

sen Beurteilung nicht gerecht. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 114 Ia 344) verlangt ausdrücklich, dass die Anforderungen an ein Bauvorhaben sorgfältig zu prüfen sind und nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden dürfe. Es müsse im einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben selbst noch für die Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt werde. Dies bedeutet, dass jeder einzelne Fall einer konkreten Prüfung unterzogen werden muss. Will die Gemeinde generell Reklameeinrichtungen auf Dächern verbieten, so hat sie eine entsprechende Bestimmung in ihre Bauordnung aufzunehmen, sofern sich eine solche Bestimmung überhaupt als verfassungskonform erweisen sollte.

Entscheid der Baudirektion vom 12.4.2000

1347

Baubewilligungsverfahren. Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung (Art. 81 Abs. 1 EG zum RPG).

3. Die Anwendung der Bauvorschriften kann nicht immer gerecht sein, denn sie betreffen einen Normalsachverhalt. Ihnen liegt eine Interessenbeurteilung zugrunde, die der Gesetzgeber durchgeführt hat. Einschränkungen, welche sich daraus ergeben, muss der Betroffene grundsätzlich hinnehmen. Weichen die tatsächlichen Verhältnisse davon ab, ohne dass die Vorschriften gelockert werden dürfen, können sie in einzelnen Fällen indes zu unvernünftigen oder unbilligen Resultaten führen. Hier soll mit einer Ausnahme vom geltenden Recht ein neuer, angemessener Interessenausgleich hergestellt werden, der dem Sinn und Zweck der Regelung besser entspricht. Mit einer Ausnahmegewilligung sollen mithin im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten, d.h. offensichtlich ungewollte Wirkungen der notwendigerweise generalisierenden und schematisierenden Normen, die mit dem Erlass nicht beabsichtigt waren, beseitigt werden (BGE 117 Ia 134 und 146). Ausnahmegewilligungen stellen indes stets aus-

serordentliche Verhältnisse voraus und dürfen nur im Einzelfall erteilt werden; sie dürfen nicht dazu missbraucht werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, welche sich praktisch immer anführen lassen, weil auf diesem Weg das Gesetz selber geändert würde (BGE 117 Ia 134 und 146). Eine Ausnahmegewilligung soll schliesslich nicht gegen den Sinn der Vorschrift verstossen, von der sie befreit, sondern mit deren Grundgedanken vereinbar sein. Sie soll die Absicht des Gesetzgebers weiterführen und sie im Hinblick auf die Besonderheit des Einzelfalls ausgestalten (*Ernst Kistler/René Müller*, Baugesetz des Kantons Aargau, Brugg 1994, N. 2 und 8 zu § 67).

Der Ausserrhodische Gesetzgeber hat in Art. 81 Abs. 1 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1) eine Ausnahmeregelung geschaffen. Zuzufolge dieser Bestimmung können von den Vorschriften des EG zum RPG, des Baureglements oder der Nutzungspläne abweichende Bewilligungen erteilt werden, wenn:

a. die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden;

b. unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften den Bauherrn in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen einer Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen;

c. eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplannerischen Gestaltung bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann.

In allen Fällen darf die Ausnahme nur bewilligt werden, wenn kein Nachbar dadurch in seiner aus der bestehenden Bauordnung sich ergebenden Stellung wesentlich beeinträchtigt wird (Art. 81 Abs. 2 EG zum RPG). Die privaten Rechte der Nachbarn bleiben auch gegenüber jeder Ausnahmegewilligung vorbehalten (Art. 81 Abs. 3 EG zum RPG).

Die Ausnahmegewilligung darf nicht von vornherein eng, sondern muss nach den allgemeinen Regeln ausgelegt werden (vgl. BGE 108 Ia 79). Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, ist eine Rechtsfrage, Ermessensfrage dagegen der Inhalt der Ausnahmegewilligung (vgl. BGE 97 I 140). Das Ermessen muss pflichtgemäss, vor allem unter Beach-

tung des Gleichbehandlungsgebotes, des Willkürverbotes und des Verhältnismässigkeitsprinzips erfolgen.

4. Die Rekurrenten haben die folgenden Gründe für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung angeführt: die betrieblichen Anforderungen der Zweiradwerkstatt, die Verbesserung der Arbeitsplätze, die gestalterisch bessere Lösung im Gegensatz zur heutigen Situation, die topografischen Verhältnisse, die Nichtbeeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarliegenschaften.

a) Zur Hauptsache geht es um die betrieblichen Anforderungen - das von den Rekurrenten angeführte Argument der „gestalterisch besseren Lösung“ ist zwar in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen, es vermag aber für sich allein betrachtet offensichtlich keine Ausnahmesituation zu rechtfertigen. Zur Begründung einer Ausnahmesituation müssen die Rekurrenten nachweisen, dass die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung des Bauwerkes ein Abweichen nötig macht oder dass unter den gegebenen Verhältnissen aus der Einhaltung der bestehenden Vorschriften eine unzumutbare Benachteiligung resultieren würde oder dass durch das Abweichen eine den öffentlichen Interessen bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann. Dabei können betriebstechnische Notwendigkeiten bzw. betriebswirtschaftliche Argumente durchaus für die Begründung einer Ausnahmesituation in Betracht fallen.

Am Augenschein und der anschliessenden Besichtigung der Geschäftsräumlichkeiten hat sich gezeigt, dass sich tatsächlich durch das Bauvorhaben eine Verbesserung der betrieblichen Situation erreichen lässt. Das Anliegen der Rekurrenten erscheint aus dieser Sicht ohne weiteres nachvollziehbar. Dies hat auch die Vorinstanz nicht bestritten. Entscheidend ist indes, dass eine Ausnahmesituation nur dann angenommen werden kann, wenn die Vermeidung von Unzweckmässigkeiten und Unbilligkeiten in einem besonders gelagerten Einzelfall im Vordergrund steht. Ein Dispens kommt von vornherein nicht in Frage, wenn auf dem Ausnahmeweg eine optimale Nutzung des Grundstückes angestrebt wird. Die Rekurrenten erklären, dass die Arbeitsbedingungen in der Reparaturwerkstatt heute unbefriedigend seien und schon deshalb eine Änderung notwendig sei. Dazu komme die velokonjunkturbedingte Notwendigkeit, einen weiteren Arbeitsplatz zu schaffen, was am bisherigen Ort nicht möglich sei. Damit geht es letzt-

lich um die Erweiterung des Betriebes. Die Erfahrung zeigt, dass eine solche Absicht grundsätzlich nicht ungewöhnlich ist. Sie allein kann daher noch nicht ausreichen, um eine Ausnahmesituation zu begründen. Würde im vorliegenden Fall eine Ausnahmesituation aufgrund dieser Umstände angenommen werden, so müsste in vielen anderen Fällen ebenfalls eine Ausnahme gewährt werden. Dies kann nicht der Sinn der Ausnahmeregelung sein. Vielmehr ist objektiv zu untersuchen, ob die Einhaltung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte für die Rekurrenten bedeuten würde. Eine solche Härte, die eine Ausnahmeregelung begründen könnte, liegt etwa dann vor, wenn die Erhaltung eines Gewerbebetriebes auf dem Spiel steht oder wenn zwingende Betriebsabläufe zu berücksichtigen sind. Der Augenschein und die anschliessende Besichtigung der Betriebsräumlichkeiten haben die Baudirektion - obwohl durchaus eher beengte Verhältnisse festgestellt werden konnten - nicht davon überzeugen können, dass die Einhaltung der Bauvorschriften für die Rekurrenten objektiv betrachtet eine unzumutbare Härte darstellen würde - weder steht die Existenz des Betriebes auf dem Spiel, noch sind zwingende Betriebsabläufe zu erkennen oder andere wichtige betriebliche Gründe auszumachen, welche ein Abweichen rechtfertigen würden. Es liegt folglich keine Situation vor, die derart speziell wäre, dass die Einhaltung der Vorschriften zu einer ausgesprochenen Unzweckmässigkeit oder Unbilligkeit führen würde. Vielmehr streben die Rekurrenten nach intensiver Ausnützung des Grundstücks respektive nach einer Ideallösung. Solche Beweggründe geben indes keinen Grund für eine Ausnahme ab.

b) Schliesslich ist zu beachten, dass das Instrument der Ausnahmebewilligung der Verfeinerung des geltenden Rechtes dienen soll. Allzu starke Abweichungen von wesentlichen Bestimmungen des Baureglements sollten daher auch bei Vorliegen einer Ausnahmesituation nur äusserst zurückhaltend bewilligt werden, da sonst die geltende Ordnung unterhöhlt würde. Andere Bauherren könnten nämlich bei ähnlich gelagerten Verhältnissen ein Recht auf Gleichbehandlung geltend machen. Daher ist auch immer zu prüfen, ob nicht taugliche Alternativprojekte möglich sind, welche mit geringfügigeren Ausnahmen realisiert werden können. Ein Blick auf die obenstehende Tabelle zeigt zum einen, dass gleich mehrere Ausnahmen notwendig sind, um das Bauvorhaben bewilligen zu können. Zum anderen sind die ent-

sprechenden Abweichungen von den Regelbauvorschriften, welche für die fragliche Zone gelten, überwiegend beträchtlich: In der Zone WG2, in welcher das Bauvorhaben realisiert werden soll, beträgt unter Berücksichtigung von Art. 35 Abs. 2 des kommunalen Baureglementes (BR) die Ausnützungsziffer 0.6; vorgesehen ist eine solche von 0.87. Zu beachten ist, dass selbst die Zone WG4, die im Unterschied zur WG2 zwei zusätzliche Vollgeschosse umfasst, lediglich eine Ausnützung von 0.8 (unter Berücksichtigung von Art. 35 Abs. 2 BR) zulässt. Die Gebäudelänge beträgt in der Zone WG4 im Maximum 40m und wird durch die geplante Länge von rund 70m deutlich überschritten. Demgegenüber werden die Grenz- und Gebäudeabstände, die in der fraglichen Zone gelten, teilweise deutlich unterschritten. Daraus folgt insgesamt, dass die Nutzung der interessierenden Parzelle derart intensiv ist, dass von einer klaren Übernutzung gesprochen werden muss. Ein solches Bauvorhaben lässt sich objektiv betrachtet mit den Zielen, die hinter der Zonenordnung im allgemeinen und der Zone WG2 im besonderen stehen, nicht vereinbaren. Dies bedeutet, dass das Bauvorhaben in dieser Form selbst dann nicht bewilligt werden könnte, wenn tatsächlich von einer Ausnahmesituation auszugehen wäre.

Entscheid der Baudirektion vom 11.1.1999

1348

Abbruchverfügung. Voraussetzungen für eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 89 EG zum RPG).

1. Unabdingbare Voraussetzung für eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist das Vorliegen formeller und materieller Rechtswidrigkeit. Formell rechtswidrig ist ein Bauwerk immer dann, wenn ohne formell rechtskräftige Baubewilligung oder Anzeige die Erstellung oder Änderung einer Baute oder Anlage in Angriff genommen wurde - sofern das Bauvorhaben der Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt. Ebenso zur formellen Baurechtswidrigkeit sind jene Fälle zu zählen, in denen zwar die Baubewilligung erteilt, beim Bauen