

1454

Baubewilligungsverfahren. Art. 17 Abs. 2 BauV. Stützmauern. Böschungen. Grenzabstand.

3. Umstritten ist die Frage, ob die genannten Bauvorhaben (Betonmauer, Eisenblech und Terrainaufschüttungen) im Grenzabstand von 1.50 m zur Nachbarparzelle bewilligungsfähig sind.

a) Die Vorinstanz hat diese Frage verneint und ausgeführt, dass sowohl die bis auf 5 cm Zentimeter an die Grenze gestellte neue Betonmauer sowie das 2 cm starke Eisenblech, welche das neugestaltete Terrain (Terrainaufschüttungen) gegen die tiefer liegende Nachbarparzelle abstützen, die Bestimmung von Art. 66 Abs. 2 BauR H. missachte. Danach seien Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschten; ausserdem sei an der Grenze ein Bankett von 50 cm Breite anzulegen. Andere Regelungen könnten nur mit Zustimmung der Nachbarn (Rekursgegner) und der Baubewilligungsbehörde getroffen werden, was vorliegend nicht der Fall sei.

[...]

b) Vorab ist klarzustellen, dass Art. 103 und Art. 146 EG zum ZGB (bGS 211.1), auf die sich der Rekurrent beruft, vorliegend nicht zur Anwendung gelangen können: Art. 103 EG zum ZGB - und mit ihm auch die gesamten Art. 99-106 EG zum ZGB - ist mit dem Inkrafttreten des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) am 1. Januar 2004 einerseits aufgehoben worden (vgl. Art. 125 Abs. 3 BauG); die entsprechenden Bestimmungen finden sich heute in Art. 17 ff. Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) (Grenzabstände von Tiefbauten) sowie in den kommunalen Baureglementen (Grenzabstände von Hochbauten). Art. 146 EG zum ZGB andererseits ist eine privatrechtliche Grenzabstandsvorschrift, welche nur für Einfriedungen (vgl. den Übertitel des dritten Abschnitts) Geltung hat. Einfriedungen dienen, wie Abs. 1 einleitend festhält, ausschliesslich der körperlichen Abgrenzung einer Fläche durch Mauern, Tot- oder Lebhäge und dgl. (wörtlich: Vorrichtungen zur Abgrenzung und Einfriedung eines Grundstücks). Bei den strittigen Bauteilen handelt es sich aber offensichtlich nicht um solche (künstliche) Einfriedungen, sondern vielmehr um blosse Stützkörper, die einzig der Abstützung der vorgenommenen Terrainaufschüttungen dienen.

c) [Unzutreffend] ist auch die Ansicht der Rekursgegner, bei der Betonmauer und Eisenplatte handle es sich um einen Gebäudebestandteil des unmittelbar an die Betonmauer anschliessenden überdeckten Sitzplatzes/Gartenhauses. Zwar ist das Mauerwerk baustatisch mit der Aussenmauer des überdeckten Sitzplatzes verbunden, weist aber funktional keine Verbindung zu diesem Nebengebäude auf. Wie ausgeführt dienen Betonmauer und Eisenblech einzig der baulichen Sicherung des dahinter aufgeschütteten Terrains. Folglich kommen vorliegend auch nicht die Grenzabstandsvorschriften für Kleinbauten [...] zur Anwendung.

d) Bei der strittigen Betonmauer handelt es sich somit um eine Stützmauer im Sinne des Baurechts. Der mit der Betonmauer verbundenen Eisenplatte kommt zumindest funktional die gleiche Bedeutung zu. Stützmauern sind nach Art. 17 Abs. 2 BauV ausdrücklich zugelassen und dürfen bis zu einer Höhe von 1.20 m unmittelbar an der Grenze errichtet werden (Satz 1). Überschreiten sie diese Höhe, vergrössert sich der Abstand um die Mehrhöhe (Satz 2). Stützmauern sollen nicht nur errichtet werden können, um die Überbauung von Hanglagen zu ermöglichen, sondern auch, um andere zulässige Nutzungen von Grundstücken an steilen Lagen zu verbessern. Dazu gehört auch die Vergrösserung einer ebenen Gartenfläche, und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob die Gartenfläche dem gewachsenen Terrain entspricht oder selber bereits durch Terrainveränderungen erstellt worden ist.

e) Im Lichte dieser Bestimmung ist auch die kommunale Regelung von Art. 66 BauR H. zu sehen, die bezüglich der Umgebungs- und Terraingestaltung von Bauten unterschiedliche Vorschriften enthält: Abs. 1 verlangt für Anlagen wie Aufschüttungen und Abgrabungen aber auch für Stützmauern die Einhaltung gewisser gestalterischer Bedingungen. In Bezug auf Stützmauern wird dabei festgehalten, dass hohe Stützmauern zu vermeiden sind. Daraus folgt zum einen, dass Stützmauern auch nach dem kommunalen Recht vom Grundsatz her zu lässig sind (etwas anderes würde letztendlich ohnehin Art. 17 BauV widersprechen); zum anderen, dass einzig zu hohe Stützmauern aus gestalterischen Gründen zu vermeiden, nicht aber ausnahmslos verboten sind. Darüber hinaus hält Abs. 2 für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Grenze fest, dass diese in der Regel nicht steiler als 2:3 anzuböschten sind und an der Grenze ein Bankett von 50 cm Breite anzulegen ist.

Bei Abs. 2 von Art. 66 BauR H. handelt es sich um eine im Interesse der baupolizeilichen Sicherheit erlassene Bestimmung. Der Sinn dieser Regelung liegt darin, dass der Gefahr eines Erdabrutsches bei zu steilen Böschungen im Bereich von Grundstücksgrenzen entgegengewirkt werden soll. Damit soll verhindert werden, dass Nachbarsgrundstücke durch zu steil angelegte oder zu nahe an der Grenze errichtete Aufschüttungen oder Abgrabungen gefährdet werden. Bietet nun aber eine Stützmauer dem aufgeschütteten Erdreich Halt, so besteht diese Gefahr nicht oder mit anderen Worten stellt sich das Problem der Böschungsneigung gar nicht. Dies muss nun aber zur Folge haben, dass im Falle, wenn Terrainaufschüttungen oder -abgrabungen durch Stützmauern begrenzt werden, die Neigungs- (und Grenzabstands)vorschrift von Art. 66 Abs. 2 BauR H. gar nicht zur Anwendung gelangen kann. Entsprechend hält Art. 66 Abs. 2 BauR H. auch mit keinem Wort fest, dass im Bereich von Grundstücksgrenzen ausschliesslich Böschungen zulässig wären. Wäre dem so, könnten an Hanglagen im Grenzbereich von zwei Grundstücken nirgends mehr Stützmauern erstellt werden, was offensichtlich nicht Sinn und Zweck dieser Bestimmung sein kann.

e) Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz den Rekurrenten zu Unrecht verpflichtet hat, im Bereich zur Nachbarsgrenze eine Böschung nach Art. 66 Abs. 2 BR H. zu erstellen. Es steht dem Rekurrenten somit frei, die vorgenommenen Terrainaufschüttungen auf seinem Grundstück auch mit Stützmauern zu begrenzen. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass die Stützkörper ihrerseits den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. [...]

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 13.06.2007