

OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 40 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2007_08_Nr_40

FR: OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 40 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 40 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 2007/08 Nr. 40, S. 180: Art. 44 Abs. 1 BauG; Art. 58 BauR Engelberg Umfang der Gemeindeautonomie im Baurecht (Übersicht). Die Gemeinde ist bei der Festlegung und Berechnung der Gebäudegrundfläche autonom (Erw. 4b). Das Verwaltungsgeri

Volltext

VVGE 2007/08 Nr. 40, S. 180: Art. 44 Abs. 1 BauG; Art. 58 BauR Engelberg Umfang der Gemeindeautonomie im Baurecht (Übersicht). Die Gemeinde ist bei der Festlegung und Berechnung der Gebäudegrundfläche autonom (Erw. 4b). Das Verwaltungsgericht überprüft die Auslegung des unbestimmten kommunalen Rechtsbegriffs des "Hauptgebäudes" mit einer gewissen Zurückhaltung (Erw. 4c und d). Folgen der Abkehr vom System der Ausnützungsziffer (Erw. 4e). Anspruch auf Gleichbehandlung bei Festhalten der Baubewilligungsbehörde an einer örtlichen Bewilligungspraxis (Erw. 4g). Art. 44 Abs. 1 BauG; Art. 57 Abs. 1 BauR Engelberg Auch die Gebäudelänge berechnet sich nach kommunalem und nicht nach kantonalem Recht (Erw. 5). Art. 45 Abs. 6 BauG; Art. 54 und Art. 55 BauR Engelberg Berechnung der Dachgeschossfläche und der Kniestockhöhe (Erw. 6). Art. 37 BauG; Art. 9 BauR Respektierung des Beurteilungsspielraums der Gemeinde hinsichtlich der Eingliederung der Bauten (Erw. 7).
Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. Januar 2008 Aus den Erwägungen: 4.a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Baugesuchsobjekte überschritten die nach Art. 8 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 58 des Baureglements der Einwohnergemeinde Engelberg vom 18. Mai 2003 (BauR) höchst zulässige Gebäudegrundfläche von 150 m². Der Einwohnergemeinde Engelberg stehe kein Anspruch auf freie Interpretation der Reglementsbestimmungen zu, was unter "senkrecht auf den Boden projizierte(r) Gebäudeumfassung" des "Hauptgebäudes" zu verstehen sei. Das kantonale Baugesetz kenne nur Hauptbauten, Kleinbauten und Kleinstbauten, wobei als Kleinbauten An- und Nebenbauten gelten würden. Anbauten und Nebenbauten seien nicht bewohnbare Bauteile eines Hauptbaues bzw. eines selbstständigen Baukörpers, weshalb alle dem Wohnen dienenden Gebäudeteile zur Hauptbaute gehörten. Bei der "senkrecht auf den Boden projizierten Gebäudeumfassung" seien damit auch Erker, Reduits, Terrassen, Balkone, Loggien, Laubengänge sowie erst recht Wohnungszugänge, Wohnungsvorplätze, Treppen und Liftschächte miteinzubeziehen. Die in Art. 58 BauR enthaltene Definition lasse die von den Gemeindebehörden vorgenommene extensive Auslegung nicht zu. Daran ändere auch nichts, dass die Gemeindebehörden offenbar in 13 anderen Fällen bereits schon gesetzeswidrig verfahren seien. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb in einem gesonderten oder an den Hauptbau angelehnten Gebäudeteil liegende Wohnungszugänge, Wohnungsvorplätze, Treppen- und Liftaufgänge, aber auch Balkone und Erker bei der Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche nicht einbezogen werden sollten. Die Beschwerdeführerin weist weiter darauf hin, dass mit der Aufhebung des Art. 81 des

früheren Baureglementes bei der Festlegung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche ein zuvor bestandener Ausnahmekatalog beseitigt worden sei, wodurch der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht habe, dass beim neuen System alle Gebäudeteile bei der Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche einbezogen werden müssten. Unzulässig sei auch die extensive Auslegung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche durch die Gemeindebehörden von Engelberg mit dem Argument, dass damit der Bau von Vier- und Fünzimmerwohnungen gefördert werden solle, zumal die beiden Baugesuchsobjekte lediglich Dreizimmerwohnungen aufwiesen. Haus 4A weise demzufolge eine Gebäudegrundfläche von 218,5 m² auf und Haus 4B eine Gebäudegrundfläche von 223.17 m². Damit überschreite Haus 4A die zulässige Gebäudegrundfläche um 45,5 % und Haus 4B um 48,8 %. b) Gemäss Art. 58 BauR ist die massgebliche Gebäudegrundfläche die durch die senkrecht auf den Boden projizierte Gebäudeumfassung gebildete Fläche des Hauptgebäudes. Umstritten ist dabei, was unter "Hauptgebäude" zu verstehen ist. Die Beschwerdeführerin spricht der Einwohnergemeinde Engelberg eine freie Interpretation der Reglementsbestimmung ab und bringt sinngemäss vor, wegweisend sei der Begriff der "Hauptbaute" im Sinne des kantonalen Baugesetzes. Dieses kenne als Arten von Bauten nur Hauptbauten, Kleinbauten oder Kleinstbauten (vgl. Art. 36 Abs. 1 des Baugesetzes vom 12. Juni 1994 [BauG; GDB 710.1]). Es stellt sich somit zunächst die Frage, ob die Festlegung und Berechnung der Gebäudegrundfläche eine kommunale Angelegenheit ist oder ob die Vorinstanz die Frage zu Unrecht dem Bereich der Gemeindeautonomie zurechnete. aa) Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Ob und wieweit eine Gemeinde in einem bestimmten Bereich autonom ist, richtet sich nach dem kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht (BGE 118 Ia 219; vgl. auch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]). Umschreibt die Verfassung wie im Kanton Obwalden (Art. 83 Abs. 1 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968 [KV; GDB 101]) den sachlichen Bereich der kommunalen Selbstständigkeit nicht, so bestimmt sich der Umfang der Gemeindeautonomie nach den Vorschriften des kantonalen Gesetzesrechts (Notker Dillier, Der Rechtsschutz im Bau- und Planungsrecht, Sarnen 1994, 238, mit Hinweisen). Der geschützte Autonomiebereich kann sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung des kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Vollzug der kantonalen oder eidgenössischen Normen der Gemeinde übertragen ist und die Art der zu regelnden Materie tatsächlich Raum für eine Selbstbestimmung durch die einzelne Gemeinde bietet. Diese Freiheit muss nicht im ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich gegeben sein. Es ist daher nicht zu untersuchen, ob Autonomie in einem ganzen Sachbereich bestehe, sondern von Fall zu Fall differenziert zu prüfen, ob die Gemeinde im Rahmen der Streitfrage selbst über die Gestaltungsfreiheit verfüge (BGE 126 I 136; BGE vom 21. Mai 1997, in: ZBl 99/1998, 171; BGE 124 I 226 f., 122 I 290, 119 Ia 218 f., 118 Ia 219; 99 Ia 71; VVGE 2001/02, Nr. 25, Erw. 3; 1999/2000, Nr. 41, Erw. 5; 1989/1990, Nr. 52, Erw. 3; VGE vom 26. März 1999 i.S. L., Erw. 6.a; Markus Dill, Die staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung der Gemeindeautonomie, Bern 1996, 42 ff., mit Hinweisen; Dillier, a.a.O., 244). bb) Im Kanton Obwalden ist gemäss Art. 7 Abs. 4 BauG die Gemeindeversammlung für den Erlass des Baureglementes und des Zonenplanes zuständig. Die Gemeinden fassen darin ihre

Vorschriften zur Planung und zum Bauen zusammen (Art. 17 Abs. 1 BauG). Die kantonalen Verfahrensvorschriften dürfen nicht abgeändert, die materiellen Bestimmungen des kantonalen Baurechts nicht gemildert werden (Art. 17 Abs. 3 BauG). Entsprechend dieser Regelung hat das Verwaltungsgericht verschiedentlich eine Autonomie der Gemeinden im Baurecht bejaht, so z.B. soweit eine Gemeinde im Baureglement über die Mindestabstände des kantonalen Rechts hinaus gehen (VGE vom 24. September 1999 i.S. M. und Einwohnergemeinde X., Erw. 7b; vgl. auch VGE vom 26. März 1999 i.S. L., Erw. 6b). Auch bei den die Ausnutzungsziffer regelnden Bestimmungen der kommunalen Baureglemente handelt es sich um autonomes Gemeinderecht (VVGE 1989/90, Nr. 52, Erw. 6). Das Verwaltungsgericht erachtete es im Lichte einer autonomen Gemeindegliederung auch vertretbar, dass der Gemeinderat eine umstrittene Bestimmung des Baureglementes dahingehend auslegte, dass nicht alle Flächen auf Baugrundstücken, die mit Fahrzeugen befahrbar sind und zu diesem Zweck beispielsweise mit einem besonderen Belag versehen wurden, als nicht anrechenbare Flächen zu gelten hätten, sondern nur jene von einer gewissen Wichtigkeit; es könne nicht gesagt werden, dass eine Auslegung, wonach bloss grundstücksinterne Zufahrten zu Häusern, Garagen, Parkflächen oder unterirdische Parkanlagen keine nicht anrechenbaren Fahrbahnflächen seien, geradezu unhaltbar sei (VGE vom 27. Januar 1995 i.S. W. AG, Erw. 3; vgl. zum Ganzen auch VVGE 1999/2000, Nr. 41 und 1989/90, Nr. 50, Erw. 4c). cc) Das BauG sagt betreffend die zulässige Gebäudegrundfläche nichts aus. Vielmehr haben die Gemeinden in Art. 44 Abs. 1 BauG die Kompetenz erhalten, im Baureglement