

2. Bau- und Planungsrecht

1346

Baubewilligungsverfahren. Die Verweigerung einer Baubewilligung aus allgemeinen Gründen stellt eine Verletzung des der Behörde zustehenden Ermessens dar.

Der Gemeinderat vertritt in seiner Entscheidung die Auffassung, dass die Reklamanlage von erheblicher Dimensionierung sei. Die Baubewilligungskommission habe bezüglich Grösse von Reklameeinrichtungen in den vergangenen Jahren eine konstante Praxis entwickelt. Reklamanlagen dieser Grössenordnung an so exponierten Standorten wie Dächern würden gemäss dieser Praxis nicht bewilligt. Die Anlage habe wegen ihrer exponierten Position eine ganz erhebliche Wirkung auf die Dachlandschaft des Gemeindeteils. Dieser Gemeindeteil liege in einem Kessel und sei von allen Seiten her gut einsehbar. Aufgrund dieser räumlich weitgehenden Wirkung seien auch andere Gemeindeteile in die Beurteilung einzubeziehen. Zudem würde die eher uneinheitlich wirkende Dachlandschaft im strittigen Bereich durch das Anbringen einer überdimensionierten, beleuchteten Reklameschrift noch stärker betont, was einer positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gerade entgegenlaufe.

Der Gemeinderat stützt sich in seiner Verweigerung auf eher grundsätzliche Überlegungen. Namentlich der Schutz des Ortsbildes und wohl auch präjudizielle Überlegungen sollen ausschlaggebend sein. Bei einer Verweigerung der Baubewilligung allein aus allgemeinen Gründen - ohne Bezugnahme auf den zur Diskussion stehenden Fall - verzichtet der Gemeinderat indes auf die Ausübung des ihm zustehenden Ermessens. Dies stellt eine rechtsverletzende Ermessensunterschreitung dar. Insbesondere wird der allgemein gehaltene Hinweis auf den Erhalt des Ortsbildes der erforderlichen einzelfallwei-

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-