

OW_GERICHTE VVGE 1971/75 Nr. 76 vom 18. Februar 1975

OW Obergericht, 1975-02-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1971_75 Nr. 76](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1971_75_Nr.76)

FR: OW_GERICHTE VVGE 1971/75 Nr. 76 du 18 février 1975

IT: OW_GERICHTE VVGE 1971/75 Nr. 76 del 18 febbraio 1975

Regeste

VVGE 1971/75 Nr. 76, S. 81: a) Art 65 des BauR von Engelberg. Die Auflagen einer Baubewilligung haben relativ selbständigen Charakter nie Baubewilligung kann daher mit Ausnahme der angefochtenen Nebenbestimmungen rechtskräftig werden. b) A

Erwägungen

E. 1

Der Gemeinderat weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass gemäss Art. 65 BauR ein Baugesuch nicht erledigt sei, solange über die Baubewilligung Streit bestehe. Diese Ordnung des Übergangsrechts entspreche dem Grundsatz, dass jede Behörde das im Zeitpunkt ihres Entscheides geltende Recht anzuwenden habe. Dieser Auffassung ist voll und ganz beizupflichten (vgl. MBVR, Bd. 56, 1958, S. 79 und Bd. 54, 1956, S. 405 mit Verweisungen; BGE 99 I 339 ff.). Vorliegend hat sie aber nur insoweit Geltung, als die Baubewilligung tatsächlich angefochten wurde. Da nämlich Auflagen relativ selbständig sind, können sie ohne Einbezug der Baubewilligung angefochten werden (Hottinger, Markus: Die Baubedingung. Ein analytischer Beitrag zum Baupolizeirecht, Diss. Zürich, Aarau 1941, S. 157; Sulser: Bedingung und Auflage. Ein Beitrag zum allgemeinen Teil des Verwaltungsrechts, S. 16; Zimmermann, Bruno: Der Baudispens in der Stadt Zürich, Diss. Zürich 1958, S. 18), d.h. die Baubewilligung ist mit Ausnahme der angefochtenen Nebenbestimmungen rechtskräftig. Der Regierungsrat hat somit nur die umstrittenen Beschwerden nach neuem Gemeinderecht zu beurteilen. Dabei ist auf die Art. 28 Abs. 2 und 4 sowie Art. 25 Abs. 2 BauR abzustellen. Da jedoch diese Bestimmungen zum Teil wörtlich und zum Teil sinngemäss aus dem kantonalen Baugesetz übernommen wurden, kann bei der Auslegung ohne Bedenken auf den Willen des Baugesetzgebers Rückgriff genommen werden. Es geht also vorerst darum, diesen Willen anhand der baugesetzlichen Normen zu erforschen.

E. 2

Sowohl der Beschwerdeführer als auch der Gemeinderat gehen von der Auffassung aus, die Ausnahmegewilligungspflicht hänge vorliegend davon ab, ob die Tiefgarage über das effektiv gewachsene Terrain herausrage, oder aber als unterirdische Baute zu taxieren sei. Somit dreht sich bei ihnen der Streit um die Auslegung von Art. 12 Abs. 6 BauG (bzw. Art. 25 Abs. 2 BauR) und nicht etwa um die grundsätzliche Frage, ob der Wortlaut von Art. 11 BauG (bzw. Art. 28 BauR) Garagen überhaupt erfasse. Dabei übersehen sie, dass die beiden Bestimmungen eine verschiedene Schutzfunktion erfüllen: während Art. 12 Abs. 6 BauG insbesondere dem jeweiligen Nachbarn zugute kommen soll, wollen mit Art. 11 BauG der Bauherr selbst sowie seine allfälligen Käufer oder Mieter geschützt werden. Ein anderer Zweck wurde letzterer Bestimmung vom Gesetzgeber nicht zugedacht. Um die Nachbarschaft zu schützen bedarf es jedenfalls keiner Begrenzung von 36 m, weil diese

