

II. Planungs- und Baurecht

Art. 45 und Art. 18 BO Unterägeri; Fassadenlänge beim Zusammenbau von einem Hauptgebäude mit einer Kleinbaute

Aus den Erwägungen:

6. Der Beschwerdeführer rügt, dass vorliegend die Abstandsvorschriften nicht eingehalten seien. Dabei sei unberücksichtigt geblieben, dass gegenüber dem Beschwerdeführer eine Gebäudefront von rund 20 Meter entstehe.

Da nun feststeht, dass es sich bei den fraglichen Doppelgaragen um eine Kleinbaute im baurechtlichen Sinne handelt, ist nachfolgend zu prüfen, ob die Abstandsvorschriften eingehalten sind.

Der Grenzabstand von Kleinbauten beträgt 2 m, er kann mit Zustimmung des Nachbarn verringert oder ganz aufgehoben werden. Der Zusammenbau von Kleinbauten über die Grenze ist mit Zustimmung des Nachbarn bis zur zulässigen Grundfläche von gesamthaft 50 m² gestattet. Bei Kleinbauten darf der Dachvorsprung maximal 50 cm in den vorschriftsgemässen Grenzabstand hineinragen (Art. 18 Abs. 2 BO Unterägeri). Die Doppelgaragen weisen einen Grenzabstand von mindestens 2.40 m zum Grundstück des Beschwerdeführers auf. Daraus erhellt, dass der Grenzabstand für Kleinbauten von 2 m zum Grundstück des Beschwerdeführers an sich bei Weitem eingehalten ist (Art. 18 Abs. 2 BO Unterägeri).

7. Es ist nun aber zu berücksichtigen, dass die BO Unterägeri maximale Fassadenlängen für die Mindestgrenzabstandsvorschriften (Art 45 Abs. 1 BO Unterägeri) und einen Mehrlängenabstand kennt. In der Wohnzone W3 gelten die ordentlichen Grenzabstände für Fassadenlängen bis 12 m. Bei Fassadenlängen von mehr als 12 m erhöhen sich die betreffenden Grenzabstände, rechtwinklig zur Fassade gemessen, um einen Fünftel der Mehrlänge bis auf den in der Wohnzone W3 geltenden Höchstwert von 10 m (Art. 45 Abs. 2 und 3 BO Unterägeri). Dabei ist festzustellen, dass der Regierungsrat die baurechtlichen Begriffe in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) regelt. Er hat sich im vorliegend zur Diskussion stehenden Zusammenhang nur zu den Gebäudeabmessungen geäußert. Gemäss § 6 V PBG werden die Gebäudelängen an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Auskra-

gende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt. Diese Vorschrift zur Ermittlung der Gebäudeabmessungen ist mit Beschluss vom 1. Juni 2004 neu ins kantonale Recht aufgenommen worden. Demgegenüber ist der Begriff der Fassadenlänge im kantonalen Recht nicht geregelt. Bei der Berechnung der Mindestabstände gegenüber Parzellengrenzen und Nachbargebäuden kommt jedoch in der Gemeinde Unterägeri im Zusammenhang mit dem Mehrlängenzuschlag der Begriff der Fassadenlänge zur Anwendung. Da die Fassadenlänge oft mit der Gebäudelänge identisch ist, werden die beiden Begriffe gelegentlich miteinander verwechselt (Hochschule Rapperswil, Themenblatt Nr. 5, Seite 1). Auch in der Gemeinde Unterägeri wird der Mehrlängenzuschlag aufgrund der Fassadenlänge berechnet (Art. 45 Abs. 3 BO Unterägeri). Der Mehrlängenzuschlag gemäss BO Unterägeri fusst jedoch nicht auf der Gebäudelänge bzw. -breite nach kantonalem, sondern auf der Fassadenlänge nach gemeindlichem Recht.

Die Fassadenlänge ist kein kantonaler, sondern ein Begriff der BO Unterägeri. Die Gemeinde Unterägeri hat es jedoch unterlassen, diesen Begriff zu definieren. Deshalb erfolgt die Berechnung der Fassadenlänge nach allgemein anerkannten Regeln. Insbesondere die Gemeinde Unterägeri geht offenbar bis heute davon aus, dass rückspringende Fassadenteile nur dann bei der Fassadenlänge zu berücksichtigen sind, wenn sie von einem Strahl von 45° ab der vorderen Fassadenecke gemessen geschnitten werden. An dieser Praxis ist aus kantonaler Sicht nichts auszusetzen. Zusätzlich geht die Gemeinde Unterägeri offenbar davon aus, dass für die Bestimmung der Fassadenlänge einzig die Fassaden der Hauptbauten, nicht aber die Fassaden der mit den Hauptbauten zusammengebauten Kleinbauten massgebend seien. Für diese Praxis fehlt die gesetzliche Grundlage. Sie hat schon mehrfach zu Diskussionen mit der Baudirektion Anlass gegeben.

Vorliegend ist das Hauptgebäude mit der als Kleinbaute geltenden Doppelgarage zusammengebaut. Nachfolgend bedarf es deshalb der Interpretation des Begriffs der Fassadenlänge mit Hilfe der verschiedenen Auslegungsmethoden.

Für die Normen des Verwaltungsrechts gelten die üblichen Methoden der Gesetzesauslegung. Zur Anwendung gelangen die grammatikalische, systematische und teleologische Auslegungsmethode. Auch im Verwaltungsrecht herrscht Methodenpluralismus, d.h. dass keiner Interpretationsmethode ein grundsätzlicher Vorrang zuerkannt wird. Vielmehr sollen bei der Anwendung auf den einzelnen Fall alle jene Methoden kombiniert werden, die für den konkreten Fall im Hinblick auf ein vernünftiges und praktikables Ergebnis am meisten Überzeugungskraft haben (BGE 110 Ib 1, 8). Die wertende Gegenüberstellung gegenläufiger privater und öffentlicher

Interessen ist gerade im Verwaltungsrecht von zentraler Bedeutung. Trotzdem steht auf dem Gebiet des Verwaltungsrechts gemäss bundesgerichtlicher Praxis die teleologische Interpretation im Vordergrund. Dabei wird auf Sinn und Zweck bzw. auf die Wertungen abgestellt, die einer Gesetzesbestimmung zugrunde liegen (Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, Zürich 2005, N 75 ff.).

a) Massgebliches Element der grammatikalischen Auslegung ist der Gesetzestext. Aus dem Gesetzestext lässt sich einzig ableiten, dass der Grenzabstand für Hauptbauten von der Fassadenlänge abhängig ist. Danach gelten die Mindestgrenzabstandsvorschriften in der Wohnzone W3 nur für Gebäude mit einer Fassadenlänge von 12 m. Bei längeren Fassaden muss ein Mehrlängenabstand eingehalten werden (Art. 45 Abs. 2 und 3 BO Unterägeri). Die Frage, wie die Fassadenlänge zu ermitteln ist, lässt Art. 45 BO Unterägeri offen. Die grammatikalische Methode bringt also keine Klärung.

b) Bei der systematischen Auslegung wird der Sinn einer Rechtsnorm bestimmt durch ihr Verhältnis zu anderen Rechtsnormen desselben Erlasses und durch den systematischen Zusammenhang, in dem sie sich in einem Gesetz präsentiert. Artikel 45 BO Unterägeri legt die Grundmasse für die Einzelbebauung von Grundstücken, insbesondere auch für Bauvorhaben in der Wohnzone W3, fest. Artikel 18 BO Unterägeri ist in Bezug auf die Grenzabstandsvorschriften als *lex specialis* zu Art. 45 BO Unterägeri für Kleinbauten zu betrachten. Beide Bestimmungen äussern sich jedoch nicht zur Frage, wie die Fassadenlänge zu ermitteln ist. Auch die systematische Auslegung hilft nicht weiter.

c) Die teleologische Interpretation stellt auf die Zweckordnung ab, die mit einer Rechtsnorm verbunden ist. Der Wortlaut soll nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit den Zielvorstellungen des Gesetzgebers betrachtet werden. Es muss aber immer der Zweck in der Norm selbst enthalten sein. Der Gesetzgeber wollte die Abstandsvorschriften in Abhängigkeit mit der Fassadenlänge stellen. Je länger eine Fassade ist, desto grösser muss der Grenzabstand werden. Der Gesetzgeber hat festgelegt, dass die Mindestgrenzabstände gemäss Art. 45 Abs. 1 BO Unterägeri nur für Gebäude mit einer Fassadenlänge bis zu 12 m zur Anwendung gelangen. Überschreitet die Fassadenlänge dieses Mass, kommt zum Mindestgrenzabstand ein Mehrlängenzuschlag hinzu (Art. 45 Abs. 2 und 3 BO Unterägeri). Diese Vorschrift hat nachbarschützende Funktion. Gemäss dem Gesetzgeber soll sich der Nachbar darauf berufen können, dass angrenzend an seine Parzelle ein Gebäude nicht mit einer langen Fassadenflucht in Erscheinung treten darf. Soll trotzdem eine lange Fassadenflucht entstehen, muss der Mindestgrenzabstand gemäss

Art. 45 Abs. 1 BO Unterägeri erhöht werden. Für den Nachbarn ist dabei jedoch unbeachtlich, ob das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt oder ob es als Kleinbaute betrachtet wird und mit 5 m Firsthöhe ein Ausmass erreichen kann, das fast einem zweigeschossigen Gebäude gleichkommt. Gestützt auf die teleologische Auslegung ist klar, dass für die Ermittlung der Fassadenlänge das gesamte Ausmass eines Gebäudes, d.h. das Ausmass des Hauptbaus samt angebaute Kleinbaute massgebend ist. Für eine Beschränkung der Fassadenlänge auf den Hauptbau ohne Berücksichtigung der Fassade der angebauten Kleinbaute fehlt die gesetzliche Grundlage. Eine solche Interpretation wäre angesichts der Zielsetzung dieser Bestimmung willkürlich.

Damit steht fest, dass einzig die teleologische Interpretation von Art. 45 BO Unterägeri den Begriff der Fassadenlänge zu erhellen mag. Daraus ergibt sich nun aber, dass die Fassadenlänge des als Wohnhaus dienenden Hauptgebäudes und jene der Kleinbaute zusammenzuzählen sind.

8. Das Gebäude der Bauherrschaft samt geplantem Anbau einer Kleinbaute weist diverse Vor- und Rücksprünge auf. Sie werden jeweils vom gemäss gemeindlicher Praxis angewendeten Strahl von 45° ab der vorderen Fassadenecke gemessen geschnitten. Da auch der abgewinkelte Teil der Kleinbaute von diesem 45° Strahl ab der vorderen Fassadenecke geschnitten wird, zählt auch dieser Teil zur Fassadenlänge. Daraus ergibt sich, dass vorliegend von einer Fassadenlänge von rund 18.20 m auszugehen ist. Es steht also fest, dass sich aufgrund dieser Fassadenlänge die betreffenden Grenzabstände, rechtwinklig zur Fassade gemessen, um einen Fünftel der das Maximalmass von 12 m übersteigenden Länge erhöhen (Art. 45 Abs. 2 und 3 BO Unterägeri). Dies ergibt vorliegend in der Wohnzone W3 bei einem Mindestgrenzabstand von 5 m einen Mehrlängenabstand von 1.24 m $[(18.20 \text{ m} - 12 \text{ m}) : 5]$.

Das Hauptgebäude weist jedoch von seinem nordseitigen Anbau lediglich einen Grenzabstand von 3.40 m bis zur Grenze der Liegenschaft des Beschwerdeführers auf. Daraus erhellt, dass der Hauptbau den ordentlichen, in der Wohnzone W3 geltenden Grenzabstand von 5 m (Art. 45 Abs. 1 BO Unterägeri) bereits unterschreitet. Diesbezüglich kann sich das bestehende Gebäude auf die Bestandesgarantie berufen. Weil die Ortsplanung der Gemeinde Unterägeri noch nicht an das PBG angepasst worden ist (§ 71 Abs. 1 PBG), richtet sich die Bestandesgarantie nicht nach der kantonalen Vorschrift (§ 72 Abs. 2 PBG). Vorliegend gelangt weiterhin die gemeindliche Vorschrift zur Bestandesgarantie zur Anwendung (Art. 2 BO Unterägeri). Danach ist der Weiterbestand von Bauten und Anlagen, welche vor Inkrafttreten der

Bauordnung bewilligt oder erstellt worden sind, gewährleistet. Sie dürfen unterhalten und innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden. Die Bestimmungen über die Ausnützung, Geschosse, Höhenlage, Gebäude- und Firsthöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände entfallen (Art. 2 Abs. 2 BO Unterägeri). Demgegenüber ist diese Bauordnung bei wesentlichen Änderungen, namentlich bei Erweiterungen einzuhalten (Art. 2 Abs. 3 BO Unterägeri).

Der Anbau der Kleinbaute an den Hauptbau findet unbestrittenermassen nicht innerhalb des bestehenden Volumens statt. Er stellt gemäss Art. 2 Abs. 3 BO Unterägeri eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ausserhalb des bestehenden Volumens dar. Aus diesem Grund müssen die Massvorschriften der BO Unterägeri insbesondere in Bezug auf die Abstände vollumfänglich eingehalten werden. Der Anbau der Kleinbaute durchbricht den bestandesrechtlichen Schutz des Hauptgebäudes. Um die Kleinbaute in der vorliegend geplanten Grösse und Form an den Hauptbau anbauen zu können, müsste der Hauptbau einen Grenzabstand von mindestens 6.24 m ($5\text{ m} + 1.24\text{ m}$) aufweisen. Mit einem effektiven Grenzabstand von 3.40 m unterschreitet er den notwendigen Mindestabstand von 6.24 m bei Weitem.

Damit steht nun aber fest, dass der Hauptbau, insbesondere durch den Anbau der Kleinbaute und die damit einhergehende erweiterte Fassadenlänge, die Grenzabstandsvorschriften verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Umfang begründet, weshalb sie gutzuheissen ist.

Regierungsrat, 8. Januar 2008

§ 5 VPBG § 45 Abs. 2 BO Baar – Wie viel darf eine Unterniveaubaute aus dem gewachsenen Terrain herausragen?

Aus den Erwägungen:

5. Als letzte Rüge macht der Beschwerdeführer geltend, dass die als Unterniveaubaute bezeichnete Einstellhalle und die übrigen Räume im Untergeschoss keine Unterniveaubaute seien, da sie das gewachsene Terrain um bis zu 1.4 m überragen würden.