

# GL\_GERICHTE GL-1728 vom 7. September 2023

GL Gerichte, 2023-09-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-1728](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1728)

FR: GL\_GERICHTE GL-1728 du 7 septembre 2023

IT: GL\_GERICHTE GL-1728 del 7 settembre 2023

## Erwägungen

### E. 1

BA. \_\_\_\_\_

Beschwerdegegner

### E. 2

BB. \_\_\_\_\_

beide vertreten durch Dr. iur. Stefan Müller, Rechtsanwalt

### E. 3

Gemeinde Glarus Süd

### E. 4

4.1 Ein Bauvorhaben muss den Grenzabstand nach Art. 51 Abs. 1 RBG einhalten. Dieser beträgt vorbehaltlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen vier Meter. Bei eingeschossigen Anbauten mit einer Grundfläche von maximal 50 Quadratmetern muss dieser mindestens 1.5 Meter betragen, wenn die Fassadenhöhe im Bereich dieser Grenze nicht mehr als 3.3 Meter beträgt (Art. 51 Abs. 4 RBG; vgl. auch [ ]). Gemäss Art. 34 der Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) sind Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, wobei sie die im kommunalen Baureglement festgelegten Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten dürfen. Der Grenzabstand dient einerseits den öffentlichen Interessen der Feuerpolizei, der Wohnhygiene, der Siedlungsgestaltung und der Ästhetik. Andererseits werden durch den Grenzabstand auch private Interessen gewahrt, indem die zahlreichen Einflüsse von Bauten auf die Nachbargrundstücke gemindert und damit eine gewisse Intimität im nachbarlichen Verhältnis gewahrt werden soll. Zweck der Abstandsvorschriften ist allgemein die Beschränkung der durch eine Baute verursachten Immissionen auf die umliegenden Grundstücke. Zwar ist verdichtetes Bauen gestalterisch und raumplanerisch erwünscht. Zur Wahrung der Intimität im nachbarschaftlichen Verhältnis sollen jedoch vor allem gefährliche, belastende oder störende Einflüsse verhindert oder begrenzt werden. Daraus folgt, dass Ausnahmen von den ordentlichen Grenzabstandsvorschriften restriktiv auszulegen sind, sobald sie Nachteile für die Nachbargrundstücke zur Folge haben können (vgl. zum Ganzen VGer-Urteil VG.2018.00051 vom 23. August 2018 E. II/4.2.1).

### E. 4.2

4.2.1 Nach den üblichen Regeln der Gesetzesauslegung ist eine Bestimmung primär nach ihrem Wortlaut auszulegen. Sind verschiedene Auslegungen möglich, so muss nach der wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente, namentlich Sinn und Zweck sowie der dem Text zugrundeliegenden Wertung. Vom klaren,

d.h. eindeutigen und unmissverständlichen Wortlaut darf nur ausnahmsweise abgewichen werden, unter anderem dann, wenn triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (vgl. BGE 141 V 674 E. 2.2, 139 V 148 E. 5.1, je mit Hinweisen).

