

2. Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, unterliegen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Oeffnung gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG).

Der zu beurteilende hangseitige Anbau an das Untergeschoss liegt teilweise unterirdisch; im übrigen überragt er den gewachsenen Boden um maximal 0,5 m. Er weist keine Oeffnungen gegen das 2 m entfernte höhergelegene Nachbargrundstück auf. Die Vorinstanz ist der Ansicht, dass der Anbau nicht isoliert, sondern zusammen mit dem talwärts anschliessenden Geschossteil zu beurteilen sei. Sie macht geltend, dieses Untergeschoss überrage auf der Südseite den gewachsenen Boden um eine volle Geschosshöhe, weshalb auf allen Seiten die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten seien.

Es stellt sich die Frage, ob die rekursbetroffene unterirdische Anbaute als Gebäudeteil im Sinne von § 269 PBG zu qualifizieren sei.

Die Auslegung nach dem Wortlaut der Bestimmung ist klar: Sobald sich ein Teil eines Gebäudes unter dem gewachsenen Boden befindet (oder diesen nicht um mehr als einen halben Meter überragt), gelten für eben diesen Teil keine Abstandsvorschriften. Die Unterteilung in abstandspflichtige und abstandsfreie Gebäudeteile ergibt sich daher aus dem Verlauf des gewachsenen Bodens bzw. einer 50 cm höher liegenden Ebene. Wären im Sinne der vorinstanzlichen Auffassung unter Gebäudeteilen nur ganze Geschosse zu verstehen, würde der Gesetzgeber in § 269 PBG (wie etwa in § 275 PBG) die Begriffe Geschosse oder Gebäudeabschnitte verwendet haben. Sodann spricht die Bestimmung von oberirdischen Gebäudeteilen, welche den gewachsenen Boden bis zu 50 cm überragen, und legt damit ein die Geschossstruktur eines Gebäudes nicht berücksichtigendes, rein terrainbedingtes Kriterium fest.

Bei einem in der Ebene liegenden Grundstück führt die Betrachtungsweise der Vorinstanz zu keinem anderen Resultat, da der horizontal verlaufende Boden in diesen Fällen immer eine Trennung von Gebäudeteilen in Form von horizontalen Gebäudeabschnitten bewirkt. Verläuft ein solcher Abschnitt unter dem gewachsenen Boden bzw. unter der 50 cm höher gelegenen Ebene, so darf er sich gemäss § 269 PBG in jede Himmelsrichtung bis hin zur jeweiligen nachbarlichen Grenze ausdehnen. Dies verträgt sich ohne weiteres mit Sinn und Zweck des Grenzabstandes, welchem in erster Linie nachbarschutzrechtliche Funktion zukommt (Wohnhygiene, Aussicht, Immissionen, Privatsphäre etc.). Befindet sich ein Gebäudeteil im Boden, ist eine Tangierung dieser Interessen in aller Regel zum vornherein ausgeschlos-

sen.

Bei einem Hanggrundstück ragt ein Untergeschoss meist nur talseits aus dem gewachsenen Boden. Dass der oberirdische Teil die Abstandsvorschriften einzuhalten hat, versteht sich von selbst. Nicht einzusehen ist jedoch, wieso der im Boden liegende Teil einen Grenzabstand (zu einer "unterirdischen" Grenze) einzuhalten hätte. § 269 PBG ist daher dahingehend zu verstehen, dass alle Teile eines Gebäudes, die sich im gewachsenen Terrain befinden oder dieses nicht um mehr als einen halben Meter überragen, keine Abstandsvorschriften einzuhalten haben; dies unabhängig davon, ob das Terrain eben oder ansteigend verläuft und ob die abstands-freien Teile baulich separiert sind oder nicht.

Der fragliche unterirdische Anbau an das erste Untergeschoss hat daher keinen Grenzabstand einzuhalten.