die zulässige Gebäudemasse und die zulässige Geschosshöhe festzulegen. Mit der Festlegung der Gebäudemasse fällt somit auch die Bestimmung der Gebäudegrundfläche in die Kompetenz der Einwohnergemeinde. Nach Art. 8 Abs. 3 BauR darf die Gebäudegrundfläche in der Zone W2B 150 m² nicht überschreiten. Die Vorinstanz hat zu Recht darauf hingewiesen, dass das kantonale Baugesetz zwar den Begriff des "Hauptgebäudes" kenne, Art. 58 BauR und Art. 36, 39 und 41 BauG jedoch unterschiedliche Zielsetzungen verfolgten. Die kantonalen Bestimmungen zielen auf die Einhaltung eines minimalen Grenz- und Gebäudeabstandes, wogegen es in Art. 58 BauR um die Einschränkung des Gebäudevolumens geht. Daraus ergibt sich, dass die Gemeinde bei der Festlegung und Berechnung der Gebäudegrundfläche autonom ist, da das kantonale Recht (und Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz] vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]) die Materie nicht abschliessend regelt, sondern sie der Gemeinde überlässt. Das kantonale Recht beinhaltet bezüglich der Gebäudegrundfläche weder eine zwingende noch eine vollständige Regelung (vgl. VVGE 2001/02, Nr. 25, Erw. 4b/aa). c) Bei autonomem kommunalem Baurecht darf der Regierungsrat dem Gemeinderat nicht seine eigene Auslegung aufzwingen, wenn mehrere Auslegungen vertretbar sind (VVGE 1999/2000, Nr. 41, Erw. 5a/aa; Dillier, a.a.O., 246). Vielmehr stellt sich für ihn nur die Frage, ob die Interpretation der Gemeinde vertretbar und nicht geradezu willkürlich ist. Dabei kann auch auf die örtliche Bewilligungspraxis abgestellt werden (VGE vom 13. August/8. Oktober 1996 i.S. Erbgemeinschaft A.W., Erw. 3c; VVGE 1989/90, Nr. 50, Erw. 4c). d) Zu prüfen ist deshalb, ob der Einwohnergemeinderat Engelberg Art. 58 BauR vertretbar ausgelegt und der Regierungsrat diese Auslegung dementsprechend zu Recht respektiert hat. Das ist mit der Vorinstanz zu bejahen. Der Begriff des "Hauptgebäudes" im Sinne dieser Bestimmung ist im Baureglement nicht näher umschrieben. Es handelt sich somit um einen unbestimmten Rechtsbegriff, welcher der Gemeindebehörde bei der Anwendung einen Beurteilungsspielraum einräumt (BGE 132 II 262 ff.), mit der Konsequenz, dass das

Verwaltungsgericht die Rechtsanwendung der kommunalen Behörde mit einer gewissen Zurückhaltung überprüft (vgl. Walter Kälin, Die Bedeutung der Rechtsweggarantie für die kantonale Verwaltungsjustiz, ZBl 100/1999, 62). Die Gemeinde weist darauf hin, dass das im vorliegenden Fall gewählte Vorgehen ihrer langjährigen Berechnungspraxis entspreche. Sie wies diese Berechnungspraxis anhand von 13 Fällen nach. Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass die von der Einwohnergemeinde nachgewiesenen Beispiele Objekte betrafen, bei denen herausragende Gebäudeteile sowie aussen liegende Treppen und Lifte bei der Berechnung der "auf den Boden projizierten Gebäudeumfassung" nicht miteinbezogen wurden. Die Gemeinde legt somit der Berechnung bei der Gebäudeumfassung die Aussenmauern der Wohnfläche zugrunde. Sie weist auch darauf hin, dass nach dieser Interpretation der Gebäudeumfassung die verschiedenen Gebäudegrundflächen in den verschiedenen Zonen festgelegt worden seien. Dabei seien die Gebäudegrundflächen so bemessen worden, dass in der Zone W2B mit der kleinsten Gebäudegrundfläche von 150 m² noch eine normale Wohnung möglich sei. Die Auslegung der Beschwerdeführerin würde dazu führen, dass kein Bauherr ein Haus mit grossen Balkonen bauen würde; denn wenn deren Fläche zur Gebäudegrundfläche gehören würde, könnte nur noch ein kleiner Anteil Wohnfläche realisiert werden, was nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen sei. Es trifft in der Tat zu, dass nur viel kleinere Wohnungen gebaut werden könnten, wenn die von der Beschwerdeführerin postulierte Auslegung massgebend wäre. Dementsprechend weist der Einwohnergemeinderat denn auch darauf hin, dass sofort das Baureglement abgeändert und die vorgeschriebenen Grössen der Gebäudegrundflächen massiv zu erhöhen wären, wenn wider Erwarten eine andere Bemessungsart der Gebäudegrundfläche vorgeschrieben würde. Auf der anderen Seite zeigen die von der Gemeinde nachgewiesenen 13 Beispiele, dass die von ihr praktizierte Auslegung des Art. 58 BauR zur Förderung eines Baustils führt, bei welchem Treppen, Lifte, Reduits usw. aus dem Gebäude