

Vorgaben von § 25 Abs. 2 Satz 1 BNO nicht entspricht, mehr als "mässig störend" und deshalb zonenwidrig ist; es stehen für sie andere Zonen wie namentlich die Gewerbezone (§ 12 BNO) zur Verfügung. Das Gericht ist sich dabei sehr wohl bewusst, dass es im Hinblick auf die autonome Stellung der Gemeinden (vorne Erw. aaa) Zurückhaltung zu üben hat und nicht ohne Not seine eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen setzen darf. Die Autonomie der Gemeindebehörden hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (AGVE 2003, S. 190 mit Hinweis). Ein solcher Fall ist hier gegeben. § 25 Abs. 2 Satz 1 BNO ist so abgefasst, dass der Wortlaut in einem unzulässigen Mass strapaziert werden müsste, wollte man das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin darunter subsumieren. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob es sich auch um einen Betrieb handelt, der ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursacht (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BNO).

cc) (...)

f) Zusammenfassend ist mithin festzuhalten, dass eine Auto- waschanlage der projektierten Art und Dimension keine "üblichen" Arbeits- und Öffnungszeiten aufweist und auch den Begriff des "Herkömmlichen" sprengt. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin ist daher wegen fehlender Zonenkonformität nicht bewilligungsfähig, was zur Gutheissung der Beschwerde führt. (...).

36 Vertragliche Reduktion der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

- **Begriffe des Mehrfamilien- und des Terrassenhauses nach Massgabe von § 47 Abs. 2 Satz 2 BauG und § 20 Abs. 4 ABauV (Erw. 2/b/aa und bb).**
- **Anwendung auf den konkreten Fall; fehlende Terrassierung, wenn nicht gesagt werden kann, die betreffende Baute sei aufgrund der topographischen Gegebenheiten bewusst treppenförmig erstellt worden (Erw. 2/b/cc/bbb).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 30. März 2005 in Sachen D. AG gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

1. Die Beschwerdeführerin erstellt derzeit im Gebiet "Rütimatt" die Wohnüberbauung "Schlossberg", bestehend aus 16 Häusern. 14 dieser Häuser sind offenbar bereits fertiggestellt und bezogen. Das verbleibende Doppelhaus (Häuser Nrn. 15 und 16), welches Gegenstand dieses Beschwerdeverfahrens bildet, weist auf den drei oberirdischen Geschossen insgesamt sechs Wohnungen auf. Die Gebäudehöhe der mit einem Flachdach versehenen Baute beträgt 10.08 m, die Gebäudelänge 25.80 m. Im Kellergeschoss befindet sich eine Einstellhalle mit 14 Autoabstellplätzen. Der umbaute Raum beträgt rund 5'650 m³.

2. a) Streitig ist im vorliegenden Falle der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 394. In der Wohn- und Gewerbezone (WG) 2, in welcher die Parzelle Nr. 399 gemäss dem geltenden Bauzonenplan der Gemeinde Bellikon vom 10. Juni 1987 / 27. März 1990 gelegen ist, gilt ein kleiner Grenzabstand von 4 m (§ 5 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Bellikon vom 20. November 1998 / 15. Juni 1999). Dazu kommt ein Mehrlängenzuschlag von 2.70 m gemäss § 24 Abs. 1 Satz 1 BNO; danach erhöhen sich bei einer die Länge von 15 m überschreitenden Fassade (im vorliegenden Falle 25.80 m [vorne Erw. 1]) die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge (im vorliegenden Falle 25.80 m \div 15.00 m = 10.80 m : 4). Der einzuhaltende Grenzabstand beträgt somit 6.70 m. Der effektive Grenzabstand zur Parzelle Nr. 394 beträgt indessen nur 4.00 m. Ein entsprechendes, gestützt auf § 47 Abs. 2 BauG vereinbartes Näherbaurecht steht der Beschwerdeführerin gemäss einem mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 394 am 12. Mai 2003 abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag zu.

Der Regierungsrat erachtet § 47 Abs. 2 BauG freilich nicht als anwendbar. Das Bauprojekt erfülle mangels einer Gebäudestufung entlang der Hangneigung die von der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ausgestalteten Kriterien für ein Terrassenhaus nicht. Die in § 20 Abs. 4 ABauV statuierte Ausnahme komme deshalb nicht zum Zug, und es gelte der Grenzabstand von 6.70 m. Die Beschwerdeführerin bejaht demgegenüber die Terrassierung sowohl in

bezug auf die Stufung der Baute am Hang als auch in bezug auf das Verhältnis der Wohn- zur Terrassenfläche; zudem handle es sich um selbständige Wohneinheiten.

