

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

**Herausgeber:** Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

**Band:** 11 (1954)

**Heft:** 4 [i.e. 5]

**Artikel:** Bauvorschriften müssen beachtet werden

**Autor:** Nager, M.

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-783755>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 16.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Dr. M. Nager, Binningen

### Bauvorschriften müssen beachtet werden

#### Vorbemerkung

Seitdem es zwingende Bauvorschriften gibt, kam es immer etwa vor, dass einzelne Bauherren sich darüber hinwegsetzten. Kontrolle und Sanktionen gegen allfällige Uebertretungen sind daher so alt wie die Bauvorschriften selbst. In alten Zeiten ritt der Stadtherr mit vorgehaltenem Speer durch die Gassen, um festzustellen, ob die anliegenden Häuser nicht zu Unrecht auf die Strasse hinausragten. War das der Fall, so mussten überragende Bauteile unnachsichtig beseitigt werden.

Heute, im Zeitalter der spekulativen Bautätigkeit mit all ihren ungesunden Auswüchsen, ist die Gefahr besonders gross, dass die Bauvorschriften wissentlich übertreten werden. Solche Uebertretungen müssen und können nicht geduldet werden. Die Gemeindebehörden sind gut beraten, in solchen Fällen strikte die Herstellung des plangemässen Zustandes zu verlangen. Dass dadurch den Bauherren Kosten und Umtriebe entstehen, darf die Behörden von der zwangsweisen Durchsetzung der Bauvorschriften nicht abhalten. Denn nur bei diesem Vorgehen verhelfen sie dem klaren Recht zum Durchbruch und steuern gleichzeitig wirksam der zukünftigen Verletzung der Bauvorschriften. Gewiss, ungesetzliche Bauteile nachträglich beseitigen lassen, ist keine dankbare und leichte Aufgabe. Trotzdem, die Mühe und Aufwand lohnen sich. Wird das Verfahren einmal durchgeführt und der rechtmässige Zustand zwangsweise hergestellt, so ist gleichzeitig neuen Verstössen der Riegel gestossen. Andernfalls ruft eine Verletzung der Vorschriften einer Kette von weiteren Uebertretungen, so dass die Meinung aufkommen müsste, das Baupolizeirecht gelte nur für die Dummen. Dass eine solche Entwicklung schwerwiegende Nachteile hätte und auch dem Ansehen der Behörden wenig förderlich wäre, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. «Planen und Bauen» erachtet es als seine Pflicht, auch über die mit der plannässigen Bauausführung zusammenhängenden Fragen zu orientieren.

Kürzlich wurde in einer aargauischen Gemeinde, entgegen den genehmigten Plänen, der Dachstock eines Neubaus stark ausgebaut. Der Gemeinderat verlangte nach Entdeckung des Verstosses die Beseitigung der vorschriftswidrigen Zimmer und die Herabsetzung des Daches auf die genehmigte Höhe. Die Bauherrschaft unterzog sich der gemeinderätlichen Verfügung und nahm die bedeutende Kosten und eine Verkleinerung der Rendite verursachenden Änderungen vor. In einem anderen Falle zeigte sich der Bauherr weniger einsichtig. Er zog die Angelegenheit, allerdings ohne Erfolg, vor alle Instanzen. Davon soll nachstehend die Rede sein.

*Redaktion  
«Planen und Bauen in der Nordwestschweiz».*

### Unzulässige Ausnützung des Dachraumes

#### I. Tatsächliches

Am 14. Juli 1952 ersuchte die Beschwerdeführerin um die Bewilligung für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle 430 in Muttenz. Nach den mit dem Baugesuch eingereichten Unterlagen waren dreigeschossige Bauten geplant. In den beiden Giebelfronten war je ein Doppel-

fenster zur Belichtung von zwei Mansardenzimmern vorgesehen. Im übrigen sollten nach den eingereichten Plänen im Dachstock lediglich Estrichverschläge und ein Abort eingebaut werden. Am 20. Oktober 1952 entsprach die Baudirektion des Kantons Basel-Landschaft diesem Baugesuch.

Am 16. Januar 1953 teilte der Gemeinderat Muttenz der kantonalen Baudirektion mit, dass sich die Bauherrschaft nicht an die eingereichten und genehmigten Pläne halte, sondern darüberhinausgehende Dachausbauten ausführen lasse. Die Baudirektion verfügte, nachdem sie sich von der Richtigkeit dieser Mitteilung überzeugt hatte, die Einstellung der Bauarbeiten, welcher Verfügung jedoch keine Folge geleistet wurde.

Mit Eingabe vom 27. Januar 1953 ersuchte die Beschwerdeführerin demgegenüber um Bewilligung des Wohnungsausbau im Dachstock der drei Mehrfamilienhäuser. Die abgeänderten Pläne sahen im Dachstock je ein weiteres (drittes) Zimmer und den Einbau eines Kochraumes vor, so dass also pro Haus an Stelle der bewilligten vier Mansardenzimmer im Dachstock zwei Dreizimmerwohnungen entstanden wären. Auf Einsprache des Gemeinderates Muttenz verweigerte die kantonale Baudirektion am 4. Februar 1953 die Genehmigung der Planänderungen und verfügte unter Hinweis auf Art. 292 StGB die Entfernung der ohne Bewilligung bereits erstellten Dachausbauten bis Ende Februar 1953.

Auf Beschwerde hin bestätigte der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 13. März 1953 diese Entfernungsverfügung. Am 31. März 1953 reichte hierauf die Beschwerdeführerin ein Wiedererwägungsgesuch ein mit dem Ersuchen, es sei der Ausbau von zwei Wohnungen im Dachstock zu bewilligen. Nach dem kantonalen Baugesetz sei der Regierungsrat befugt, ein 4. Geschoss zu gestatten. Von dieser Möglichkeit sei in letzter Zeit in unmittelbarer Nähe der drei Mehrfamilienhäuser Gebrauch gemacht worden. Die Entfernung der Dachausbauten würde hohe Kosten verursachen und eine Mietzinserhöhung für die anderen Wohnungen zur Folge haben. Der streitige Dachstockausbau entspreche einer vernünftigen Anwendung des Baugesetzes und einer Berücksichtigung der heutigen Bedürfnisse. Eventuell wurde mit dem Wiedererwägungsgesuch beantragt, die Dachausbauten zu belassen und den Einbau von acht Mansardenzimmern zu bewilligen, wobei Badzimmer und Küche weggelassen würden. Es sei wirtschaftlich unsinnig, die mit dem Baugesetz im Einklang stehenden und nicht störenden Dachausbauten nachträglich wieder zu beseitigen. Bei Bewilligung der acht Mansardenzimmer könne in finanzieller Hinsicht ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Der Regierungsrat beschloss am 28. April 1953, auf den Hauptantrag des Wiedererwägungsgesuches nicht einzutreten und das Eventualbegehr abzuweisen. Zur Begründung führte er im wesentlichen aus: Das Hauptbegehr sei lediglich eine Wiederholung der am 13. März 1953 abgewiesenen Be-



Abb. 1. Die widerrechtlich ausgeführten Dachausbauten lassen das ursprüngliche Dach zur Attrappe werden.

schwerde. Da neue Tatsachen nicht geltend gemacht würden, könnte darauf nicht eingetreten werden. Was das Eventualbegehr anbelange, so sei der Einbau einzelner Mansardenzimmer durch die einschlägigen Vorschriften gestattet. Das abgeänderte Projekt müsse aber aus ästhetischen Gründen abgelehnt werden. Die ausgeführten Ausbauten zerschnitten das Dach in unschönem und erheblichem Masse, so dass beinahe nur noch eine Attrappe des ursprünglichen Daches übrigbleibe. Die Gemeinde sei in ihren Bestrebungen zur Erreichung eines befriedigenden Ortschaftsbildes zu unterstützen. Die auf den Giebelseiten erstellten Balkone, die von zwei Zimmern aus betreten werden könnten, und die grossen Dachfenster liessen den späteren Einbau von Wohnungen vermuten. Die erheblichen Kosten für die Herstellung des gesetzmässigen Zustandes habe die Bauherrschaft bewusst in Kauf genommen.

Gegen diesen Entscheid führte die Bauherrschaft beim Bundesgericht wegen Verletzung der Eigentumsgarantie und Willkür Beschwerde. Diese wurde abgewiesen.

## *II. Aus den Erwägungen*

„Zu prüfen bleibt somit lediglich, ob die Abweisung des Eventualantrages des Wiedererwägungs-gesuches, dass die bereits ausgeführten Dachausbauten zu belassen und der Einbau von acht Mansardenzimmern zu bewilligen seien, die Eigentums-garantie verletze, willkürlich sei oder auf eine rechtsungleiche Behandlung der Beschwerdeführer hinauslaufe.“

Das Begehr der Beschwerdeführer, die bereits ausgeführten Dachausbauten zu belassen und den Einbau von acht Mansardenzimmern zu bewilligen, hat der Regierungsrat gestützt auf Vorschriften des

Normal-Baureglementes und des Normal-Zonen-reglementes abgelehnt. Darin erblicken die Beschwerdeführer deshalb einen Verstoss gegen die Eigentumsgarantie, weil die Voraussetzungen des § 62 Abs. 1 BG für die Anwendbarkeit des Normal-Baureglementes und damit auch für jene des Normal-Zonenreglementes im vorliegenden Falle nicht erfüllt seien, es für die beanstandeten Eingriffe in das Privateigentum somit an der nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unerlässlichen (BGE 77 I 218 Erw. 2) gesetzlichen Grundlage fehle. Das Bundesgericht kann diese Frage nur unter dem Gesichtspunkt der Willkür prüfen.

Der § 62 Abs. 1 BG bestimmt: «Werden für eine Gemeinde oder Teile derselben nur Baulinienpläne aufgestellt, so gelten für die betreffenden Gebiete bis zum Erlass eines Gemeindebaureglementes die Bestimmungen des Normal-Baureglementes, ohne dass dafür ein besonderer Gemeindebeschluss erforderlich ist.» Es ist unbestritten, dass für die in Frage stehende Parzelle 430 an der Langmattstrasse in Muttenz ein rechtskräftiger Baulinienplan noch nicht aufgestellt worden ist. Ein solcher besteht jedoch für andere Gebiete der Gemeinde Muttenz, so für die «Schanz» und den Baselweg. Dass aber gestützt auf § 62 Abs. 1 BG das kantonale Normal-Baureglement auch dann (subsidiär) für das ganze Gebiet einer Gemeinde zur Anwendung gebracht werden kann, wenn nur für einzelne Teile derselben Baulinienpläne aufgestellt sind, wie es ständige Praxis des Regierungsrates ist, geht nicht offensichtlich über den Wortlaut der angeführten Bestimmung hinaus. Vor allem aber trägt diese Auslegung des § 62 Abs. 1 BG deren Sinn Rechnung, der unverkennbar dahin geht, in Gemeinden, die wohl Baulinienpläne, aber noch kein Baureglement

besitzen, durch die automatische Anwendbarkeit des Normal-Baureglementes eine Einheitlichkeit der Gemeindebauvorschriften zu erreichen. Wenn nun aber, entsprechend dem Standpunkt der Beschwerdeführer, das Normal-Baureglement immer nur gerade in den Gemeindeteilen, für welche bereits Baulinienpläne bestehen, zur Anwendung käme, in den anderen jedoch nicht, so würde das zu einer Rechtszersplitterung führen, also gerade zum Gegenteil dessen, was durch § 62 Abs. 1 BG offensichtlich angestrebt wird.

Durfte demnach der Regierungsrat ohne Willkür davon ausgehen, dass im vorliegenden Falle die Voraussetzungen des § 62 Abs. 1 BG für die Anwendbarkeit des Normal-Baureglementes gegeben seien, so war gestützt auf § 4 desselben auch das Normal-Zonenreglement (NZR) anwendbar, da es nach der zweitangeführten Vorschrift ein «integrierender Bestandteil» des Normal-Baureglementes ist.

Gemäss § 11 Abs. 1 NZR sind «Dachaufbauten nur zulässig, sofern sie im ursprünglichen Eingabeplan für das ganze Bauwerk eingezeichnet sind». Die Dachaufbauten, deren Ausführung der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid nicht zugelassen hat, waren unbestrittenermassen weder im ursprünglichen Baugesuch vom 14. Juli 1952 noch in den mit diesem eingereichten Plänen vorgesehen. Nach diesen sollten im Dachstock vier Mansardenzimmer erstellt, zu deren Belichtung in den Giebelfronten je ein Doppelfenster angebracht, also überhaupt keine Dachaufbauten ausgeführt werden. Die über diese Pläne hinausgehenden Begehren des Baugesuches vom 27. Januar 1953, nämlich die Errichtung von Dachaufbauten (als unerlässliche Voraussetzung für den Ausbau von acht oder sechs Mansardenzimmern im Dachstock), durften daher schon gestützt auf § 11 Abs. 1 NZR abgelehnt werden.

Sind aber gemäss § 11 Abs. 1 NZR Dachaufbauten, die im ursprünglichen Eingabeplan nicht eingezeichnet sind, unzulässig, so stand dem Regierungsrat gestützt auf diese Bestimmung zweifellos auch das Recht zu, die Beseitigung der widerrechtlich erstellten Dachaufbauten zu verfügen, nachdem er den abgeänderten Plänen die Genehmigung versagt hatte und — wie oben dargelegt — versagen durfte. Diese Befugnis könnte übrigens auch aus Abs. 2 des § 11 NZR abgeleitet werden. Nach dieser Vorschrift kann der Gemeinderat bei Bauten, die vor dem Inkrafttreten des Normal-Zonenreglementes erstellt wurden, nachträglich Dachaufbauten untersagen, wenn sie zur übrigen Bebauung in architektonisch unbefriedigendem Verhältnis stehen. Zu einem solchen Einschreiten muss der Regierungsrat folglich um so mehr befugt sein, wenn es sich um architektonisch nicht befriedigende Dachaufbauten handelt, die — wie im vorliegenden Falle — erst nach dem Inkrafttreten des Normal-Zonenreglementes und dazu noch ohne die erforderliche Bewilligung der zuständigen Behörden erstellt wurden. Die Beschwerdeführer behaupten allerdings, dass die Grösse der Dachfenster «aus ästhetischen Gründen» gewählt worden sei, womit offenbar gesagt werden will, dass der in Frage stehende Dachaufbau keineswegs als architektonisch unbefriedigend bezeichnet

werden könne. Irgendwelche Ausführungen darüber, inwiefern die gegenteilige Annahme des Regierungsrates, nämlich dass die in Frage stehenden Aufbauten das Dach in unschönem und erheblichem Masse zerschneiden und beinahe nur noch eine Attrappe des ursprünglichen Daches übrig bleibe, willkürlich sei, enthält die Beschwerdeschrift indessen nicht.

Ebensowenig vermag der Einwand, die Entfernung der Dachaufbauten sei unwirtschaftlich und unsinnig, an der angeführten Rechtslage etwas zu ändern, da es die Beschwerdeführer selber sind, welche den gegenwärtigen ungesetzlichen Zustand herbeigeführt haben, indem sie — wie der Regierungsrat mindestens glaubhaft macht — die Behörden vor eine vollendete Tatsache stellen wollten, um daraus dann ihren Vorteil zu ziehen. Anderseits ist es die Pflicht der Behörden, für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften Sorge zu tragen. Wenn dementsprechend die Beseitigung der Dachaufbauten verfügt worden ist, so haben die Beschwerdeführer den ihnen dadurch erwachsenen Schaden durch ihr ungesetzliches Vorgehen selber verschuldet.

Der Einbau von mehr als den bewilligten vier Mansardenzimmern setzt nach den Plänen die Belassung der Dachaufbauten voraus. Nachdem die Verfügung, wonach diese zu beseitigen seien, bestehen bleibt, kann er folglich ohnehin nicht ausgeführt werden, unbekümmert darum, ob er nach Art. 28 BG, wie die Beschwerdeführer annehmen, an sich zulässig wäre. Er dürfte ohne Willkür aber auch gestützt auf diese Bestimmung untersagt werden.

Die Zahl der geplanten Mansardenzimmer, für die zudem auffallend grosse Fenster und teils auch ein gleich grosser Balkon wie für die Wohngeschosse vorgesehen sind, berechtigt durchaus zur Annahme, dass für früher oder später der Ausbau zu eigentlichen Wohnungen geplant ist. Dafür spricht vor allem auch die übrige Anordnung der Estrichbauten und der Einbau eines Abortes. Nach Art. 28 Abs. 2 BG dürfen im Dachraum, vorbehältlich der in § 22 BG angeführten Ausnahmen, jedoch nur «einzelne zu den unteren Wohngeschossen gehörige» Mansardenzimmer eingebaut werden, also nicht Dachwohnungen, wie sie im vorliegenden Falle offenbar für einen späteren Zeitpunkt geplant waren. Ein selbständiges Wohngeschoss darf gemäss § 22 Abs. 2 BG im Dachstock — selbst wenn die speziellen technischen Vorschriften des § 28 Abs. 1 BG über die Ausgestaltung der Räumlichkeiten erfüllt werden — «in der Regel» bloss dann ausgeführt werden, wenn die betreffende Baute außerdem nur zwei Wohngeschosse erhält. Gerade das trifft bei den hier in Frage stehenden Bauten indessen nicht zu, da außer dem Dachstock bereits drei Vollgeschosse bestehen. Allerdings ist der Regierungsrat gemäss § 22 Abs. 3 BG berechtigt, Ausnahmen von der Regel des § 22 Abs. 2 BG zu bewilligen, jedoch nur dann, wenn für das betreffende Gebiet ein Zonenplan besteht. Das Bestehen eines solchen für das Baugebiet an der Langmattstrasse stellen die Beschwerdeführer aber selber in Abrede.”