ausgelagert werden. Dabei handelt es sich aber um baupolitische Fragen, namentlich auch der architektonischen Ästhetik, bei welchen die Gemeinde über eine grosse Freiheit verfügt und die der Beurteilung des Verwaltungsgerichts hier nicht zugänglich sind (vgl. auch hinten, Erw. 7). Sollte sich zeigen, dass die Baupraxis in eine unerwünschte Richtung geht, hätte es die Gemeinde in der Hand, auf dem Weg der Änderung des Baureglements für Abhilfe zu sorgen. e) Nicht entscheidend ist, dass fünf der von der Gemeinde zu den Akten gegebenen Vergleichsfälle nicht in der Zone W2B gelegen sind. Der Einwohnergemeinderat führt unwidersprochen aus, dass die Berechnungsart der Gebäudegrundfläche für alle Zonen gleich gehandhabt werde. Somit ist sichergestellt, dass in jeder Zone, unabhängig von den vorgeschriebenen Gebäudegrundflächen, die gleiche Betrachtungsart gilt. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, der Nichteinbezug von Balkonen und Erkern bei der Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche führe zu Exzessen, indem insbesondere Balkone in jedweder Grösse erstellt werden und dann erst noch zu Wintergärten umfunktioniert werden könnten, ist hier entgegenzuhalten, dass solche Exzesse nicht nachgewiesen werden. Im Übrigen besteht in der Tat im Vergleich zu früher ein Trend zu grösseren Balkonen. Doch besteht offenbar eine entsprechende Nachfrage. Nicht gefolgt werden kann der Beschwerdeführerin auch hinsichtlich ihres Arguments, mit der Aufhebung des Art. 81 des früheren Baureglements sei bei der Festlegung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche ein Ausnahmekatalog beseitigt worden, wodurch der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht habe, dass beim neuen System alle Gebäudeteile bei der Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche einbezogen werden müssten. Anlässlich der Gemeinde-Urnenabstimmung vom 26.

September 1993 wurde die in Art. 81 des damaligen Baureglements enthaltene Ausnutzungsziffer abgeschafft. Beim System der Ausnutzungsziffern ergab sich der zulässige Baukörper aus einem Verhältnis zwischen der Parzellenfläche und der anrechenbaren Geschossfläche. Deshalb musste auch bestimmt werden, was zur anrechenbaren Geschossfläche gehörte. Die Tatsache, dass im neuen System die Gebäudegrösse durch die Gebäudegrundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse definiert wird, hat aber nicht zur Folge, dass nun zwingend alle Gebäudeteile bei der Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche einbezogen werden müssen. Vielmehr wurde die Frage im Baureglement nicht klar und eindeutig geregelt, sodass sie nun nach dem Gesagten in der örtlichen Bewilligungspraxis zu beantworten ist. Die Interpretation der Gemeinde, wonach bei der Bestimmung der massgebenden "Fläche des Hauptgebäudes" auskragende Gebäudeteile wie Balkone, Dachvorsprünge, offene Treppenanlagen, Erker, Reduits, etc. nicht zu berücksichtigen seien, ist vertretbar, und es liegt weder eine Verletzung klaren Rechts vor, noch werden dadurch öffentliche Interessen verletzt. Die von der Beschwerdeführerin postulierte Auslegung ergibt sich demgegenüber weder zwingend aus dem Wortlaut noch dem Wortsinn des Art. 58 BauR. Ohnehin irrelevant sind hier allfällige politische Motivationen, welche seinerzeit zur gewählten Systemänderung bewogen haben. Es spielt deshalb keine Rolle, ob damit allenfalls der Bau von Vier- und Fünzimmerwohnungen gefördert werden sollte. Nicht von Bedeutung ist deshalb auch, ob die von der Gemeinde angeführten Vergleichsobjekte Drei-, Vier- oder Fünzimmerwohnungen aufweisen. f) Zusammenfassend ergibt sich, dass die zulässige Gebäudegrundfläche entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht überschritten wird. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen. Anzumerken ist, dass die Vorinstanz zu Recht darauf hinwies, dass die Berechnungsweise der Gebäudegrundfläche für Hauptgebäude nach Art. 58 BauR ein zentrales Element bei der Planung von Bauten sei. Aus dieser Sicht wäre es daher in der Tat zu begrüssen, wenn die Einwohnergemeinde im Hinblick auf die Transparenz ihrer Baurechtspraxis und deren Verständlichkeit ihr Baureglement so präzisieren würde, dass für jedermann ersichtlich wäre, was unter der Fläche des Hauptgebäudes im Sinne von Art. 58 BauR zu verstehen sei. g) Selbst wenn aber Art. 58 BauR im Sinne der Beschwerdeführerin ausgelegt würde, führte dies vorliegend nicht zu einem anderen Ausgang des Verfahrens. Zwar geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Das gilt jedoch nur, wenn lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen Fällen eine abweichende Behandlung dargetan ist. Wenn es hingegen die Behörden ablehnen, die in anderen Fällen ausgeübte Praxis aufzugeben, kann der Bürger unter bestimmten Voraussetzungen verlangen, dass die gesetzwidrige Begünstigung, die Dritten zuteil wurde, auch ihm gewährt werde (BGE 127 I 2 f., 123 II 254, 112 Ib 387, 110 II 400, 108 Ia 214; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, 223; Häfeli/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2006, 110, N. 518 ff.). Da die Einwohnergemeinde Engelberg an ihrer bisherigen Berechnungspraxis festhält und nachweist, dass in zahlreichen anderen Fällen gleich verfahren wurde, könnte sich die Beschwerdegegnerin demnach mit Erfolg auf den Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht berufen, wenn die bisherige Berechnungspraxis der Gemeinde als rechtswidrig betrachtet würde. 5. Die Beschwerdeführerin beanstandet, die Vorinstanz habe auch

hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudelänge willkürlich entschieden, dass es in der Gemeindeautonomie liege, zu befinden, welche Gebäudeteile bei der Ermittlung der Gebäudelänge einzubeziehen seien und welche nicht. Wenn hervorspringende Gebäudeteile bei der Bemessung der Grenzabstände zu berücksichtigen seien, müsse dies erst recht auch bei der Ermittlung der höchstzulässigen Gebäudelänge gelten. Willkürlich sei auch, wenn die Vorinstanz Wohnungszugänge, Wohnungsvorplätze, Lift und Treppenaufgang sowie Reduits nicht als Anbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauG qualifiziere, da die hierfür maximal zulässige Gesamthöhe von 4 m überschritten sei. Bei korrektem Einbezug der Balkone, Erker und Reduits bei der Berechnung der Gebäudelänge ergebe sich eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge für beide Häuser von je 3 m. a) Was zur Bestimmung der Gebäudegrundfläche gesagt wurde (vgl. vorne, Erw. 4) gilt auch für die Bestimmung der Gebäudelänge der geplanten Bauten. Es kann darauf und auch auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts in ZBl 2005, 261 ff.). Die Vorinstanz ging zu Recht von einer maximal zulässigen Länge von 15 m aus, da sie die bei den Häusern A und B im ersten und zweiten Obergeschoss geplanten Reduits sowie beim Haus B den an der nördlichen Gebäudeecke vorgesehenen Lift und Treppenaufgang nicht als Anbauten im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BauG qualifizierte, weil diese eine Gesamthöhe von über 4,0 m aufwiesen. Entsprechend sei der Einwohnergemeinderat zu Recht von einer maximalen Gebäudelänge von 15 m ausgegangen und habe nicht einen Zuschlag von 3 m zur ordentlichen Gebäudelänge bewilligt, wie dies für Anbauten gewährt werden könnte (Art. 57 Abs. 2 BauR; vgl. auch nachfolgend Erw. 5b). Aus kantonrechtlicher Sicht handle es sich bei den Reduits, dem Lift und dem Treppenaufgang aber auch nicht um hervorspringende Gebäudeteile im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BauG, da sie mit dem Boden verbunden seien, weshalb sie bei der Grenzabstandsberechnung zu berücksichtigen wären. Es erscheint demnach als widersprüchlich, wenn die Beschwerdeführerin beanstandet, dass die Vorinstanz die fraglichen Gebäudeteile nicht als Anbauten qualifizierte. Handelte es sich nämlich um Anbauten (vgl. aber die Höhenbegrenzung gemäss Art. 36 Abs. 2 BauG und die Definition der Anbaute in VVGE 2001/02, Nr. 16), so würde sich die zulässige Gebäudelänge um 3 m verlängern. Schon aus diesem Blickwinkel ist die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte unzulässige Überlänge von je 3 m bei beiden Häusern nicht gegeben. Da es sich nach dem Gesagten nicht um Anbauten im Sinne des Gesetzes handelt, können die fraglichen Bauteile auch nicht infolge ihrer Höhe als unzulässig qualifiziert werden. b) Die Vorinstanz hat aber auch überzeugend nachgewiesen, dass die Gebäudelänge im kantonalen Baugesetz lediglich hinsichtlich der Abstandsvorschriften eine Rolle spielt (vgl. Art. 42 Abs. 7 BauG, Art. 36 Abs. 1 bis 3 und Art. 39 Abs. 1 BauG). Im Übrigen liegt die Festlegung der