

1326

Baubewilligungsverfahren. Einhaltung des Gebäudeabstandes bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (Präzisierung der Rechtsprechung). Rechtsumgehung.

1. Art. 25 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1) bestimmt, dass die Gemeinden in ihren Baureglementen Bestimmungen über Grenz- und Gebäudeabstände erlassen können. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass Grundstücke in der Regel nicht auf ihrer ganzen Fläche überbaubar sein sollen; Interessen der Nachbarn und allgemeine gesundheitspolizeiliche und ortsplanerische Forderungen verlangen Abstände zwischen den Bauten. Die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gehören denn auch zum traditionellen Baupolizeirecht. Sie dienen dazu, die mannigfaltigen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mindern, und zwar sowohl diejenigen negativer Art (Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Aussicht; Schattenwurf; Einsicht usw.) als auch sonstige Einwirkungen; darüber hinaus verfolgen sie öffentliche Interessen, namentlich solche der Feuerpolizei, Wohnhygiene, Siedlungsgestaltung und Ästhetik (Beschluss des Regierungsrates vom 5. Dezember 1995 in Sachen H.H.; AGVE 1993, S. 386 f.). Dementsprechend sieht Art. 17 des Baureglements (BR) der Gemeinde in Verbindung mit den Regelbauvorschriften in Art. 32 BR nach Zonen gewichtete Grenz- und Gebäudeabstände vor. Als Grenzabstand bezeichnet das Baureglement die waagrecht gemessene, kürzeste Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grenze (Art. 17 Abs. 1 BR). Dabei wird zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden: der grosse Grenzabstand ist auf der gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten; der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Gebäudeseiten (Art. 17 Abs. 2 BR). Der Grenzabstand ist ab einer bestimmten Gebäudelänge um einen Mehrlängenzuschlag zu vergrössern. Der Gebäudeabstand (Art. 17 Abs. 4 BR) entspricht der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände (inklusive allfällige Mehrlängenzuschläge). Da Gebäudeabstände dem Schutz von öffent-

lichen und privaten Interessen dienen, muss auch bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ein Gebäudeabstand eingehalten werden. Er ist so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen den Bauten vorhanden wäre (Art. 17 Abs. 4 BR).

Daneben enthält das Baureglement auch Vorschriften über die Bauweise. Unter Bauweise wird nach dem Sprachgebrauch primär zwischen der offenen und geschlossenen unterschieden. Bei offener Bauweise haben die Gebäude allseitig zu den Nachbargrundstücken und zu benachbarten Bauten bestimmte Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Die zulässige Gebäudelänge ist beschränkt und der Zusammenbau von Gebäuden nur innerhalb dieser Gebäudelänge gestattet. Bei geschlossener Bauweise werden die Gebäude seitlich an die Parzellengrenze gestellt und (unterteilt durch Brandmauern) zu Gebäudereihen beliebiger Länge zusammengebaut (*Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1995, N. 2 zu Art. 13). Dies wird sinngemäss auch in Art. 24 BR festgehalten: In der offenen Bauweise dürfen mehrere Bauten zu einer Häuserzeile zusammengebaut werden, sofern die Vorschriften, insbesondere jene der maximalen Gebäudelänge, eingehalten sind. Für Häuserzeilen gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen. Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten in der Regel an die Baulinie zu stellen und seitlich zusammenzubauen (Art. 24 Abs. 2 BR). Zuzufolge Art. 24 Abs. 1 BR gilt in allen Zonen die offene Bauweise, sofern keine gegenteilige Vorschrift besteht.

2. X ist Eigentümer eines Grundstückes in H. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Y beabsichtigt, im nördlichen Bereich des nämlichen Grundstückes ein weiteres Einfamilienhaus zu erstellen. Dieses Einfamilienhaus soll mit dem bestehenden Einfamilienhaus verbunden werden. Die Liegenschaft, auf der das Bauvorhaben realisiert werden soll, liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde H vom 27. Juni 1995 in der Zone W2. Gemäss Art. 31 ff. BR gilt dort ein kleiner Grenzabstand von mindestens 5 Metern und ein grosser Abstand von mindestens 8 Metern. Die Vorschriften über die Mehrlängenzuschläge finden Anwendung. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 24 Meter. Es gilt die offene Bauweise. Unbestritten ist vorliegend, dass die Abstände (einschliesslich der Mehrlängenzuschläge) zu den Nachbarparzellen, insbesondere zur rekurrenti-

schen Parzelle, eingehalten sind. Aus den Plänen folgt weiter, dass die maximale Gebäudelänge von 24 Metern nicht überschritten ist. Insoweit sind die baureglementarischen Anforderungen erfüllt.

b) Fraglich ist, ob zwischen dem bestehenden und dem geplanten Einfamilienhaus im Sinne von Art. 17 Abs. 4 Satz 2 BR ein Gebäudeabstand einzuhalten ist. Aus den eingangs genannten Vorschriften folgt, dass der Gebäudeabstand auf allen Seiten einzuhalten ist, wo die Baute freisteht, und dass der Gebäudeabstand auch für Bauten auf dem gleichen Grundstück gilt. Unter Einhaltung der zu beachtenden Gebäudelänge können jedoch zwei oder mehrere Bauten auf demselben Grundstück zu einer Häuserzeile zusammengebaut werden. Damit liegt bezüglich des Gebäudeabstandes eine Privilegierung vor. Dahinter steht offensichtlich die Überlegung, dass durch den Zusammenbau die Interessen, um derentwillen die Abstandsvorschriften aufgestellt worden sind, bei einer solchen Konstellation zumindest nicht in erheblicher Weise tangiert werden. Indes ist zu beachten, dass nicht jede bauliche Verbindung zu einer Aufhebung des Gebäudeabstandes führen darf. Werden Gebäude etwa mit überdachten Sitzplätzen oder ähnlichen Bauten miteinander verbunden, ist der Gebäudeabstand gleichwohl zu beachten. Etwas anderes liesse sich mit den Zweck der Abstandsvorschriften nicht vereinbaren. Massgebend für die Beurteilung, ob ein Zusammenbau vorliegt oder nicht, sind die Interessen, um derentwillen die Abstandsvorschriften, insbesondere die Gebäudeabstandsvorschriften, aufgestellt worden sind. Dazu gehören namentlich feuerpolizeiliche und wohnhygienische Aspekte (*Hans Hagmann*, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, S. 53f.; vgl. auch Entscheid des Regierungsrates vom 5. Dezember 1995 in Sachen H.H. S. 5 Erw. 2.a).

Aus den ins Recht gelegten Unterlagen ergibt sich, dass es sich beim bestehenden Einfamilienhaus um ein zweigeschossiges Gebäude, welches zusätzlich ein Kellergeschoss enthält, handelt. Das geplante Einfamilienhaus weist laut den Plänen ein „Eingangs-, ein Wohn- und ein Schlafgeschoss“ auf. Der Zusammenbau der beiden Gebäude erfolgt im Bereich des Kellergeschosses des bestehenden Gebäudes und im Bereich des obersten Geschosses des geplanten Gebäudes. Der Zusammenbau ist gemessen am bestehenden Gebäude auf der westlichen Seite leicht und auf der östlichen Seite deut-

lich zurückversetzt. Der an das bestehende Gebäude angrenzende Raum des geplanten Gebäudes ist mit „Geräte“ bezeichnet. Die Hauptwohnseite beim bestehenden Gebäude befindet sich auf der südlichen Seite; beim geplanten Gebäude ist die Hauptwohnseite auf der westlichen Seite angeordnet. Aus der Beurteilung dieser Verhältnisse folgt, dass weder in bezug auf die Belichtung, Besonnung noch hinsichtlich der Belüftung, Aussicht, dem Schattenwurf oder der Einsicht eine unerwünschte Wirkung eintritt. Dies trifft sowohl auf das bestehende, wie auch auf das geplante Einfamilienhaus zu. Der Rekurrent bringt auch nichts vor, was zur Annahme eines anderen Schlusses verleiten könnte. Auch aus Sicht der Feuerpolizei sind keine Bedenken ersichtlich, welche den Verzicht auf den Zusammenbau nahelegen müssten. Ein solcher Grund kann namentlich nicht darin erblickt werden, dass auf ein doppeltes Mauerwerk im Bereich des Zusammenbaus verzichtet wird. Im übrigen sind keine anderen öffentlichen Interessen ersichtlich, welche durch das Bauvorhaben in negativer Weise tangiert sein könnten. Daraus ergibt sich insgesamt, dass auf die Einhaltung des Gebäudeabstandes verzichtet werden kann. An diesen Feststellungen vermag auch nichts zu ändern, dass zwischen dem Wohnbereich des geplanten Gebäudes und dem bestehenden Gebäude ein Raum mit der Bezeichnung „Geräte“ vorgesehen ist. Entscheidend ist, dass dieser Raum Teil des geplanten Gebäudes ist (er liegt auch unter derselben Dachhälfte wie der anschliessende Wohnteil) und er - wie der Gemeinderat zu Recht bemerkt hat - in Massivbauweise erstellt wird.

Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme auf einen Beschluss des Regierungsrates (RRB vom 5. Dezember 1995 in Sachen H.H.) bei der Beurteilung des Bauvorhabens zur Hauptsache geprüft, ob der wesentliche Teil der Fassaden zusammengebaut ist oder nicht. Es kann offenbleiben, ob diesem Kriterium noch selbständige Bedeutung zukommt, nachdem aufgrund des Schutzzweckes der Gebäudeabstandsvorschrift nichts gegen den vorgesehenen Zusammenbau spricht. Denn selbst wenn darauf abgestellt werden müsste, ist dem Gemeinderat insofern Recht zu geben, als namentlich unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse festgestellt werden kann, dass ein wesentlicher Teil der Fassaden zusammengebaut ist.

3. Aus diesen Erwägungen folgt, dass das Bauvorhaben nicht gegen die geprüften Bauvorschriften verstösst. Damit ist aber gleichwohl noch zu prüfen, ob allenfalls eine Rechtsumgehung (zum Begriff der Rechtsumgehung: *Max Imboden / René A. Rhinow*, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I: Allgemeiner Teil, Basel und Stuttgart 1976, Nr. 26 B III) vorliegt oder das Verhalten des Baugesuchstellers als rechtsmissbräuchlich bezeichnet werden muss. Es gilt als zulässig, dass der Bauherr die Vorteile der Baugesetzgebung beliebig ausschöpft. Von Rechtsmissbrauch oder Rechtsumgehung kann in solchen Fällen nicht gesprochen werden. Rechtsumgehungen sind im Baurecht daher kaum anzutreffen (*Christian Mäder*, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Fn. 39 S. 167, mit Hinweis auf Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich vom 30. April 1987 in Sachen Z.K. und Mitbeteiligte). Vorliegend kann insbesondere nicht gesagt werden, dass das Bauvorhaben als ungewöhnlich, sachwidrig oder absonderlich zu bezeichnen ist. Dass Y das Baureglement zu seinen Gunsten ausschöpft, darf ihm folglich nicht zum Nachteil gereichen. Von Rechtsumgehung oder Rechtsmissbrauch kann daher nicht gesprochen werden.

Entscheid der Baudirektion vom 24.9.1998

1327

Ästhetikvorschriften. Die Gemeinden sind befugt, unter Berücksichtigung von Art. 77 und Art. 13 EG zum RPG eigene Gestaltungsvorschriften zu erlassen.

1. Neben dem Kanton sind auch die Gemeinden befugt, eigene Gestaltungsvorschriften zu erlassen. Dies ergibt sich aus Art. 25 Abs. 2 lit. e EG zum RPG (bGS 721.1), wonach die Gemeinden in ihren Baureglementen Bestimmungen über „Anforderungen an die architektonische Gestaltung“ erlassen dürfen. Das kantonale Recht lässt mithin den Gemeinden im Bereich der Gestaltung einen geschützten Autonomiebereich. Dies ermöglicht den Gemeinden unter anderem,