

32 Hofstattrecht. Bedeutung und Beziehung zu den ordentlichen Bauvorschriften.

- **Begriff und Bedeutung des Hofstattrechtes (E.3a, b).**
- **Verhältnis zu den ordentlichen Bauvorschriften (E.3c).**
- **Hofstattrecht, welches Besitzstandsschutz für die bestehende bauliche Ausnützung gewährt (E.4c).**

Diritto di rifabbricare. Significato e relazione con le normali disposizioni edilizie.

- **Nozione e significato del diritto di rifabbricare (cons. 3a, b).**
- **Relazione con le normali disposizioni edilizie (cons. 3c).**
- **Diritto di rifabbricare che garantisce la situazione acquisita per l'indice di sfruttamento esistente (cons. 4c).**

Erwägungen:

3. a) Die Rekurrenten machen vor allem geltend, durch die angefochtene Baubewilligung werde Art. 6 BG massiv verletzt. Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

«Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen in-
nert drei Jahren im Rahmen des bisherigen Gebäudeumfanges in
Abweichung der Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände,
Gebäudehöhe und Ausnützung wieder aufgebaut werden, wobei in-
nerhalb der Bauzone auch eine Zweckänderung zulässig ist. Bau-,
Niveau-, Gestaltungslinien und Quartierpläne bleiben vorbehalten.

Im Interesse einer besseren architektonischen Gestaltung,
aus polizeilichen oder verkehrstechnischen Gründen, kann die
Baubehörde auch Abweichungen vom bisherigen Gebäudeum-
fang bzw. von der bisherigen Lage des Gebäudes bewilligen, wo-
bei der Gebäudekubus gesamthaft nicht wesentlich vergrößert
werden darf.»

Das Hofstattrecht als solches dient also der Erhaltung des
Bisherigen und nicht der Weiterentwicklung oder Ausdehnung. Es
stellt eine Bestandesgarantie dar, die es dem Grundeigentümer
gestattet, sein zerstörtes oder baufällig gewordenes Haus unge-
achtet abgeänderter Baugesetze bezüglich der Gebäudehöhe- und
der Grenzabstände und der Ausnützung in der bisherigen Aus-
dehnung wieder zu erstellen. Das Hofstattrecht verleiht dem Ei-
gentümer eines vor entsprechenden Gesetzesänderungen bereits
überbauten Grundstückes gegenüber jenem einer unüberbauten
Parzelle eine privilegierte Stellung, indem sich der Eigentümer ei-
ner überbauten Liegenschaft hinsichtlich des Wiederaufbaues
eines schon bestandenen Gebäudes nicht an die neuen Bauvor-

schriften halten muss. Dieser Eigentümer wird daher für bestehende Bauten vor Einschränkungen der aus der Eigentumsgarantie fließenden Baufreiheit, welche durch Änderungen der Bauvorschriften entstehen können, weitgehend geschützt. Denn er kann dort, wo sich der neu bauende Eigentümer an die ordentlichen Bauvorschriften halten muss, weitgehend ohne Rücksicht darauf wieder aufbauen. Diese Möglichkeit zu erheblichen Ausnahmen vom jeweils geltenden Baurecht steht sowohl im Gegensatz zum öffentlichen Interesse an einer einheitlichen Durchsetzung der Bauordnung als auch zu jenem des Nachbarn, der grundsätzlich nicht gehalten ist, eine über das gesetzlich Erlaubte hinausgehende Nutzungsintensität auf dem Nachbargrundstück zu dulden. Diese entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen gebieten es, das Hofstattrecht, das als kodifizierte Ausnahmegewilligung betrachtet werden kann (VGE 55/83), restriktiv zu handhaben (PVG 1990 Nr. 14; VGE 619/88).

b) Art. 6 BG regelt die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Hofstattrechtes abschliessend. Abs. 2 sieht zwar die Möglichkeit zu weiteren Abweichungen von den Bauvorschriften über den bisherigen Umfang hinaus vor. Voraussetzung dafür ist, dass solche Abweichungen im Interesse einer besseren architektonischen Gestaltung liegen oder aus polizeilichen oder verkehrstechnischen Gründen geboten sind. Es geht bei dieser abschliessenden Aufzählung von Gründen für weitergehende Ausnahmen nicht darum, den das Hofstattrecht beanspruchenden Eigentümer weiter zu privilegieren. Vielmehr handelt es sich dabei um Ausnahmetatbestände, die Abweichungen vom bisherigen Gebäudeumfang oder von der bisherigen Lage der Baute im öffentlichen Interesse zulassen. Aber auch wenn eine der erwähnten Voraussetzungen gegeben ist, darf der Gebäudekubus nach dem Wortlaut der Bestimmung gesamthaft nicht wesentlich vergrößert werden. Der Baubehörde steht daher bei der Anwendung des Hofstattrechtes nur im Rahmen von Art. 6 Abs. 2 BG ein Ermessen zu (VGU R 02 34).

