

# **BGer 1C\_135/2020 vom 27. Oktober 2020**

Bundesgericht, 2020-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_135\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_135_2020)

FR: TF 1C\_135/2020 du 27 octobre 2020

IT: TF 1C\_135/2020 del 27 ottobre 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Das Bundesgericht beurteilt gestützt auf Art. 82 lit. a BGG Beschwerden gegen Entscheide in Angelegenheiten des öffentlichen Rechts. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid (vgl. Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG) im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts, das zum öffentlichen Recht zählt und vom Anwendungsbereich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht ausgenommen ist (vgl. Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251). Damit steht diese Beschwerde an das Bundesgericht offen.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin war an den vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist als Eigentümerin eines Nachbargrundstücks, das unmittelbar an die Liegenschaft angrenzt, auf der das Bauprojekt realisiert werden soll, von der Streitsache direkt betroffen und vom angefochtenen Entscheid beschwert. Sie ist damit gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde legitimiert (vgl. BGE 137 II 30 E. 2.2.2 S. 33).

### **E. 1.3**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann, von hier nicht interessierenden weiteren Möglichkeiten abgesehen, nur die Verletzung von Bundesrecht unter Einschluss des Bundesverfassungsrechts sowie von kantonalem Verfassungsrecht geltend gemacht werden ( Art. 95 lit. a und c BGG ). Soweit die Vorinstanz sonstiges kantonales Recht anzuwenden hatte, kann im Wesentlichen geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht bzw. gegen die verfassungsmässigen Rechte und Grundsätze. Das Bundesgericht prüft infrakonstitutionelles kantonales Recht somit nur auf Bundesrechtsverletzung, namentlich Willkür (gemäss Art. 9 BV ), hin.

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ) und kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 Abs. 2 BGG ). Sachverhaltsrügen erhebt die Beschwerdeführerin freilich nicht, und die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz sind auch unbestritten und damit für das Bundesgericht verbindlich.

### **E. 1.5**

Vor Bundesgericht sind neue rechtliche Vorbringen grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 99 BGG e contrario), solange damit der Streitgegenstand nicht erweitert wird. Dass die Rügen der Beschwerdeführerin ganz oder teilweise unzulässig wären, ist trotz entsprechenden

Einwänden der Beschwerdegegnerinnen nicht ersichtlich.

### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin rügt, das Kantonsgericht verstosse gegen Verfassungsrecht, indem es im vorliegenden Fall einen Grenzabstand von drei statt vier Metern als gesetzmässig beurteilt habe. Der Wortlaut der einschlägigen kantonalen Gesetzesnorm sei klar. Danach gelte für ein Gebäude mit einer Fassadenlänge von sechs bis zwölf Metern und mit drei Geschossen ein Grenzabstand von vier Metern. Das vom Kantonsgericht angewandte kantonale Verordnungsrecht stelle demgegenüber auf die Fassadenhöhe ab. Gestützt darauf gehe das Kantonsgericht von einer Fassadenhöhe von viereinhalb bis acht Metern bei einer Fassadenlänge von sechs bis 12 Metern und damit von zwei Geschossen mit einem zulässigen Grenzabstand von drei Metern aus. Das Verordnungsrecht bzw. dessen Auslegung durch das Kantonsgericht stehe dabei im Widerspruch zum Gesetz bzw. zur Realität von tatsächlichen drei Geschossen. Der angefochtene Entscheid verletze daher das Legalitätsprinzip nach Art. 5 Abs. 1 BV und § 4 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 (KV/BL; SR 131.222.2; SGS 100) bzw. den Grundsatz der Gewaltenteilung, die Kompetenzordnung der kantonalen Behörden bei der Rechtsetzung nach § 74 Abs.2 KV/BL, das Willkürverbot gemäss Art. 9 BV sowie die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV und § 6 Abs. 3 KV/BL. Überdies verstosse der angefochtene Entscheid gegen den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV, weil darin nicht erläutert werde, weshalb für eine Fassadenhöhe von genau acht Metern der tiefere Grenzabstand gemäss dem Verordnungsrecht gelten solle. Zudem sei der Entscheid auch insofern willkürlich.