Gebäudemasse in der Kompetenz der Einwohnergemeinde (Art. 44 Abs. 1 BauG). Für die Zone W2B legt Art. 8 Abs. 3 BauR die zulässige Gebäudelänge für Hauptbauten auf maximal 15 m fest. Dabei kann der Begriff der Hauptbaute nicht anders als bei der Bestimmung der Gebäudegrundfläche verstanden werden. Art. 57 Abs. 1 BauR legt fest, dass als Gebäudelänge bei rechteckigen Gebäuden die längere Aussenseite, bei anderen Grundrissformen die Länge der Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes gilt. Die Gebäudelänge berechnet sich also nicht nach kantonalem, sondern nach kommunalem Recht. Mit der Vorinstanz wäre es als systemwidrig zu betrachten, wenn die Gebäudelänge nach anderen Kriterien als die Gebäudegrundfläche berechnet würde, da Gebäudelänge und Gebäudegrundfläche in einer arithmetischen Beziehung stehen. Zu Recht schloss deshalb die Vorinstanz, dass auch bei

der Berechnung der Gebäudelänge diejenigen Gebäudeteile, die vom Hauptkörper des Gebäudes hervortreten, nicht zur Hauptbauteile zu zählen sind. Die Beschwerde ist deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen. 6.a) Die Beschwerdeführerin trägt sodann vor, die Baugesuchsobjekte verletzen die Vorschriften betreffend Dachgeschossfläche und Kniestockhöhe, weil der Treppen- und der Liftaufgang nicht als in jeder Beziehung unbeachtliche Bauteile zu qualifizieren seien. Die Überschreitung der höchstzulässigen Dachgeschossfläche bzw. Kniestockhöhe sei Folge des geplanten Gebäudeversatzes im Bereich der Treppenhäuser. Die zulässige Kniestockhöhe werde beim Haus 4A bei der Nordwestfassade und beim Haus 4B bei der Nordwest- und bei der Südostfassade um mindestens 4,0 m überschritten. Das Baugesuch müsse deshalb auch wegen Verletzung von Art. 45 BauG in Verbindung mit Art. 54 und 55 BauR abgewiesen werden. Überdies führt die Beschwerdeführerin aus, das Bauprojekt überschreite auch die nach Art. 45 Abs. 6 BauG höchstzulässige Dachgeschossnutzung von 60 % einer Vollgeschossfläche (wozu Wohnung, Wohnungszugang, Wohnungsvorplatz, Treppe und Lift gehörten) im Bereich der lichten Raumhöhe von 2,4 m. Die Vorinstanz habe bei der Berechnung der höchstzulässigen Dachgeschossnutzung willkürlich die Flächen der Wohnungszugänge, Wohnungsvorplätze und der Treppen- und Liftaufgänge nicht miteinberechnet. Die Dachgeschossfläche betrage bei beiden Häusern mindestens 115 m² (Wohnteil 90 m², Treppe, Wohnungszugang, Wohnungsvorplatz und Lift 25 m²). Dadurch ergebe sich gegenüber den maximal zulässigen 90 m² eine Überschreitung von 27,8 % und sogar von 36,9 %, wenn von der reinen Wohngeschossfläche der Normalgeschosse ohne Hinzurechnung der Balkonflächen ausgegangen werde. Im Übrigen sei die Übernutzung der Dachgeschosse eine Folge der Missachtung der Vorschriften über die maximal zulässige Kniestockhöhe. b) Diese Argumentation der Beschwerdeführerin basiert wiederum auf ihrer Auffassung, dass ausgelagerte Bauteile wie ausserhalb der Gebäudeumfassung des Hauptgebäudes liegende Treppen- und Liftaufgänge, Wohnungszugänge, Wohnungsvorplätze, Reduits usw. bei der Bestimmung der Gebäudegrundfläche sowie der Gebäudelänge miteinzubeziehen seien. Es wurde unter Erw. 4 und 5 ausgeführt, dass dieser Meinung nicht gefolgt werden kann. Darauf kann an dieser Stelle verwiesen werden. Vor diesem Hintergrund erscheint die Darstellung der Beschwerdeführerin als unbegründet. Gemäss Art. 45 Abs. 6 BauG gilt als Dachgeschoss ein Geschoss, bei dem nicht mehr als 60 % der Vollgeschossfläche die lichte Raumhöhe von 2,40 m überschreiten (vgl. auch Baudepartement, a.a.O., Anhang, Skizze 11). Ergänzend hält Art. 54 BauR fest, dass wenn die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht ist, mehrere Dachgeschosse genutzt werden können, sofern dies unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe, der zulässigen Dachneigung sowie der Bestimmungen von Art. 45 Abs. 6 BauG möglich ist. Art. 55 BauR definiert die Kniestockhöhe als Höhe ab Oberkante Rohdecke im Wohnbereich bis Oberkante Kniepfette. Ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe maximal 0,6 m betragen. Durch diese Bestimmungen soll die Nutzfläche des Dachgeschosses bei Ausschöpfung der zulässigen Vollgeschosse begrenzt werden, wie die Vorinstanz zutreffend festhält. Die Vorinstanz hält fest, entsprechend der geltenden Berechnungspraxis in der Einwohnergemeinde Engelberg überschreite das Dachgeschoss die lichte Raumhöhe von 2,4 m nicht zu mehr als 60 % der Vollgeschossfläche. Diese Feststellung erscheint aufgrund der Baupläne als zutreffend. Den Plänen kann entnommen werden, dass die Dachgeschosse bei beiden Häusern je eine Fläche von 90 m² bei einer Raumhöhe von über 2,4 m aufweisen, was 60 % der Vollgeschossfläche von 150 m² entspricht. Da keine Anhaltspunkte bestehen, dass die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung unrichtig oder unvollständig oder unter Verletzung

