

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Rechtsabteilung

BVURA.21.108

**ENTSCHEID** vom 20. August 2021

**A.; Beschwerde gegen den Entscheid des Stadtrates Q. vom 13. Januar 2021 betreffend Baugesuch von B. und C. für den Neubau zweier Einfamilienhäuser und Rückbau bestehender Gebäude; Gutheissung**

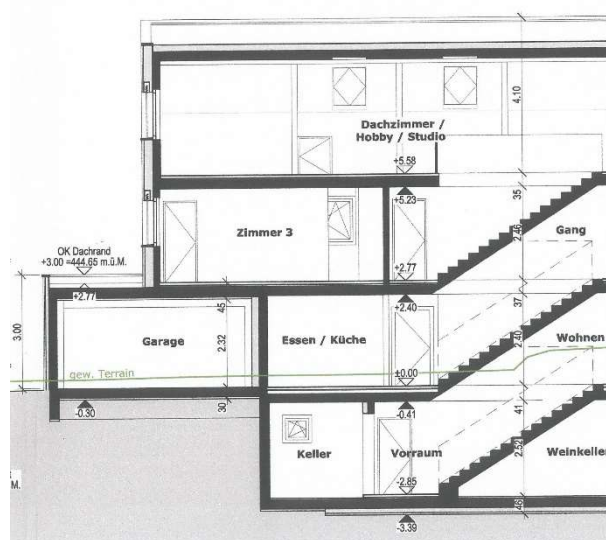
## Erwägungen

### 2. Ausgangslage

#### 2.1

Die Bauherrschaft will auf der Parzelle 40 zwei Einfamilienhäuser erstellen. Für die beiden Häuser A und B ist je eine Garage für zwei Autos vorgesehen. Die Garage von Gebäude B hat eine Breite von 5,46 m und eine Länge von 6,08 m. Die Garage wird so in den Gebäudekubus integriert, dass seitlich ein Teil der Garage (2,62 m x 6,08 m) anbautenartig über die Flucht des Hauptgebäudekubus ragt. Dadurch, dass ferner das Garagentor um 92 cm von der Fassadenflucht zurückweicht und nach innen versetzt ist, entsteht eine entsprechende Überdachung, die am angebauten Teil fortgesetzt wird. Die Höhe der Garage, gemessen am angebauten Teil, beträgt 2,77 m.

Die Garage des Gebäudes A ist ähnlich konstruiert.



**Abbildung 1** Garage von Gebäude B

Die Bauparzelle liegt in der Wohnzone W2 und muss einen Grenzabstand von 4 m einhalten (§ 5 der Bau- und Nutzungsordnung vom 21. Mai 2012 [BNO]). Der angebaute Garagenteil von Gebäude B unterschreitet diesen Abstand; er hält einen Grenzabstand von 2,74 m ein. Das Gebäude A hingegen wahrt den 4-m-Abstand samt Garage und ist insofern unproblematisch.

## 2.2

Die Gemeinde hat bis anhin seinen allgemeinen Nutzungsplan noch nicht an die neuen Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005) angepasst. Es gelten daher die in Anhang 3 BauV aufgeführten altrechtlichen Bestimmungen (Anhang 3 BauV: einleitender Absatz).

## 3. Anbaute

### 3.1

Der Stadtrat hat das Baugesuch bewilligt, da es sich seiner Ansicht nach beim angebauten Garagenteil um eine Anbaute im rechtlichen Sinn handle und der erforderliche 2-m-Abstand eingehalten sei. Der Beschwerdeführer hingegen ist unter Verweis auf die Rechtsprechung anderer Kantone der Ansicht, dass eine Anbaute namentlich konstruktiv getrennt und funktional eigenständig sein müsse. Die Anbaute hier sei von keiner Trennwand abgetrennt und auch nicht abtrennbar.

### 3.2

Als Klein- und Anbauten gelten unbewohnte Gebäude und Gebäudeteile (Garagen, Schöpfe, Garten- und Gewächshäuschen, gedeckte mindestens einseitig offene Sitzplätze usw.) mit höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Gebäudehöhe. Wintergärten gelten nicht als Klein- und Anbauten (Anhang 3 BauV: § 18 Abs. 1 ABauV).

Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen, auf dessen Rechtsprechung der Beschwerdeführer vor allem verweist, hat in einem Entscheid ausgeführt (Entscheid des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2013/122 vom 19. August 2014, Erw. 2.1):

*"Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten (B. HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 688). Massgebende Kriterien sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet."*

Im Kommentar zum Zürcher Recht heisst es (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 2, S. 1167):

*"Ein Anbau wird einem Gebäude angefügt und kann in der Regel ohne grösseren Eingriff wieder beseitigt werden."*

Der Kommentar zum Berner Recht führt aus (ALDO ZAUGG / PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Aufl. 2007, Bd. 1, Art. 10 N 12):

*"Unter Anbauten werden Bauten verstanden, die sich an eine Fassade des Hauptgebäudes anlehnen, von diesem aber durch eine Innenwand getrennt sind. Der Anbau muss als solcher deutlich erkennbar"*

*sein und, da er nicht zum Bestandteil des Hauptgebäudes werden darf, beseitigt werden können, ohne dass dieses dadurch konstruktiv verändert wird."*

### 3.3

Das hiesige Verwaltungsgericht musste sich, soweit ersichtlich, noch nicht mit Deutlichkeit dazu aussprechen, ob eine Anbaute durch eine Innenwand vom Hauptgebäude getrennt sein müsse. Es hat sich aber immerhin zu der Frage geäußert, unter welchen Voraussetzungen verschiedene Bauten als bauliche Einheit aufzufassen seien, und erklärt, dass vor allem das optische Erscheinungsbild, aber auch "das baulich konstruktive Element" für die Beurteilung wesentlich seien (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 22. Februar 2019 [WBE.2018.390], Erw. 3.1).

Die Anbaute ist dadurch charakterisiert, dass sie sich von der äusseren Erscheinung her klar vom Hauptgebäude absetzt und dimensionsmässig als untergeordneten Bauteil präsentiert (VGE vom 20. April 1990 [Kontr.Nr. 1989/310], S. 13). Sie ist zwar begriffsimmanent an das Hauptgebäude angebaut und wird als "Gebäudeteil" bezeichnet; darf aber – anders als dies bei vorspringenden Gebäudeteilen der Fall sein kann – die Nutzung von Räumen des Hauptgebäudes nicht erweitern, sondern muss funktional und baulich einen eigenständigen Charakter haben, so dass eine allfällig nötige Beseitigung der Anbaute ohne Auswirkungen auf die Konstruktion des Hauptgebäudes und mit wenig Aufwand erfolgen könnte (vgl. VGE vom 28. August 2006 [WBE.2005.331], S. 5). Gemäss den (hier allerdings nicht anwendbaren) neuen Bestimmungen der IVHB dürfte die Rechtslage keine andere sein (vgl. Anhang 3 BauV: Ziff. 2.3 IVHB, wonach Anbauten Gebäude – und also eigenständig – sind).

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Verschachtelung der Garage mit dem Hauptgebäude diese konstruktive Unabhängigkeit nicht gegeben. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde.