



AR GVP 35/2023, Nr. 1578

Entfernung vorschriftswidriger Bauten. Wird ein bewilligter Abstand von vierzig Zentimeter um vier Zentimeter unterschritten, ist dies als wesentliche Abweichung von einer Baubewilligung zu werten.

Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft, 06.02.2023

Aus den Erwägungen:

5.c) Wenn Bauten oder Anlagen ohne Baubewilligung, in Abweichung von einer Baubewilligung oder sonst rechtswidrig erstellt werden, verfügt die Gemeindebaubehörde die Baueinstellung und setzt eine angemessene Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs an (Art. 108 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht [Baugesetz; BauG; bGS 721.1]). Daraus folgt im Umkehrschluss, dass die Baute bloss in ihrer bewilligten Form umgesetzt werden darf, denn bewilligt wird stets ein ganz bestimmtes, genau umschriebenes Projekt. Die Bauherrschaft darf damit nicht von sich aus relevante Änderungen vornehmen. Auch die Baubewilligungsbehörden dürfen nicht nachträglich wesentliche Abweichungen zugestehen (Entscheid des Regierungsrates vom 5. Februar 1991, in: AR GVP 3/1991 Nr. 1217 S. 30). Damit ist nachfolgend in einem ersten Schritt zu prüfen, ob von der Baubewilligung abgewichen worden ist.

5.d) Gemäss dem Grundrissplan und dem Querschnittsplan ist die Garage in einem Abstand von vierzig Zentimetern zum bestehenden Autounterstand auf der Parzelle Nr. 1 zu errichten. In den genannten Plänen ist dieser Abstand nur an der westlichen Gebäudeecke vermassst worden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Garage parallel zum bestehenden Autounterstand erstellt werden muss. Gemäss den bewilligten Plänen verläuft die Parzellengrenze zwischen der Aussenwand der Garage auf der rekursgegnerischen Parzelle Nr. 2 und dem Autounterstand auf der rekurrentischen Parzelle Nr. 1. Dies wird ebenfalls durch den vom zuständigen Geometer unterzeichneten Auszug aus der amtlichen Vermessung bestätigt. Aus den Akten ergibt sich, dass der Abstand zwischen der Garage auf der Parzelle Nr. 2 und dem Autounterstand auf der Parzelle Nr. 1 an der nördlichen Gebäudeecke allerdings nur 36 Zentimeter beträgt. An der westlichen Gebäudeecke beträgt der Abstand hingegen rund 44 Zentimeter. Somit wurde die Garage mit einer leichten Drehung um die Gebäudelochachse erstellt und der gemäss Baubewilligung einzuhaltende Abstand im Umfang von vier Zentimetern unterschritten. Folglich wurde in Abweichung der Baubewilligung gebaut. Im Folgenden ist deshalb in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob diese Abweichung noch innerhalb der Bau- und Messtoleranzen liegt oder ob es sich um eine relevante beziehungsweise wesentliche Abweichung handelt.

5.e) Bau- und Messtoleranzen hat das Bundesgericht insbesondere in Bezug auf die Höhe einer Baute definiert. Danach gilt eine Abweichung von zwei bis drei Zentimetern als in der Bau- und Messtoleranz liegend (Urteil des Bundesgerichts 1C_216/2012 vom 29. November 2011 E. 4.3), eine Abweichung von 4,55 Zentimetern hingegen als wesentlich (Urteil des Bundesgerichts 1C_407/2010 vom 21. Februar 2011 E. 3.1). Die Höhe einer Baute wird ausgehend von einem rechnerisch ermittelten Punkt (Niveaupunkt; Art. 7 Abs. 1 i.V.m. Art. 5 Abs. 1 der Bauverordnung [BauV; bGS 721.11]) bestimmt, weshalb eine Kontrolle während der Bauphase nicht ohne Weiteres möglich ist. Ausserdem können sich bautechnische Ungenauigkeiten in Anbetracht der Höhe eines Gebäudes erheblich summieren. Im Gegensatz dazu kann der Abstand eines zu errichtenden Gebäudes gegenüber einem bestehenden Gebäude auch während der Bauphase relativ einfach kontrolliert werden und

kleinere Abweichungen summieren sich auf kürzere Distanzen in geringerem Umfang. Weiter gilt gemäss kantonalen Rechtsprechung eine Abweichung als wesentlich, wenn nachbarliche Interessen betroffen sind (Entscheid des Regierungsrates vom 5. Februar 1991, in: AR GVP 3/1991 Nr. 1217 S. 31). Vorliegend wird der gemäss Baubewilligung einzuhaltende Abstand von vierzig Zentimetern an der nördlichen Gebäudeecke um vier Zentimeter unterschritten. An der westlichen Gebäudeecke beträgt der Abstand zum bestehenden Autounterstand hingegen rund 44 Zentimeter. Diese Abweichung ist im Verhältnis zum einzuhaltenden Abstand bereits prozentual gesehen erheblich. Zudem hätte der Abstand während der Bauphase ohne Weiteres mit herkömmlichen Mitteln vom bestehenden Autounterstand aus überprüft werden können. Schliesslich wurde die Garage als Konsequenz aus der Abweichung auf der Nachbarparzelle errichtet, weshalb auch nachbarliche Interessen betroffen sind. Daraus folgt, dass beim Bau der Garage wesentlich von der Baubewilligung abgewichen wurde, indem die Garage mit einer leichten Drehung und um bis zu vier Zentimeter zu weit nordwestlich errichtet wurde. Inwieweit ein Grenzübergang von bis zu sieben Zentimeter zustande gekommen ist und ob dies mit einer allenfalls falschen nachträglichen Grenzverschiebung zusammenhängt, kann hingegen nicht nachvollzogen werden.

5.f) Die rekurrentische Rüge, dass beim Bau der Garage wesentlich von der Baubewilligung abgewichen wurde, erweist sich als gerechtfertigt. Entsprechend sind die Entscheide der Baubewilligungskommission der Gemeinde X und des Gemeinderates X aufzuheben und die Sache ist an die Baubewilligungskommission der Gemeinde X zur Einleitung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zurückzuweisen. Erst nach ungenutztem Ablauf dieser Frist oder wenn die Garage nachträglich nicht bewilligt werden kann, ist über den Rückbau und die allfällige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden (Art. 108 Abs. 2 und 2bis BauG). Die zu treffenden Massnahmen wären in einer allfälligen Wiederherstellungsverfügung zu bezeichnen.

Auf eine Beschwerde ist das Obergericht nicht eingetreten, da es sich beim angefochtenen Entscheid um einen Zwischenentscheid handelt.