

3. Bau- und Planungsrecht

1325

Baubewilligungsverfahren. Grenzabstand.

1. Das Gebäude soll auf Parz. Nr. 265 erstellt werden. Diese Parzelle liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde in der Zone W3. Den Regelbauvorschriften (Art. 23 Abs. 1 BR) ist zu entnehmen, dass in dieser Zone ein kleiner Grenzabstand von 5 Metern und ein grosser Grenzabstand von 10 Metern gilt. Aus den ins Recht gelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass das zu erstellende Haus hinsichtlich der Liegenschaft des Rekurrenten einen Grenzabstand von 5 Metern einhält. Der Grenzabstand ist damit eingehalten. Dies ist im übrigen auch unbestritten geblieben. Das Gebäude des Rekurrenten weist demgegenüber zur entsprechenden Parzellengrenze lediglich einen Abstand von rund 2.50 Metern auf und unterschreitet damit den heute gültigen baureglementarischen Grenzabstand bei weitem. Daraus folgt auch, dass der Gebäudeabstand nicht eingehalten ist. Das Baureglement sieht indessen vor, wenn sich auf dem Nachbargrundstück ein nach altem Recht erstelltes Gebäude mit einem geringerem als dem geltenden Grenzabstand befindet und nicht wichtige Interessen (Wohnhygiene, Feuerpolizei etc.) entgegenstehen, genüge für die Erstellung eines Gebäudes anstelle des Gebäudeabstandes die Einhaltung des Grenzabstandes (Art. 13 Abs. 5 BR). Dabei sind unter „altem Recht“ jene Ordnungen zu verstehen, welche vor Inkrafttreten des geltenden Reglements massgebend waren. Nach dieser Bestimmung genügt also, wenn das umstrittene Bauvorhaben den baureglementarischen Grenzabstand einhält, auch wenn damit der Gebäudeabstand gegenüber dem benachbarten Gebäude unterschritten wird. Es bleibt lediglich zu prüfen, ob der Unterschreitung des vorgeschriebenen Grenzabstandes nicht wichtige Interessen entgegenstehen. Der

Sinn dieser Regel ergibt sich aus der Abhängigkeit zwischen Grenz- und Gebäudeabstand: da der Gebäudeabstand der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht, bedeutet dies, dass jeder Bauherr auf seinem Grundstück die Grenzabstände einzuhalten hat, also nicht auf Kosten des Nachbarn bauen darf (vgl. *E. Zimmerlin*, a.a.O., N. 9 zu § 163-65).

Die Art des Interesses, die einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes entgegenstehen könnte, ergibt sich aus dem Zweck der Gebäudeabstandsregelung. Das Baureglement konkretisiert den unbestimmten Rechtsbegriff „wichtige Interessen“ insoweit, als dass es dafür exemplarisch die Wohnhygiene und die Feuerpolizei erwähnt. Als wichtige Interessen fallen nicht nur diejenigen des Nachbarn, sondern auch öffentliche und nicht zuletzt auch die Interessen des Bauherrn selbst in Betracht. Das berechnete Interesse des Bauherrn besteht darin, sein Grundstück in Ausübung der Eigentümerbefugnisse baulich zu nutzen und in dieser Nutzung nicht dadurch beschränkt zu werden, dass der Nachbar den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes liegt primär in der Wahrung vernünftiger Verhältnisse der Wohnhygiene (Licht, Luft, Sonne) und in feuerpolizeilichen Überlegungen (vgl. Art. 13 Abs. 5 BR). Diese öffentlichen Interessen decken sich weitgehend gleichzeitig mit denjenigen des Nachbarn. Es ist den Nachbarn zu Recht daran gelegen, auch nach der allfälligen Verwirklichung der benachbarten Baute in angenehmen Wohnverhältnissen leben zu können (*E. Zimmerlin*, a.a.O., N. 9 zu § 163-65; *M. Zemp*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St. Gallen, St. Gallen 1980, S. 66ff.; SG GVP 1987 Nr. 87).

Das Baureglement verlangt in Art. 13 Abs. 5 ausdrücklich wichtige Interessen. Daraus folgt, dass es der Eigentümer eines Altbaus mit zu geringem Grenzabstand in der Regel hinnehmen muss, wenn auf der Nachbarparzelle ein Neubau erstellt wird, der wohl den Grenz-, nicht aber den Gebäudeabstand einhält. Nur ausnahmsweise, wenn eben wichtige Interessen entgegenstehen, kann die Einhaltung des baureglementarischen Gebäudeabstandes verlangt werden. Eine gegenteilige Regelung würde zu einer sachlich nicht begründbaren Privilegierung der Eigentümer von Altbauten führen, indem faktisch die Grundstücksgrenzen um eine Altbaute mit zu geringem Grenzabstand

