

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/16 vom 11. Mai 2010

Sg Verwaltungsgericht, 2010-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_B_2010_16

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/16 du 11 mai 2010

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2010/16 del 11 maggio 2010

Regeste

Baurecht, Art. 78 Abs. 2 lit. a BauG (sGS 731.1), Art. 16 Abs. 1 des kommunalen Baureglements (BauR). Ein Gebäudeteil wurde zu Unrecht als Anbau qualifiziert, weshalb die Beschwerde gegen die Baubewilligung gutgeheissen wurde (Verwaltungsgericht, B 2010/16).

Erwägungen

E. 1

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind grundsätzlich zur Erhebung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 15. Januar 2010 wurde rechtzeitig eingereicht und entspricht formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten. Das Baudepartement wies im Entscheid vom 22. Dezember 2009 den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. Das Departement trat insoweit auf die im Rekurs gestellten Rechtsbegehren nicht ein, als die Beschwerdeführer verlangten, die Beschwerdegegner seien zu verpflichten, die Dachverlängerung und die Stützen zurückzubauen. Ebenso trat das Baudepartement auf den Rekurs nicht ein, soweit die Beschwerdeführer geltend machten, es sei zu prüfen, ob der Keller im 3. Geschoss isoliert und dadurch allenfalls die Ausnützungsziffer überschritten worden sei. In diesen beiden Punkten wird der Rekursentscheid in der Beschwerde nicht substantiiert angefochten. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Soweit die Beschwerdeführer das Verhalten der Beschwerdegegner im Zusammenhang mit dem Baustopp kritisieren, ist nicht näher darauf einzutreten. Fest steht, dass der Gemeinderat E. am 19. Juni 2009 einen Baustopp verfügte. Dieser erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Nachdem die am 23. Juni 2009 eingereichten Korrekturpläne als nicht bewilligungsfähig betrachtet wurden, erliess der Gemeinderat am 6. Juli 2009 eine ablehnende Verfügung. Einen förmlichen Baustopp enthielt die Verfügung aber nicht. Einerseits wurde festgehalten, die illegal erstellte Dachverlängerung und die Stützen müssten zurückgebaut werden, andererseits wurde vermerkt, bevor mit der bewilligungsfähigen zweiten Projektänderung, die noch eingereicht werden müsse, begonnen werden dürfe, müsse die Baubewilligung des Gemeinderates abgewartet werden. Damit enthielt die Verfügung einen Widerspruch. Darauf ist aber vorliegend nicht weiter einzugehen. Welche Bauteile letztlich entfernt werden müssen, ist im Wiederherstellungsverfahren zu entscheiden, welches nach Rechtskraft des Bewilligungsverfahrens durchzuführen ist. Dabei ist der Umstand, ob trotz des Baustopps die nicht bewilligten Arbeiten fortgesetzt wurden, genau abzuklären und im Rahmen der Verhältnismässigkeit einer Rückbauanordnung zu berücksichtigen. Im

vorliegenden Bewilligungsverfahren ist hingegen ausschliesslich zu beurteilen, ob die streitige Projektänderung zu Recht bewilligt wurde oder nicht.

E. 2

Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall aus den massgeblichen Plänen und den Fotografien sowie den übrigen Verfahrensakten. Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten.

E. 3

Die Vorinstanz hat den Begriff der Anbaute entsprechend der Praxis des Verwaltungsgerichts umschrieben. Das Baugesetz definiert Anbauten als baubewilligungspflichtige Tatbestände (Art. 78 Abs. 2 lit. a des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 686). Als Anbaute gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Massgebende Kriterien sind insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007 mit Hinweis auf P. Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, Zürich 1982, S. 230, und A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Aufl., Bern 1995, Rz. 10 zu Art. 12, in: www.gerichte.sg.ch).

E. 3.1

Das Baureglement der Gemeinde E. (abgekürzt BauR) definiert in Art. 16 Abs. 1 Anbauten. Danach sind Anbauten Bauteile mit einem Vollgeschoss an Hauptbauten mit einer Gebäudegrundfläche von höchstens 50 m², die nicht für Wohnen oder Arbeiten genutzt werden und höchstens 2,5 m Gebäudehöhe und höchstens 5 m Firsthöhe aufweisen. Bei Anbauten kann der Grenzabstand nach Art. 16 Abs. 3 BauR auf 3 m vermindert werden. Art. 14 Abs. 2 BauR hält unter dem Titel "Gebäudelänge" fest, dass Anbauten, die eine Fassadenverlängerung von maximal 6 m bewirken, für die Bemessung der Gebäudelänge sowie der Mehrlänge nicht in Betracht fallen.

