

BRKE I Nr. 0247/2010 vom 25. November 2010 in BEZ 2011 Nr. 43

(Bestätigt mit VB.2011.00041 vom 23. April 2011.)

---

Die Baubehörde hatte die Baubewilligung für die Ersetzung eines einseitig angebauten (Doppel-)Einfamilienhauses durch einen – wiederum einseitig angebauten – Neubau verweigert.

Aus den Erwägungen:

2. Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W2bll und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt, welches mit dem Einfamilienhaus auf dem südöstlich anstossenden Grundstück zusammengebaut ist. Das streitbetroffene Gebäude wurde 1949 zusammen mit dem Nachbargebäude bewilligt. Das rekurrentische (Doppel-) Einfamilienhaus mit Garagengebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

3.1 Die Vorinstanz hat den Neubau wegen Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge verweigert. (...)

3.4 Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO 20 m. Besondere Gebäude werden gemäss dieser Bestimmung zur Gebäudelänge hinzugerechnet. Art. 7 Abs. 3 BZO statuiert, dass eine vorgeschriebene maximale Gebäudelänge auch beim Zusammenbauen nicht überschritten werden darf, somit die Fassadenlänge über beide (Doppel-) Einfamilienhäuser hinweg gemessen werden muss. Die Rekurrierenden bestreiten nicht, dass die Gebäudelänge nach dieser Messweise überschritten ist. Wie nachstehend zu zeigen sein wird, kann jedoch offen bleiben, ob diese um 4,23 m (Rekurrierende) oder um 4,26 bzw. 4,36 (Vorinstanz) überschritten wird.

3.5 Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Die mit dieser Vorschrift gewährte erweiterte Besitzstandsgarantie schützt nicht nur durch Rechtsänderungen vorschriftswidrig gewordene Bauten und Anlagen in ihrem Bestand, sondern lässt darüber hinaus auch deren Umnutzung, Umbau und Erweiterung zu (K. Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, 2003, S. 70 ff.). Eine obere Grenze der zulässigen baulichen Eingriffsintensität lässt sich der Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG hierbei nicht entnehmen. Lehre und Rechtsprechung haben indes stets verlangt, dass Umbauten oder bauliche

Erweiterung nicht einer neubauähnlichen Umgestaltung gleichkommen dürfen (VB 147/1985, VB 46/1986 = RB 1986 Nr. 99 = BEZ 1987 Nr. 5).

Voraussetzung für das Vorliegen eines Besitzstandsfall es ist die Existenz einer bestehenden Baute und Anlage. Zu klären ist deshalb, ob für die Beurteilung vom rekurrentischen und dem benachbarten Gebäude als einem Gebäudekomplex auszugehen ist oder ob das rekurrentische Gebäude in Bezug auf die Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG separat zu beurteilen ist. Bestehen auf *einem* Grundstück mehrere Bauten und/oder Anlagen, so ist gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts jede separat bezüglich der Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG zu überprüfen. Danach greift eine differenzierte Betrachtungsweise aber auch bezüglich einzelner Bauteile ein, wenn diesen eine gewisse Eigenständigkeit zukommt. Ein «selbständiger» Anbau an ein baurechtswidriges Gebäude beurteilt sich nicht nach § 357 Abs. 1 PBG, sondern ist wie eine eigenständige Baute zu behandeln und damit (nur) bewilligungsfähig, wenn die Bauvorschriften eingehalten werden. In gleicher Weise sind bauliche Massnahmen an einem derart «selbständigen» baurechtswidrigen Bauteil separat und losgelöst vom Hauptgebäude auf ihre Übereinstimmung mit § 357 Abs. 1 PBG zu prüfen (vgl. VGr, 2. Juni 2010, VB.2010.0001, E. 9.1; BRKE I Nr. 0287/2001 vom 30. November 2001, E. 6 f.). Umso mehr muss eine separate Beurteilung für zwei voneinander baulich und funktional selbständige (Doppel-)Einfamilienhäuser auf zwei verschiedenen Grundstücken gelten. Konsequenz einer gemeinsamen Betrachtung wäre ansonsten, dass sich auch der Eigentümer des benachbarten Grundstücks bei einem Neubau seines eigenen (Doppel-)Einfamilienhauses auf § 357 Abs. 1 PBG berufen könnte und in der Folge zwei Neubauten vom Bestandesschutz profitieren würden, obwohl keinerlei ursprüngliche Bausubstanz mehr vorhanden wäre. Eine solche Auslegung widerspräche klar dem Zweck der Gesetzesbestimmung. Von Investitionsschutz kann im Übrigen keine Rede sein.