### **E. 2.2**

Nach Art. 26 Abs. 1 BV ist das Eigentum gewährleistet. Die Festlegung eines Grenzabstands stellt einen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der vom Grenzabstand betroffenen Nachbarsliegenschaft dar. Gemäss Art. 36 Abs. 1 BV bedürfen Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage, wobei schwerwiegende Einschränkungen im Gesetz selbst vorgesehen sein müssen. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, weshalb im vorliegenden Fall, wo es um einen Unterschied von einem Meter beim Grenzabstand geht, eine schwerwiegende Einschränkung der Eigentumsgarantie vorliegen sollte. Sie führt ebenfalls nicht aus, inwiefern ihr § 6 Abs. 3 KV/BL einen weitergehenden Schutz des Eigentums bieten sollte als die Bundesverfassung. Da bereits aufgrund eines Grundrechtseingriffs eine ausreichende gesetzliche Grundlage erforderlich ist, erübrigt sich im Übrigen auch der Rückgriff auf das als allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsatz formulierte Legalitätsprinzip in Art. 5 Abs. 1 BV und in § 4 Abs. 1 KV/BL sowie auf den Grundsatz der Gewaltenteilung. Die Beschwerdeführerin beruft sich sodann auf § 74 Abs. 2 KV/BL. Danach erlässt der Regierungsrat, von hier nicht massgeblichen Ausnahmen abgesehen, Verordnungen auf der Grundlage und im Rahmen der Gesetze und Staatsverträge. Wie bereits dargelegt, prüft das Bundesgericht nur, ob die Auslegung und Anwendung des kantonalen Gesetzes- und Verordnungsrechts durch das Kantonsgericht willkürlich ist (vgl. vorne E. 1.3).

### **E. 2.3**

§ 90 des basellandschaftlichen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG; SGS 400) mit der Marginalie "Grenzabstände" lautet wie folgt:

"1 Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Fassadenüberterragende Gebäudeteile nach § 53 RBV gelten als für die Ermittlung der projizierten Fassadenlinie unbedeutend vorspringende Gebäudeteile.

2 Fassadenabschnitte mit oder ohne Öffnung müssen entsprechend ihrer Länge (Fassadenlänge FL) und Geschosshöhe (GZ) folgende Grenzabstände in Metern gegenüber Nachbargrundstücken einhalten:

GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5	
FL bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6 m bis 12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12 m bis 24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24 m bis 36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

3 Für weitergehende Längen- und Geschosshöhen von Gebäuden wird der Grenzabstand von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt.

4 Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände und bestimmt den Abstand unterirdischer Bauten."

§ 52 Abs. 1 und 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV; SGS 400.11) mit der Marginalie "Hauptbauten" hat folgenden Wortlaut:

"1 Der Grenzabstand wird bestimmt durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon.

2 Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die Fassadenlängen und die Geschosshöhen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4,5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3,5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztabelle zur Berechnung des Grenzabstandes; GZ = Geschosshöhe, FH = Fassadenhöhe, FL = Fassadenlänge) :

GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5	
FH bis 4,5 m	FH 4,5-8 m	FH 8-11,5 m	FH 11,5-15 m	FH 15-18,5 m	
FL bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6-12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12-24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24-36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

...."

### E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV. Sie sieht einen solchen Verfassungsverstoss darin, dass im angefochtenen Urteil nicht dargelegt werde, weshalb für die im strittigen Bauprojekt massgebliche Fassadenhöhe von acht Metern, die genau den Grenzwert zwischen einem Grenzabstand von drei und einem solchen von vier Metern bilde, der tiefere Wert gelten

solle.

### **E. 3.2**

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör ergibt sich unter anderem die Pflicht der Behörden, ihre Entscheide so zu begründen, dass sie sachgerecht angefochten werden können. Die Begründung muss daher kurz die Überlegungen nennen, auf welche die Behörde ihren Entscheid stützt. Dagegen ist nicht erforderlich, dass sie sich mit jeder tatsächlichen Behauptung und mit jedem rechtlichen Einwand ausdrücklich auseinandersetzt ( BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65; 137 II 266 E. 3.2 S. 270; je mit Hinweisen).