4.2.2 Vorliegend ergibt sich aus dem Wortlaut der anwendbaren Bestimmungen nicht eindeutig, ob eine Terrasse mit einem ordentlichen Grenzabstand von 4 Metern auf einem Anbau mit privilegiertem Grenzabstand zulässig ist oder nicht. Nur, aber immerhin, weist Art. 51 Abs. 4 RBG darauf hin, dass die Fassadenhöhe nur im Grenzbereich bzw. im Bereich zwischen dem privilegierten und ordentlichen Grenzabstand von 4 Metern eine gewisse Höhe nicht überschreiten darf. Mit Blick darauf besteht der Sinn und Zweck dieser Regelung offensichtlich darin, dass keine zu grossen Flächen und zu hohe Bauten innerhalb eines Grenzabstands von 1.5 und 4 Metern zugelassen werden sollen, was hauptsächlich wohnhygienisch und feuerpolizeilich motiviert sein dürfte. Sodann erhellen weder die Systematik noch die Entstehungsgeschichte den Willen des Gesetzgebers (vgl. hierzu etwa das Memorial für die Landsgemeinde des Kantons Glarus 2010, S. 152). Der kantonalen Rechtsprechung lässt sich ferner lediglich entnehmen, dass Baubewilligungen bei der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands aufgrund möglicher Immissionen und aus wohnhygienischen bzw. feuerpolizeilichen Gründen restriktiv zu handhaben sind. Die Unzulässigkeit einer Terrassenaufbaute auf einem eingeschossigen Anbau ausserhalb dieses privilegierten Grenzabstands lässt sich daraus jedoch nicht unbesehen ableiten. Hält man sich nun aber vor Augen, dass eine mehrgeschossige Hauptbaute bis zum ordentlichen Grenzabstand und ein daran anschliessender, eingeschossiger Anbau bis zum privilegierten Abstand von 1.5 Metern ohne Weiteres zulässig wäre, kann es nach der hier vertretenen Auffassung nicht dem wahren Willen des Gesetzgebers entsprechen, auf einem eingeschossigen Anbau unter Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands keinen Terrassenaufbau zuzulassen. Diesfalls würde nämlich ein unerwünschter Anreiz geschaffen, bestehende Bausubstanz zu vernichten und durch eine neue Bewilligung in ähnlicher oder gleicher Form zu erstellen. Dies würde im Ergebnis einem kostenintensiven und unerwünschten Leerlauf oder, sofern ein solcher Aufbau für unzulässig erklärt würde, einem faktischen Bauverbot auf Anbauten, welche zumindest teilweise im privilegierten Grenzabstand liegen, gleichkommen. Überdies würde eine Unzulässigkeit eines solchen Vorhabens gegen das hoch zu gewichtende öffentliche Interesse eines verdichteten Bauens sprechen, gegenüber welchem die privaten und hauptsächlich rein ideellen Interessen der angrenzenden Nachbarn zurückzutreten haben. Aus dem Gesagten folgt, dass ein Terrassenaufbau mit einem ordentlichen Grenzabstand von 4 Metern auf einem eingeschossigen Anbau, welcher vom privilegierten Abstand von bis zu 1.5 Metern profitiert, mit den vorliegend zur Diskussion stehenden baurechtlichen Bestimmungen grundsätzlich vereinbar ist, zumal dadurch die zentralen Anliegen der fraglichen Bestimmungen, namentlich das wohnhygienische und feuerpolizeiliche Gefährdungspotenzial, nicht tangiert werden.

## **E. 5**

5.1 Mit Blick auf den vorliegend zu beurteilenden Fall ist festzuhalten, dass das geplante Terrassengeländer den ordentlichen Grenzabstand von 4 Metern zum Nachbargrundstück unbestrittenermassen einhält. Durch dessen Erstellung würde zumindest der umfriedete Teil

zweistöckig, da Anbauten, deren Dach als Terrasse genutzt wird, nicht mehr als eingeschossig im Sinne von Art. 51 Abs. 4 RBG gelten und folglich nicht vom privilegierten Grenzabstand profitieren können (vgl. VGer-Urteil VG.2018.00051 vom 23. August 2018 E. II/4.5). Weil Anbauten die festgelegte Masse nicht überschreiten dürfen und das geplante Bauvorhaben die erlaubte Höhe überschreitet, kann zumindest der Bereich der geplanten Terrasse nicht mehr als Anbaute gelten (vgl. Art. 34 BauV; [ ]). Fraglich ist indessen, was dies für den restlichen Teil des bisherigen Anbaus bedeutet, der damals als eingeschossig und als eine einzige Anbaute bewilligt wurde. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Baute lediglich als Hauptbaute oder Klein-, Neben- oder Anbaute qualifiziert werden kann (VGer-Urteil VG.2019.00147 vom 24. Juni 2020 E. II/6.4.3). Der Beschwerdeführer macht hierzu geltend, dass mit der geplanten Terrasse der übrige Teil, welcher keine Terrassenfläche darstelle, zu einem Anbau am erweiterten Hauptgebäude würde.