E. 3.2

Die tatsächlichen Umstände ergeben sich insbesondere aus den Plänen, dem Augenscheinprotokoll und den in den Akten liegenden Fotografien. Die Nordfassade des Terrassenhauses verläuft im östlichen Teil auf einer Länge von 9,86 m parallel zur Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. .. und hält dort einen Grenzabstand von 4,0 m ein. Im westlichen Teil knickt die Nordfassade leicht ein, so dass sie im rechten Winkel zur Westfassade steht. Gemäss der erteilten Baubewilligung hätte das Hauptdach

mit einem Vorsprung von 0,7 m dem Verlauf der Nordfassade folgen müssen. Das heute vorhandene Dach verläuft nun auf der ganzen Länge der Nordfassade parallel zur Grenze des Grundstücks Nr. ... und hält gegenüber dieser einen Abstand von 2,50 m ein. Im westlichen Teil überragt es die Nordfassade um 1,5 m, im Schnittpunkt von Nord- und Westfassade um 3,16 m. An der nordöstlichen Ecke stützt sich das Dach auf einen 0,15 m dicken und 1,26 m breiten, an der Westfassade ausgerichteten Betonpfeiler. Dieser Pfeiler verjüngt sich leicht von oben nach unten. Der Bereich zwischen der Betonstütze und der nordwestlichen Hausecke soll mit einer Glasschiebewand geschlossen werden. Gleiches soll im nördlichen Teil auf einer Länge von 6,5 m erfolgen.

E. 3.3

Die Vorinstanz erwog, der Bauteil schöpfe die nach Art. 16 Abs. 1 BauR zulässigen Masse mit einer Grundfläche von rund 13 m², einer Gebäudehöhe von rund 2,4 m und einer Firsthöhe von rund 3,2 m nicht aus. Auch sei der ostseitig offene Raum weder für Wohnen noch für Arbeiten nutzbar. Gegenüber der Hauptbaute sei er durch dessen südliche Aussenfassade konstruktiv getrennt und funktional als eine Art "untergeordneter Seiteneingang" ausgestaltet. Den Rekurrenten sei allerdings beizupflichten, dass eine vollkommene konstruktive Trennung nicht gegeben sei, weil der Bauteil nicht über eine selbständige Dachkonstruktion verfüge, sondern das Dach der Hauptbaute verlängert worden sei, um ihn abzudecken. Dies ändere jedoch nichts daran, dass der Raum als funktional untergeordneter und von der Hauptbaute konstruktiv abgetrennter Bereich in Erscheinung trete. Es wäre nicht gerechtfertigt, allein wegen der Dachgestaltung den Bauteil als Teil der Hauptbaute zu betrachten, zumal die Verlängerung des Daches zu einem architektonisch sinnvollen Ergebnis führe. Letztlich könne auch nicht gesagt werden, der Anbau könne nicht ohne konstruktive Veränderung des Hauptgebäudes entfernt werden. Vielmehr müsste bei einem Abbruch des Anbaus dessen Dach (und nicht das Dach der Hauptbaute) entfernt werden. Das Dach wäre bei einem Rückbau lediglich im Bereich des Dachrands den neuen Gegebenheiten leicht anzupassen.

E. 3.4

Das Verwaltungsgericht kann dieser Auffassung nicht folgen. Der streitige Gebäudeteil erscheint sowohl in bezug auf die Westfassade als auch in bezug auf die Nordfassade als integraler Bestandteil des Hauptgebäudes. Sowohl bei der Westfassade als auch bei der Nordfassade bildet der streitige Bauteil eine Verlängerung, welche ohne deutlich wahrnehmbare Trennung zur Fassade des Hauptgebäudes verläuft. Gleich verhält es sich mit dem Dach und der Dachrinne. Auch diese Gebäudeteile verlaufen von der Hauptbaute ohne sichtbare Trennung zum streitigen Gebäudeteil und unterstreichen den Anschein, dass dieser ein Teil des Hauptgebäudes ist. Hinzu kommt, dass die bestehenden Öffnungen in der Wand bzw. der Fassade nach den Feststellungen der Vorinstanz am Augenschein mit Glasschiebewänden versehen werden sollen. Damit wird zusätzlich der Anschein erweckt, es handle sich um eine zum Hauptgebäude gehörende Fassade. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung kann jedenfalls nicht vom Merkmal eines Anbaus gesprochen werden. Auch liegt keine optische Unterordnung vor, im Gegenteil. Optisch erscheint der Anbau als Bestandteil des Hauptgebäudes. Inwiefern von einer funktionalen Unterordnung gesprochen werden kann, erscheint aufgrund der vorliegenden Akten fraglich. Immerhin dürfte es sich nicht um einen ständig bewohnten Raum handeln, doch mit der Installation von Glasschiebewänden und der Möglichkeit, auch im Bereich der Nordfassade den zusätzlich gewonnenen Raum abzutrennen, erscheint der streitige Bauteil nicht mehr nur als

