHTE GL-490 del 7 aprile 2014

## Erwägungen

### E. 5

5.1 Es ist unbestritten, dass es sich beim Ferienhaus um eine rechtmässig erstellte Baute ausserhalb der Bauzone handelt. Auch nicht bestritten ist, dass beim geplanten Bauvorhaben eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt, weshalb Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zur Anwendung gelangen. Strittig ist jedoch, welche Fläche des als Werkraum bezeichneten Raums im Erdgeschoss zur Bruttogeschossfläche anzurechnen ist.

5.2 Massgeblicher Vergleichszeitpunkt für die Beurteilung der Identität ist dabei grundsätzlich der Zustand, in dem sich die Baute im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand. Als massgeblicher Zeitpunkt gilt der 1. Juli 1972, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1). Da jedoch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass am streitbetroffenen Gebäude seit dem Jahr 1972 wesentliche Änderungen vorgenommen worden sind, kann für die Beurteilung der Identität im Sinne von Art. 42 RPV auf den aktuellen Zustand des Gebäudes abgestellt werden.

### E. 5.3

5.3.1 Wie bereits ausgeführt (E. II/2.3), darf gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) als auch bezüglich der Gesamtfläche weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Welche Räume jedoch zur aBGF gezählt werden, wird in der RPV nicht definiert. In den Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug des Bundesamts für Raumentwicklung (Bundesamt für Raumentwicklung [Hrsg.], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Teil V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Bern 2000/2001, S. 21) findet sich im Anhang 1 eine subsidiäre Definition der aBGF, welche jedoch nur zur Anwendung gelangt, sofern sich bestehende kantonale Regelungen zur aBGF-Definition nicht im Grundsatz an die ORL-Norm 514 420 (Provisorische Richtlinien zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Die Ausnützungsziffer, Blatt 514 420, 1966) anlehnen. Nach dieser Definition zählen zur aBGF die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte). Nicht zur aBGF zugerechnet werden hingegen unter anderem zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume; Funktionsflächen wie Räume für Haustechnikanlagen, Motorräume für Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte und -kanäle,

sowie Installationsgeschosse, Heizungs- und Tankräume.

5.3.2 Nach Art. 63 Abs. 2 der kantonalen Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) zählen zur anrechenbaren Geschossfläche alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (inkl. Aussenmauerwerk). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Höhe von weniger als 1,50 m aufweisen nicht angerechnet. Der aBGF nicht zugerechnet werden gemäss Art. 63 Abs. 3 BauV dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt nach Art. 65 Abs. 2 des Baureglements der Gemeinde Glarus vom 1. Juli 2011 (BO) die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Aussen- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden nach lit. a alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel zu Wohnungen gehörende Abstell-, Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume; technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen; angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen; Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen; mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone; Flächen unter 1,5 m lichter Raumhöhe.

5.3.3 Sowohl die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung als auch diejenigen des Baureglements der Gemeinde Glarus über die Berechnung der Bruttogeschossfläche umfassen grundsätzlich die subsidiäre Definition der aBGF des Bundesamts für Raumentwicklung, weshalb die Vorschriften vorliegend zur Anwendung gelangen.

5.4 Ein Raum gilt als für die Ausnützung anrechenbare Fläche, wenn er nicht nur einen Sachzweck erfüllt, sondern für die Ausübung menschlicher Tätigkeiten und damit für den Aufenthalt von Personen bestimmt ist. Für die Beurteilung, ob ein Raum dem Wohnen, Arbeiten oder sonst wie dem dauernden Aufenthalt dient, ist nicht entscheidend, ob eine solche Nutzungsart von Anfang an vorgesehen ist oder nicht. Es genügt, dass eine solche Verwendung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden kann. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte wie die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung. Auf die Bezeichnung eines Raums in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Entscheidend ist vielmehr die objektive Eignung des Raums. Genügt ein Raum sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- und Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Massgebend ist damit, ob ein Gebäudeteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte (vgl. VGer ZH-Urteil VB.2000.00304 vom 7. Dezember 2000 E. 3b/aa, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)).

