

lich erhöht wird. In diesen Fällen würde sich entlang der Zonengrenze eine grössere Baudichte ergeben, was der betreffenden Zonenordnung zuwiderliefe. Die Abgrenzung der Zone wäre damit nicht mehr von den im Zonenplan festgelegten Trennungslinien abhängig, sondern vom Umstand, wie der Grundeigentümer die ihm zustehende Ausnützung auf dem Grundstück zu verteilen gedenkt (vgl. in diesem Sinne BGE 104 Ia 328 ff. = Pra 67/1978, S. 545). Ein besonderer Fall kann vorliegen, wenn der eine Teil der Parzelle nicht mehr zur Überbauung geeignet ist, jedoch gleichwohl einer anderen Bauzone zugeordnet ist. Bei einer solchen Situation dürfte eine Übertragung der Ausnützung nicht ausgeschlossen sein.

c) Liegen die beiden Parzellenteile in verschiedenen Bauzonen, die jedoch gleiche Ausnützungsziffern kennen, kommt es im Einzelfall auf die qualitative Verschiedenartigkeit der Nutzungszonen an, ob eine Übertragung der Ausnützungsziffer in Frage kommen kann oder nicht (vgl. Manfred Zemp, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St.Gallen, S. 83).

d) Ohne Zweifel zulässig erscheint die beliebige Verteilung der Ausnützungsziffer auf einer Bauparzelle, die gänzlich in der gleichen Zone liegt (s. BGE 104 Ia 328 ff., E. 5a = Pra 67/1978, S. 546). Ob ein Nachbargrundstück zur Berechnung der Ausnützungsziffer in solchen Fällen in Anspruch genommen werden kann, ist im Baureglement S. nicht näher geregelt und braucht im vorliegenden Fall auch nicht beurteilt zu werden. In Art. 32 BO wird lediglich bestimmt, dass bei Abtrennung eines Parzellenteils von einem bereits überbauten Grundstück die Ausnützungsziffer über das Ganze gerechnet eingehalten werden muss. Dadurch wird die doppelte Inanspruchnahme einer bestimmten Landfläche verhindert. Die sachenrechtliche Abtrennung eines Parzellenteils zum Zwecke der Erhöhung der Ausnützung eines Nachbargrundstückes erscheint damit jedenfalls unter Beachtung von Art. 32 BO möglich.

RRB 1.12.1981

1127

Grenzabstand. Der Grenzabstand gemäss Art. 99 Abs. 1 EG zum ZGB (bGS 211.1) ist eine rein privatrechtliche Bestimmung, deren Einhaltung im Baubewilligungsverfahren nicht erzwungen werden kann.

Die Baubewilligungsbehörde von W. lehnte ein Baugesuch ab mit der Be-

gründung, der Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 99 Abs. 1 EG zum ZGB¹ sei nicht eingehalten.

Der Regierungsrat hob den Entscheid des Gemeinderates im wesentlichen mit folgender Begründung auf:

Bei Art. 99 EG zum ZGB¹ handelt es sich – wie aus der Systematik des Gesetzes unzweifelhaft hervorgeht – um eine Bestimmung des privaten Rechts. Das bedeutet nichts anderes, als dass die Nachbarn den dort vorgesehenen Abstand von 3 m durch privaten Vertrag vergrössern, aber auch verringern können. Allerdings gilt dies nur soweit, als durch das öffentliche Recht keine anderen (insbesondere grösseren) Abstände vorgeschrieben werden. Dies ist hier nicht der Fall. Im Baubewilligungsverfahren hat die Baupolizeibehörde nur zu prüfen, ob sich das eingereichte Projekt im Einklang mit dem (zwingenden) öffentlichen Recht befindet. Private Rechte, deren Beeinträchtigung im Einspracheverfahren geltend gemacht werden, bleiben vorbehalten und werden der Erledigung im Zivilprozess überlassen (Art. 123 Abs. 3 EG zum ZGB²). Der Gemeinderat hat somit in Überschreitung seiner sachlichen Kompetenz gehandelt; es stand ihm nicht zu, über private Rechte zu befinden. Der Entscheid ist mithin wegen Unzuständigkeit der Vorinstanz aufzuheben. Die Baubewilligung ist, sofern keine Gründe des öffentlichen Rechts entgegenstehen, unter dem Vorbehalt privater Rechte Dritter zu erteilen.

RRB 4.3.1974

1128

Waldabstand. Verfahren (Art. 78 EG zum RPG; bGS 721.1).

Ein Zweck des Waldabstandes liegt darin, eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des Waldes durch zu nahes Überbauen zu verhindern. Umgekehrt sollen mit dem Waldabstand aber vor allem Gefährdungen, welche vom Wald für Bauten und Anlagen ausgehen können, reduziert werden (Beschattung, Feuchtigkeit, umstürzende Bäume). Ob bei einem konkreten Bauvorhaben der gesetzliche Waldabstand reduziert werden kann, muss immer aufgrund einer umfassenden Abwägung zwischen allen

¹ bGS 211.1

² Heute: Art. 85 Abs. 2 EG zum RPG (bGS 721.1)