

OW_GERICHTE VVGE 1987/88 Nr. 57 vom 28. August 1984

OW Obergericht, 1984-08-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_1987_88_Nr_57

FR: OW_GERICHTE VVGE 1987/88 Nr. 57 du 28 août 1984

IT: OW_GERICHTE VVGE 1987/88 Nr. 57 del 28 agosto 1984

Regeste

VVGE 1987/88 Nr. 57, S. 137: Weisungen des Regierungsrates betreffend Akteneinsichtsrecht und rechtliches Gehör vom 28. August 1984. Zulässigkeit eines zweiten Schriftenwechsels im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat (Erwägung 1).
Ar

Erwägungen

E. 1

Der Regierungsrat prüfte, ob die nachträgliche Eingabe der Beschwerdeführer vom 1. Dezember 1987 als zweiter Schriftenwechsel, d.h. als Replik entgegenzunehmen war, verneinte indessen die Frage. Dabei verwies er auf seine eigenen Weisungen betreffend Akteneinsichtsrecht und rechtliches Gehör vom 28. August 1984 (LB XIX, 49 ff.). Danach kann die Rechtsmittelinstanz auf jeder Stufe des Verfahrens zu einem weiteren Schriftenwechsel einladen (Ziff. 10.2), eine Formulierung, die dem Art. 57 Abs. 2 VwVG entspricht. Weitere Voraussetzungen werden in den Weisungen nicht genannt. Diesbezüglich unterscheiden sich die Weisungen von der früheren Praxis, wonach ein zweiter Schriftenwechsel "nur mit äusserster Zurückhaltung" gewährt wurde (VVGE 1971-1975, Nr. 18). Es gibt zwar gute Gründe, einen zweiten Schriftenwechsel nur dann zuzulassen, wenn die Verwaltung in ihrer Vernehmlassung neue tatsächliche Behauptungen aufstellt, deren Richtigkeit nicht ohne weiteres aktenwidrig ist und die für die Entscheidung von Bedeutung sein kann (BGE 104 Ib 61; 94 I 662). Diese Praxis des Bundesgerichtes bei staatsrechtlichen und verwaltungsgerichtlichen Beschwerden beruht indessen auf Art. 93 Abs. 3 bzw. 110 Abs. 4 OG, wonach ein zweiter Schriftenwechsel ausdrücklich nur "ausnahmsweise" stattfindet. Schliesslich sieht Ziff. 8.2 der erwähnten regierungsrätlichen Weisungen ausdrücklich vor, dass verspätete Parteivorbringen, die ausschlaggebend erscheinen, trotz Verspätung berücksichtigt werden können. Unter diesen Umständen ging es nicht an, die Eingabe der Beschwerdeführer vom 1. Dezember 1987 einfach aus dem Recht zu weisen.

E. 3

Strittig ist im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr die Anwendung der Ästhetikklausel von Art. 17 BauG, sondern die Frage, ob bei den vorliegenden Bauvorhaben baupolizeiliche Bestimmungen verletzt werden, deren Einhaltung eine Erteilung der Baubewilligungen für die zwei Doppelfamilienhäuser nicht zuliesse. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird im wesentlichen geltend gemacht, verschiedene baupolizeiliche Bestimmungen betreffend die First- und Gebäudehöhe, die Ausnützung sowie die Abstände würden beim bewilligten Bauprojekt nicht eingehalten. Die Überprüfung dieser Vorwürfe aufgrund der eingereichten Pläne und der massgeblichen Bestimmungen ergibt folgendes: a) Gebäudehöhe Die Beschwerdeführer bringen vor, dass

