

2. Gemäss dem angefochtenen Beschluss war bei der Schlussabnahme der Einbau eines X.-Dachflächenfensters GGL (Schwingfenster) Typ 606 mit einer Lüftungsfläche von 1,12 m² festgestellt worden. Nach Auffassung der Vorinstanz verstösst dieses Fenster gegen Art. 22 Abs. 3 BZO. Danach sind in allen Wohnzonen einzelne Dachflächenfenster mit einer Lüftungsfläche von bis zu 0,4 m² bzw. 0,5 m², wenn dies feuerpolizeilich begründet ist, erlaubt, sofern sie sich in die Dachlandschaft einordnen.

Materiellrechtlich ist der Begriff der Lüftungsfläche im Sinne von Art. 22 Abs. 3 BZO streitig. Die Rekurrenten erachten diese Bestimmung als erfüllt, weil das von ihnen eingebaute Schwingfenster auf Grund des montierten Fensteröffners WMG 510 mit einem Kettenhub von 15 cm eine effektive Lüftungsfläche von bloss 0,35 m² aufweise. Im Einzelnen machen die Rekurrenten geltend, der Begriff der Lüftungsfläche widerspreche wohl dem Planungs- und Baugesetz. Wäre dieser Begriff zulässig, müsste er in der Bau- und Zonenordnung definiert werden. Die Wortneuschöpfung «Lüftungsfläche» ergebe nur dann einen Sinn, wenn damit etwas anderes als mit dem im Planungs- und Baugesetz verwendeten Begriff der Fensterfläche gemeint sei. Der Begriff der Lüftungsfläche ziele auf die den Luftaustausch ermöglichende Öffnung ab.

3.1 Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind in der Bau- und Zonenordnung Regelungen über die Dachgestaltung zulässig. Dazu zählen neben Vorschriften über Dachformen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte namentlich auch Vorschriften über Dachflächenfenster. Insoweit steht die gesetzliche Grundlage von Art. 22 Abs. 3 BZO ausser Frage. Beim Erlass der Bau- und Zonenordnung sind die Gemeinden an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden, soweit dieses nicht ausdrücklich Abweichungen gestattet (§ 45 Abs. 2 PBG). Der Begriff der Lüftungsfläche ist im Planungs- und Baugesetz in der Tat nicht enthalten. Hieraus kann indessen noch nicht auf einen Verstoss gegen § 45 Abs. 2 PBG geschlossen werden, setzt doch die in dieser Norm statuierte Bindung voraus, dass das Gesetz die legiferierungsnotwendigen Begriffe überhaupt zur Verfügung stellt. Im Kontext mit der Dachgestaltung enthält das Gesetz jedoch nur den Begriff der Dachaufbaute (§ 292 PBG). Dachaufbautypen (Schleppgaube, Ochsenauge usw.), Dachformen (Sattel-, Pult-, Tonnendach usw.), aber auch der Begriff des Dachflächenfensters sind im Gesetz nicht erwähnt. Dessen ungeachtet steht ausser Frage, dass diese Gebäudeteile und Gebäudeformen zum Gegenstand kommunalrechtlicher Vorschriften über die Dachgestaltung erhoben werden können. Mithin sind die Gemeinden beim Erlass von Vorschriften über die

Dachgestaltung in der Begriffswahl grundsätzlich frei. Auch die Verwendung des Begriffs «Lüftungsfläche» in Art. 22 Abs. 3 BZO verstösst somit nicht gegen § 45 Abs. 2 PBG.

Dass demgegenüber § 302 Abs. 1 PBG vom Begriff der Fensterfläche ausgeht, ändert am Gesagten nichts, regelt diese Vorschrift doch die genügende Belichtung und Belüftbarkeit von Wohn- und Schlafräumen. Die Vorschrift dient mithin der Wohnhygiene und nicht wie die gestützt auf § 49 Abs. 2 lit. d PBG erlassenen Vorschriften der Bauästhetik. Demnach kann auch nicht geschlossen werden, das Gesetz schreibe für die Legiferierung von Dachflächenfenstern den Begriff der Fensterfläche vor. Auch ist der Begriffsdualismus Lüftungsfläche/Fensterfläche nicht zu beanstanden, wird doch die Fensterfläche als äusseres Lichtmass, d.h. als die vor dem Anschlagen des Fensters von aussen sichtbare Öffnung (BRKE 1 Nr. 312/1996, Erw. 4) definiert, welche Umschreibung sich von jener der Lüftungsfläche (vgl. die nachfolgenden Erwägungen) klar unterscheidet.

3.2 Bei der Überprüfung der vorinstanzlichen Auslegung von Art. 22 Abs. 3 BZO ist praxisgemäss zu berücksichtigen, dass der kommunalen Baubehörde bei der Auslegung des kommunalen Rechts ein qualifizierter Ermessensspielraum zusteht. Daraus folgt namentlich, dass die Baurekurskommissionen eine vertretbare Auslegung nicht durch eine abweichende eigene Auslegung ersetzen dürfen (vgl. statt vieler RB 1981 Nr. 20).

Die Rekurrenten setzen den Begriff der Lüftungsfläche in Art. 22 Abs. 3 BZO der effektiven maximalen Öffnung von Dachflächenfenstern gleich. Demgegenüber definiert die Vorinstanz die Lüftungsfläche als die vom Blendrahmen, d.h. vom im Dach fest eingebauten Rahmen umschlossene Fläche. Dies ist zugleich jene Fläche, die beim vollständigen Öffnen eines Fensters durchlässig ist. Dieser vorinstanzlichen Auslegung ist zu folgen. Die Vorschrift von Art. 22 Abs. 3 BZO ist ausschliesslich bauästhetisch motiviert. Damit kann der Begriff der Lüftungsfläche vernünftigerweise einzig auf die das äussere Erscheinungsbild bestimmenden Abmessungen und nicht etwa darauf bezogen werden, in welchem Masse sich Dachflächenfenster effektiv öffnen lassen. Im Übrigen ist selbstverständlich auf die Innen- und nicht etwa auf die Aussenmasse des Blendrahmens abzustellen. Käme es demgegenüber auf die effektive maximale Öffnung an, würde Art. 22 Abs. 3 BZO beliebig grosse in die Dachfläche eingelassene Glasflächen erlauben, die nicht geöffnet werden können, wie z.B. Glasziegel oder fest verschlossene Dachflächenfenster. Mit Sinn und Zweck der Vorschrift wäre dies offensichtlich unvereinbar. Zudem könnte bei Klapp- und Schwingfenstern die Lüftungsfläche jederzeit durch eine Verlängerung des Kettenhubes vergrössert werden, welcher Umstand ebenfalls in aller Deutlichkeit gegen dieses Normverständnis spricht.

Der vorinstanzlichen Auslegung ist im Übrigen um so mehr zuzustimmen, als der Begriff der Lüftungsfläche im Prospekt für Dachflächenfenster der X. AG gleich verstanden wird. Die Lüftungsfläche des fraglichen Schwingfenstertypes wird dort ebenfalls mit 1,12 m² angegeben, was den Innenmassen des Blendrahmens (1056 mm x 1061 mm) entspricht. Dass, worauf die Rekurrenten in ihrer Stellungnahme vom 3. November 1999 verweisen, die X. AG mit Fax-Message vom 31. Mai 1999 die Lüftungsfläche dieses Fensters «im Zusammenhang mit dem X.-Fensteröffner WMG 510 (Kettenhub 15 cm)» mit 0,35 m² angab, ist unbehelflich, handelt es sich doch hierbei, wie der Message zu entnehmen ist, um eine von den Rekurrenten einverlangte Bestätigung.

Der Einbau des streitbetroffenen Dachflächenfensters verstösst somit gegen Art. 22 Abs. 3 BZO. Anzuführen bleibt, dass eine Pflicht, Bauordnungsbegriffe wie jenen der Lüftungsfläche in der Bauordnung in geeigneter Form zu erläutern, nicht besteht. Aus dem Fehlen einer solchen Erläuterung können die Rekurrenten somit nichts zu ihren Gunsten ableiten.