### **E. 3.3**

Es trifft zwar zu, dass sich der angefochtene Entscheid zur aufgeworfenen Frage nicht ausdrücklich äussert. Aus dessen Ergebnis und dem Sachzusammenhang lässt sich aber ableiten, dass das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit seinen Vorinstanzen offenbar von der Anwendbarkeit des tieferen Grenzabstandes von drei Metern bei einer Fassadenhöhe von acht Metern ausging. Dabei ist ohne weiteres erkennbar, dass das Kantonsgericht die Bestimmung, in der die Regelung des Grenzabstandes bei der kleinsten vorgeschriebenen Grösse beginnt und im aufsteigenden Sinne ausgestaltet ist, unausgesprochen so verstanden hat, dass der obere Wert jeweils zur tieferen Fassadenhöhe mitgezählt wird. Das war letztlich selbst der Beschwerdeführerin klar, wie sich aus ihrer Beschwerdeschrift ergibt. Damit war es ihr möglich, das vorinstanzliche Urteil auch in diesem Punkt sachgerecht anzufechten. Das Kantonsgericht hat ihr das Gehör demnach nicht verweigert.

### **E. 4.1**

Gemäss der ständigen Praxis des Bundesgerichts ist ein Entscheid willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 144 I 170 E. 7.3 S. 174 f.; 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; 167 E. 2.1 S. 168 ; 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 134 II 124 E. 4.1 S. 133; je mit Hinweisen).

### **E. 4.2**

Für das strittige Bauprojekt sind an der Westfassade drei Geschosse mit einer Gesamthöhe von 8 m bei einer Fassadenlänge von 7,36 m und 9,16 m vorgesehen. Die Beschwerdeführerin schliesst gestützt auf den Wortlaut von § 90 Abs. 2 RBG auf einen Grenzabstand von 4,0 m bei einer Fassadenlänge von 6-12 m und einer Geschosshöhe von 3. Die kantonalen Instanzen unter Einschluss des Kantonsgerichts wandten demgegenüber § 52 Abs. 2 BPV an, wonach bei einer Fassadenlänge von 6-12 m und einer Fassadenhöhe von 4,5-8 m von einer Geschosshöhe 2 und damit von einem Grenzabstand von 3,0 m auszugehen ist.

### **E. 4.3**

Für die Auffassung der Beschwerdeführerin spricht die grammatikalische Auslegung von § 90 Abs. 2 BPG . Sie vertritt denn auch den Standpunkt, der Wortlaut sei derart klar, dass davon nicht abgewichen werden dürfe. Das Kantonsgericht stellt dieser Auffassung den Methodenpluralismus bei der Gesetzesinterpretation gegenüber. Es beurteilt die

Verordnungsregelung von § 52 Abs. 2 BPV insbesondere aus historischer Sicht als Fortführung einer früheren Praxis sowie vom Gesetzeszweck her gerechtfertigt und spricht dem Regierungsrat als Verordnungsgeber einen entsprechenden Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung des Gesetzes zu. Das Kantonsgericht vermag sich dabei auf eine langjährige Praxis der Baubewilligungsbehörden und auf ein einschlägiges eigenes Urteil von 2014 zu stützen. Es begründet seine Rechtsprechung im Wesentlichen damit, die Grösse und Höhe eines Baukörpers seien für die Bestimmung des Grenzabstandes mit Blick auf dessen baupolizeiliche, gestalterische, ästhetische, siedlungsstrukturierende und soziale Funktionen wichtiger als die reine Geschosshöhe. Das Kantonsgericht führt als zusätzliches Argument an, der Standpunkt der Beschwerdeführerin laufe auf eine Praxisänderung hinaus, für welche die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass es sich um eine Praxisänderung handle.

