

# **SO\_GERICHTE VWBES.2021.380 vom 31. Mai 2022**

SO Obergericht, 2022-05-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2021.380](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2021.380)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2021.380 du 31 mai 2022

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2021.380 del 31 maggio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die F.\_\_\_\_ aus Lachen (SZ) beabsichtigt, auf GB M.\_\_\_\_ Nrn. 300 und 100 zwei Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle und Erdwärmesonde zu errichten. Die Grundstücke liegen in einer zweigeschossigen Wohnzone. Eine erste Ausschreibung erfolgte im Sommer 2019. Unter anderem wegen der Berechnung der Fensterflächen hiess das Bau- und Justizdepartement (BJD) eine dagegen erhobene Beschwerde im September 2020 gut. Das Projekt wurde geändert. Die kommunale Baubehörde erteilte die Baubewilligung und wies die Einsprachen ab. Eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde wies das BJD am 7. September 2021 kostenfällig ab. Dafür wird auf die Akten verwiesen.

### **E. 2**

A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ liessen als benachbarte Grundeigentümer von GB Nr. 200 am 17. September 2021 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Hauptrechtsbegehren lauteten, die Departementalverfügung sei aufzuheben, und die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Auf die einzelnen Rügen ist in den folgenden Erwägungen, soweit erforderlich, einzugehen.

Das Departement beantragte am 23. November 2021 die Beschwerde kostenfällig abzuweisen.

Die F.\_\_\_\_ als Bauherrin und private Beschwerdegegnerin liess am 24. November 2021 beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In der angefochtenen Verfügung würden die einzelnen Punkte minutiös abgehandelt.

## **II.**

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Baukommission habe sich nicht mit allen Rügen auseinandergesetzt.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid sachgerecht anfechten kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr

Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 133 III 439 E. 3.3 S. 445; 126 I 102 f.). Der kommunale Bauentscheid umfasst insgesamt acht Seiten, rund drei davon sind den Erwägungen zur Einsprache gewidmet. Ein Grossteil der von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Fragen war bereits im ersten Verfahren vor dem BJD (Verfügung vom 21. September 2020) beurteilt worden. Wie das BJD im nun angefochtenen Entscheid ausführt, genügte die Begründungsdichte der Gemeinde den Anforderungen von Art. 29 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) vollauf, zumal es den Beschwerdeführern ohne weiteres möglich war, den Entscheid sachgerecht anzufechten.

Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann zudem als geheilt gelten, wenn der Beschwerdeführer die Möglichkeit erhält, sich vor einer Instanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage frei überprüfen kann (BGE 142 II226; 137 I197 f.; Urteil des Bundesgerichts 1C\_455/2020 vom 12. April 2021 E. 2.1). Das Departement hat dieselbe umfassende Kognition wie die kommunale Baubehörde. Eine allfällige Verletzung des Anspruchs wäre im vorliegenden Fall also geheilt.

### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer machten geltend, das massgebende und das gestaltete Terrain seien aus den Plänen nicht ersichtlich. Zudem seien die Pläne nicht ausreichend vermasst.

Die Gemeinde M. \_\_\_ hat ihre Ortsplanung bereits revidiert, weshalb als massgebendes Terrain der natürliche Geländeverlauf gilt (§ 16bis der Kantonalen Bauverordnung [KBV; BGS 711.61] i.V.m. 70 Abs. 2 KBV). Das gewachsene Terrain ist aus den Plänen ersichtlich. Dass dieser Terrainverlauf falsch wäre, wird weder geltend gemacht noch ist es ersichtlich. Das Terrain wird im Projekt auch nicht tiefer gelegt, sondern im Gegenteil noch leicht angehoben. Mit dieser Rüge dringen die Beschwerdeführer nicht durch.

Nach § 6 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 KBV sind im Baugesuchsverfahren sämtliche Grundrisse, Fassaden und Schnitte einzureichen ■ allerdings nur, soweit dies zum Verständnis des Bauvorhabens notwendig sei. Es wird nicht verlangt, dass alles vermasst ist. Dies ist auch nicht nötig, da Pläne einen Massstab enthalten. Wichtiger sind Angaben über die Art der Konstruktion, Geschosshöhen, Boden und Fensterflächen, Zweckbestimmung der Räume etc. (Fritzsche / Bösch / Wipf / Kunz: Zürcher Planungs- und Baurecht, Wädenswil 2019, Ziff. 6.5.2.1). Auch in dieser Hinsicht sind die Pläne nicht zu beanstanden.

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführer machen geltend, bei den giebelseitigen Ansichten handle es sich in den Plänen wohl um einen Darstellungsfehler. Selbst das Departement habe gefunden, der Einwand sei nicht ganz unbegründet, es sei nicht ganz klar, wie die Dachflächen und Quergiebel gestaltet würden.

Selbst wenn die Dachgestaltung hinsichtlich der Materialgebung nicht im letzten Detail klar ist, tut dies der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit des Projekts keinen Abbruch. Die Relation zwischen Dachfläche und Dachfensterfläche ist jedenfalls gewahrt (§ 64 Abs. 2 KBV). Es ist naheliegend, dass die Quergiebel gleich eingedeckt werden wie das Dach selbst.

### **E. 2.4**

Die Beschwerdeführer vertreten die Auffassung, die überdachten Balkone des Dachgeschosses seien als Dachaufbauten zu qualifizieren. Die Giebel seien flach und nicht spitz zulaufend. Somit seien die Fassadenhöhen nicht eingehalten. Mit der Gestaltung solle die Bestimmung über die Geschoszahl ausgehebelt werden. Die Quergiebel würden mehr als 25% der Trauflänge ausmachen. Die Trauflänge betrage richtig bloss 29.95 und nicht 32.35 m, denn das Dach überrage die Gebäudelänge um jeweils 1.2 m.

Die Fenster und Balkone im Dach zu benennen, ist nicht ganz einfach. Der von den Beschwerdeführern verwendete (Ober-)Begriff «Dachaufbauten» könnte hier leicht irreführend sein, denn die Verordnung braucht ihn in erster Linie für technische bauliche Anlagen (§ 64 KBV und vor allem Figur 6 des Anhangs I zur KBV). Dachaufbauten wären zum Beispiel Liftsteuerungen, Klimaanlage und dergleichen auf dem Dach. In der Terminologie des Departements geht es hier um Quergiebel mit Balkon. Es besteht keine Vorschrift, dass Quergiebel über ein Satteldach verfügen müssen. Zum Beispiel gibt es Rundgauben, Schleppgauben, Fledermausgauben, Hechtgauben und andere mehr. Auch beim Querfirst sind verschiedene Dachformen denkbar und zulässig. Die Frage ist, wie viele, wie grosse Quergiebel zulässig sind ■ ohne dass das Dach zum zusätzlichen Geschoss wird. Dazu hat das Departement eine langjährige Praxis. Quergiebel dürfen höchstens  $\frac{1}{4}$  der Gesamtlänge aller Traufen ausmachen (Mitteilungsblätter des BJD 2017 S. 24, 2015 S. 25, 2013 S. 23 und schon 1998 S. 22). Im vorliegenden Fall sind alle Dachrinnen zusammen 64.7 m lang. Die drei Quergiebel sind je 5.35 m breit, messen mithin insgesamt 16.06 m. Dies ergibt ca. 24.8 %. Die Kniestockhöhe der drei Quergiebel beträgt 1.2 m. Dies ist nach § 17bis Abs. 1 KBV erlaubt (vgl. auch Anhang I zur KBV, Figur 3). Durch die Quergiebel wird die Baute nicht dreigeschossig (vgl. Baukonferenzen 2013, Folie 18, S. 23).

Die Fassadenhöhe beträgt weniger als 7.5 m. Die Kniestockhöhe des ganzen Gebäudes ist nicht grösser als 1.2 m (§ 17bis KBV). Das Gebäude ist somit nach § 18 und Anhang I, Figur 6 KBV rechtlich, nach den geltenden Messweisen, zweigeschossig, auch wenn es, z.B. von Nordwesten, optisch als dreigeschossig in Erscheinung treten mag.

### **E. 2.5**

Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei nicht nachvollziehbar, ob die Kniestockhöhen «überall» eingehalten seien. Die Kniestockhöhen seien in zwei Ansichten nicht ersichtlich.

