

Der Gebäudeabstand



Christian Munz

lic. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht,
Voser Rechtsanwälte, Baden

In Entscheiden von Behörden und Gerichten kommt der Gebäudeabstand selten vor, obwohl er im Einzelfall entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojekts sein kann. Eine Auseinandersetzung mit dieser häufig stiefmütterlich behandelten Bestimmung lohnt sich dennoch.

Rechtsgrundlage

Gemäss § 47 Abs. 1 BauG schreiben die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vor. Fehlen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Vorschriften über den Gebäudeabstand, kommt die kantonale Regelung gemäss § 47 Abs. 1 und 2 BauG zur Anwendung. Diese entfällt nur dann, wenn die BNO bestimmt, dass kein Gebäudeabstand einzuhalten ist.

Enthält die BNO einer Gemeinde keine spezifischen Bestimmungen zum Gebäudeabstand, entspricht dieser der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände (§ 27 Abs. 1 BauV/§ 20 Abs. 2 ABauV). Sofern ein Gestaltungsplan Baufelder bestimmt, gehen diese dem Gebäudeabstand vor. Das gilt auch dann, wenn eine Baulinie eingetragen ist.

Zwischen Gebäuden

Der Gebäudeabstand gilt zwischen Gebäuden; er gilt also nicht für alle Bauten und Anlagen. Gebäude sind gemäss Ziff. 2.1 IVHB ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Zum Beispiel Wohnhäuser, Industriegebäude, Scheunen, Lagerhäuser etc. Nicht unter den Gebäudebegriff fallen beispielsweise Swimmingpools, Einfriedungen oder Strassen. Gegenüber solchen Bauten und Anlagen muss kein Gebäudeabstand eingehalten werden. Da die Definition des Gebäudeabstands an das Vorliegen von Fassaden anknüpft, ist der Gebäudeabstand sodann nur für oberirdische Gebäude relevant.

Der Gebäudeabstand muss grundsätzlich zwischen allen Gebäuden eingehalten werden, unabhängig davon, ob zwischen ihnen eine Grundstücksgrenze verläuft. Der Gebäudeabstand kann aber reduziert oder

gar aufgehoben werden. Dies aber nur, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben (siehe § 27 Abs. 2 BauV), die BNO dies nicht verbietet (z. B. für Mehrfamilienhäuser) oder einschränkt (siehe § 47 Abs. 2 BauG) und die konkret anwendbaren Einordnungsvorschriften erfüllt werden (siehe z. B. § 42 BauG).

Bei Gebäuden auf verschiedenen Grundstücken setzt eine Unterschreitung des Gebäudeabstands zum Schutz der nachbarlichen Interessen ausserdem einen Dienstbarkeitsvertrag voraus, der im Grundbuch eingetragen werden muss (§ 47 Abs. 3 BauG). Achtung: Öffentliche Interessen können einer Abstandsverkürzung entgegenstehen (beispielsweise feuerpolizeiliche Anforderungen, Ortsbild). Bestehen solche öffentlichen Interessen, führt auch der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags, in dem der Gebäudeabstand reduziert wird, nicht zur Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens.

Messweise

In Gemeinden, welche die IVHB bereits umgesetzt haben, ist der Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (BauV Anhang 1, Ziff. 7.2 IVHB). Die Fassadenlinie wird – vereinfacht dargestellt – durch die äussersten Punkte eines Baukörpers gebil-

- Küchen – Bad – Böden
- Haushaltgeräte-Austausch
- 300m² Ausstellung

Lifting

Der Küchenrenovierer & Elektrogerätespezialist

Gebr. Fritz + Ueli Wirz AG
Schreinerei – Küchenbau
5504 Othmarsingen
Tel. 062 896 20 20
www.wirz-kuechen.ch

Küchenexpress

Ihr Partner für Apparatenaustausch und Reparaturen in Küche und Waschraum

Basel

Rothrist

Tel. 061 337 35 00

Tel. 062 287 77 87

Küchenexpress | Eine Dienstleistung von Sanitas Troesch

kuechenexpress.ch

det, wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden. In Gemeinden, die ihren Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben, entspricht der Gebäudeabstand der kürzesten Entfernung zwischen zwei Fassaden (§ 20 Abs. 1 ABauV).

Abstand und Mehrlängenzuschlag

Da der Gebäudeabstand der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht, führt ein allfälliger Mehrlängenzuschlag auch zu einem grösseren Gebäudeabstand. Beträgt der von der BNO vorgeschriebene Mehrlängenzuschlag beim einen Gebäude z. B. 80 cm und der ordentliche Grenzabstand 4 m, beträgt der einzuhaltende Gebäudeabstand mindestens 8,8 m.

Grosser Grenzabstand

Schreibt die Gemeinde die Einhaltung eines grossen Grenzabstands vor, führt dieser zu einem grösseren Gebäudeabstand. Dies gilt selbstverständlich nur dann, wenn der

grosse Grenzabstand in Richtung des zweiten Gebäudes eingehalten werden muss (Hauptwohnseite). Legt eine Gemeinde einen kleinen Grenzabstand von 4 m und einen grossen Grenzabstand von 8 m fest, muss der Gebäudeabstand mindestens 12 m betragen.

Abstand zu bestehenden Gebäuden

Unterschreitet ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand (zum Beispiel wegen Parzellierungen, Änderungen des Grenzabstands, tolerierten rechtswidrigen Bauten oder Bauten, die vor der Einführung von Grenzabständen erstellt wurden), muss das neue, projektierte Gebäude dennoch den Gebäudeabstand wahren.

Verfügt ein bestehendes Gebäude auf einem Grundstück somit lediglich über einen Grenzabstand von 2 m anstelle von 4 m, muss eine projektierte Baute auf dem Nachbargrundstück einen Grenzabstand

von 6 m einhalten, damit der Gebäudeabstand von 8 m eingehalten ist.

Diese Regelung führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zu übertriebenen Härten, kann doch bei ausserordentlichen Verhältnissen immer noch eine Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG erteilt werden. Das Verwaltungsgericht erachtete es auch nicht als rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigentümer der bestehenden Baute auf der Einhaltung des Gebäudeabstands beharrt (AGVE 2010 S. 181).

Die Gemeinden sind jedoch befugt, eine abweichende Vorschrift in ihre BNO aufzunehmen. Nur wenn die BNO die Unterschreitung des Gebäudeabstands erlaubt, muss das neue, projektierte Gebäude den gesetzlichen Gebäudeabstand nicht einhalten. Eine solche Befreiung kann auch dann vorliegen, wenn eine Gemeinde die geschlossene Bauweise erlaubt (z. B. in Kern- oder Altstadtzonen).



Ausstellung: Aarwangenstrasse 98 | 4900 Langenthal | T 062 919 82 62 | fenster-saegesser.ch