

GL_GERICHTE VG.2018.00051 vom 23. August 2018

GL Gerichte, 2018-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2018.00051

FR: GL_GERICHTE VG.2018.00051 du 23 août 2018

IT: GL_GERICHTE VG.2018.00051 del 23 agosto 2018

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Erwägungen

E. 1

A. _____AG Beschwerdeführerinnen

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG Mängel des angefochtenen Entscheids oder des Verfahrens geltend gemacht werden: die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b). Die Unangemessenheit des Entscheids kann gemäss Art. 107 Abs. 2 VRG nur ausnahmsweise geltend gemacht werden. Baurechtsstreitigkeiten, über welche das Verwaltungsgericht als zweite Beschwerdeinstanz entscheidet, fallen nicht unter die in Art. 107 Abs. 2 VRG aufgezählten Ausnahmefälle. 2.

E. 1.3

Das Departement Bau und Umwelt (DBU) hob die Baubewilligung am 26. März 2013 teilweise auf und wies die Angelegenheit an die Vorinstanz zurück. Am 2. Mai 2013 erteilte der Gemeinderat Glarus für das geänderte Bauvorhaben eine Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen.

E. 1.4

Am 25. April 2016 verfügte die Baukommission einen Baustopp. Weil die Sitzplatzüberdachung auch als Balkon für die darüber liegende Wohnung dienen solle, sei der Anbau von der Baukommission als zweigeschossig beurteilt und vor der Erteilung der Baubewilligung ein entsprechendes Näherbaurecht verlangt worden. Da kein solches erbracht, das Flachdach auf den Plänen als "Flachdach, nicht begehbar", bezeichnet und kein Geländer eingezeichnet worden sei, sei der Anbau als eingeschossig beurteilt und daher mit einem reduzierten Grenzabstand von 1,5 m bewilligt worden. Anlässlich einer Bauabnahme habe man festgestellt, dass ohne Baubewilligung ein Balkongeländer und

somit ein Balkon erstellt worden sei. Bislang sei weder ein Näherbaurecht noch ein Baugesuch für den Balkonaufbau eingereicht worden, weshalb die Arbeiten sofort einzustellen und der Balkon bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung nicht benutzt werden dürfe.

E. 1.5

Die Stockwerkeigentümergeinschaft D._____ erteilte der A._____AG am 26. Mai 2016 die Bewilligung zur Nutzung der Überdachung des Sitzplatzes der Wohnung A2 als Balkon für die Wohnung A3. Diese Bewilligung widerrief sie am 27. Juni 2016, da bei der Erteilung nicht erwähnt worden sei, dass mit der Genehmigung der Balkonnutzung auch ein Näherbaurecht erteilt werden müsse. Die Eigentümer hätten zwar in die Balkonnutzung eingewilligt, seien aber nie mit der Erteilung eines Näherbaurechts einverstanden gewesen und fühlten sich nun getäuscht. Bei Vorbringen eines erneuten Antrags müssten das Näherbaurecht explizit erwähnt und Vorschläge für eine angemessene Entschädigung gemacht werden.

E. 1.6

Die Baukommission hielt am 17. Oktober 2016 in ihrer Verfügung fest, die Projektänderung zum Baugesuch könne nicht behandelt werden, da das Einverständnis der Stockwerkeigentümergeinschaft weiterhin fehle. Folglich dürfe das Flachdach bis zum Vorliegen einer rechtsgültigen Baubewilligung nicht als Balkon genutzt werden. Dementsprechend seien die Geländer zurückzubauen und der Zugang auf das Flachdach zu verhindern. In der Folge setzte die Baukommission der A._____AG am 9. Februar 2017 eine letzte Frist von 30 Tagen zur Umsetzung der Anordnungen unter Androhung des ersatzvornahmeweisen Rückbaus des Balkongeländers. Die Ankündigung der Ersatzvornahme erfolgte schliesslich am 2. August 2017.

E. 2

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, beim überdachten Sitzplatz handle es sich um eine eingeschossige Anbaute für welche gemäss Art. 51 Abs. 4 RBG ein reduzierter Grenzabstand von 1,5 m gelte. Bestritten sei im vorliegenden Fall alleine die Frage der Anzahl der Geschosse. Weder das RBG noch die Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) noch das Baureglement der Gemeinde Glarus enthielten eine Definition des Geschosses. Hingegen folge aber bereits aus dem Wortlaut der Gesetze unmissverständlich, dass die Begeharmachung und Nutzung einer Dachfläche diese Flachdachfläche nicht zu einem Geschoss machen könne. Dies ergebe sich auch aus Art. 49 Abs. 1 BauV, wonach Vollgeschosse alle Geschosse eines Gebäudes ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse seien. So werde bei Attikageschossen die Fläche des Dachs, welches nicht durch das Attikageschoss beansprucht werde, als Terrasse genutzt. Würde man dieses Benutzen des Flachdachs eines darunterliegenden Geschosses als zusätzliches Geschoss beurteilen, würde jedes Attikageschoss automatisch zu einem weiteren Geschoss werden, womit die Bestimmung in Art. 49 BauV obsolet würden. Diese falsche Auslegung des Begriffs durch die Vorinstanz sei beispielsweise ersichtlich bei einer viergeschossigen Baute, welche ein begehbare Dach aufweise. Aufgrund der Nutzung als Dachterrasse müsste diese viergeschossige Baute zwingend als fünfgeschossige Baute beurteilt werden, was ebenso in