Wird das rekurrentische Gebäude somit abgebrochen und unabhängig vom Nachbarhaus beurteilt, entfällt die für den Bestandesschutz zwingende Voraussetzung der «bestehenden Baute», weshalb § 357 Abs. 1 PBG keine Anwendung finden kann.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die zusammengebauten Gebäude hinsichtlich der Einhaltung der Gebäudelänge einer Gesamtbetrachtung unterliegen.

Es ist folglich zu prüfen, ob das die Neubauvorschriften verletzende Bauvorhaben allenfalls mittels einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudelänge bewilligt werden kann. (...)

4.3 Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschriften verstossen, von denen sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf

durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmegewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3).

Die Erteilung eines Dispenses setzt das Vorliegen «besonderer Verhältnisse» voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen.

Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmegewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen.

Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse dann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind.

Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvoraussetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheide in diesen Punkten von den Baurekurskommissionen frei überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, liegt demgegenüber vorab im Ermessen der Gemeinde, sodass die Baurekurskommissionen nur gegen klar unververtretbare Lösungen einschreiten.

Besondere Zurückhaltung ist geboten gegenüber Ausnahmen von Bestimmungen, welche den Charakter einer Zone oder der Ortschaft prägen. Ausnahmegewilligungsfeindlich sind regelmässig Vorschriften über hinreichende Zufahrt, Immissionen und Einordnung. Regelungen über die äussere Abmessung von Bauten sind klar zu den primären Baubeschränkungsnormen zu zählen, die in erster Linie der Festlegung des Charakters der entsprechenden Wohnzone dienen. Um von einer solchen Norm abweichen zu können, müssen Verhältnisse vorliegen, die sich deutlich von denjenigen auf anderen Grundstücken der Wohnzone unterscheiden und dadurch eine Ausnahme rechtfertigen (BRKE I Nr. 0141/2003 vom 20. Juni 2003, E. 9c). Um eine solche, den Charakter einer Wohnzone festlegende Vorschrift handelt es sich auch bei Art. 13 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 3 BZO.

4.4 Es ist festzustellen, dass sich die in Rede stehende Vorschrift nicht nur vorliegend, sondern auch bei zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung sehr einschränkend auswirken wird; die Vorinstanz hat nach-

vollziehbare Beispiele genannt. So müsste nur schon das dem rekurrentischen benachbarte Grundstück ebenfalls eine Ausnahmegewilligung erhalten, wollten dessen Eigentümer das Gebäude eines Tages abbrechen und das Grundstück neu überbauen oder die bestehende Baute umfassender als von § 357 Abs. 1 PBG erlaubt umbauen. Die Überlegungen, die vorliegend für die Erteilung eines Dispenses angeführt werden, treffen mit anderen Worten für eine grössere Zahl von Fällen zu. Damit würde die Erteilung eines Dispenses jedoch auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung abzielen. Ein solcher Dispens ist nach dem Gesagten offenkundig unzulässig. Darüber hinaus erscheint in Würdigung der auf den Bauparzellen und in deren Umfeld herrschenden Verhältnisse, die keineswegs unüblich zutage treten, die Anwendung Art. 13 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 3 BZO nicht unverhältnismässig. Ob die gesetzliche Regelung betreffend Hinzurechnung Besonderer Gebäude sinnvoll ist, ist nicht von der Baurekurskommission I zu beurteilen, sondern primär eine gesetzgeberische Frage. Es ist im Übrigen nicht so, dass das Baugrundstück überhaupt keine baulichen Optionen mehr böte. So kann das bestehende Gebäude beispielsweise nach wie vor im Rahmen von § 357 Abs. 1 PBG umgebaut bzw. erweitert werden.

Mangels besonderer Verhältnisse fällt demzufolge die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das umstrittene Bauvorhaben, die von der Anwendung der Gebäudelängenvorschriften dispensiert, ausser Betracht.

5. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist.