

Begriff des Mehrfamilienhauses (§ 20 Abs. 4 ABauV)

Frage, ob eine Altbaute mit 3 Wohnungen und einem neuen Anbau mit 2 Wohnungen, die einen gemeinsamen Zugang über einen neuen offenen Treppenaufgang haben, als Mehrfamilienhaus im Sinne von § 20 Abs. 4 ABauV zu qualifizieren sei.

Sachverhalt

Das strittige Bauvorhaben sieht den Anbau eines zweigeschossigen Baukörpers an ein bestehendes Gebäude vor, in dem drei Wohnungen untergebracht sind. Der Anbau seinerseits umfasst zwei Wohnungen. Der Zugang zu sämtlichen Wohnungen solle durch einen neuen offenen Treppenaufgang sichergestellt werden. Streitpunkt bildet die Frage, ob der Baukörper (gebildet aus Anbau und Altbaute) als Mehrfamilienhaus im Sinne von § 20 Abs. 4 ABauV zu qualifizieren sei.

Aus den Erwägungen

"Innerhalb der Wohnzone W3 sind Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Obwohl die Gemeindebauordnung (GBO) E. den Begriff "Mehrfamilienhaus" in zahlreichen Bestimmungen verwendet (vgl. die §§ 34 Abs. 2, 61 Abs. 2, 62 Abs. 1, 64 Abs. 2 und 88 Abs. 1), enthält sie keine Definition des "Mehrfamilienhauses". Gleiches gilt für das bis zum 31. März 1994 in Rechtskraft gestandene Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 (aBauG); es erwähnte in § 168 Abs. 1 und 3 wohl den Begriff des "Mehrfamilienhaus", verzichtete jedoch auf eine diesbezügliche Definition. Auch das neue BauG erwähnt mehrfach den Begriff des Mehrfamilienhauses (vgl. die §§ 47 Abs. 2, 53 Abs. 1 und 54), eine Begriffsdefinition findet sich jedoch nicht im Gesetz, sondern gestützt auf § 51 BauG in § 20 Abs. 4 der Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994:

"Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten. Einfamilienhausüberbauungen wie Reihenhäuser, Terrassenhäuser und dergleichen gelten nicht als Mehrfamilienhäuser."

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, die bestehende Altbaute ergänzt durch den projektierten Anbau mit Einstellhalle für Personenwagen stelle begrifflich ein Mehrfamilienhaus im Sinne von § 20 Abs. 4 ABauV dar, da der Baukörper, bestehend aus Altbaute und Anbaute insgesamt 5 Wohnungen umfasse. Die Bauherrschaft stellt dies in Abrede, ihrer Meinung nach liegt kein einheitliches Mehrfamilienhaus vor, da keine direkte Verbindung zwischen diesen beiden - ihrer Meinung nach je eigenständigen Gebäuden - bestehe; sie weist darauf hin, dass die beiden Bauten durch eine neue Brandmauer voneinander getrennt werden und ein Anwendungsfall von § 20 Abs. 3 ABauV vorliege, wonach die Gebäudeabstände auch zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück aufgehoben werde. Der Gemeinderat ist ebenfalls der Auffassung, dass die Baute kein Mehrfamilienhaus darstellt.

Die Beantwortung dieser Frage ist vorliegend von Bedeutung und zwar aus folgenden Gründen:

- Eine Anwendung von § 47 Abs. 2 BauG - Reduktion oder Aufhebung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag - ist vom Gesetzgeber gegenüber Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen worden (vgl. § 47 Abs. 2 Satz 2 BauG). Vorliegend hat die Bauherrschaft mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1362 einen derartigen Dienstbarkeitsvertrag geschlossen.
- Die GBO E. lässt innerhalb der Wohnzone W3 nur Mehrfamilienhäuser zu.
- Bei Mehrfamilienhäusern sind Vorkehrungen für Behinderte zu schaffen (vgl. § 53 Abs. 1 BauG und § 23 ABauV), kindergerechte Spielplätze herzurichten (vgl. § 54 Abs. 1 BauG und § 88 Abs. 1 GBO E.), Nebenräume vorzusehen (vgl. § 61 Abs. 1 und 2 GBO E.), müssen Gänge und Treppen bestimmte Mindestmasse einhalten (vgl. § 62 Abs. 1 GBO E.).

a)

Als Mehrfamilienhäuser gelten nach massgeblichem aargauischen Baurecht Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten (§ 20 Abs. 4 Satz 1 ABauV).

Damit von einer in sich geschlossenen, selbständigen Wohneinheit gesprochen werden kann, muss diese einen eigenen separaten Zugang haben (vgl. Entscheid des Regierungsrates Nr. 1199 vom 22. Mai 1989 i.S. A.H. in R.); ferner gehören zu einer selbständigen Wohneinheit herkömmlicherweise eine eigene Küche und eigene sanitärische Einrichtungen innerhalb der geschlossenen Wohnung (vgl. AGVE 1987, S. 284). Auch wird eine separate Messstelle für den Verbrauch von Elektrizität innerhalb der Wohnung als eindeutiges Merkmal einer Wohneinheit angesehen (vgl. VGE III/76 vom 11. September 1990 i.S. Guber, und Schmid).

All diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, die im Gebäude Nr. 190 geplanten Wohnungen und im neuen Anbau vorgesehenen Wohnungen stellen somit separate Wohneinheiten dar.

b)

Während sich die neuere Rechtsprechung - soweit greifbar - offenbar zum Begriff des Mehrfamilienhauses nicht Stellung nehmen musste, finden sich dazu in der Baurechts-Literatur folgende Äusserungen:

- "Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich von Einfamilienhäusern durch die Zahl der Wohnungen (mehr als deren zwei) und das Anordnen der Nebenräume, deren Zusammenfassen für sie charakteristisch ist." (Erich Zimmerlin, a. a. O., N 6 zu den §§ 130-33).
- "Abstellräume sind verlangt in Mehrfamilienhäusern. Als solche sind Wohnhäuser zu bezeichnen, die mehr als zwei Wohnungen mit drei oder mehr Zimmer aufweisen (Art. 43 Abs. 3 BauV-BE)." (Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bern 1987, N 2 zu Art. 15).
- "Ein Mehrfamilienhaus ist danach ein Wohnhaus für mindestens drei Familien, das weiter geht als eine in Reihen

gestaltete Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. (...) Ein wesentliches Merkmal liegt in der Anordnung der Wohnungen, der Zusammenfassung von Nebenräumen (Keller, Waschküchen, Einstellräume usw.)." (Erich Zimmerlin, Kommentar zu Bauordnung der Stadt Aarau, Aarau 1960, N 1 zu § 30 aBauG).

- "Eine Zusammenfassung der Nebenräume ist für das Mehrfamilienhaus charakteristisch. Wenn z. B. der Kellergrundriss vollständig ineinandergreift und Separaträume für die einzelnen Wohnungen fehlen, spricht dies für den Mehrfamilienhaus-Charakter der Bauten." (Erich Zimmerlin, Kommentar zu Bauordnung der Stadt Aarau, Aarau 1960, N 6 zu § 27 aBauG).

Für beide Baukörper wird nur ein Heizungsraum vorgesehen, der im Untergeschoss (= Vollgeschoss) des Gebäudes Nr. 190 untergebracht werden muss. Allerdings kann diesem Umstand für die Beantwortung der Frage "Mehrfamilienhaus ja oder nein" nicht allzu viel Gewicht beigemessen werden, da eine gemeinsame Heizungsanlage für mehrere Wohngebäude aus Gründen des Umweltschutzes gewünscht, vielfach sogar verlangt wird (z. B. bei Arealüberbauungen [vgl. § 21 Abs. 1 lit. e ABauV]). In Gemeinden mit Fernwärmeversorgungseinrichtungen fällt dieses Kriterium ohnehin weg.

§ 61 Abs. 1 GBO E. verlangt für jede Wohnung einen Nebenraum als Abstellraum (vgl. § 61 Abs. 1). Diese Anforderung wird hier ebenfalls erfüllt, befinden sich im Untergeschoss (= Vollgeschoss) des Gebäudes Nr. 190 zwei separate Abstellräume, die Wohnung im obersten Vollgeschoss der neuen Anbaute verfügt über einen Abstellraum (= Estrichraum) im Dachgeschoss und zwei separate Abstellräume werden hinter der Einstellhalle vorgesehen.

Der Umstand, dass zwei Waschküchen im Untergeschoss (= Vollgeschoss) der Altbaute vorgesehen sind, von denen eine auch den beiden Wohnungen im Anbau zur Verfügung gestellt wird, kann auch nicht entscheidend sein, da im modernen Wohnungsbau selbständige Waschküchen ausserhalb der Wohnungen nicht mehr zwingend sind, können doch moderne Waschautomaten und Tumbler auch innerhalb der Wohnungen untergebracht werden.

Die Einstellhalle für Personenwagen wird zum Teil unter der Anbaute, zum anderen Teil unter dem Gartengelände realisiert. Dass diese Einstellhalle auch den Wohnungen der Altbaute dienen wird, kann für die Frage Mehrfamilienhaus ja oder nein auch nichts beitragen, wird doch nicht verlangt, dass die Pflichtparkplätze innerhalb der Gebäudehülle erstellt werden. Namentlich bei Arealüberbauungen sind die Pflichtparkplätze vielfach in unterirdischen Einstellhallen angeordnet, die als selbständige Baute realisiert werden.

c)

Der objektive Betrachter der projektierten Baute wird jedoch das Gebäude, bestehend aus dem neuen Anbau und des umgestalteten Altbaues als einen zusammengehörigen Baukörper werten, unbeschrieben davon, ob er sachenrechtlich in zwei Baukörper getrennt wird oder nicht.

Dass es sich in baurechtlicher Sicht um ein Gebäude handelt, ergibt sich auf Grund des gemeinsamen Treppenhauses, das von den Bewohnern aller fünf Wohnungen benützt werden muss. Der Umstand, dass es sich um ein nicht eingewandetes Treppenhaus handelt, ändert daran nichts. Jeder Bewohner einer Wohnung in der Altbaute oder in der neuen Anbaute muss den gemeinsamen Ausgang benützen, unabhängig ob er sich von der G.strasse oder von der B.strasse nähert oder ob er von der Einstellhalle heraufsteigt.

Ein gewisser architektonischer Zusammenschluss der beiden Bauteile ist auch im Bereich der speziellen Giebelkonstruktion festzustellen, welche den Treppenhausvorplatz zum Eingang in die Dachwohnung der Altbaute überdacht.

Zusammenfassend ergibt sich denn, dass das geplante Objekt, bestehend aus der Altbaute und dem neuen Anbau in baurechtlicher Hinsicht als ein Gebäude zu werten ist. Es handelt sich nicht um ein Anwendungsfall von § 20 Abs. 3 ABauV, wonach zwei selbständige Gebäude aneinandergelagert werden. § 20 Abs. 3 ABauV bezieht sich auf Fälle, wonach zwei selbständige Gebäude aneinandergelagert werden, die jedoch jedes für sich in freier Bauweise erstellt werden könnten.