b) aa) Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, können die (Grenz- und Gebäude-)Abstände durch einen mit dem Baugesuch einzureichenden Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden; ausgenommen sind Abstände gegenüber Mehrfamilienhäusern (§ 47 Abs. 2 BauG). § 22 Abs. 1 BNO legt in diesem Zusammenhang fest, dass Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden können, wenn dadurch die zonenzulässige Anzahl Wohneinheiten insgesamt nicht überschritten wird. Da in der Zone WG 2 die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht fixiert ist (§ 5 Abs. 1 BNO), gilt § 47 Abs. 2 BauG uneingeschränkt. Weiter zu beachten ist die folgende Ausführungsbestimmung zu § 47 BauG (§ 20 Abs. 4 ABauV):

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

Es gibt keine allgemeingültige Definition des Begriffs "Mehrfamilienhaus". Der allgemeine Sprachgebrauch versteht darunter ein Gebäude mit mehreren Wohnungen. Vor diesem Hintergrund war es folgerichtig, in die ABauV eine Legaldefinition aufzunehmen. Der Verordnungsgeber musste sich dabei der ratio legis bewusst sein: Hinter dem Vorbehalt, dass privatrechtliche Abänderungen der Abstandsvorschriften bei Mehrfamilienhäusern nicht zulässig sind (§ 47 Abs. 2 Satz 2 BauG), steht nämlich in erster Linie der Schutz der Mieter; der Ersteller eines Mehrfamilienhauses soll nicht zum Nachteil der künftigen Bewohner, die sich in der Baubewilligungsphase ja noch nicht wehren können, auf der vertraglichen Ebene Abstandsreduktionen vornehmen können (AGVE 2001, S. 296; Spezialkommission Baugesetzrevision, fortlaufendes Protokoll der 11. Sitzung vom 14. Dezember 1990, S. 153 [Votum Baudirektor Dr. U. Siegrist]). Für eine griffige Terminologie bildet der Mieterschutz freilich ein untaugliches Kriterium, kann doch beispielsweise ein Gebäude mit einer Mehrzahl von Wohnungen auch in Stock-

werkeigentum aufgeteilt sein. Es lag deshalb nahe, die Legaldefinition nach Massgabe klar umschriebener bzw. beschreibbarer Haustypen vorzunehmen (Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten, Reihenhäuser, Terrassenhäuser). Dass das eigentliche gesetzgeberische Anliegen damit nicht durchwegs und vollumfänglich umgesetzt werden kann, ist im Interesse der Anwendungspraktikabilität hinzunehmen.

bb) Das Verwaltungsgericht hat sich in einem Entscheid vom 2. März 1976 in Sachen G. (publiziert in: ZBl 78/1977, S. 28 ff.; siehe auch Verwaltungsgericht, in: Mitteilungen des Baudepartements Nr. 39/1986, S. 286; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 166 N 4) mit dem Begriff des Terrassenhauses befasst. Es hat dort u.a. ausgeführt, terrassiert seien der Hangneigung nach erstellte Gebäudestufen von einem oder mehreren übereinanderliegenden Geschossen, wobei jede Stufe in der Regel eine selbständige Wohneinheit nach dem Modell eines Einfamilienhauses bilde; auch die einzelnen Gebäudestufen der Terrassenbaute lägen also senkrecht übereinander, wenn auch nur teilweise; deshalb gälten sie nicht als "senkrecht übereinander liegend". Der Raum über der unteren Stufe diene der oberen Stufe als verhältnismässig geräumiger Vorplatz oder Garten, nicht bloss als überdimensionierter Balkon. Die Terrasse müsse eine minimale Grösse im Verhältnis zum Volumen des Hauses, dem sie diene, haben, um ihre Funktionen überhaupt erfüllen zu können. Die Regel sei ein Verhältnis von Terrassenfläche zur Wohnfläche von mindestens 1:3. Senkrecht übereinander befänden sich demgegenüber Geschosse, die praktisch mit der ganzen Fläche übereinander lägen, mit Ausnahme von Vorbauten wie Treppen, Erkern, Balkonen oder Gebäudevorsprüngen oder entsprechenden nebensächlichen Rückversetzungen (siehe zum Ganzen: AGVE 1997, S. 330).

cc) Die Umsetzung dieser Rechtsprechung auf den vorliegenden Fall ergibt Folgendes:

aaa) (...)

bbb) Die erwähnte publizierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist vor dem Hintergrund der Bestimmungen über die Bauhöhen und die Geschosshöhe zu sehen. Am Hang werden diese

