Urteilskopf

107 Ia 214

44. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 23. Dezember 1981 i.S. Erben des X. gegen Einwohnergemeinde Lauterbrunnen, Regierungsrat und Verwaltungsgericht des Kantons Bern (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 4 BV; Willkür. Baurecht, Ausnahmebewilligung.

Die Ausnahmebewilligung dient in erster Linie der Vermeidung von Härten. Keinen Ausnahmegrund in diesem Sinne bilden wirtschaftliche Schwierigkeiten, die der Bauwillige selbst zu vertreten hat.

Regeste (fr):
Art. 4 Cst.; arbitraire. Droit des constructions, autorisation exceptionnelle.

Les autorisations exceptionnelles servent avant tout à éviter les solutions trop rigoureuses auxquelles peut parfois conduire l'application des règles ordinaires. Des difficultés économiques imputables au requérant lui-même ne justifient pas l'octroi d'une telle autorisation.

Regesto (it):
Art. 4 Cost.; arbitrio. Diritto edilizio, autorizzazione derogatoria.

Le autorizzazioni derogatorie sono destinate soprattutto ad evitare che l'applicazione delle norme ordinarie dia luogo a soluzioni troppo rigorose. Difficoltà economiche imputabili allo stesso richiedente non giustificano il rilascio di tale autorizzazione.

Sachverhalt ab Seite 215

BGE 107 Ia 214 S. 215

Im Jahre 1975 wurde X. der Bau eines Mehrfamilienhauses unter der Auflage bewilligt, im Erdgeschoss keine Wohnräume zu schaffen. Die Ausführungspläne sahen gleichwohl zwei Wohnungen im Erdgeschoss vor und X. begann diese auch auszubauen. Dies wurde ihm auf Grund einer Baukontrolle verboten. Als das Mehrfamilienhaus schon einige Zeit fertiggestellt und bezogen war, stellte X. das Gesuch für den Einbau von zwei Wohnungen im Erdgeschoss des Hauses. Die zuständigen Behörden sahen darin einen Verstoss gegen die Gemeindebauvorschriften (Überschreitung von Bruttogeschossfläche und Geschosszahl) und wiesen das Gesuch ab; auch wurde die Erteilung einer Ausnahmebewilligung verweigert. Die Erben des inzwischen verstorbenen X. führen staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV. Sie machen unter anderem geltend, die Ausnahmebewilligung sei zu Unrecht verweigert worden. Mangels Nachfrage sei eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses nicht möglich; es bleibe ihnen daher nur noch der Einbau von Wohnungen. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

5. Die Beschwerdeführer rügen sodann, die Vorinstanz habe in willkürlicher Auslegung von Art. 46 Abs. 1 BauG die Ausnahmebewilligung verweigert. Gemäss dieser Bestimmung können aus wichtigen Gründen Ausnahmen von einzelnen Bauvorschriften gewährt werden, sofern dadurch keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Die Beschwerdeführer sehen einen wichtigen Grund im Sinne von Art. 46 Abs. 1 BauG im wirtschaftlichen Interesse, das Erdgeschoss der fraglichen Baute nicht brach liegen lassen zu müssen, sondern zu Wohnungen nutzen zu können.

Die Ausnahmebewilligung dient grundsätzlich der Vermeidung von Härten (ALDO ZAUGG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1971, Art. 46 N. 6, S. 196; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1977, § 155 N. 6, S. 438). Sie soll es den Baubehörden ermöglichen, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Wirtschaftliche Überlegungen stellen demgegenüber generelle Gründe dar, die sich praktisch immer anführen lassen. Sie schaffen daher nicht ohne weiteres besondere Situationen, die eine Ausnahmebewilligung rechtfertigen (ERICH ZIMMERLIN, a.a.O.; BGE 89 I 522). Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer die wirtschaftliche Situation zu vertreten, die ihr Rechtsvorgänger geschaffen hat. Dieser hätte sich schon vor der ursprünglichen Baueingabe klarmachen können, ob überhaupt eine konkrete Nachfrage nach Gewerberäumen bestehe. In keinem Fall kann es Sinn der Ausnahmebewilligung sein, nachträglich die Folgen einer unrichtigen Einschätzung des Bedarfs durch einen Bauherrn zu mildern. Zudem ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bei der ausnahmsweisen Bewilligung von Ausnützungen, die über das sonst zulässige Mass hinausgehen, grösste Zurückhaltung zu üben (BGE 92 I 106). Die Ausnahmebewilligung kann weder dazu dienen, dem Bauherrn eine ideale Lösung zu verschaffen, noch besteht ihr Zweck darin, ein intensives Ausnützungsstreben zu unterstützen (ALDO ZAUGG, a.a.O., Art. 46 N. 7, S. 197). Von einer willkürlichen Verweigerung der Ausnahmebewilligung kann daher keine Rede sein.