

## Anforderungen an die Wohnhygiene

### Die indirekte Belichtung einer Wohnung im Untergeschoss über einen Lichtschacht erfüllt die Anforderungen an die Wohnhygiene nicht.

#### Sachverhalt

Der Gemeinderat T. wies am 27. April 1992 ein nachträgliches Baugesuch für den Einbau einer Wohnung im Untergeschoss des Gebäudes Nr. X auf Parzelle Nr. Y u.a. mit der Begründung ab, die Wohnung werde mangelhaft belichtet. Das Baudepartement bestätigte am 10. Mai 1993 den Entscheid.

#### Aus den Erwägungen

"3.

b)

Im gemeinderätlichen Beschluss vom 27. April 1992 wurde insbesondere die mangelhafte Belichtung als Ablehnungsgrund aufgeführt.

aa)

Der Gemeinderat beruft sich auf § 53 Abs. 3 der Bauordnung der Gemeinde T. (BO) vom 10. Dezember 1982 / 4. September 1984, wonach Wohn-, Arbeits- und Schlafräume Fenster aufweisen müssen, die direkt ins Freie führen und geöffnet werden können; die Fensterfläche (Rohlichtmass) hat dabei mindestens 10 % der betreffenden Bodenfläche, wenigstens aber 0,80 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Fenster entsprächen zwar der geforderten Fläche, führten aber unterhalb des Erdbodens in einen knapp bemessenen Lichthof, der direkt an den Parkplatz anschliesse; dies sei aus hygienischen Gründen fragwürdig. (...). Auch das Projekt mit dem erweiterten Lichtschacht erfüllt nach Ansicht des Gemeinderats das Erfordernis der direkten Belichtung und damit der Wohnhygiene nicht (...). Das Baudepartement ist ebenfalls zum Schluss gelangt, die indirekte Belichtung durch den Lichthof genüge den wohngygienischen Anforderungen nicht, und es seien auch keine Gründe für eine Ausnahmegewilligung ersichtlich (...). Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, der "Lichthof" sei eher eine weite Mulde mit schräg ansteigenden Wänden; das Licht falle direkt ins Zimmer, und die Belichtungsverhältnisse seien nicht schlechter, als wenn ein Baum vor dem Fenster stünde (...).

bb)

Alle Gebäude müssen den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen, namentlich in bezug auf Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung und Schallschutz (§ 52 Abs. 2 BauG; § 53 Abs. 3 BO gehört in diesen allgemeinen Kontext (vgl. dazu auch § 58 Abs. 3 der Musterbauordnung vom Mai 1983)).

Der Augenschein hat ergeben, dass die teilweise verglaste Eingangstüre sowie das Fenster an der Nordfassade vollständig über Terrain liegen; der Küchen- und Esszimmerbereich kann damit als ausreichend belichtet bezeichnet werden (...). Hingegen sind die beiden Fenster an der Südfassade, die zur Belichtung des Wohn- und Schlafbereichs dienen sollen, 0,2 bis 1,2 m unter Terrain angebracht. Das Mauerwerk hat im Fensterbereich eine Stärke von 0,6 m; der geplante Lichthof weist im unteren Bereich eine Tiefe von 0,5 m, im oberen eine solche von 1,0 m auf und reicht bis zur Höhe der Fensterbrüstungen. (...) Von einer "weiten Mulde", wie sie die Beschwerdeführerin bezeichnet (...), kann bei dieser Sachlage nicht die Rede sein. Der Lichtschacht vermag in den vorgesehenen Dimensionen dem Erfordernis von § 53 Abs. 3 BO, wonach Fenster direkt ins Freie führen müssen, jedenfalls nicht zu genügen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die unter Terrain liegenden Fenster der Südfassade nicht zur Belichtung von Nebenräumen, sondern des eigentlichen Wohn- und Schlafbereichs dienen sollen, und dass eine Wohnung - soll sie den Anforderungen an die Wohnhygiene standhalten - grundsätzlich nicht nur ausreichend zu belichten, sondern auch minimal zu besonnen ist (§ 52 Abs. 2 BauG; vgl. auch Zimmerlin, a.a.O., §§ 167/68 N 4). Weiter ist zu bedenken, dass die in Frage stehenden Fenster nur einen Blick an die 0,5 bis 1,0 m entfernte Natursteinmauer erlauben, der Eindruck, "unter Tage" zu wohnen, also weiterhin vorherrschen würde. Dazu kommt, dass Kellerwohnungen von der Feuchtigkeit her immer problematisch sind; das Erfordernis der zureichenden Belichtung bildet in diesem Sinne ein Korrektiv. Auch vor dem Hintergrund von § 50 Abs. 2 Satz 1 BauG, wonach die Nutzung von Untergeschossen unter dem Aspekt der Ausnützungsziffer gelockert wird, erhält die Vorgabe von § 53 Abs. 3 BO zweifellos erhöhte Bedeutung.

Schliesslich darf in Fällen wie dem vorliegenden, wo ausschliesslich eine Frage lokaler Natur zu beurteilen ist, nicht leichthin über die Auffassung der erstinstanzlich zuständigen Gemeindebehörde hinweggegangen werden. Bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen geniessen die Gemeinden verfassungsrechtlich geschützte Autonomie (§ 106 Abs. 1 Kantonsverfassung); hierin eingeschlossen ist die Anwendung dieses autonomen Gemeinderechts (BGE 116 Ia 52 ff. = Praxis des Bundesgerichts [Pra] 81/1992 Nr. 29; René A. Rhinow / Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a. M. 1990, Nr. 66 B XI; Ulrich Häfelin / Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 2. Auflage, Zürich 1993, Rz. 1114 ff.; vgl. dazu und zum folgenden: AGVE 1988, S. 341 f.). Demzufolge hat sich das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten; die Gemeinde kann sich insbesondere in Fällen, wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen, auf ihre Autonomie berufen. Dies gilt hier umso mehr, da dem Verwaltungsgericht die Ermessensüberprüfung entzogen ist (vgl. Erw. I/1 hievor). Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen sind jedenfalls gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Auslegung grundsätzlich zu akzeptieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen. Die Gemeindeautonomie findet nur dort eine Grenze, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (BGE 107 Ia 204; Rhinow/Krähenmann, a.a.O., Nr. 67 B II a). Eine solche

Ausnahmesituation liegt hier aber nicht vor. Vielmehr ist der Meinung des gemeinderätlichen Vertreters am Augenschein beizupflichten, dass die direkte Belichtung durch die vorgesehenen baulichen Massnahmen nach wie vor nicht sichergestellt ist und damit die Anforderungen an die Wohnhygiene im Sinne von § 53 Abs. 3 BO nicht erfüllt sind (Protokoll, S. 10).

c)

Damit gelangt das Verwaltungsgericht zu derselben Schlussfolgerung wie die Vorinstanzen, nämlich dass das in Frage stehende Baugesuch nicht bewilligungsfähig ist. Hieran ändert auch nichts, wenn man mit der Beschwerdeführerin davon ausgeht, es liege ein Anwendungsfall der Besitzstandsgarantie vor (...). Nach § 69 Abs. 1 BauG können bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. Die Einrichtung einer Wohnung im Untergeschoss, die den Bauvorschriften bezüglich Wohnhygiene widerspricht, erfüllt die erwähnte Vorgabe klarerweise nicht; es würde eine Rechtswidrigkeit in einem Bereich geschaffen, der bisher den gesetzlichen Anforderungen entsprach. (...)"

---

Entscheid des Verwaltungsgerichts (III/37) vom 21.06.1994 in Sachen H.E. AG, S. 7 ff.