das Haus auf Parzelle 1508 um 1,3 m und jenes auf Parzelle 1627 um 1.95 m zu hoch sei. Die zulässige Gebäudehöhe in der Zone "E 2" beträgt 7 m (Art. 23 Abs. 5 BauR). Als Gebäudehöhe gilt die ausgemittelte Fassadenhöhe ab gewachsenem Boden bis Oberkant Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut (Art. 9 Abs. 2 BauR). Projektiert ist auf jedem der beiden Grundstücke je ein Doppelfamilienhaus. Während in den Plänen die West- und Ostansichten beider Häuser dargestellt werden, trifft dies in bezug auf die Süd- und Nordansicht nicht zu. Vom einen Haus ist nur die Nordansicht, vom andern Haus nur die Südansicht mit dem jeweils entsprechenden gewachsenen Terrain eingezeichnet. Unter diesen Umständen kann aber die ausgemittelte Fassadenhöhe gar nicht richtig ermittelt bzw. nachgeprüft werden. Dass die Neigung des gewachsenen Terrains nicht bei beiden Häusern dieselbe ist, ergibt sich schon aus der Nordansicht des einen sowie der Südansicht des andern Hauses. Hinzu kommt, dass die beiden Häuser in ostwestlicher Richtung um rund drei Meter versetzt sind. Es kann zwar nicht einfach ausgeschlossen werden, dass die höchstzulässige Gebäudehöhe von sieben Metern eingehalten sein könnte; andererseits lässt sich die ausgemittelte Fassadenhöhe aufgrund der vorliegenden Pläne nicht nachmessen. Gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. b VV zum BauG sind mit dem Baugesuch u.a. Fassadenpläne und Schnitt mit eingetragenen Hauptmassen einzureichen. Die alten und neuen Terrainlinien sind in den Plänen einzutragen. Umfasst ein Vorhaben mehrere Objekte, gilt diese Bestimmung für alle Objekte. Grundsätzlich genügt es daher nicht, nur von einem der mehreren Objekte die erforderlichen Pläne einzureichen oder aber von jedem der Gebäude jeweils nur gewisse Ansichten. b) Firsthöhe Ähnliches gilt auch in bezug auf die Firsthöhe. Diese ist definiert als Distanz zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt des Schrägdaches (Art. 9 Abs. 3 BauR). Der sog. Niveaupunkt bildet die Ausgangslage für die Berechnung der Höhe eines Gebäudes, aber auch der Höhenlage, unter welche die Gebäudefundamente hinabreichen. Dabei ergibt sich der Niveaupunkt durch die Projektion des Gebäudeschwerpunktes auf die ausgemittelte Höhe des gewachsenen Terrains (VGE vom 6. Juni/23. Juli 1984 i.S. Burri c. Wohnbau AG Kerns, E. 3). Aufgrund des Schnittplanes ist der dort vermerkte Niveaupunkt nicht nachprüfbar. Diesbezüglich gilt das bereits im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe Ausgeführte. Der Schnitt A-A bezieht sich nur auf eines der beiden Gebäude. Auch unter diesem Gesichtspunkt müssen die Pläne als unvollständig gelten und erlauben eine Nachprüfung des ausgemittelten Niveaupunktes und somit die Beantwortung der Frage, ob die höchstzulässige Firsthöhe eingehalten sei, nicht. Schon aufgrund der namhaft gemachten Mängel der Planunterlagen hätte die angefochtene Bewilligung nicht erteilt werden dürfen, weshalb die Beschwerde gutzuheissen ist. c) Ausnutzungsziffer Bedenken erweckt zudem auch die Berechnung der Ausnutzungsziffer. Die Beschwerdeführer anerkennen, dass die grösstmögliche Ausnutzungsziffer im vorliegenden Falle 0,35 beträgt, behaupten jedoch, diese sei beträchtlich überschritten. Dabei verweisen sie auf ein Gutachten Neubert vom 5. November 1987, welches sich jedoch bei der Berechnung ausdrücklich auf die Benutzungsverordnung der Bundesrepublik Deutschland vom 15. September 1977 abstützt. Massgebend ist dagegen Art. 4 BauR, wonach sich die Ausnutzungsziffer aus der Teilung der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen durch die Grundstückfläche ergibt. Nach Art. 4 Abs. 2 BauR gelten als anrechenbare Bruttogeschossflächen alle Vollgeschossflächen, alle übrigen zu Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und gewerblichen Zwecken verwendbaren Räume sowie die zu ihrer Erschliessung notwendigen Flächen. Nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet werden Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, Gemeinschaftsbastelräume in Mehrfamilienhäusern, Einstellräume für Velos und Kinderwagen, wohnungszugehörige

