

1126

Ausnützungsziffer. Nutzbare Fläche einer Bauparzelle.

Wegen der Überschreitung der Ausnützungsziffer wurde das Bauvorhaben von R. nicht bewilligt. R. kaufte 243 m² Boden dazu und reichte sein Projekt erneut ein. Der Gemeinderat S. wies die Einsprecher ab und führte aus, dass das zugekaufte Land auch zur nutzbaren Fläche zu zählen sei, obwohl es in einer anderen Nutzungszone liege. Der Regierungsrat weist die Rekurse ab.

Gemäss Art. 15 lit. a der Bauordnung (BO) der Gemeinde S. wird die Ausnützungsziffer «als Teilung der Summe aller nutzbaren Geschossflächen durch die anrechenbare Fläche der Bauparzelle» definiert. Welche Bodenflächen im Sinne dieser Bestimmung anrechenbar sind, wird in Art. 15 lit. c BO dahingehend erläutert, dass von der Bauparzelle «die für den Strassen- und Trottoirbau benötigten Flächen sowie Wald und Gewässer» abzuziehen sind. Eine nähere Begriffsbestimmung findet sich in der Bauordnung nicht. Geht man vom Wortlaut von Art. 15 lit. c aus, so ist die Bauparzelle als die massgebende Grundfläche zu verstehen.

Dieser Begriff weist auf die sachenrechtliche Eigentumsordnung hin und dürfte dahingehend zu verstehen sein, dass die grundbuchlichen Eigentumsgrenzen massgebend sein sollen. Zu prüfen bleibt, ob in gewissen Fällen, wo das Bauland durch eine Zonenabgrenzung durchschnitten wird, eine Ausnützungsberechnung als unstatthaft erschiene, in welcher die auf dem einen Parzellenteil zulässige Ausnützungsziffer auf den anderen Parzellenteil übertragen würde. Diesbezüglich sind verschiedene Fälle voneinander zu trennen:

a) Ist die Zonengrenze mit der Bauzonengrenze identisch, was bedeutet, dass der eine Parzellenteil im übrigen Gemeindegebiet liegt, so ist es regelmässig mit dem Zweck der Ausnützungsziffer nicht vereinbar, den nicht in der Bauzone liegenden Teil in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen (vgl. Zbl. 73/1972, S. 395/96).

b) Handelt es sich bei der ganzen Parzelle um Bauland, das in verschiedenen Bauzonen mit verschiedenen Ausnützungswerten liegt, so kann eine Übertragung der Ausnützung unter Umständen nicht zulässig sein. Denkbar sind Fälle, wo das Bauobjekt auf dem kleineren Parzellenteil mit der geringeren Ausnützungsziffer liegt und der Baukubus im Verhältnis zur Grundfläche durch eine Übertragung der Ausnützungsziffer wesent-

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-