Parameter talseitig gemessen, bei gestaffelten und terrassierten Bauten für jeden Gebäudeteil einzeln (§ 12 Abs. 3 ABauV, Fassung vom 12. Juli 2000). Mit dieser Sonderregelung wird bezweckt, Treppenüberbauungen an Hanglagen zu ermöglichen. Andernfalls würden nämlich die Höhenvorschriften der Nutzungsordnung regelmässig bei Weitem überschritten. Rechtfertigen lässt sich dabei die auf den einzelnen Gebäudeteil bezogene Betrachtungsweise deshalb, weil der Eindruck einer einheitlichen Gebäudefront bei derartigen Treppenüberbauungen wegen der Versetzung der einzelnen Gebäudestufen und deren Anlehnung an den Hangverlauf massgeblich abgeschwächt wird; dies ist denn auch der Grund, weshalb die Praxis die Voraussetzung geschaffen hat, dass die Terrassenfläche ein bestimmtes Verhältnis zur Wohnfläche nicht unterschreiten darf (vorne Erw. bb). § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV ist also auf eine ganz bestimmte Art von Bauten, nämlich eben Treppenbauten an Hanglagen, bei denen die versetzte Anordnung der einzelnen Gebäudestufen auf einem baulichen Sachzwang beruht, zugeschnitten (siehe zum Ganzen VGE III/152 vom 14. Dezember 2000 [BE.1999.00270], S. 10 f.).

Von einer Baute, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten bewusst treppenförmig erstellt worden ist, kann beim hier zu beurteilenden Projekt nicht die Rede sein. Dass die südwestseitigen Gebäudeabschlüsse des jeweils oberen Geschosses um 2.5 bis 3 m zurückversetzt sind, ist offenbar primär durch die architektonische Absicht bestimmt, teilweise offene Terrassenflächen zu schaffen. Der Regierungsrat hat zu Recht erwogen, die geplante Baute könnte ohne weiteres auch in flachem Gelände erstellt werden und sei in keiner Art und Weise auf das Vorhandensein eines Hangs angewiesen. Augenfällig ist denn auch, dass die Gebäudehöhe gesamthaft über alle vier Geschosse gerechnet worden ist; würde es sich um eine Terrassenüberbauung handeln, wäre die Berechnungsweise gemäss § 12 Abs. 3 Satz 2 ABauV angewandt worden. An dieser Sichtweise vermag nichts zu ändern, dass die von der Praxis verlangte Relation zwischen Terrassen- und Wohnfläche an sich eingehalten ist. (...).

Die Beschwerdeführerin betont, dass das Verwaltungsgericht in dem in AGVE 1997, S. 327 ff. publizierten Fall eine Terrassierung ebenfalls bejaht habe, obwohl dort die den Wohngebäuden vorgela-

gerten unterirdischen Garagenbauten hangseitig mit der oberen Gebäudestufe bündig gewesen seien. Dies trifft in der Tat zu, ist aber ohne Belang. Entscheidend ist nur, dass die einzelnen Gebäudestufen entsprechend der vorhandenen Neigung treppenartig in den Hang hineingebaut sind. Beim zugrundeliegenden Bauprojekt K. in Wohlfenschwil war dem so, beim Bauprojekt der Beschwerdeführerin fehlt es klarerweise an dieser Voraussetzung. Im Übrigen weist der Regierungsrat zu Recht darauf hin, dass eine treppenförmige Verschiebung der einzelnen Gebäudestufen auch auf der Hangseite zumindest bei Wohngeschossen aus wohntechnischen Gründen (Belichtung) die Regel sein wird.

c) Zusammenfassend ist unter diesem Titel somit festzuhalten, dass es sich bei den Häusern Nrn. 15 und 16 um keine terrassierten Bauten, sondern um normale Mehrfamilienhäuser handelt, die den nutzungsordnungsgemässen Grenzabstand von 6.70 m einzuhalten haben (vorne Erw. a). Die Möglichkeit, diesen Abstand auf vertraglicher Ebene zu verringern, ist durch § 47 Abs. 2 Satz 2 BauG ausgeschlossen.

37 Legitimation. Standortgebundenheit einer Mobilfunkantenne in der Landwirtschaftszone.

- **Fehlende formelle Beschwer zur Beschwerdeführung, wenn im vorinstanzlichen Verfahren die Frist zur Verfahrensbeteiligung versäumt worden ist (Erw. I/2.1.2).**
- **Grundsätze der (relativen) Standortgebundenheit (Art. 24 RPG) von Mobilfunkantennen ausserhalb der Bauzonen (Erw. II/2.2). Bejahung dieser Standortgebundenheit mangels eines geeigneten und zumutbaren Standorts innerhalb der Bauzonen (Erw. II/3).**
- **Evaluation von Alternativstandorten ausserhalb der Bauzonen; Gewichtung der grösseren bzw. kleineren Ausschöpfung der Anlagegrenzwerte bei der raumplanerischen Interessenabwägung (Erw. II/4).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 27. Juni 2005 in Sachen S. und Mitb. gegen Regierungsrat.