

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 104 (1986)
Heft: 29

Sonstiges

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 03.04.2025

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

Rechtsfragen

Ferienhauserweiterung ausserhalb der Bauzone begrenzt

Ein Ferienhaus, das im übrigen Gemeindegebiet steht, kann gemäss eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) nicht um rund einen Drittel der nutzbaren Fläche und Kubatur der bisherigen Wohnbaute vergrössert werden. Dies hat die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes entschieden.

Das Ferienhaus enthielt bisher einen Wohnraum mit Kochnische, drei Schlafzimmer und ein WC mit Dusche, auf einer Bruttogeschossfläche von 69 m². Es war beabsichtigt, das Haus auf der Südseite zu erweitern. So sollte der Wohnraum um 17 m² vergrössert werden.

Die teilweise Änderung als geringfügige Erweiterung

Weil das Haus nicht in einer Bauzone liegt, kam dafür eine ordentliche Baubewilligung nicht in Betracht, sondern nur eine Ausnahmegewilligung für Situationen ausserhalb der Bauzone, nach Art. 24, Abs. 2 RPG. Diese ist möglich, sofern das kantonale Recht gestattet, Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Hier ging es nur noch um die Frage, ob das Bauvorhaben unter dem – bundesrechtlich bestimmten – Begriff der teilweisen Änderung «untergebracht» werden könne. Es zeigte sich, dass dies nicht der Fall war.

Die derzeitige Rechtsprechung sieht von einer starren Begriffsumschreibung ab (Bundesgerichtsentscheid BGE 106 Ib 241, Erwägung 2b, aa mit Hinweisen). Sie lässt indessen nur *geringfügige* Erweiterungen als «teilweise Änderungen» zu. Im erwähnten Entscheid (Erw. 2b, bb) wurde die Vergrösserung eines Restaurants um rund eine Drittel, in einem Urteil vom 15. Juni 1983 die Erweiterung eines Gebäudevolumens von 913 m³ um rund 150 m³ und der Nutzfläche von 200 m² um wenigstens 73 m² als nicht mehr geringfügig bezeichnet.

Reale Gegenüberstellung von Rauminhalten und Nutzflächen

Im vorliegenden Fall ging es nicht nur um zusätzliche 17 m² Wohnfläche bzw. 24,6% von 69 m² Bruttogeschossfläche. Bundesrechtlich sind eben alle sachgerechten Kriterien und alle Umstände, nicht bloss die von der Bauherrschaft erklärten Nutzungsabsichten, in Betracht zu ziehen. Real ergab sich, dass über jene 17 m² hinaus noch eine Terrasse und darunter ein als «Keller» bezeichneter Raum mit ebenfalls 17 m² Nutzfläche sowie nach Osten ebenerdiger Lage samt Aussentüre entstehen sollte; nach Süden sollte er ein Wohnraumfenster mit Klapppläden bekommen. Dieser Raum sollte an einen bestehenden «Keller» von 30 m² anschliessen, der nach Osten ebenfalls ebenerdig liegt, eine Aussentüre, ein Fenster und nach Norden noch ein Fenster normaler Grösse aufweist. Westlich anschliessend befindet sich ein eigentlicher Keller von nochmals 30 m², in dem sich (abgeteilt) Heizung und Öltank befinden. Diese in Altbau und Erweiterungsprojekt

nach Osten orientierten Räume wären als Wohnräume benutzbar. Die nutzbare Fläche des Erweiterungsbaus ergäbe ungefähr einen Drittel jener des Altbaus. Dasselbe zeigt sich bei einem Volumenvergleich. Damit konnte praxismässig nicht mehr von Geringfügigkeit die Rede sein. Schon deshalb konnte des Bauvorhaben nicht zugelassen werden.

Auch nach kantonalem Ergänzungsrecht nicht angängig

Das Bauvorhaben betraf den Kanton Graubünden. Dieser hat gestützt auf Art. 24, Abs. 2 RPG eine Verordnung über Bewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen und über Planungszonen (BAB) erlassen. In Art. 10 BAB heisst es unter anderem, eine teilweise Änderung (Umbau) liege vor, wenn damit nur eine massvolle Erweiterung verbunden sei. Sie sei massvoll, wenn bei bestimmter Nutzung in der Regel um höchstens ein Viertel, in dauernd bewohnten Bauten bis höchstens zur Hälfte vergrössert werden. Für Räumlichkeiten mit bestimmter Nutzung ergibt sich daraus aber noch kein eigentlicher Anspruch auf eine Erweiterung um ein Viertel.

Die in Richtlinien niedergelegte kantonale Praxis geht dahin, Bauten für bloss temporäres Wohnen auf der Maiensässstufe bis höchstens 50 m² Bruttogeschossfläche, auf der Dauersiedlungsstufe bis höchstens 75 m² erweitern zu lassen, um Nichtbaugelände vom Baugebiet – im Sinne des Bundesrechts und seiner Zielsetzung – deutlich zu trennen. Im vorliegenden Fall ergäbe die Erweiterung 86 m². Die Erweiterung um etwas weniger als ein Viertel gilt dort als nicht mehr massvoll, wo – wie hier – die schon vorhandene nutzbare Fläche eine genügende Nutzung der Baute zulässt.

Eine willkürfreie, mit dem Bundesrecht in Einklang stehende Beurteilung des Falls nach kantonalem Ergänzungsrecht (Art. 10 BAB) ergab, dass das Vorhaben als *Neubau* im Sinne von Art. 24 Abs. 1 RPG gelten musste. Dass die Voraussetzungen für einen solchen vorhanden seien, hatte aber nicht einmal die Bauherrschaft behauptet. Das Bundesgericht kam zum Schluss, dass der Erweiterungsbau auch aus dieser kantonalrechtlichen Sicht, ebenso wie vorher direkt gestützt auf das RPG, unzulässig ist.

Der Beschwerdeweg

Bei dieser Gelegenheit erinnerte das Bundesgericht daran, dass das kantonale Ergänzungsrecht zum RPG wohl den bundesrechtlich begrenzten Rahmen zulässiger Baumaassnahmen enger festlegen, nicht aber bundesrechtliche Begriffe aus Art. 24 RPG erweiternd näher definieren kann. Nach der Spezialordnung in Art. 34 RPG kann auch die Verletzung kantonalen Rechts aus dem Anwendungsbereich von Art. 24 RPG mit Verwaltungsgerichtsbeschwerden beim Bundesgericht gerügt werden. Dieses prüft, ob sich das kantonale Recht an den bundesrechtlichen Rahmen hält und ob die von der letzten kantonalen Instanz vorgenommene Gesetzesanwendung dem Bundesrecht und dem einschlägigen kantonalen Recht genügt. So weit selbständiges kantonales Recht in Frage steht, beschränkt das Bundesgericht seine Prüfung aber darauf, ob geradezu Willkür vorliegt (Urteil vom 22. Januar 1986).

Dr. R.B.

Baueinsprache, Bauverzögerung und Haftungsfragen

Wer im Ergebnis erfolglos Einsprache gegen ein Bauvorhaben erhebt, hat damit an sich keineswegs etwas Rechtswidriges getan, das die Bauherrschaft bereits berechtigen würde, wegen Bauverzögerung vom Einsprecher Schadenersatz zu verlangen. Dazu brauchte es zusätzlich erhebliches Verschulden an etwas Vorwerfbarern.

Eine solche Schadenersatzforderung in der Höhe von über einer Viertelmillion Franken, ergänzt um eine Genugtuungsforderung von Fr. 25 000.–, hatte eine Bauherrschaft vergeblich geltend zu machen versucht, weil ein Einspracheverfahren durch drei Instanzen die Erstellung eines Vierfamilienhauses um drei Jahre verzögert hatte. Schon das Walliser Kantonsgericht hatte die Klage der Bauherrschaft abgewiesen. Die I. Zivilabteilung des Bundesgerichtes wies deren Berufung ab und bestätigte das Urteil der Vorinstanz. Die Berufungsfähigkeit des Streits wurde allerdings bestätigt: Die Haftbarkeit für ungerechtfertigte vorsorgliche Massnahmen der Behörden wird, selbst wenn sei in einem Verwaltungsverfahren angeordnet worden sind, durch das Bundeszivilrecht geregelt, falls das kantonale Verfahrensrecht die Frage nicht selber ordnet und keine anderweitigen Vorbehalte von Sonderbestimmungen des Bundesrechts zum Zuge kommen. Im vorliegenden Fall standen denn auch nur Regeln des Bundeszivilrechts zur Verfügung. Deren richtige Anwendung konnte dem Bundesgericht mit einer Berufung zum Prüfen unterbreitet werden.

Haftungsvoraussetzungen

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann die Tatsache, dass jemand ein prozessuales Recht ausübt – sei es in einem Administrativverfahren (Bundesgerichtsentscheid BGE 34 II 475), sei es in einer Strafsache BGE 91 I 454; 44 II 432; 41 II 353; 39 II 222; 33 II 617) – dem Grundsatz nach eine zivilrechtliche Haftbarkeit des Urhebers nur nach sich ziehen, wenn ihn ein Verschulden im Ausmasse des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit trifft. Der blosser Umstand, dass die Behörden einer Baueinsprache im Endergebnis nicht stattgeben und diese Einsprache nach erfolglosem Durchlaufen dreier Instanzen schliesslich zurückgezogen worden ist, bedeutet noch nicht, dass damit etwas Rechtswidriges unternommen worden sei, das einer Haftpflicht rufen würde.

Das Kantonsgericht hatte festgestellt, dass die Einsprache angesichts der komplexen Rechtsfragen, die sich stellten, nicht von vornherein aussichtslos und nicht rechtsmissbräuchlich gewesen war, sondern der Wahrung legitimer Interessen gedient hatte. Es war den Einsprechern nichts vorzuwerfen. Die Bauherrschaft hatte vor Bundesgericht nichts vorgebracht, das sich geeignet hätte, diese Feststellung zu entkräften. Somit war den Einsprechern weder eine Rechtswidrigkeit noch eine Schuld nachgewiesen. Mangels unerlaubter Handlung fehlte auch eine Grundlage für eine Genugtuungsforderung. Dem Kantonsgericht konnte so auch nicht vorgeworfen werden, bundesrechtswidrig gehandelt zu haben. (Urteil vom 6. Januar 1986)

Dr. R.B.