

GR_GERICHTE R 2006 35 vom 27. September 2006

GR Gerichte, 2006-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2006_35

FR: GR_GERICHTE R 2006 35 du 27 septembre 2006

IT: GR_GERICHTE R 2006 35 del 27 settembre 2006

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 4

m) zwischenzeitlich von ihr bewilligt worden sei. Die Rekursgegnerin 2 reichte ihrerseits ein Besonnungsdiagramm nach, aus welchem sich ergibt, dass ausgehend vom effektiven Horizont am 21. Dezember in allen Nachbargebäuden wenigstens 50% der Hauptwohnräume minimal 120 Minuten besonnt werden.

E. 5

Am 26. September 2006 führte eine Delegation der 4. Kammer des Verwaltungsgerichts einen Augenschein durch, an welchem ein Vertreter der Erbgemeinschaft ... zusammen mit deren Anwalt, der Rechtskonsulent der Gemeinde ... sowie ein Vertreter der Bauherrschaft mit deren Anwalt teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei Gelegenheit geboten, sich anhand der Pläne und der Örtlichkeiten auch noch mündlich ausführlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern. Auf die Ausführungen am Augenschein wie auch auf die weiteren Darlegungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nachdem die Rekursgegnerin 1 mit Beschluss vom 20. Juni 2006 die im Sinne der rekurrentischen Vorbringen von der Rekursgegnerin 2 vorgenommene Projektänderung (Verkürzung des Balkons an der Ostseite um 0,5 m und damit einhergehend Vergrösserung des dort eingehaltenen Grenzabstandes von 3,5 m auf nunmehr 4 m) nachträglich auch noch formell bewilligt hat, was durchaus zulässig und aus prozessökonomischen Überlegungen auch sinnvoll war, wird der Rekurs insoweit zufolge Anerkennung gegenstandslos. Auf weitere Ausführungen hierzu kann verzichtet werden, doch wird dieser Umstand, angesichts des Verfahrensausganges, bei der Festlegung der Verfahrenskosten angemessen zu berücksichtigen sein. 2. a) Die Rekursgegnerin 1 hat den streitigen Neubau für ein Mehrfamilienhaus auf der am ... in der Zone für Städtisches Wohnen gelegenen Parzelle Nr. 416, obwohl der Neubau gegenüber keiner angrenzenden Parzelle den grossen Grenzabstand einhält. Sie hat es ausgehend von der Annahme, dass die Südostfassade als Hauptfassade zu gelten habe, für zulässig erachtet, dass das Neubauvorhaben gegen Nordwesten lediglich einen Grenzabstand von 2,5 m, gegenüber dem Sportweg den kleinen Grenzabstand von 5 m, gegenüber der ...strasse den Strassenabstand von 5 m (Art. 34 BG) sowie gegen Südwesten den kleinen (und gestützt auf Art. 26 BG zudem noch um einen Meter reduzierten) Grenzabstand (4 m) einhält. Die Rekurrenten machen im Wesentlichen eine Verletzung der massgeblichen kommunalen Bestimmungen über die Grenzabstände, den Strassenabstand sowie die Minimalbesonnung.

Dabei haben sie sich insbesondere von der Überlegung leiten lassen, dass die Vorinstanz zu Unrecht die Südostfassade als Hauptfassade angenommen habe. Vielmehr hätte sie ihres Erachtens der Prüfung die Südwestfassade als Hauptfassade zugrunde legen müssen. b) Bei der Beurteilung der sich stellenden Fragen ist im Wesentlichen von den nachstehend zitierten Bestimmungen auszugehen. Art. 102 Abs. 4 BG, „Grenz- und Gebäudeabstand“:

„Der grössere Grenzabstand ist von der Hauptfassade aus zu ermitteln. Die Hauptfassade bestimmt sich aufgrund der Hauptwohnräume und im Zweifel aufgrund der längeren Fassade.“ In der Zone für „Städtisches Wohnen“ beträgt der grosse Grenzabstand 10,5 m und der kleine Grenzabstand 5 m (vgl. Art. 93 „Zonenschema“). Art. 26 BG, „Minimalbesonnung“: Dieser wiederum sieht in Abs. 4 u.a. vor, dass unter bestimmten in den Abs. 1 bis 3 näher umschriebenen Voraussetzungen die Grenzabstände nach Art. 93 BG wie folgt unterschritten werden können: a) Der kleine Grenzabstand um 1 m; b) Der grosse Grenzabstand um 1,5 m. Art. 34 BG, „Strassenabstand“: Danach ist von Strassen ein Abstand von mindestens 5 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Art. 103 BG, „Masse“ Bei eingeschossigen, nicht mehr als 4,5 m hohen und nicht zu Wohnzwecken dienenden An- und Nebenbauten beträgt der Grenzabstand in allen Bauzonen 2,5 m. c) Die Bezeichnung der Südostfassade als Hauptfassade begründete die Rekursgegnerin 1 zum einen damit, dass sich diese bereits aufgrund der von der Bauherrschaft in den Plänen vorgesehenen Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume eindeutig bestimmen lasse. Zum andern sei die Südostfassade mit 14,63 m auch länger als die Südwestfassade (12,96 m). Die Rekurrenten bestreiten diese Qualifikation und verlangen ihrerseits vor der Südwestfassade die Einhaltung des grossen Grenzabstandes (10,5 m). Ihrem Ansinnen ist kein Erfolg beschieden. Wie sich den eingereichten Plänen ohne weiteres entnehmen lässt, sind der Bereich „Wohnen/Essen“ und die ihm zuzuordnenden Fensterfronten (mit einem verglasten, kleineren Balkon) überwiegend gegen Südosten ausgerichtet, wobei übers Eck - also gegen Südwesten - noch ein weiterer (grösserer) Balkon vorgesehen ist. Demgegenüber sind drei von vier Schlafzimmern im rückwärtigen Bereich gegen Nordosten situiert. Die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume spricht mithin ohne weiteres für die gemeindliche Auffassung. Selbst wenn noch

Zweifel an der Bestimmung der Hauptfassade bestünden - wofür vorliegend aber kein Anlass besteht - ergäbe sich gestützt auf den für solche Zweifelsfälle vorgesehenen Art. 102 Abs. 4 BG (in Zweifelsfällen soll die längere Fassade massgebend sein) und unter Bezugnahme auf die eingereichten Grundrisspläne ohne weiteres, dass die Südostfassade ca. 1,7 m länger ist, weshalb sich die vorinstanzliche Wertung auch aus dieser Sicht betrachtet nicht beanstanden lässt. Was die Rekurrenten dagegen vorbringen, vermag im Lichte der eingangs zitierten Bestimmungen betrachtet, nicht zu überzeugen. Wie im Übrigen der Augenschein bestätigt hat, zeigt gerade eine parzellenübergreifende, gebietsbezogene Betrachtung ohne weiteres auf, dass in dem fraglichen Gebiet keine homogene Ausrichtung der Hauptfassaden zu finden ist, welche gegen die gemeindliche Wertung erfolgreich ins Feld geführt werden könnte. Entsprechend finden sich zwar Beispiele für die von den Rekurrenten vertretene Auffassung (Hauptfassade auf der Südwestseite) auf den im Südwesten angrenzenden Parzellen wieder, wobei die Situierung dieser Bauten letztlich von der länglichen Parzellenform und der bereits vorhandenen Überbauung abhing. Doch zeigt gerade die Ausrichtung ihrer eigenen Liegenschaft, wie auch weiterer, sowohl in der näheren als auch weiteren Umgebung (bergwärts Richtung ... sowie auch südwestwärts Richtung ...) gelegenen Liegenschaften, dass sich die von der

Gemeinde vertretene Auffassung mit sachlichen Überlegungen ebenfalls vertreten lässt, ohne dass diese damit in Willkür verfallen wäre. Damit ist aber auch gesagt, dass die Vorinstanz die parallel zur ...strasse verlaufende Südostfassade, die letztlich auch eine bessere Besonnung und eine bessere Aussicht gewährt, als Hauptfassade i.S. der erwähnten kommunalgesetzlichen Bestimmung qualifizieren durfte, von der aus grundsätzlich der grosse Grenzabstand zu ermitteln ist. d) Von der Einhaltung des grossen Grenzabstandes (10,5 m) auf der Südostseite durfte die Rekursgegnerin im konkreten Fall aber deshalb absehen, weil nach bestätigter verwaltungsgerichtlicher Praxis gegenüber Strassen immer der Strassenabstand einzuhalten ist (PVG 1996 Nr. 24); dies bedeutet, dass der Strassenabstand bei diesen Fällen anstelle des

Grenzabstandes tritt (vgl. VGE 97/154 AKD c. Landschaft Davos Gemeinde). Dem bei den Akten befindlichen Plan „Situation“ (Projektänderung) lässt sich ohne weiteres entnehmen, dass das Bauvorhaben den massgeblichen Strassenabstand von 5 m (Art. 34 BG) einhält. Der auf dieser Seite im 1. OG vorgesehene und um 1 m in den Strassenabstand hineinragende Balkon steht diesem Ergebnis nicht entgegen (vgl. Art. 75 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 107 Abs.2 Ziff. 5 KRG). Die rekurrentische Argumentation, wonach für die Garagen eine völlig überrissene Raumhöhe von 4,5 m vorgesehen worden sei, um die Gesetzeskonformität der Unterschreitung des Strassenabstandes durch den Balkon zu erreichen, zielt im Lichte von Art. 101 Abs. 3 BG (zulässige EG-Höhe max. 4,5 m) sowie der von der Bauherrschaft verfolgten Ziele (Möglichkeit des Einbaus von Doppelparkern im Garageteil) offensichtlich ins Leere. e) Wie sich den Akten ohne weiteres schlüssig entnehmen lässt, hält das Bauvorhaben auf der Nordostseite (gegen den Sportweg resp. die Liegenschaft der Rekurrenten hin) den Strassenabstand von 5 m ohne weiteres ein, was auch seitens der Rekurrenten zu Recht nicht in Abrede gestellt worden ist. f) Soweit sich die Rekurrenten gegen den (nach der bewilligten Projektänderung um 1 m auf 4 m) reduzierten Grenzabstand auf der Südwestseite (Parzelle Nr. 5371/Haus Corina) wehren, ist ihrem Rekurs ebenfalls kein Erfolg beschieden. Gemäss Art. 26 BG darf nämlich der kleine Grenzabstand um 1 m unterschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Gesetz enthaltenen Vorgaben betreffend Minimalbesonnung der Wohnräume erfüllt sind (vgl. hierzu VGU R 06 07/ BGE 1P.346/2006 vom 14. August 2006). Diesen Vorgaben wird das streitige Bauvorhaben, wie sich dem bei den Akten liegenden Besonnungsdiagramm zweifelsfrei entnehmen lässt, vorliegend ohne weiteres gerecht, weshalb sich die Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes auf der Südwestseite nicht beanstanden lässt. g) Zu prüfen bleibt damit noch die gerügte Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes auf der Nordwestseite (gegen Parzelle Nr. 417 hin). Die

Vorinstanz hat die im EG des Mehrfamilienhauses in einem vorspringenden eingeschossigen Gebäudeteil (Höhe: 4,18 m) mit den vorgesehenen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumen als An- und Nebenbaute im Sinne von Art. 103 Abs. 1 BG qualifiziert, welcher lediglich einen Grenzabstand von 2,5 m einzuhalten hat. Unbestritten ist, dass der vorspringende Gebäudeteil keinen Wohnzwecken im engeren Sinne dient, eingeschossig ist und eine Höhe von weniger als 4,5 m aufweist. Zu prüfen ist mithin lediglich noch, ob der Gebäudeteil zu Recht als An- und Nebenbaute qualifiziert worden ist. Das Verwaltungsgericht hatte sich schon wiederholt mit ähnlich lautenden Bestimmungen anderer Gemeinden über An- und Nebenbauten zu befassen. Derartige Gebäude werden, wenn sie keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und eine gewisse Kubatur nicht überschreiten, in den kommunalen Baugesetzen regelmässig mit Bezug auf die Gebäude-