Aufgabe bereits Art. 7 Abs. 4 BauG zukommt. Dort ist für eingeschossige Bauten sogar eine Ausnahme vorgesehen, was darauf schliessen lässt, dass der Nachbar in solchen Fällen keines besonderen Schutzes bedarf. Zudem wären in Art. 11 BauG sicher keine Baukategorien ausgenommen worden, wenn man eine nachbarliche Schutzbestimmung hätte aufstellen wollen. Art. 11 BauG hat auch nicht etwa die Verhinderung von Verunstaltungen des Orts- und Landschaftsbildes zum Ziel; diese ist in Art. 17 Abs. 1 BauG stipuliert. Aus diesen Ausführungen erhellt einerseits, dass Art. 11 BauG mit Art. 8 BauG in keinem Zusammenhang steht, bzw. nach obwaldnerischem Recht die Ausnahmebewilligung betreffend Überschreitung der Gebäudelänge nicht davon abhängig gemacht werden kann, ob eine Baute als unterirdisch zu werten sei oder nicht. Andererseits geht auch daraus hervor, dass die Beschränkung der Gebäudelänge ihrer oben beschriebenen Schutzfunktion wegen nur auf Wohnbauten angewendet werden kann. Dies war der unmissverständliche Wille des Gesetzgebers, welcher mit der Einführung des neuen Baugesetzes vom 4. Juni 1972 (bzw. mit der Abänderung des Baugesetzes vom 16. Mai 1965) nur noch die sog. "Wohnkasernen" verhindern wollte. Einige Zitate aus dem Protokoll der entsprechenden Kantonsratsverhandlungen vom 23. März 1972 mögen dies erläutern: "Er (gemeint ist Art. 11) bezieht sich nur mehr auf Wohnbauten" oder "Es ist richtig, dass nach der vorgeschlagenen Abänderung nur noch Wohnbauten gemeint sind. Der Regierungsrat und die Kommission sind der Auffassung, dass wir keine Wohnkasernen wünschen. Wenn wir die Bemessung von 36 m streichen, kann irgend jemand auf die Idee kommen, eine 200 m lange Wohnkaserne aufzustellen." (Vgl. ausserdem: Protokoll des Kantonsrates vom 5. Juli 1962 bis 22. April 1965, 13. Band, S. 710). Nun gerät aber dieser klare gesetzgeberische Wille mit Art. 11 Abs. 3 BauG in Konflikt, weil man daraus an sich schliessen muss, dass nicht nur Wohnbauten unter die Beschränkung fallen. Diese Unstimmigkeit rührt daher, dass Absatz 3, trotz der grundlegenden Änderungen in Absatz 1, aus dem alten Baugesetz wohl irrtümlicherweise unverändert übernommen wurde. Absatz 3 stimmt daher mit Absatz 1 überhaupt nicht mehr überein; letztere Bestimmung kann ja, wie bereits mehrfach erwähnt, nur für Wohnbauten gelten. Es ist an dieser Stelle zuzugeben, dass sich der Regierungsrat bis anhin mit den beschriebenen Unklarheiten nie befasste. Unter der Herrschaft des alten Baugesetzes musste er dies auch nicht tun, da damals Absatz 3 mit Absatz 1 übereinstimmte. Aber selbst nach Inkrafttreten des neuen Baugesetzes wurden teilweise für andere als Wohnbauten Ausnahmebewilligungen verlangt. An dieser Praxis ist in Anbetracht der oben gemachten Erwägungen nicht festzuhalten. Das vernünftige gesetzgeberische Motiv verdient hier gegenüber dem eigentlichen Wortlaut von Art. 11 BauG den Vorzug. In Lehre und Rechtsprechung wurde wiederholt festgestellt, dass in solchen Fällen der an sich klar erscheinende Wortlaut auslegungsbedürftig ist, soweit er Ausdrücke verwendet, die nicht völlig eindeutig und unmissverständlich sind (BGE 87 I 15) oder dem Sinngehalt des Gesetzes und somit dem gesetzgeberischen Willen widersprechen (Oberrekurskommission des Kantons Zürich, Rechenschaftsbericht 1938 Nr. 1; ZBl 1938, S. 590; Imboden, Max: Schweiz. Verwaltungsrechtssprechung, Band I, 4. Aufl. Basel 1971, Nr. 242). Ist somit die 36 m-Begrenzung ausschliesslich auf Wohnbauten anwendbar, so muss dasselbe für die ebenfalls in Art. 11 BauG stipulierte maximale Grundfläche gelten. Die vorgesehenen 540 m² stehen nämlich mit den 36 m in einem funktionellen Zusammenhang, welcher sich aus einer Abänderung gegenüber dem alten Baugesetz ergeben hat (15 m x 36 m).

E. 3

Aufgrund der gemachten Ausführungen ist vorliegend nach kantonalem Recht keine Ausnahmegewilligung erforderlich, da ja die Wohnbauten für sich alleine betrachtet die maximalen Längen- und Flächenmasse nicht überschreiten. Bei Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts lautet das Ergebnis nicht anders, denn wie schon unter Ziff. 4 dieser Erwägungen gesagt wurde, entsprechen die einschlägigen baureglementarischen Bestimmungen dem kantonalen Recht sinngemäss und weitgehend sogar wörtlich.

E. 4

Für weitere Fälle dieser oder ähnlicher Art sei hier noch folgendes festgehalten: Es ist denkbar, dass eine Ausnahmegewilligungspflicht in gewissen Fällen z.B. auch für gewerbliche oder industrielle Bauten bejaht werden müsste. Nämlich dann, wenn solche Bauwerke mit einer Wohnbaute dergestalt vereinigt würden, dass für die Mieter oder Eigentümer der Wohnbaute gesundheitsschädigende Wirkungen (mangelnde Besonnung, schlechte Belüftung usw.) befürchtet werden müssten. de| fr | it Schlagworte baubewilligung wille regierungsrat auslegung alter ausnahme nachbar gemeinderat miete weiler ausführung kantonales recht entscheid gemeinderecht baute und anlage Mehr Deskriptoren anzeigen Leitentscheide BGE 87-I-10 S.15 VVGE 1971/75 Nr. 76

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