klarem Widerspruch zum Wortlaut des Gesetzes wie zur bisher gelebten Praxis stünde. Selbst eine eingeschossige Baute, welche einen Dachstock aufweise, stelle eine eingeschossige Baute dar. Wenn nun eine eingeschossige Nebenbaute mit einer begehbaren Dachterrasse plötzlich als zweigeschossige Baute zu beurteilen sei, stehe dies in Widerspruch zum Wortlaut und der Systematik des gesamten RBG und des Baureglements.

E. 2.2

Der Beschwerdegegner 2 ist hingegen der Ansicht, es gehe bei der vorliegend strittigen Frage nach der Geschossigkeit der Sitzplatzüberdachung ohne und bei Terrassennutzung mit Blick auf die Abstandsprivilegierung betreffend Grenzabstand einzig darum, ob – bei Nutzung des Flachdachs als Terrasse – dieses zusammen mit der Wohnung A3 im ersten Obergeschoss bis und mit dem bereits erstellten Balkongeländer des Flachdachs einen einzigen horizontalen Gebäudeabschnitt darstelle oder nicht. Diese Frage sei klar davon zu trennen, ob ein als Geschoss definierter Gebäudeabschnitt als Vollgeschoss zu betrachten und deshalb an die gemäss Bau- und Zonenordnung erlaubte (Voll-)Geschosszahl anrechenbar sei. Entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerinnen sei demzufolge die vorliegend relevante Frage, ob die Sitzplatzüberdachung bei Begehbarkeit bzw. Nutzung als Balkon/Terrasse für die Wohnung A3 des Mehrfamilienhauses A mit dieser einen einzigen Gebäudeabschnitt im Sinne eines Geschosses als optisch-architektonische Einheit mit dem Mehrfamilienhaus A darstelle.

E. 2.3

Das DBU lud B. _____ am 8. November 2017 ins Verfahren bei. Diese teilte dem DBU am 10. November 2017 mit, sie teile die Rechtsauffassung der A. _____ AG und habe dieser nichts Weiteres hinzuzufügen. Die Gemeinde Glarus schloss am 6. Dezember 2017 auf Abweisung der Beschwerde.

E. 2.4

Das DBU entschied am 18. April 2018 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde, dass die Verfügung der Gemeinde Glarus vom 26. September 2017 aufgehoben werde. Im Übrigen werde die Beschwerde abgewiesen. Die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. [...] vom 7. Juni (recte: August) 2017 werde nicht erteilt.

E. 3

Der Grenzabstand beträgt nach Art. 51 Abs. 1 RBG vorbehältlich anderer Abmachungen 4 m. Für eingeschossige An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 m² beträgt der Grenzabstand gemäss Art. 51 Abs. 4 RBG mindestens 1,5 m, wenn die Fassadenhöhe der An- bzw. Nebenbauten im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3,3 m beträgt. Anbauten sind gemäss Art. 34 BauV in der vorliegend anwendbaren, bis am 30. Juni 2018 gültigen Fassung, mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht.

E. 3.1

Am 22. Mai 2018 gelangten die A. _____ AG und B. _____ mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Einspracheentscheids des DBU vom 18. April 2018 und die Rückweisung der Sache an die Gemeinde Glarus zur Erteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei die Baubewilligung direkt durch das Verwaltungsgericht auszusprechen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 3.2

Die Gemeinde Glarus nahm am 15. Juni 2018 Stellung zur Beschwerde und beantragte deren Abweisung. Am 22. Juni 2018 schloss das DBU ebenfalls auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolgen zu Lasten der A. _____ AG und von B. _____. II. 1.

E. 4.1

An das Mehrfamilienhaus A wurde ein gedeckter Sitzplatz angebaut, welcher an den nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Mehrfamilienhauses anschliesst und eine Gesamtfläche von 28,91 m² aufweist. Der Abstand von nordöstlichen Teil des Sitzplatzes zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,91 m. Gemäss Revisionseingabe vom 7. August 2018 ist das Flachdach begehbar und durch eine Glasbrüstung geschützt. Eine Tür der im ersten Obergeschoss des Mehrfamilienhauses gelegenen Wohnung der Beschwerdeführerin 2 führt auf das Flachdach. Unbestritten ist, dass es sich beim Sitzplatz um einen Anbau handelt. Strittig ist vorliegend hingegen, ob die privilegierte Abstandsvorschrift von Art. 51 Abs. 4 RBG auch dann zur Anwendung gelangt, wenn das Flachdach begehbar ist und als Terrasse verwendet wird. Massgebend hierfür ist, ob die Anbaute auch in einem solchen Fall als eingeschossig im Sinne von Art. 51 Abs. 4 RBG gilt.