wesentlicher Verfahrensbestimmungen zustande gekommen sein könnte, ist sie für das Verwaltungsgericht verbindlich (Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über das Verwaltungsgerichtsverfahren vom 9. März 1973 [VGV; GDB 134.14]). Sodann ist den Planunterlagen zu entnehmen, dass die Kniestockhöhen bei beiden Häusern 0.6 m betragen. Auch diesbezüglich ist das Verwaltungsgericht an die vorinstanzliche Feststellung des Sachverhaltes gebunden, da keine Anhaltspunkte bestehen, dass diese rechtsfehlerhaft wäre. Die Beschwerde ist deshalb auch in diesem Punkt abzuweisen. 7.a) Schliesslich erneuert die Beschwerdeführerin ihren Vorwurf, die Baugesuchsobjekte seien völlig überdimensioniert, bildeten im Einfamilienhausquartier einen Fremdkörper und wirkten störend. Auch hier bezieht sich die Beschwerdeführerin auf die ihrer Ansicht nach unzulässige Berechnung der höchstzulässigen Gebäudegrundfläche und der höchstzulässigen Gebäudelänge, woraus sich eine Übernutzung von insgesamt nahezu 50 % ergebe. Damit wiesen die Baugesuchsobjekte Dimensionen auf, die höchstens in der Zone W2A zulässig seien, nicht aber in der Zone W2B. Im Übrigen wären die geplanten Bauten aber auch nicht mit der Umgebung vereinbar, wenn wider Erwarten keine Überschreitung der zulässigen Gebäudegrundfläche und/ oder Gebäudelänge vorliegen sollte. b) Soweit die Beschwerdeführerin auch in diesem Zusammenhang eine unzulässige Übernutzung behauptet, kann auf die vorangegangenen Erwägungen verwiesen werden (vgl. vorne, Erw. 4, 5 und 6). Dennoch ist zu prüfen, ob sich aus dem Eingliederungsgebot, auf welches sich die Beschwerdeführerin sinngemäss beruft, Bedenken gegenüber dem Bauprojekt ergeben. aa) Gemäss Art. 37 BauG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben. Der Kanton Obwalden hat sich damit im Baugesetz für die strengste Variante ortsplannerischer Gestaltungsvorschriften entschieden (vgl. Baudepartement, a.a.O., 73; VVGE 1995/96, Nr. 48, Erw. 8a). Danach muss die geplante Baute in einem gewissen Einklang mit der Umgebung stehen. Es geht um den Gesamteindruck des Ortsbildes, des Quartierbildes. Schutzziel ist die Erhaltung des "Charakteristischen", des "Typischen", die Einheitlichkeit des betreffenden Gebietes. Erforderlich ist zudem stets eine Abwägung der Interessen des Bauherrn gegenüber dem öffentlichen Interesse an der befriedigenden Gestaltung (vgl. Baudepartement, a.a.O., 74). Die Einwohnergemeinde Engelberg hat diese Vorschrift in Art. 9 BauR für die zweigeschossige Wohnzone W2B wie folgt ergänzt: In der Zone W2B sind hinsichtlich der Einordnung in die landschaftliche Umgebung und der Gestaltung von Bauten und Umschwung erhöhte Anforderungen zu erfüllen (Abs. 1). Die Gestaltung des Umschwungs bedarf der Bewilligung. Zur Gewährleistung einer guten Einordnung kann die Baubehörde Terrainveränderungen untersagen oder einschränken und eine bestimmte Bepflanzung vorschreiben (Abs. 2). Das Bundesgericht führte in einem Urteil vom 21. Mai 1997 (ZBI 99/1998, 174) aus, wenn eine Behörde sinngemäss zu verstehen gebe, dass sie nicht gewillt sei, Bauprojekte zu bewilligen, welche die in der Zone zulässige maximale Gebäudehöhe erreichten, so laufe eine solche Haltung darauf hinaus, den geltenden Zonenvorschriften die Anwendung zu versagen. Es sei nicht angängig, entgegen der Zonenordnung systematisch nur Bauten mit einer geringeren Geschoszahl zuzulassen mit der Begründung, nur so würde ein gutes Gesamtbild erreicht. Ebenso wenig könnten Bauten, die in jeder Hinsicht den geltenden Zonenvorschriften entsprächen, schon deshalb als unvereinbar mit dem Eingliederungsgebot bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufwiesen als die umstehenden Gebäude; in solchen Fällen vermöchten nur