und die Grenzabstände privilegiert und müssen vielfach nicht in die Gebäudelänge einbezogen werden, da sie für die Nachbarn weniger immissionsträchtig sind als Wohn- oder Gewerberäume. Damit eine Anbaute als solche anerkannt werden kann, muss sie die Voraussetzungen dafür dauerhaft erfüllen. Entgegen der in PVG 1989 Nr. 24 ohne nähere Begründung geäußerten Ansicht gehört dazu nicht, dass eine Anbaute keinen direkten Zugang zum Hauptgebäude hat. Durch ein solches Erfordernis würde nämlich die Ausübung der Hilfsfunktion der Anbaute vielfach verunmöglicht oder unnötig erschwert. So wäre es wenig sinnvoll, wenn aus einem Magazinanbau die gelagerte Ware nicht direkt ins Hauptgebäude geschafft werden könnte. Ebenso wäre es verfehlt, bei einem angebauten, offenen, d.h. nicht von allen Seiten mit Fassaden umbauten Gartenhaus, das gar keinen Raum im Sinne der Rechtsprechung darstellt (vgl. VGE 740/94), zu verlangen, dass es nur über einen Umweg vom Hauptgebäude aus erreicht werden kann, zumal es zum dauernden menschlichen Verweilen gar nicht geeignet ist. Ausschlaggebend ist in diesem Zusammenhang, dass durch einen direkten Zugang vom Hauptgebäude die Immissionsträchtigkeit von Anbauten nicht nur nicht erhöht, sondern sogar vermindert wird, da dadurch Lärmimmissionen auf den Weg dahin vermieden werden. Schliesslich bedürfte es für eine solche Einschränkung der Baufreiheit wohl auch einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage (vgl. VGE 689/95). Massgebend ist

für Anbauten somit lediglich, dass es sich bei ihnen um Gebäudeteile untergeordneter Natur handelt, die für die jeweiligen Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausüben. Sie treten gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung, zumal sie immer eingeschossig sein müssen. Dadurch besitzen sie für die Nachbarn nur ein geringfügiges Störpotential, was wiederum die Privilegierung bei den Abstandsvorschriften rechtfertigt (VGU R 04 90). Diese Voraussetzungen erfüllt auch der von der Rekursgegnerin 2 geplante eingeschossige Gebäudeteil, der einen direkten Zugang vom Hauptgebäude aus aufweist. Er hält die baugesetzlichen Masse für An- und Nebenbauten ein und ist von seiner Funktion her (Ski- und Veloraum, Keller, Pellet-Silo, Heizung) bloss nebensächlich und untergeordnet. Hinzu kommt, dass dieser Gebäudeteil - wie ein Vergleich der bei den Akten liegenden Pläne (vgl. etwa den Plan „Grundrisse und Schnitt“, Projektänderung, 1:100, vom 23. Mai 2005) zeigt, konstruktiv für das Hauptgebäude nicht zwingend erforderlich ist, was ebenfalls für die vorinstanzliche Qualifikation spricht. Damit ist gesagt, dass sich die vorgenommene Privilegierung bei der Einhaltung des Grenzabstandes auch auf der nordwestlichen Seite ohne weiteres als rechtmässig erweist. - Der angefochtene Baubewilligungs- und Einspracheentscheid ist somit zu schützen und der Rekurs daher denn auch abzuweisen. 3. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zu vier Fünfteln zulasten der Rekurrentenschaft, welche überdies die anwaltlich vertretene Rekursgegnerin 2 angemessen zu entschädigen hat, und zu je einem Zehntel zulasten der Rekursgegnerinnen 1 und 2. Demnach erkennt das Gericht: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 216.--

zusammen Fr. 5'216.-- gehen zu vier Fünfteln zulasten der Erbgemeinschaft ... und zu je einem Zehntel zulasten der Gemeinde ... sowie der ... AG. Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Erbgemeinschaft ... hat die ... AG aussergerichtlich mit Fr. 2'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen.

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