E. 4.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen ist der Begriff der Eingeschossigkeit nach Art. 51 Abs. 4 RBG auslegungsbedürftig.

E. 4.2.1

Dabei kommt dem Zweck des Grenzabstands eine wesentliche Bedeutung zu. Dieser verfolgt sowohl öffentliche wie auch private Interessen. So dient er einerseits den öffentlichen Interessen der Feuerpolizei, der Wohnhygiene, der Siedlungsgestaltung und der Ästhetik. Andererseits werden durch den Grenzabstand auch private Interessen gewahrt, indem die zahlreichen Einflüsse von Bauten auf die Nachbargrundstücke gemindert und damit eine gewisse Intimität im nachbarlichen Verhältnis gewahrt werden soll (Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 N. 11). Zweck der Abstandsvorschriften ist ganz allgemein die Beschränkung der durch eine Baute verursachten Immissionen auf die umliegenden Grundstücke. Zwar ist dichteres Bauen gestalterisch und raumplanerisch erwünscht, soweit Wohnhygiene und Feuerschutz eingehalten werden (Memorial für die Landsgemeinde des Kantons Glarus 2010, S. 152). Indessen ist zu beachten, dass zur Wahrung der Intimität im nachbarschaftlichen Verhältnis insbesondere gefährliche, belastende oder störende Einflüsse verhindert oder begrenzt werden sollen. Daraus folgt, dass Ausnahmen von den ordentlichen Grenzabstandsvorschriften restriktiv auszulegen sind, sobald sie Nachteile für die Nachbargrundstücke zur Folge haben können.

E. 4.2.2

Eine zusätzliche Nutzung des Dachs des Sitzplatzes als Terrasse bedeutet für die Nachbarn eine wesentlich grössere Einschränkung. Bereits eine gelegentliche temporäre Nutzung des Flachdachs zu gewissen Tages- oder Jahreszeiten wirkt sich auf die Nachbarn wie die Nutzung eines Wohnraums aus. Dadurch, dass die Sitzplatzüberdachung direkt an die Wohnung im ersten Obergeschoss anschliesst und ein unmittelbarer Zugang über die

Balkontüre erfolgt, wird einerseits die Wohnfläche vergrössert, andererseits aber auch eine häufige und intensive Nutzung der Terrasse ermöglicht, welche unweigerlich mit zusätzlichen Lärmimmissionen wie auch – aufgrund der erhöhten Position – besseren Einblickmöglichkeiten auf das benachbarte Grundstück verbunden ist. Dies widerspricht nach dem Gesagten dem Zweck der Vorschriften über den Grenzabstand bzw. über dessen Verkürzung.

E. 4.3

Sodann ist zu beachten, dass die strittige Terrasse nicht bewilligt werden könnte, wenn sie anstatt auf dem gedeckten Sitzplatz zu liegen als Balkon erstellt worden wäre. Die Terrasse ragt nämlich im Norden 2,9 m über die Fassadenflucht hinaus, weshalb sie – wenn sie als Balkon erstellt würde – nicht mehr als vorspringender Gebäudeteil im Sinne von Art. 40 BauV, sondern als Teil des Gebäudes gelten würde und folglich den Grenzabstand zum Nachbargrundstück einzuhalten hätte (vgl. dazu eingehend VGer-Urteil VG.2016.00136 vom 13. April 2017 E. II/3.2). Es wäre nun widersprüchlich, wenn die Bewilligung für einen Balkon aufgrund der Unterschreitung des Grenzabstands nicht erteilt werden dürfte, die Nutzung des Flachdachs als Terrasse aber bewilligt würde. Zudem würde es ein solches Vorgehen ermöglichen, die für Balkone, welche aufgrund ihrer Ausmasse nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile gelten, zu beachtenden ordentlichen Grenzabstände zu umgehen, indem die Bauherrschaft einen Balkon nicht als Balkon genehmigen lässt, sondern – allenfalls aussen ergänzt mit zwei Trägern – als Dach eines Sitzplatzes oder Carports etc.

E. 4.4

Schliesslich verkennen die Beschwerdeführerinnen, dass der Begriff der Eingeschossigkeit gemäss Art. 51 Abs. 4 RBG selbständig auszulegen ist. Namentlich geht es nicht um die Anzahl der zulässigen Geschosse gemäss Zonenplan. Daher gehen ihre Ausführungen zu den Attikageschossen und allgemein zur Geschossigkeit von Bauten ins Leere.

E. 4.5

Unter all diesen Umständen haben die Vorinstanzen keine Rechtsverletzung begangen, indem sie Art. 51 Abs. 4 RBG so auslegten, dass Anbauten, deren Dach als Terrasse genutzt wird, nicht mehr als eingeschossig im Sinne von Art. 51 Abs. 4 RBG gelten und folglich nicht vom privilegierten Grenzabstand profitieren. Demnach hat der Beschwerdegegner 2 in seinem Beschwerdeentscheid vom 18. April 2018 die Baubewilligung für das Baugesuch vom 7. August 2017 zu Recht verweigert. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. III. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Mangels Obsiegens steht ihnen sodann keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario).

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