auf die Nachbarparzellen verschoben würden. Die wichtigen Interessen müssen daher sehr stark sein, um darauf gestützt dem Bauherrn eines im übrigen baurechtskonformen Neubaus die Einhaltung des Gebäudeabstandes bzw. eines grösseren als des vorgeschriebenen Grenzabstandes zu verlangen. Wichtige Interessen können etwa tangiert sein, wenn sich durch die Erstellung des Neubaus die Wohnverhältnisse im Altbau im gesamten betrachtet in unzumutbarer Weise verschlechtern würden. Um festzustellen, ob wichtige Interessen entgegenstehen, sind die konkreten örtlichen Verhältnisse im Sinne einer Gesamtbetrachtung zu würdigen (vgl. Entscheid der Baudirektion vom 31. Januar 1997 i.S. F.; SG GVP 1987 Nr. 87; *Zemp*, a.a.O., S. 66ff.).

2. Nachdem festgestellt wurde, dass das Bauvorhaben unbestrittenermassen zur rekurrentischen Liegenschaft hin den Grenzabstand einhält, bleibt nunmehr im Rahmen von Art. 13 Abs. 5 BR zu prüfen, ob der Unterschreitung des Gebäudeabstandes wichtige Interessen entgegenstehen. Aus den ins Recht gelegten Unterlagen und den tatsächlichen Feststellungen am Augenschein ergibt sich folgendes: Die dem zu erstellenden Gebäude zugewandte Seite des Mehrfamilienhauses Geb.Nr. 1709 ist unbestrittenermassen die Hauptwohnseite. Der entsprechende Grenzabstand beträgt 10 Meter, womit der Gebäudeabstand 15 Meter betragen sollte. Rechnet man den Mehrlängenzuschlag hinzu, resultiert ein Gebäudeabstand von rund 15,80 Meter. Effektiv eingehalten wird indessen ein Grenzabstand von etwa 7,50 Meter, was einer Unterschreitung des baureglementarischen Gebäudeabstandes um rund die Hälfte bedeutet. Vorliegend ist in Betracht zu ziehen, dass das geplante Haus in bezug auf das Gebäude des Rekurrenten nach Osten hin versetzt errichtet werden soll. Die beiden Gebäude überlappen sich um rund 9 Meter, was knapp einem Drittel der Gebäudelänge des Hauses des Rekurrenten entspricht. Im weiteren gilt es zu bedenken, dass nach den Regelbauvorschriften für die interessierende Zone W3 drei Vollgeschosse (talseits vier Geschosse), eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern und eine Firsthöhe von max. 14.50 Meter erlaubt sind. Diese Werte werden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht ausgeschöpft: Das Gebäude des Gesuchstellers weist zwar drei Vollgeschosse auf, weil das unterste Geschoss nicht als Untergeschoss zählt, da es bis oberkant Decke gerechnet den Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem

gewachsenen Terrain (Art. 12 Abs. 1, Niveaupunkt) um mehr als 1.20 Meter überragt (vgl. Art. 10 Abs. 1 BR). Dies ändert indessen nichts daran, dass zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin eigentlich nur zwei Vollgeschosse in Erscheinung treten. Dies führt unter anderem dazu, dass die Gebäude- und namentlich die Firsthöhe das erlaubte Mass gemäss den Regelbauvorschriften deutlich unterschreiten. Die Gebäudehöhe, welche nach Art. 12 Abs. 4 BR den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem höchsten Punkt der Schnittlinie der traufseitigen Fassaden mit der Dachhaut bezeichnet, beträgt lediglich 6.95 Meter, und die Firsthöhe, welche vom Niveaupunkt bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen wird (Art. 12 Abs. 5 BR), beträgt gar nur 8.05 Meter. Insgesamt betrachtet kann festgestellt werden, dass namentlich aufgrund der massiven Reduktion der Gebäude- respektive Firsthöhe gegenüber den zulässigen Massen der Regelbauvorschriften und durch den Umstand, dass faktisch nur zwei Vollgeschosse sichtbar sind und das zu erstellende Gebäude gegenüber dem Haus des Rekurrenten ostwärts verschoben ist, selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die interessierende Fassade des Hauses des Rekurrenten die Hauptwohnseite ist, nicht davon gesprochen werden kann, dass sich die Wohnverhältnisse im Gebäude des Rekurrenten im gesamten betrachtet in unzumutbarer Weise verschlechtern. Auch in feuerpolizeilicher Hinsicht sind keine massgebenden Bedenken anzubringen. Nachdem keine weiteren wichtigen Interessen ersichtlich sind, welche einer Unterschreitung des Gebäudeabstandes entgegenstehen, steht fest, dass der Rekurs diesbezüglich abzuweisen ist.

Entscheid Baudirektion vom 23.6.1997

Eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde hat das Verwaltungsgericht am 25. März 1998 abgewiesen.