

## Besitzstandsgarantie

### Die Rechtswidrigkeit wird wesentlich verstärkt durch die Aufstockung einer Anbaute im ungesetzlichen Grenzabstand (Wohnraumerweiterung um 27 m<sup>2</sup>).

#### Sachverhalt

Der Gemeinderat V. verweigerte der Beschwerdeführerin die Baubewilligung für eine geplante Erweiterung des Wohnraums des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle 158. Das Projekt sah vor, den bestehenden einstöckigen Anbau, der gegen die Nachbarparzelle 564 (Südwesten) ausgerichtet ist, bis auf die Höhe des Hauptgebäudes aufzustocken. Das Flachdach des Anbaus wurde bisher als Terrasse genutzt. Neu sollte diese Terrasse durch eine Backsteinmauer, welche auf allen drei Seiten Fenster aufweist, eingefasst werden. Die so entstehende Aufbaute sollte durch eine das bestehende Satteldach gegen Südwesten hin erweiternde Dachkonstruktion abgedeckt werden. Die Bruttogeschossfläche des neuen Raumes betrug 27 m<sup>2</sup>. Die Parzelle liegt in der Zone W 2A (Wohnzone 2 Geschosse aufgelockert), die einen kleinen Grenzabstand von 4 m vorschreibt. Die kommunale Bauordnung erlaubt bei Klein- und Anbauten einen reduzierten Grenzabstand. Der bestehende Anbau weist einen Grenzabstand von 1,05 bis 2,4 m auf. Die dem Anbau gegenüberliegende Fassade der Nachbarliegenschaft besteht aus einer Scheunenwand.

Das Baudepartement hielt den Anbau aufgrund der Unterschreitung des Grenzabstandes für rechtswidrig und beurteilte das Erweiterungsvorhaben als Verstärkung der Rechtswidrigkeit (§ 69 Abs. 1 BauG). Es stellte unter anderem fest, dass sich durch die geplante breite Fensterfront einerseits die Möglichkeit unerwünschter Immissionen auf das Nachbargrundstück erhöhen würde und andererseits erhöhte Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück entstünden. Das Baudepartement wies die Beschwerde ab. Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben.

#### Aus den Erwägungen

Das Verwaltungsgericht hat den angefochtenen Entscheid des Baudepartements geschützt. Da der angefochtene Entscheid weitere Überlegungen enthält, werden nachfolgend auch Auszüge daraus angeführt.

Aus den Erwägungen des Baudepartements:

"(...) Die Beschwerdeführerin stellte sich im weiteren auf den Standpunkt, es würden durch ihr Bauvorhaben die nachbarschaftlichen Interessen nicht negativ tangiert, weil die ihrer Liegenschaft zugewandte Fassade eine Scheune sei und somit der Einblick in die Lebensräume des Nachbarn nicht möglich sei. Zudem würde ein Schattenwurfdiagramm keine übermässige Einwirkung auf den Nachbarn ergeben.

Bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist immer die ganze Lebensdauer einer Baute in Betracht zu ziehen. Nicht massgeblich kann sein, welche Baute im Zeitpunkt der Beurteilung eines Bauvorhabens diesem benachbart ist, sondern nur, welche zu errichten möglich ist. Dies muss v.a. auch dann gelten, wenn die in der Nachbarschaft stehende Baute oder Anbaute selbst ein gewisses Alter aufweist, wie dies vorliegend der Fall ist.

Der Beschwerdeführer vermag daher aus der Tatsache, dass zum jetzigen Zeitpunkt nur geringe Einsichtsmöglichkeiten in die Wohnräume der Nachbarn bestehen, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Auf die anbotene Erstellung eines Schattendiagrammes kann daher auch verzichtet werden."

(aus dem Entscheid des Baudepartements vom 28. November 1994 in Sachen W.W., S. 5)

Aus den Erwägungen des Verwaltungsgerichts

"(...) Selbst wenn die bestehende Baute rechtmässig erstellt wäre, so dass sich die Beschwerdeführerin grundsätzlich auf die Besitzstandsgarantie berufen könnte, dürfte der geplante Aufbau nicht bewilligt werden: Dieser stellt weder Unterhalt noch zeitgemässe Erneuerung bereits vorhandener Bausubstanz im Sinne von § 68 BauG, sondern klarerweise eine Erweiterung dar; die Zulässigkeit des Vorhabens ist im Anwendungsbereich der Besitzstandsgarantie mithin gestützt auf § 69 Abs. 1 BauG zu beurteilen (Änderung einer den geltenden Vorschriften widersprechenden Baute innerhalb der Bauzone). Eine angemessene Erweiterung der Baute ist aufgrund dieser Vorschrift nur zulässig, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird.

Die Erweiterung des Wohnraums um rund 27 m<sup>2</sup> könnte zwar – bezogen auf die schon bestehende Bruttogeschossfläche des Wohnhauses - wohl noch als angemessen betrachtet werden. Hingegen ist die Erhöhung der grenzabstandswidrigen Südwestfassade des bisher einstöckigen Anbaus auf die Höhe des Hauptgebäudes angesichts des Ausmasses der Abstandsunterschreitung sowie der Ausrichtung einer breiten Fensterfront auf das nachbarliche Grundstück (vgl. Erw. 3/b/bb hier) eindeutig eine wesentliche Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit. Auch in der Spezialkommission, die sich mit der Baugesetzrevision zu befassen hatte, wurde bei der Behandlung des heutigen § 69 Abs. 1 BauG als Negativbeispiel mit einem analogen Fall argumentiert (fortlaufendes Protokoll der Sitzung vom 19. Februar 1991, S. 229 [Votum Hungerbühler]; vgl. auch VGE III/64 vom 29. September 1987 in Sachen Stierli, S. 7): "Als Beispiel möchte ich ein Gebäude erwähnen, das mit einer Wand den Grenzabstand verletzt. In diesem Fall darf diese Wand nicht verschoben oder erhöht werden, so dass diese Vorschrift zu Lasten des Nachbarn noch mehr verletzt wird. Der Ausbau des Gebäudes in eine andere Richtung wäre jedoch denkbar."