überdachter offener Unterstand, sondern als abgeschlossener Raum. Auch das Merkmal der konstruktiven Trennung ist nicht gegeben. Namentlich ist der streitige Bauteil in bezug auf die Dachkonstruktion integraler Bestandteil des Daches. Dies ergibt sich insbesondere aus den Bildern, auf denen der entsprechende Gratsparren sichtbar ist. Wohl könnte möglicherweise derjenige Teil des Daches, der zur streitigen Bauteil gehört, entfernt werden, ohne dass das Dach des Hauptgebäudes konstruktiv verändert werden müsste. Bei einer Entfernung der streitigen Bauteil müssten jedoch der Abschluss des Daches und die Dachrinne im fraglichen Bereich neu gestaltet werden. Auch unter diesem Aspekt erscheint die Anbaute nicht als untergeordnete, an die Fassade eines Hauptgebäudes angefügte, von diesem konstruktiv getrennte Bauteil. Zwar sind unbestrittenmassen die Dimensionen einer Anbaute nach Art. 16 BauR nicht überschritten. Die Anbaute wird aber nicht ausschliesslich über die Ausmasse definiert. Dass entgegen den Ausführungen in der Vernehmlassung der Beschwerdegegner kein optisch und architektonisch untergeordneter Bauteil vorliegt, ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen. Im übrigen mag es zutreffen, dass alle nordseitigen Sparren des Daches inkl. der vom First zur nordwestlichen Gebäudeecke verlaufende Gratsparren auf der nordseitigen Aussenmauer des Hauptgebäudes aufliegen, nicht auf den äusseren Bauelementen des streitigen Gebäudeteils. Immerhin wird auch von den Beschwerdegegnern anerkannt, dass eine Anpassung von Dachtraufe und Dachrinne an den neuen Dachrandverlauf erfolgen müsste, falls die streitige Bauteil entfernt würde.

E. 3.5

Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, soweit darauf einzutreten ist. Der Rekursentscheid vom 22. Dezember 2009 ist in Ziff. 1, soweit der Rekurs materiell abgewiesen wurde, sowie in Ziff. 2a und 3 aufzuheben, ebenso der Bewilligungsentscheid des Gemeinderates E. vom 12. August 2009.

E. 4

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 13, Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). S. und T. haften solidarisch für den gesamten Betrag. Die Gebühr ist bei S. zu erheben. Den Beschwerdeführern ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten. Von den amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- auferlegte die Vorinstanz Fr. 1'000.-- der Gemeinde E. und Fr. 2'000.-- den Beschwerdeführern. Die Kostenaufgabe zulasten der Gemeinde ist wegen der Gehörsverletzung gerechtfertigt (Art. 95 Abs. 2 VRP). Auf die Erhebung ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der restliche Anteil von Fr. 2'000.-- ist dem Verfahrensausgang entsprechend den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). S. und T. haften solidarisch für den gesamten Betrag. Die Gebühr ist bei S. zu erheben. S. und T. haben die Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 und Art. 98bis VRP). Eine Entschädigung von Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren erscheint angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75). S. und T. haften solidarisch für den gesamten Betrag. Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt: 1./ Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Rekursentscheid des Baudepartements vom 22. Dezember 2009 in Ziff. 1, soweit die Beschwerde materiell abgewiesen wurde, sowie in 2a und 3 aufgehoben; ausserdem wird der Bewilligungsentscheid des Gemeinderates E. vom 12. August 2009

aufgehoben. 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdegegner S. und T. unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag. Die Gebühr wird bei S. erhoben. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- zurückerstattet. 3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'000.-- werden zu einem Drittel der Gemeinde E. - unter Verzicht auf die Erhebung - und zu zwei Dritteln den Beschwerdegegnern S. und T. unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag von Fr. 2'000.-- auferlegt. Die Gebühr ist bei S. zu erheben. Den Beschwerdeführern ist der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- zurückzuerstatten. 4./ Die Beschwerdegegner S. und T. haben die Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit Fr. 4'000.-- zuzügl. MWSt zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag. V. R. W. Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Versand dieses Entscheides an: - die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt Dr. K.) - die Vorinstanz - die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic.iur. T.) - die Beschwerdebeteiligte am: Rechtsmittelbelehrung: Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.

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