Baupolizeiliche Ausnahmebewilligungen

Autor(en): **Bernhard, Robert**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme**

Band (Jahr): **38 (1981)**

Heft 3

PDF erstellt am: **29.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-783887

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Baupolizeiliche Ausnahmebewilligungen

Ein Beispiel aus Davos

Dr. Robert Bernhard, Winterthur

Baupolizeirechtliche Ausnahmebewilligungen können in Graubünden, wie das Bundesgericht nun festgehalten hat, besonders strengen Voraussetzungen unterworfen sein.

Im Gebiet «Bünda» in Davos-Dorf wurde 1973 ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohngeschossen und einem Kellergeschoss gebaut. Nach dem damals geltenden Baugesetz der Landschaft Davos wären vier Wohngeschosse und eine Ausnützungsziffer von 0,9 möglich gewesen. Da die Ortsplanung damals gerade in Revision war, war eine Bausperre verhängt worden. Die Behörde erlaubte darum nur eine Ausnützung von 0,6. Doch ragt das Kellergeschoss weiter als bei den benachbarten Bauten aus dem gewachsenen Boden heraus. Die neue Bauordnung erlaubt wieder vier Wohngeschosse bei einer Ausnützung von 0,8.

Der Bauherr ersuchte daher 1977 um die Bewilligung eines zusätzlichen Attikageschosses. Einsprecher machten zu Recht geltend, das hohe Kellergeschoss habe als Vollgeschoss zu zählen. Doch erteilte die Baubehörde eine Ausnahmebewilligung, welche vom Bündner Verwaltungsgericht geschützt wurde. Das führte zu einer staatsrechtlichen Beschwerde der benachbarten Einsprecher. Sie wurde mit dem Hinweis auf die Rechtsgleichheit (Willkürverbot) und die Eigentumsgarantie begründet. Die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes hiess sie gut und hob das Verwaltungsgerichtsurteil auf.

Der vorliegende Bundesgerichtsentscheid erhellt die Voraussetzungen für baurechtliche Ausnahmebewilligungen. Sowohl das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden als auch das Baugesetz der Landschaft Davos von 1977 sehen Ausnahmebewilligungen für den Fall ausserordentlicher Verhältnisse und unverhältnismässiger Härte beim Einhalten der gesetzlichen Bestimmungen vor.

Die Ausnahmebewilligungen dienen allgemein dazu, im Einzelfall Härten und Unzweckmässigkeiten strikter Rechtsanwendung zu vermeiden. Es braucht dazu jedoch stets besondere Umstände, denen die strenge Anwendung der Norm ungewollt nicht gerecht werden kann. Leichtfertige Ausnahmebewilligungen sind wegen der Pflicht zur Rechtsgleichheit zu vermeiden. Abweichungen bei der Gebäudehöhe oder der Geschosszahl sind dem Bundesgericht zufolge – ausser bei Hochhäusern – nur bei offensichtlich unbeabsichtigten Ergebnissen genauer Rechtsbeachtung zulässig, wie sie bei Sonderfällen der Lage oder Geländeform eines Grundstücks aufzutreten vermögen. Die Ausnahmebewilligungen dürfen nicht dazu dienen, allgemein unzweckmässige Bestimmungen ohne gesetzgeberisches Eingreifen zu «berichtigen» oder einem Eigentümer ohne echten Sonderfall eine höhere Rendite zu verschaffen.

Besondere Bündner Zurückhaltung

Das Bündner und Davoser Recht verlangt besondere Zurückhaltung mit Ausnahmbewilligungen. Denn es erfordert, dass ausserordentliche Verhältnisse und unverhältnismässige Härte kumulativ vorhanden seien. Andere Kantone nennen diese Voraussetzungen bloss alternativ.

Im vorliegenden Fall steht fest, dass ein Kellergeschoss als Vollgeschoss mitzuzählen ist, wenn es den gewachsenen Boden um mehr als 1,50 m überragt. Das kantonale Verwaltungsgericht kam anhand der Unterlagen über die nicht mehr genau feststellbare natürliche Terrain-Höhenkote zum Schluss, dass die Limite von 1,50 m auch in dem für den Bauherrn besten Fall überschritten war. Dieser Schluss erschien dem Bundesgericht nicht als willkürlich.

Es bemerkte, dass die Eigentumsgarantie den Beschwerdeführern keinen weitergehenden Schutz als das Willkürverbot biete. Es fand dieses jedoch auf das Verwaltungsgerichtsurteil anwendbar.

Das Verwaltungsgericht hatte eine ganz besondere Situation darin erblickt, dass die Rechtsänderungen von 1977 zwar ein viertes Geschoss erlauben würden, aber die Aufstockung an neuen Kriterien scheitern liessen. Das alte Recht habe die Bauherrschaft nicht zu einer stärkeren Versenkung des Kellergeschosses und damit zur Beachtung eines nunmehr strengrechtlich massgebend gewordenen Umstandes angehalten.

Gerade im letzten Punkt irrte sich jedoch – dem Bundesgericht zufolge – die kantonale Instanz. Das alte Baugesetz schrieb sogar vor, Kellergeschosse seien mitzuzählen, wenn sie den tiefsten Punkt um mehr als 1,20 m überragten. Insofern konnte der Bauherr durch die neue Regelung nicht überrascht werden. Dass diese entgegen ursprünglicher Annahme sich wieder eher der alten als der ihm persönlich vorgeschriebenen Ausnützungsziffer genähert hatte, ist anderseits bei Baurechtsrevisionen kein ungewöhnlicher Vorgang, wenigstens nach der Auffassung des Bundesgerichts. Wenn ein Bauherr baue, während die Verhältnisse noch im Flusse sind, und nicht auf die endgültige Regelung wartet, so gehe er eben ein Risiko ein, das er in erster Linie seinem eigenen Verhalten zuzuschreiben habe. Das Ergebnis könne hier nicht von vornherein als Widerspruch zum Sinn der Bestimmungen gewertet werden (wie das etwa der Fall wäre, wenn nach diesen Bestimmungen vier Wohngeschosse architektonisch notwendig wären – was aber eben nicht zutraf). Die verwaltungsgerichtliche Annahme, es lägen besondere Verhältnisse vor, hielt das Bundesgericht daher nicht für vertretbar.

Unhaltbar erschien ihm aber auch die kantonale Wertung, es ergäbe sich ohne Ausnahmebewilligung eine unverhältnismässige Härte. Es komme nicht selten vor, dass eine Zonenrevision zwar eine stärkere Ausnützung vorsieht, ohne dass dies bei einer altrechtlichen Baute noch ausgeschöpft werden könne. Obwohl die Ausnahmebewilligung nicht zwecks besserer Rendite zu erteilen ist, könnte ein Härtefall doch angenommen werden, wenn die Beachtung des Gesetzes das Bauwerk unrentabel werden liesse. Das Gebäude ist jedoch im vorliegenden Fall durchaus rentabel. Mit Recht habe der Bauherr zudem keinen Härtefall daraus abgeleitet, dass er, der von einem Anwalt beraten wird, das Risiko eingegangen war, während des Verfahrens vor Bundesgericht das umstrittene Attikageschoss auf eigene Faust nahezu fertig aufzubauen.

F. + H. Engel AG BIEL BASEL BERN

Abteilung Bautenschutz

Gottstattstrasse 16
2504 Biel/Bienne
Telefon 032 41 29 66

Claragraben 135
4057 Basel
Telefon 061 26 08 14

Generalvertreter für die Schweiz der

Remmers Chemie

Werke in D-4573 Löningen, D-6900 Heidelberg

Geprüfte und praxiserprobte Produkte für Problemlösungen:

Aida® Kiesol	**Bauwerksabdichtung**
Funcosil®	**Fassadenschutz**
Relö®	**Farb- und Putzsysteme**
Albon®	**Fugendichtungsmassen**
Viscacid®	**Fussbodenvergütung, Spezial-**
Rofaplast	**beschichtung, Betonsanierung**
Sulfiton®	**Dachanstriche und**
Aida® Ilack	**Flüssigfolien**
Aisit®	**Kleber, Fugenfüller,**
Aira®	**Spezialmörtel, Dämmputze**
Aida®	**Beton- und Mörtelzusätze**

Bauprobleme sind vielseitig

wir auch!