#### **E. 4.4**

Die vom Kantonsgericht im angefochtenen Urteil vorgenommene Gesetzesauslegung ist nachvollziehbar. Die Verordnungsregelung weicht zwar vom reinen Wortlaut der Gesetzesbestimmung ab. Dieser stellt aber nicht in Rechnung, dass Geschosshöhen in den kommunalen Planungs- und Baubestimmungen sowie in konkreten Bauvorhaben unterschiedlich festgelegt werden können. Damit kann die gleiche Geschosshöhe zu völlig unterschiedlichen Gebäudehöhen in der gleichen Gemeinde sowie in verschiedenen Gemeinden bzw. zu erheblichen Differenzen bei den Grenzabständen für an sich vergleichbare Bauvolumen führen. Mit der in der Verordnung getroffenen Regelung wird einem möglichen entsprechenden Missverhältnis dadurch entgegengewirkt, dass die Geschosshöhe definiert wird, und zwar grundsätzlich mit 4,5 m für das erste Geschoss und jeweils 3,5 m für alle nachfolgenden Geschosse. Die Geschosshöhe wird damit für die Berechnung des Grenzabstands abstrahiert und für den ganzen Kanton für alle vergleichbaren Bauprojekte vereinheitlicht. Das ist weder unsachlich noch unhaltbar, selbst wenn im Ergebnis wie im vorliegenden Fall die rechnerische Geschosshöhe, hier mit einem Wert von 2, von der tatsächlichen, hier 3, abweichen kann. Dass damit in unzulässiger Weise in die Autonomie der Gemeinden eingegriffen werde, macht die Beschwerdeführerin nicht ausreichend geltend. Die im Verordnungsrecht verfolgte Umsetzung des Gesetzes ist einer rein grammatikalischen Auslegung desselben zumindest gleichwertig, wenn nicht sogar vorzuziehen. Dass der Gesetzgeber eine solche Auslegung der einschlägigen Gesetzesnorm ausgeschlossen hätte, ist nicht ersichtlich. Dem Regierungsrat wird in § 90 Abs. 4 BPG im Gegenteil ausdrücklich die Kompetenz eingeräumt, die Einzelheiten über die Berechnung der Grenzabstände zu regeln. Im Ergebnis hat er mit der getroffenen Regelung seine Zuständigkeit als Verordnungsgeber gemäss § 74 Abs. 2 KV/BL nicht überschritten.

#### **E. 4.5**

Sind demnach zwei Auslegungen des Gesetzes möglich und ist die vom Regierungsrat im Verordnungsrecht umgesetzte Regelung nicht unsachlich, erweist sich auch die gestützt darauf vom Kantonsgericht vorgenommene Gesetzesinterpretation nicht als unhaltbar. Überdies erscheint es nicht willkürlich, davon auszugehen, dass bei einer Fassadenhöhe von acht Metern die für die kleinere Fassadenhöhe von 4,5-8 m geltende Regelung in § 52 Abs. 2 RBV und damit ein Grenzabstand von 3,0 m und nicht ein solcher von 4,0 m für eine Fassadenhöhe von 8-11,5 m gilt. Auch insofern mögen zwei Auslegungen, diesmal des Verordnungs- und nicht des Gesetzesrechts, in Betracht fallen, weil die Grenze von acht

Metern zweimal genannt wird, das erste Mal als oberer und das zweite Mal als unterer Wert. Es ist jedoch nicht unsachlich, die Bestimmung, in der die Regelung des Grenzabstandes bei der kleinsten vorgeschriebenen Grösse beginnt und im aufsteigenden Sinne ausgestaltet ist, so zu verstehen, dass der Oberwert jeweils zur tieferen Fassadenhöhe mitgezählt wird.

#### **E. 4.6**

Damit verletzt der angefochtene Entscheid weder das Willkürverbot noch, da er mithin auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruht, die Eigentumsgarantie bzw. das Legalitätsprinzip oder den Grundsatz der Gewaltenteilung. Unter diesen Voraussetzungen kann offenbleiben, ob der von der Beschwerdeführerin vertretene Standpunkt auf eine unzulässige Praxisänderung hinausläufe. Ebenso wenig muss geprüft werden, ob sich die Beschwerdeführerin widersprüchlich verhalten hat, wie die Beschwerdegegnerinnen ergänzend geltend machen.

#### **E. 5**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

Bei diesem Verfahrensausgang wird die unterliegende Beschwerdeführerin kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1, Art. 65 BGG ). Überdies hat sie die beiden Beschwerdegegnerinnen für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 68 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.