klar überwiegende öffentliche Interessen einen Bauabschlag zu rechtfertigen (vgl. dazu auch BGE 115 Ia 363, Erw. 3a, 370, Erw. 5, 115 Ia 114, Erw. 3d, 114 Ia 343, Erw. 4b; vgl. ferner VVGE 1995/96, Nr. 48, Erw. 8d, 1999/2000, Nr. 41, Erw. 8; Baudepartement, a.a.O., 75). Wie das Bundesgericht in BGE 101 Ia 223 ausgeführt hat, sind solche klar überwiegende öffentliche Interessen etwa gegeben, wenn die Ausnützung der baureglementarischen Möglichkeiten als unvernünftig erschiene, beispielsweise weil es darum gehe, eine Landschaft, ein Gebäude oder ein Ensemble von Gebäuden von ausserordentlicher Schönheit zu schützen, die also bemerkenswerte ästhetische Qualitäten aufwiesen, die dem Neubauprojekt abgingen oder die durch dessen Erstellung beeinträchtigt würden (vgl. auch Elsbeth Wiederkehr Schuler, Denkmal- und Ortsbildschutz, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Zürcher Verwaltungsgerichts, Zürich 1999, 75). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind in erster Linie die Gemeindebehörden dazu berufen, über die Ästhetik von Bauprojekten und deren Eingliederung in Ortsbild und Landschaft zu befinden. Die kantonalen Behörden haben sich bei der Überprüfung solcher weitgehend auf Ermessen beruhender Entscheide grundsätzlich eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere dort, wo nicht nur eine Verunstaltung des Orts- oder Landschaftsbildes untersagt, sondern positiv ein ästhetisch befriedigender Eindruck verlangt wird. Abzustellen ist immer auf möglichst objektivierte Kriterien. Die entscheidende Behörde hat dementsprechend im Einzelnen darzulegen, warum eine bestimmte bauliche Gestaltung mit den sie umgebenden Bauten und Landschaftselementen keine befriedigende Wirkung ergibt (vgl. VVGE 1999/2000, Nr. 41; vgl. zum Ganzen auch VVGE 2001/02, Nr. 34, Erw. 7). bb) Die Vorinstanz beruft sich auf die Beurteilung der Gemeinde, wonach sich die geplanten Häuser gut in die Umgebung einfügten und hinsichtlich ihrer Gestaltung befriedigten. Dieser Einschätzung kann gefolgt werden. Mit Ausnahme der angeblich zu grossen Dimensionierung der geplanten Bauten bringt die Beschwerdeführerin keine ernsthaften Mängel des Bauprojekts vor, welche trotz der für die kantonalen Behörden gebotenen Zurückhaltung einen Bauabschlag rechtfertigten. Es sind auch keinerlei öffentliche Interessen gegeben, die die Ausnützung der baureglementarischen Möglichkeiten als unvernünftig erscheinen liessen. Es gilt weder ein spezielles Objekt noch in der näheren Umgebung ein spezielles Ortsbild zu schützen. Die geltende Zonenordnung und die Bauvorschriften werden eingehalten. Anders zu entscheiden bedeutete vor diesem Hintergrund einen nicht mehr zu rechtfertigenden Eingriff in die sich aus dem Eigentum ergebenden Freiheiten der Bauherrschaft und nicht zuletzt auch in den durch die Gemeindeautonomie geschützten Beurteilungsspielraum der Gemeinde. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Feststellungen der Vorinstanz unrichtig oder unvollständig sein könnten (vgl. Art. 13 Abs. 1 VGV). Die Beschwerdeführerin macht dies denn auch nicht konkret geltend. Nach dem Gesagten erübrigt sich folglich auch der von der Beschwerdeführerin beantragte Augenschein, da ein solcher an diesem Ergebnis nichts zu ändern vermöchte. Dies gilt im Übrigen auch hinsichtlich der weiteren Rügen der Beschwerdeführerin, welche ebenfalls keinen Augenschein erfordern. Folglich liegt weder eine Rechtsverletzung noch eine rechtsfehlerhafte Feststellung des Sachverhaltes vor. Die Beschwerde erweist sich demzufolge auch in diesem Punkt als unbegründet. 8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. de| fr | it Schlagworte gemeinde vorinstanz berechnung zone anbaute verwaltungsgericht auslegung treppe fläche dachgeschoss gemeindeautonomie öffentliches interesse bundesgericht frage kantonales recht Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BV: Art.50 BV: - RPG: Art.22 VGV: Art.13 Leitentscheide BGE 115-IA-114 124-I-223 S.226 99-IA-71 127-I-1 S.2 101-IA-213

S.223 119-IA-214 S.218 132-II-257 S.262 114-IA-343 108-IA-212 S.214 115-IA-363
123-II-248 S.254 122-I-279 S.290 118-IA-218 S.219 110-II-398 S.400 126-I-133 S.136
112-IB-381 S.387 VVGE 1999/00 Nr. 41 1989/90 Nr. 50 2001/02 Nr. 16 2001/02 Nr. 25
1995/96 Nr. 48 2001/02 Nr. 34 1989/90 Nr. 52 2007/08 Nr. 40

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