

## **Bauwesen**

KGVS A1 07 165

*KGE (öffentlichrechtliche Abteilung) vom 18. Januar 2008 i.S. X. c.  
Gemeinde Y. und Kons.*

### **Baurechtlicher Grenzabstand**

- Eine Rampe, die auf der ganzen Länge unterhalb des gewachsenen Terrains verläuft und zu einer untergeschossigen Lagerhalle führt, muss keinen baurechtlichen Grenzabstand einhalten (Art. 10 Abs. 1, 21, 22 Abs. 1 und 4 BauG).
- Dasselbe gilt für den Grenzabstand der entlang der Rampe verlaufenden, nicht mehr als 1.50 m hohe Grenzmauer (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 3 lit. d BauV).

### **Distance à la limite**

- Une rampe construite, sur toute sa longueur, à un niveau inférieur à celui du terrain naturel et mène à un dépôt souterrain n'est pas assujettie aux règles sur la distance à la limite (art. 10 al. 1, 21, 22 al. 1 et 4 LC).
- Il en va de même pour un mur d'une hauteur de 1 m 50 au plus construit en limite de propriété le long de cette rampe (art. 19 al. 1 ch. 3 lit. d OC).

### **Gekürzter Sachverhalt**

Die von der Gemeinde Y. bewilligten Pläne sahen ein mit einer über eine Rampe erreichbares Kellergeschoss mit einer Lagerhalle und diversen technischen Räumen und Kellern, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss vor. Die Rampe war zudem gegen das Nachbargrundstück hin mit einer 1.50 m hohen Abschlussmauer versehen.

Gegen die kommunale Baubewilligung führten die Nachbarn X. am 24. Oktober 2006 beim Staatsrat Verwaltungsbeschwerde. Sie brachten neben anderem vor, die Zufahrt werde tiefer als 1.50 m ins gewachsene Terrain "abgeteuft" und führe zu einem ganzen Stockwerk unter dem gewachsenen Terrain. Damit gelte die Zufahrt als Gebäudeteil und bedürfe eines Grenzabstands von 3 m. Dasselbe gelte für das Garagentor, das rechtwinklig von der Mauer geplant sei; auch hier sei ein Grenzabstand von 3 m unerlässlich. Der Staatsrat wies die Beschwerden am 29. August 2007 ab. Er sah die Grenzabstandsbestimmungen nicht als verletzt an. Die Rampe samt Stützmauer und das Garagentor seien unterirdische Bauten, die als solche bis an die Parzellengrenze erstellt werden könnten.

Die am 4. Oktober 2007 bei der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Nachbarn X. wies dieses am 18. Januar 2008 ab.

## **Erwägungen**

(....)

3. 1. Gemäss Art. 10 Abs. 1 des Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1) ist der Grenzabstand die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade. Der Grenzabstand beträgt als Grundregel nach Massgabe von Art. 22 Abs. 1 BauG ein Drittel der Fassadenhöhe, mindestens aber drei Meter von jedem Punkt der Fassade. Im Sinne einer Ausnahmeregelung dürfen Bauten und Anlagen, die vollständig unter das gewachsene Terrain zu stehen kommen, unter Vorbehalt des Strassengesetzes an die Grenze gebaut werden (Art. 22 Abs. 4 BauG). Im Glossar zur Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV; SGS/VS 705.100) wird unter anderem ausdrücklich auf diesen Art. 22 Abs. 4 BauG Bezug genommen und festgehalten, als unterirdische Baute gelte diejenige, die vollständig unter dem gewachsenem Terrain zu stehen komme.

3. 2. Nach Art. 21 BauG können kommunale Vorschriften insbesondere hinsichtlich der zu Nachbargrundstücken und andern Gebäuden und Anlagen einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände strenger als die Bestimmungen des kantonalen Rechts sein. Die Gemeinde hält unter dem Titel "Bauabstände" im Zusammenhang mit unterirdischen Bauten in Art. 52 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Zermatt (BZR), das am 8. Juni 1997 von der Urversammlung angenommen und am 18. August 1999 vom Staatsrat genehmigt wurde, fest, unterirdische Bauten dürften bis an die Nachbargrenze bzw. bis an die Baulinie gestellt werden. Laut Art. 52 Abs. 1 BZR gelten Bauten dann als unterirdisch, wenn sie den gewachsenen, oder falls dieser tiefer liegt, den neu bearbeiteten Erdboden nicht überragen. In diesem Sinne gehen die kommunalen Vorschriften nicht weiter als die kantonalen Bestimmungen.

3. 3. Das Kantonsgericht hatte in der Vergangenheit Gelegenheit, sich zu Art. 22 Abs. 4 BauG zu äussern. Es entschied, unter diese Bestimmungen würden lediglich Bauten und Anlagen fallen, die vollumfänglich vom Erdreich überdeckt sind bzw. an der Bodenoberfläche nicht sichtbar sind; eine Auffassung die sich im Übrigen beispielsweise auch im Baurecht des Kantons Bern wiederfindet (Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Bern 1995, N. 8c zu Art. 12). Der Gesetzgeber gehe davon aus, dass derart versteckte Werke die mit den Grenzabstandsvorschriften im Zusammenhang stehenden öffentlichen Interessen – zu denken ist in diesem Zusammenhang insbesondere an Interessen der Sicherheit und Wohnqualität (Urteil [des Kanto-

nsgerichts] A1 07 60/A1 07 70 vom 28. September 2007 E. 4.2.4) – nicht beeinträchtigen würden. Entsprechend kam das Kantonsgericht zum Ergebnis, ein offenes Schwimmbecken, das zwar vollständig unter dem gewachsenen Terrain geplant, indessen an der Bodenoberfläche sichtbar sei, falle nicht in den Anwendungsbereich von Art. 22 Abs. 4 BauG (Urteil [des Kantonsgerichts] A1 04 174 vom 10. Dezember 2004 E. 2a). Allerdings entschied das Kantonsgericht im Rahmen desselben Entscheids, das besagte untererdige Schwimmbecken habe als solches keinerlei Fassadenqualität, so dass ihm bei der Berechnung der Grenzabstände keine Bedeutung zukomme (E. 2b).

3. 4. Im vorliegenden Fall ist eine Zufahrtsrampe mit entsprechenden seitlichen Stützmauern von der nordwestlichen Parzellenecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von 2.60 m und einer Länge von rund 8.60 m vom gewachsenen Terrain aus hinunter in die Lagerhalle im Kellergeschoss vorgesehen. Eingangs der Lagerhalle soll die Zufahrtsrampe durch ein Garagentor abgeschlossen werden, das parallel zur Nordgrenze verläuft. Sowohl die Zufahrt als auch das Garagentor sollen frei liegen, während die Lagerhalle an sich vollumfänglich vom Erdreich überdeckt und von aussen nicht sichtbar sein wird. Über dem gewachsenen Terrain soll auf der Westgrenze der Bauparzelle entlang der Zufahrt eine Mauer in der Höhe von 1.50 m erstellt werden.

3. 5. Vorliegend ist an sich unstrittig, dass die Einstellhalle als solche unter Art. 22 Abs. 4 BauG fällt und in diesem Sinne an die Grenze gebaut werden darf. Demgegenüber ist strittig, ob Gleiches auch für die Zufahrtsrampe und das Garagentor gilt. Dies ist entgegen der Auffassung des Staatsrats zu verneinen, da Rampe und Tor nicht vom Erdreich überdeckt werden bzw. von aussen sichtbar sein werden. Im Lichte der oben stehenden Rechtsprechung können sie daher nicht unter Art. 22 Abs. 4 BauG subsumiert werden. Indessen weisen die Rampe und die dazugehörigen, unter dem gewachsenen Terrain liegenden Stützmauern ebenso wenig wie das erwähnte Schwimmbecken eine Fassade auf, so dass sie für die Berechnung des Grenzabstands ausser Acht fallen. Dies gilt auch für das parallel zur Nordgrenze der Parzelle verlaufende Garagentor, dem als solches zwar mit Blick auf die nördliche Grundstücksgrenze Fassadenqualität zugesprochen werden könnte, allerdings für die Berechnung der horizontalen Entfernung des hier strittigen Grenzabstands zur Westgrenze der Parzelle ebenfalls ausser Betracht fällt. Weder die Zufahrtsrampe noch das Garagentor verletzen somit im vorliegenden Fall die Grenzabstandsvorschriften.

3. 6. Schliesslich ist festzuhalten, dass die entlang der Westgrenze der Parzelle vorgesehene, übererdige und 1.50 m hohe Mauer mit der Zufahrtsrampe keine Einheit bildet, da sie für die Erstellung der Rampe nicht zwingend notwendig ist. Sie bedarf als solche keiner Baubewilligung (Art. 19 Abs. 1 Ziff. 3 lit. d BauV i.V.m. Art. 37 Abs. 1 lit. k BZR e contrario) und kann folglich von der Bauherrschaft ohne Weiteres erstellt werden. Sie verletzt auch nicht offensichtlich zivilrechtliche Vorschriften (Art. 152c Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 24. März 1998 [SGS/VS 211.1]). Die Beschwerde erweist sich folglich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.