Da die Bauten rechteckig sind und auf ebenem Grund stehen, braucht die Kniestockhöhe nicht in jeder Ecke nachgewiesen zu werden. Das liegt auf der Hand. Es handelt sich nicht um «windschiefe» Häuser.

### **E. 2.6**

Die Dachkonstruktion sei, so machen die Beschwerdeführer geltend, architektonisch unbefriedigend gelöst. Die Baute bestehe zu zwei Dritteln aus dem Dach.

Grosse Dächer sind hierzulande seit jeher keine Seltenheit, schon gar nicht in einem ländlich geprägten kleinen Dorf. Zu grossen Dächern gehören auch grössere Volumina. Das versteht sich von selbst. Die Überbauung ist nicht zu beanstanden; sie trägt dem Verdichtungsgedanken Rechnung (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. abis Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700]).

### **E. 2.7**

Die Beschwerdeführer meinen, es handle sich um eine dreigeschossige Baute, die den Grenzabstand nicht einhalte. Es könne nicht angehen, durch hohe Satteldächer hohe Bauten zu errichten und die Abstandsregelung zu umgehen.

Wie bereits gezeigt, ist die Baute zweigeschossig. Das Dach ist mit 45 ° nicht übermässig steil (vgl. § 18 Abs. 4 aKBV). Der erforderliche Grenzabstand beträgt nach Anhang II zur KBV 3.25 m. Die Grenzabstände für zweigeschossige Bauten sind eingehalten, wie sich den Ansichten entnehmen lässt.

### **E. 2.8**

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Projekt sei überdimensioniert, was die Anzahl Geschosse und die effektive Gebäudehöhe anbelange. Die Baute gliedere sich nicht in das bestehende Quartierbild ein. Die beiden Bauten seien rund 14 m hoch und 30 m lang.

Vorab festzuhalten ist, dass die Gemeinde die Firsthöhe nicht begrenzt hat. Die vorliegende Firsthöhe von 13.6 m ist zulässig. Die maximale Gebäudelänge von 30 m (nach Beilage A zum kommunalen Zonenreglement) ist eingehalten.

Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Gemäss § 63 Abs. 1 KBV haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 63 Abs. 2 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Lehre und Rechtsprechung halten fest, dass nicht nur Verunstaltungen abgewehrt werden sollen, sondern auch eine befriedigende Einordnung stattfinden muss. Dabei ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll jedoch nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt, den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu wahren.

Aus ästhetischen Gründen können ■ im Verhältnis zu den allgemeinen Baunormen ■ zwar zusätzliche Anforderungen z.B. für die Fassaden- und Dachgestaltung gestellt werden (ZBl 1984, S. 47 f.). Es ist aber nicht zulässig, wegen des Eingliederungsgebots generell Reduktionen der zulässigen Gebäudehöhen und -längen sowie der geltenden Ausnutzung zu verlangen (vgl. Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 326 ff.). Bauten, die den Zonenvorschriften entsprechen, können nicht als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und grössere Nutzungsdichten aufweisen als die umstehenden Gebäude (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz 3.468). Die Anwendbarkeit der Generalklausel hängt auch von der Dichte der übrigen Vorschriften ab. Die baurechtliche Ordnung soll nicht aus den Angeln gehoben, sondern verfeinert werden. Von der geltenden Zonenordnung kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall zur Verbesserung der Gestaltung abgewichen werden (Beat Zumstein: Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 84).

Es bleibt weitgehend dem Ermessen der Gemeinde überlassen, wie strenge Anforderungen sie an die Eingliederung stellen will. Sie kann das in ihren Reglementen, dem Zonen- und dem Baureglement, bestimmen, soweit ihr Rechtsetzungskompetenz zukommt, und auch über die Anwendung und Auslegung ihres eigenen Rechts befinden. Das

Verwaltungsgericht greift hier nicht ohne Not ein; der kommunalen Behörde wird auch auf Grund ihrer weitgehenden Autonomie in Bau- und Planungssachen ein Beurteilungsspielraum belassen. Das Verwaltungsgericht hat als zweite Beschwerdeinstanz primär die korrekte Anwendung des übergeordneten Rechts zu prüfen, wobei ihm keine Angemessenheitskontrolle zusteht (§ 67 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11).

Auch nach der bundesgerichtlichen Praxis belassen Rechtsmittelinstanzen den kommunalen Behörden einen Ermessensspielraum, nicht zuletzt wegen ihrer örtlichen Kenntnisse. Ist der Entscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürfen das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C\_265/2014; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4).

M. \_\_\_ ist eine kleine Gemeinde im Wasseramt am Rand des Kantons ( ). Sie hat gemäss der kantonalen Statistik von 2021 975 Einwohner. Die Volumina im Quartier sind unterschiedlich. Es bestehen schon grössere Bauten. Die Dachformen und ■farben sind unterschiedlich. Es besteht kein einheitlich ablesbarer Typus, aus dem sich ein Eingliederungsgebot ableiten liesse. (Orthofoto des Quartiers)

### **E. 2.9**

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, im vorliegenden Fall könne nicht davon ausgegangen werden, dass mit den Abständen auch der Schattenwurf mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang stehe. Es sei zwingend ein Schattenwurfdiagramm zu erstellen.

Die Gemeinde hat keine maximale Gesamthöhe festgelegt. Die Firsthöhe wird mit 13.6 m nicht alles überragen und in den Schatten stellen. Das eine der projektierten Häuser kommt südöstlich der Liegenschaft der Beschwerdeführer zu stehen. Es wird die Liegenschaft der Beschwerdeführer nicht einmal in der Abendsonne beschatten. Das andere Haus wird der Liegenschaft der Beschwerdeführer die Schmalseite zuwenden. Der Schattenwurf dürfte vernachlässigbar sein.

Grenzabstandsvorschriften dienen (nebst der Sicherheit) dem Nachbarschutz (Urteile des Bundesgerichts 1A.576/2006; 1C\_21/2012 vom 16. Mai 2021 E. 2.3). Sind sie eingehalten, kann im öffentlich-rechtlichen Verfahren kein Entzug von Licht und Sonne mehr gerügt werden, denn das kantonale Bau- und Planungsrecht enthält keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. § 57 KBV formuliert lediglich allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften regeln den einzuhaltenden Abstand abschliessend. Mit deren Einhaltung sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (SOG 2013 Nr. 18). Ist der Grenzabstand eingehalten, so findet kein übermässiger Entzug von Licht und Sonne statt. Abstandsvorschriften bezwecken gerade, gute wohn- und arbeitshygienische Verhältnisse zu schaffen (Alain Griffel et al. [Hrsg.]: a.a.O., Rz 3.398).

### **E. 2.10**

Die Beschwerdeführer rügen, die vorgesehene Lage der Erschliessung sei ungünstig und führe zu einem erheblichen Mehrverkehr im [ ]ackerweg. Man müsse die gesamte Überbauung umfahren, um in die Einstellhalle zu gelangen.

Eine direkte Erschliessung auf die südlich vorbeiführende ( ) die Kantonsstrasse, ist nicht gestattet (vgl. § 53bisKBV). Sie würde auch zu einem Verschleiss von Land führen. Eine rückwärtige Erschliessung entspricht dem Erschliessungsplan (RRB Nr. 2019/524 vom 26. März 2019). Wie das Departement richtig erwähnt hat, wären etwaige Einwände gegen diese Erschliessung im Nutzungsplanverfahren anzubringen gewesen. Die Einfahrt zu der Einstellhalle mit 26 Abstellplätzen befindet sich an der Ostseite der Bauparzelle. Sie ist von der Liegenschaft der Beschwerdeführer abgewandt. Dies wird für die Beschwerdeführer lärmässig von Vorteil sein. Dennoch ist offensichtlich, dass die Überbauung zu spürbarem Mehrverkehr im Quartier führen wird. Damit war aber aufgrund der rechtskräftigen Nutzungsplanung (sowohl aufgrund der Bauzone als auch aufgrund des Erschliessungsplans) zu rechnen. Das Vorhaben erweist sich auch in dieser Hinsicht als zonenkonform.

### **E. 3**

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Der Bauherrschaft, der F.\_\_\_\_, ist eine Parteientschädigung auszurichten. Die geltend gemachten CHF 1'004.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) erscheinen als angemessen.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ haben der F.\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 1'004.85 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen. Sie haften dafür solidarisch.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C\_397/2022 vom 31. Oktober 2023 bestätigt.

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