5.2 Der einstöckige und terrassenfreie Gebäudeteil hält die für Anbauten vorgeschriebene Masse, namentlich die Gebäudehöhe sowie die Flächengrösse, ohne Weiteres ein. Sodann enthält er wohl ausschliesslich Nebennutzflächen. Ob der Terrassenbereich selbst eine Neben- oder Hauptnutzfläche darstellt, ist demgegenüber nicht entscheidend, da dieser den regulären Grenzabstand einhält. Es wird weiter nicht geltend gemacht und erscheint auch nicht wahrscheinlich, dass die Nutzung des Gebäudeteils innerhalb des reduzierten Grenzabstands durch die bauliche Anpassung erhöht bzw. die Immissionen hierdurch verstärkt würden. Mit Blick auf Sinn und Zweck der vorliegend anwendbaren Bestimmungen sowie unter Beachtung des mutmasslichen gesetzgeberischen Willens muss der durch die Terrasse zweistöckig gewordene Gebäudeteil damit zum Hauptbau geschlagen und der einstöckige Gebäudeteil als Anbau hieran qualifiziert werden. Die vom Beschwerdegegner 4 vorgebrachte zürcherische Rechtsprechung sowie die dazugehörige Literatur ist entgegen seiner Ansicht dabei nicht einschlägig, da weder das kommunale noch das kantonale Baurecht die Voraussetzung einer architektonischen Eigenständigkeit enthalten. Ferner besteht aufgrund des Planungsziels des verdichteten Bauens denn auch kein öffentliches Interesse an der Verweigerung der streitbetroffenen Baubewilligung (Art. 5 Abs. 1 lit. c RBG; vgl. auch vorstehende E. II/4.2.2.). Schliesslich wies der Beschwerdegegner 4 in einem eigenen Entscheid darauf hin, dass bei einem Anbau, der teilweise in den Hauptbau hineinragt, von einer architektonischen Eigenständigkeit desselben ausgegangen werden könne. Dies würde bedeuten, dass der Beschwerdeführer den Hauptbau entlang der geplanten Terrassenlinie hochziehen könnte, wodurch eine architektonische Selbständigkeit des darunterliegenden und entsprechend in den Hauptbau hineinragenden Anbaus gegeben sein könnte. Sowohl unter Einbezug des Merkmals der architektonischen Eigenständigkeit als auch unter Ausschluss desselben erscheint es indessen widersprüchlich, eine Erweiterung des Hauptbaus durch einen Gebäudeteil bzw. durch ein Zimmer zu erlauben, eine Erweiterung durch eine Terrasse jedoch nicht (vgl. auch vorstehende E. II/4.2.2.). Dies nicht zuletzt, weil eine Erweiterung des Hauptbaus durch Gebäudeanteile in Bezug auf Immissionen sowie Schattenwurf stärker auf das Grundstück der Beschwerdegegner 1 und 2 einwirken würde. Daraus folgt, dass das Erstellen des streitbetroffenen Terrassengeländers unter Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands grundsätzlich bewilligungsfähig ist, insbesondere weil sich durch den geplanten Bau weder die wohngygienischen Bedingungen, das feuerpolizeiliche Gefährdungspotenzial, noch die Wohnimmissionen verschlechtern. Daran ändert auch die restriktive Haltung bei Bewilligungen im Bereich des privilegierten Abstands nichts.

5.3 Die Beschwerdegegner 1, 2 und 4 stellen sich zusätzlich auf den Standpunkt, der Bereich der Terrasse innerhalb des ordentlichen Grenzabstands sei ungenügend abgegrenzt. Damit gehe eine Nutzung des ganzen Dachs des Anbaus unter Verletzung des Grenzabstands einher, wodurch übermässige Immissionen zu befürchten seien. Hierzu ist festzuhalten, dass der Terrassenbau und dessen Nutzung gemäss obigen Ausführungen nur mit einem ordentlichen Grenzabstand von vier Metern zulässig ist. Im Rahmen der Baubewilligung wird dies jedoch berücksichtigt, indem bereits im Baugesuch die Sicherung der entsprechenden Zugangstür vorgesehen war. Hierauf hat die Beschwerdegegnerin 3 denn auch abgestellt (vgl. vorstehende E. II/3.1), was zur Bewilligungsfähigkeit genügt.

## **E. 6**

Zusammenfassend besteht weder eine gesetzliche Grundlage noch ein vernünftiger sowie mit immissionsrechtlichen oder feuerpolizeilichen Überlegungen zu erklärender Grund, weshalb das vom Beschwerdeführer angebehrte Gelände auf der streitbetroffenen Baute ausserhalb des privilegierten Gebäudeabstands nicht bewilligungsfähig sein sollte. Dies nicht zuletzt, weil bis zum ordentlichen Grenzabstand mehrstöckige Bauten ohne Weiteres zulässig wären. Es kann daher mit Blick auf das öffentliche Interesse an verdichteten Bauen sowie auf den erheblichen Ermessensspielraum der Beschwerdegegnerin 3 bei der Beurteilung von Baugesuchen nicht angehen und entspricht nicht dem mutmasslichen Willen des Gesetzgebers, einerseits mehrstöckige Bauten im streitbetroffenen Teil der Parzelle zuzulassen, andererseits eine darin geplante Terrassennutzung einzig mit der Begründung zu verbieten, dass der neu entstehende Teil der Anbaute keine architektonische Eigenständigkeit aufweist.

Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des Entscheids des Beschwerdegegners 4 vom 25. April 2023.

## **III.**

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss zur Hälfte den unterliegenden Beschwerdegegnern 1 und 2 aufzuerlegen und zur Hälfte auf die Staatskasse zu nehmen (vgl. Art. 137 i.V.m. Art. 135 Abs. 1 VRG). Der vom Beschwerdeführer bereits geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.- ist ihm zurückzuerstatten. Ausgangsgemäss steht den Beschwerdegegnern 1 und 2 keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 2 und 3 lit. a VRG). Hingegen sind sie und der Beschwerdegegner 4 zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'800.- (inkl. Mehrwertsteuer) je hälftig zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 3 steht mangels besonderer Umstände keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 4 VRG).

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