

1131

Hofstattrecht. Umfang und Bedeutung (Art. 101 und 102 EG zum ZGB; bGS 211.1).

K. S. ist Eigentümer eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angebauter Scheune. Das Grundstück liegt in der eingeschossigen Wohnzone der Gemeinde H. K. S. beabsichtigte, die baufällige Scheune in eine Wohnung umzubauen. Der Gemeinderat H. wies eine Einsprache der Nachbarn R. Z. ab und bewilligte den Umbau auf den bestehenden Grundmauern in Anwendung der Ausnahmegvorschrift des Baureglementes, obwohl die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände von 6 bzw. 12 m gegenüber der Liegenschaft des Einsprechers bei weitem nicht eingehalten waren. Er begründete den Entscheid insbesondere damit, dass sich das umgebaute Gebäude gut in die Landschaft einfügen werde und dass keine ungünstigen Wohnverhältnisse zu befürchten seien.

Der Regierungsrat prüfte im Rekursverfahren insbesondere, ob das Bauvorhaben gestützt auf die Art. 101/102 EG um ZGB (Hofstattrecht) bewilligt werden könnte:

Das Hofstattrecht ist im EG zum ZGB vom 27. April 1969 (bGS 211.1) im Abschnitt über die privatrechtlichen Bauvorschriften im wesentlichen wie folgt geregelt:

Art. 101 Abs. 1:

«Bestehende Gebäude, welche nicht den gesetzlichen Abstand von einem Nachbargrundstück haben, dürfen, wenn sie zerstört, abgetragen oder sonstwie in ihrem horizontalen Umfang vermindert werden, innert fünf Jahren in ihrem früheren Umfang wieder aufgebaut werden.»

Art. 102 Abs. 1:

«Die Bewilligung zum Wiederaufbau kann abgelehnt werden, wenn durch ihn Vorschriften des öffentlichen Rechts verletzt würden, namentlich wenn das Gebäude über die Baulinie oder die Strassenlinie vorragen würde.»

Es fragt sich zunächst, was unter dem Wiederaufbau «in früherem Umfang» zu verstehen ist. Entgegen der Auffassung des Gemeinderates kann damit nicht gemeint sein, durch das Hofstattrecht sei auch jede beliebige Nutzungsänderung abgedeckt. Diese Auslegung könnte unter Umständen unzumutbare Nachteile für den Nachbarn zur Folge haben, der schon gehalten ist, den reduzierten Abstand in Kauf zu nehmen. Vielmehr fallen unter den Begriff des Wiederaufbaus «in früherem Umfang» nur jene bau-

lichen Massnahmen, die der Weiterführung bzw. Erhaltung der bisherigen Nutzung dienen. Wird eine Erweiterung oder eine Zweckänderung vorgenommen, ist das Bauvorhaben grundsätzlich als Neubaute zu behandeln, und es ist in einem solchen Fall in der Regel der vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten. Es ergäben sich unabsehbare Konsequenzen, wenn jeder auffällige Schuppen, jede Garage und dergleichen gestützt auf das Hofstattrecht beispielsweise in Wohnraum umgewandelt werden könnte. Das (privatrechtliche) Hofstattrecht gewährt nur eine Bestandesgarantie, keinesfalls aber das Recht auf beliebige Nutzungsänderungen.

RRB 31.10.1978

1132

Abbruchverfügung. Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Obwohl ihm die Bewilligung zum Umbau seines bisher landwirtschaftlich genutzten, ausserhalb der Bauzone stehenden Stalles in ein Wochenendhaus rechtskräftig verweigert worden war, nahm F.R. – als Treuhänder im Immobilienhandel tätig – eine Reihe von Umbauarbeiten vor. Er erneuerte die Fundamentmauern, renovierte den Innenraum, baute neue Böden, Sitzbänke und Wandgestelle ein, verkleidete Wände und Decke und errichtete eine Feuerstelle mit Kamin.

Die Baudirektion verfügte die Entfernung des Kamins und der Feuerstelle; aus Gründen der Verhältnismässigkeit verzichtete sie im übrigen darauf, die gänzliche Wiederherstellung des früheren Zustandes anzuordnen.

Der Regierungsrat bestätigte die Verfügung der Vorinstanz. Aus den Erwägungen:

Unbestrittenermassen sind die erwähnten Umbauarbeiten vorgenommen worden, obwohl das entsprechende Baugesuch abgelehnt wurde. Der entsprechende Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Damit sind die widerrechtlich erstellten Bauteile grundsätzlich zu entfernen. Beim Erlass der Abbruchverfügung sind «die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, zu denen die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens gehören, zu berücksichtigen» (BGE 102 Ib 66 f.).