c) Daneben gilt es aber das Verhältnis des Hofstattrechtes zu den ordentlichen Bauvorschriften zu beachten. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es an sich selbstverständlich ist, dass der Eigentümer einer bereits überbauten Liegenschaft sein Haus im Einklang mit den jeweils geltenden ordentlichen Bauvorschriften ausbauen, umbauen oder erweitern darf. Der Sinn des Hofstattrechtes besteht darin, Eigentümer bestehender Bauten in ihrem Besitzstand zu schützen. Es wäre widersprüchlich, sie auf der an-

deren Seite wieder dadurch einzuschränken, dass ihnen das Bauen im Rahmen der ordentlichen Bauvorschriften verwehrt wird. Dadurch würde die möglichst weitgehende Erhaltung der Baufreiheit, die mit dem Hofstattrecht bezweckt wird, wieder in ihr Gegenteil verkehrt. Wo demnach neben einem Wiederaufbau im Hofstattrecht noch eine Erweiterung des Gebäudes aufgrund der ordentlichen Bauvorschriften möglich ist, muss dies in Nachachtung des Grundsatzes der Baufreiheit auch gestattet werden. Man kann sich dies am Beispiel eines nicht zerstörten oder abgerissenen Altbaues veranschaulichen: Ein solches Gebäude darf ohne weiteres im Rahmen der geltenden Bauvorschriften erweitert werden. Wenn also die Ausnützungsziffer noch nicht konsumiert, die erlaubte Höhe oder Geschoszahl nicht erreicht ist, muss beispielsweise eine Aufstockung bewilligt werden. Dabei ist es selbstverständlich, dass die zusätzlichen Stockwerke gegenüber dem unterliegenden Gebäudeteil nach neuem Recht allenfalls grössere Grenzabstände einhalten müssen. Es ist nicht einzusehen, warum diese Regel nicht auch bei Wiederaufbauten im Hofstattrecht gelten soll, da ja durch dieses Institut der Grundeigentümer bevorzugt werden soll (PVG 1986 Nr. 24).

4. c) Das kommunale Baugesetz lässt unter dem Titel des Hofstattrechtes nicht nur Zweckänderungen zu, sondern gewährt auch für die im Altbestand vorhandene Ausnützung den Besitzstandsschutz. Ein solcher Dispens von der Einhaltung der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) ist als sehr weitgehende Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften zu werten, weshalb die fragliche Ausnahme entsprechend restriktiv zu interpretieren ist.

aa) Die Ausnützungsziffer ist ein zonenplanerisches Mittel mit dem Hauptzweck, die bauliche Dichte zu begrenzen; es ermöglicht einer Gemeinde, die Intensität der Besiedlung, d.h. die Zahl der Wohnungen und Arbeitsstätten, also praktisch die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung bezogen auf eine bestimmte Fläche, zu beeinflussen. Als Grundsatz zur Bestimmung der baulichen Dichte wird zunächst auf die nach den Aussenmassen der Gebäude ermittelte Fläche aller Geschosse, also auf die Bruttogeschossfläche im wörtlichen Sinne, abgestellt. Sodann werden von der Bruttogeschossfläche jene Bauteile abgezogen, die die bauliche Dichte nicht unmittelbar beeinflussen, d.h. für die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung keine oder nur untergeordnete Bedeutung haben (vgl. dazu ZBl 81, 1980, S. 131; VGE 201/93). Dabei gilt es zu beachten, dass Zweck der Ausnützungsziffer nicht nur ist, im grossflächigen Rahmen bzw. für

das gesamte Gebiet einer Zone eine bestimmte Baudichte festzulegen, sondern zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen herbeizuführen (Huber, Die Ausnützungsziffer, S. 81). Durch die Zulassung von altrechtlichen Übernutzungen im Rahmen des Hofstattrechtes kommt es nun zu punktuell erhöhten Baumasierungen innerhalb einer Zone. Die gleiche Wirkung lässt sich aber auch durch Ausnützungsübertragungen erreichen, welche nach Art. 39 Abs. 2 BG grundsätzlich zulässig sind. Ist bei einer Hofstattrechtsbaute die zonenkonforme Nutzung bereits überschritten, besteht nach Art. 6 Abs. 1 BG ein Anspruch, diese Übernutzung beim Wiederaufbau beizubehalten. Will der Grundeigentümer darüber hinaus noch zusätzliche Bruttogeschossfläche mittels Ausnützungsübertragung beschaffen, würde dadurch der Rahmen des Hofstattrechtes gesprengt. Das bedeutet, dass sich der Bauherr hinsichtlich der Ausnützung nicht mehr auf das Hofstattrecht berufen kann. Vielmehr ist in solchen Fällen zu verlangen, dass die gesamte Bruttogeschossfläche, welche die in der jeweiligen Zone zulässige Ausnutzung überschreitet, mittels Ausnützungstransportes beschafft wird. Vorliegend beträgt nach den Berechnungen der Gemeinde die zulässige Ausnutzung auf der Bauparzelle 367,2 m² und die BGF der Neubaute 621,63 m², weshalb der Bauherr die fehlende Ausnutzung von 254,43 m² mittels Ausnützungstransportes zu beschaffen hat. Da ein solcher Nachweis fehlt, ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

R 02 64/66/67

Urteil vom 10. Dezember 2002

33 BAB. Zonenkonformität. Schwimmhalle in der Landwirtschaftszone.

— Unter dem Titel der Zonenkonformität ist eine Bewilligung derartiger Anlagen in der Landwirtschaftszone nicht generell ausgeschlossen; vorausgesetzt wird aber zwingend eine nähere Regelung in der kantonalen oder kommunalen Raumordnung; i.c. verneint.

EFZ. Conformità alla zona. Piscina coperta nella zona agricola.

— Sotto la nozione di conformità alla zona, un'autorizzazione per simili impianti in zona agricola non è esclusa a priori; presupposta è però necessariamente una regio-