## **E. 5.5**

5.5.1 Vorliegend befinden sich im Raum, welcher als Werkraum bezeichnet ist und im Erdgeschoss liegt, in der nördlichen Hälfte ein Boiler, ein Kamin, ein Holzofen sowie weitere haustechnische Anlagen. Dabei handelt es sich unabhängig von der

Raumbezeichnung und der Belichtungsverhältnisse um einen technischen Raumteil für Heizung, Wasser und Elektroversorgung, welcher gemäss Art. 63 Abs. 3 BauV i.V.m. Art. 65 Abs. 2 lit. a BO bei der Bestimmung der aBGF nicht angerechnet werden kann. Diesbezüglich ist in Übereinstimmung mit den Beschwerdegegnern 2 und 3 davon auszugehen, dass die nördliche Hälfte des Raums nicht zur aBGF gezählt werden kann.

5.5.2 Die Anrechnung des südlichen Raumteils zur aBGF begründet der Beschwerdegegner 3 einerseits mit dem Hinweis auf die nicht mehr geltenden Vorschriften von Art. 27 aBauG und Art. 5 aBauV, wonach Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume mit seitlichen Fenstern versehen sein sollten, deren Lichtmass in Vollgeschossen mindestens 1:10, in Dachgeschossen mindestens 1:15 der Bodenfläche, immer aber mindestens 0,80 m<sup>2</sup> betragen musste. Andererseits verweist er auf das Merkblatt "Bauen ausserhalb der Bauzone" des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Uri, nach dessen Berechnungskriterien Räume im Unter- und Erdgeschoss zur aBGF zu rechnen seien, wenn sie wärme gedämmt und entsprechend befenstert seien.

5.5.3 Da wohnhygienische Vorschriften, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, sowohl auf kantonaler Ebene wie auch auf Gemeindeebene fehlen, ist im Sinne einer Gesamtwürdigung zu prüfen, ob der südliche Raumteil aufgrund seines Ausbaus bewohnt werden bzw. als Arbeitsraum dienen könnte. Dieser Raumteil wird durch ein Fenster, welches eine Fläche von etwa 1,1 m<sup>2</sup> aufweist, belichtet und kann durch den Holzofen beheizt werden. Damit kann dieser südliche Raumteil durchaus als Werkraum genutzt werden, weshalb es vertretbar ist, ihn zur aBGF zu zählen und ihn nicht als Kellerraum zu qualifizieren, welcher nicht an die aBGF anrechenbar wäre. Dabei erweist sich die Praxis des Beschwerdegegners 2, wonach Arbeitsräume nur in einem Umfang angerechnet werden, in welchem die Fläche des Raums mindestens dem Zehnfachen der Fensterfläche entspricht, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer als zulässig. Insbesondere ermöglicht sie auf eine auf sachlichen Kriterien beruhende Gleichbehandlung verschiedener Ansprecher. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner 2 und 3 für das Erdgeschoss eine Fläche von maximal 11,13 m<sup>2</sup> zur aBGF gezählt haben. Die aBGF des bestehenden Gebäudes beträgt somit insgesamt 57,60 m<sup>2</sup>. Wird diese Fläche mit der aBGF des geplanten Bauvorhabens, welche nach den Angaben des Beschwerdeführers 79,21 m<sup>2</sup> aufweist, verglichen, ergibt sich eine Erweiterung der aBGF von 37,5 %, weshalb das Bauprojekt die zulässige Erweiterung von 30 % überschreitet und folglich im Lichte von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV nicht bewilligungsfähig ist.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

## **E. 6**

Damit muss nicht weiter geprüft werden, ob die angebehrte Ausnahmegewilligung auch aus anderen Gründen zu verweigern wäre. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Erstellung eines begehbaren Dachgeschosses anstelle des Estrichs die Gebäude- bzw. die Firsthöhe wesentlich verändert wird. Daneben ist es höchst fraglich, ob trotz der auffälligen Fassadengestaltung, der Form des Dachs sowie der erheblichen Vergrösserung des Balkons, der Veranda und des Sitzplatzes die Identität der bestehenden Baute gewahrt bleibt.

## **III.**

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerdeverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Die pauschale Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.- ist

ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Es sind keine Parteienschädigungen zuzusprechen (Art. 138 Abs. 3 lit. a [e contrario] und Art. 138 Abs. 4 VRG).

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