Abstell- und Lagerflächen, offene gewerblich nicht genutzte Erdgeschosshallen, Einstellräume von Motorfahrzeugen. Estriche gelten im allgemeinen als wohnungszugehörige Abstell- und Lagerflächen, demnach der Bruttogeschossfläche nicht anrechenbar. Bei den Akten findet sich kein Plan des Dachgeschosses; was ebenfalls ein Mangel ist. In den Schnitten werden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss als Estrich bezeichnet. Massgebend, ob ein Raum in die Berechnung miteinzubeziehen ist, kann nicht eine zufällige Bezeichnung des Nutzungszweckes durch den Bauherrn in den Plänen sein. Vielmehr ist auf die objektive Verwendbarkeit abzustellen, d.h. es ist danach zu fragen, welche Nutzung ein Raum in seiner baulichen Gestaltung zulässt (VVGE 1981/2, Nr. 46 E. 3a; AGVE 1979, 246 f; Friedrich/Spühler/Krebs, Bauordnung der Stadt Winterthur, Winterthur 1970, N 7 zu § 23). Ansonsten der Umgehung der Ausnützungsziffer Tür und Tor geöffnet wäre. Aus den unvollständigen Plänen ergibt sich folgendes: Der Zugang zum Estrichraum führt offenbar über eine normale Treppe, wie sie auch sonst im Haus verwendet wird. Die Ausgestaltung der Eingangspartie ist in Ermangelung eines Planes des Dachgeschosses unklar. Der Estrichraum weist eine Länge von rund 9,5 m, eine Breite von knapp 5,5 m und Höhen von rund 3,5 m (unter dem First) bzw. rund 60 cm im Bereich der Kniewand auf. Ferner weist der Estrichraum sowohl gegen Westen wie gegen Osten je ein Fenster in einer dem Raum durchaus angemessenen Dimension auf (1 m x 1 m). Aus den Akten ergibt sich nicht, ob und wie das Dach isoliert wird, ebensowenig wie die Wände isoliert werden. Geht man davon aus, dass im vorliegenden Falle die Isolation am Dach selber und nicht auf dem Boden des Dachgeschosses angebracht wird, handelt es sich beim Estrich um einen Raum, der durchaus Wohnzwecken dienen kann. Aus den Plänen ist auch nicht ersichtlich, ob der Estrich beheizt werden kann, wobei ein solcher Raum - bei guter Isolation des Daches und der Wände - beispielsweise durch einen mobilen Elektroheizkörper genügend beheizt werden kann. Die räumlichen Dimensionen, aber auch andere Umstände, wie der Treppenaufgang und die Belichtung verleiten geradezu dazu, diesen von seiner Bezeichnung her nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Raum nachträglich eben doch zu bewohnen. Zu beachten gilt es ferner auch, dass Abstellräume in einem bestimmten quantitativen Verhältnis zu der der Hauptnutzungen gewidmeten Geschossfläche stehen müssen (VVGE 1981/2, Nr. 46 E. 3a.). de| fr | it Schlagworte regierungsrat zweiter schriftwechsel weisung berechnung dachgeschoss baubewilligung gemeinderat frage beschwerdeführer entscheid einsprache terrain baupolizei umstände dach Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund VwVG: Art.57 BGG: Art.93 Art.110 AGVE 1979, S.246 Leitentscheide BGE 104-IB-59 S.61 94-I-659 S.662 VVGE 1971/75 Nr. 18 1987/88 Nr. 57

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