

**§ 133** *Bauten und Anlagen*

<sup>1</sup> Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen

- a. in Dorf- und Kernzonen, in Zonen für öffentliche Zwecke sowie in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen,
- b. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
- c. in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist,
- d. bei bestehenden Gebäuden für Isolationen gegen Wärmeverluste,
- e. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage,
- f. bei schwierigem Baugelände,
- g. in Bebauungs- und Gestaltungsplänen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind,
- h. für Lärmschutzeinrichtungen,
- i. für zeitlich befristete Bauten, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind,
- j. zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Bauzonen, wenn die zulässige Gesamthöhe deutlich unterschritten wird,
- k. für den Gebäudeabstand neuer Bauten, die den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze steht,
- l. in ausserordentlichen Fällen,
- m. wenn sich benachbarte Grundeigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen.

<sup>2</sup> Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Soll in den Fällen von Absatz 1a-l ein Grenzabstand von weniger als 2 m bewilligt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.

*Erläuterungen*

Absatz 1

Über Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften entscheidet (im Baubewilligungsverfahren) die Gemeinde. Vor ihrem Entscheid hat sie die Stellungnahme der Gebäudeversicherung und interessierter kantonalen Stellen einzuholen (§ 33 PBV). In Absatz 1 sind alle Ausnahmeregelungen zum Grenzabstand zusammengefasst (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

#### Absatz 1a

Da im Einzelfall gleich wie in Dorf- und Kernzonen auch in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen Ausnahmen vom Mindestgrenzabstand etwa im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sein können, sind diese Zonenarten im Absatz 1a ebenfalls angeführt (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

#### Absatz 1c

Nach Absatz 1c können Ausnahmegewilligungen auch für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist, zugelassen werden. Wo solche Nachverdichtungen erwünscht sind, ergibt sich regelmässig aus dem Siedlungsleitbild (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

#### Absatz 1j

Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wenn die Bauzonen- und Grundstücksgrenzen übereinstimmen und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs die Gesamthöhe nicht ausgeschöpft wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50, in: KR 2013, S. 571).

#### Absatz 1m

Früher waren Vereinbarungen über Grenzabstände in Einfamilienhausgebieten (vgl. § 123 Anhang PBG), bei Unterniveaubauten (vgl. 125 Absatz 1 Anhang PBG), bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen (vgl. 126 Absatz 4 Anhang PBG) sowie nach dem ehemaligen § 128 PBG (Vereinbarungen über Grenzabstände) möglich. Absatz 1m sieht nun ausweitend vor, dass die Gemeinde von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des PBG Ausnahmen bewilligen kann, wenn sich benachbarte Grundeigentümerinnen und -eigentümer im Rahmen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung auf einen geringeren Grenzabstand einigen. Absatz 1m findet in allen Zonen Anwendung und gilt für Gebäude, Klein- und Anbauten, Unter-niveaubauten, Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächse. Das unterstützt das Anliegen der inneren Verdichtung. Auch bei Vorliegen einer öffentlich beurkundeten Vereinbarung über die Herabsetzung des minimalen Grenzabstands in den gemäss Absatz 1m zulässigen Fällen ist eine Ausnahmegewilligung der Bewilligungsbehörde erforderlich, die zu prüfen hat, ob mit der Erteilung der Unterabstandsbewilligung nicht öffentliche und private schutzwürdige Interessen wesentlich beeinträchtigt werden (Abs. 2). Die Interessenabwägung liegt demnach auch in diesen Fällen in der Verantwortung der Baubewilligungsbehörde. Der Abwägungs- und Prüfverpflichtung der Gemeinde kommt insbesondere in Zonen mit einer zulässigen Gesamthöhe über 11 m eine verstärkte Bedeutung zu. Wo die Gemeinde im Bau- und Zonenreglement schon geringere Grenzabstände festgelegt hat, besteht in der Regel kaum mehr Raum für Ausnahmegewilligungen (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50 f., in: KR 2013, S. 571).

Mit der öffentlich beurkundeten Vereinbarung ist in der Regel eine Grunddienstbarkeit gemeint, welche gemäss Art. 732 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches im Grundbuch eingetragen wird (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 50 f., in: KR 2013, S. 571). Es ist im Einzelfall aber auch denkbar, eine solche Vereinbarung

	<p>nicht als Dienstbarkeit, sondern als vertragliche Einigung öffentlich beurkunden zu lassen (§§ 2 Abs. 1b und 46a des Beurkundungsgesetzes). Ohne den Eintrag im Grundbuch gilt sie aber nur zwischen den Vertragsparteien.</p> <p><u>Absatz 2</u> Mit Absatz 2 wird verdeutlicht, dass für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung immer eine Abwägung der privaten und der öffentlichen Interessen zu erfolgen hat, selbst wenn eine Grenzabstandsvereinbarung vorliegt. Wie erwähnt (vgl. zu Abs. 1m) kommt dieser Prüfung aufgrund der Ausdehnung des Anwendungsbereichs solcher Vereinbarungen erhöhte Bedeutung zu (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 571 f.).</p> <p><u>Absatz 3</u> Diese Vorschrift kommt nur in den im Absatz 1a-I angeführten Anwendungsfällen zum Tragen. Für den in Absatz 1m geregelten Anwendungsfall muss die Pflicht zur öffentlichen Beurkundung nicht eigens erwähnt werden, sind doch Grunddienstbarkeiten immer öffentlich zu beurkunden (Art. 732 Abs. 1 ZGB) (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572).</p> <p><u>Absatz 4</u> In Absatz 4 wird dem Regierungsrat die Kompetenz eingeräumt, Näheres auf Verordnungsstufe zu regeln (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 51, in: KR 2013, S. 572).</p>
<i>PBV</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- § 33 Ausnahmegewilligung Die Bestimmung wurde - im Vergleich zur früheren Regelung - dahingehend ergänzt, dass vor dem Entscheid über Ausnahmen nach § 133 PBG nicht nur die Stellungnahme der Gebäudeversicherung, sondern auch Stellungnahmen anderer interessierter kantonaler Stellen einzuholen sind, falls diese betroffen sind.</li> </ul>
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Ausnahmegewilligung nach § 133 Abs. 1c PBG darf nur erteilt werden darf, sofern die für die Berechnung des Grenzabstands relevanten Räume zur aGF gezählt werden können und somit für die beabsichtigte Innenverdichtung relevant sind (n.p. KGU 7H 18 3/5/70 vom 26.2.19, bestätigt durch BGE 1C_187/2019 vom 18.12.2019).</li> <li>- Wenn der Baubereich in einem Gestaltungsplan den ordentlichen Grenzabstand unterschreiten soll, ist dies eine Ausnahme von der baurechtlichen Grundordnung, welche nur basierend auf einer nachvollziehbaren Interessenabwägung erfolgen darf. Ein blosser Verweis auf § 133 Abs. 1g PBG vermag hierfür nicht zu genügen (n.p. KGU 7H 16 281 vom 19.12.2017, E.5.6.2.6).</li> <li>- Die Überschreitung des Grenzabstandes von bloss 5 cm genügt nicht als ausserordentlicher Umstand (§ 133 Abs. 1 lit. I), der die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigt (n.p. KGU 7H 16 266 vom 28.7.2017, E. 5.2).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dass die nach § 133 Abs. 3 PBG nötige öffentliche Beurkundung des Grenzbaurechts im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids noch nicht vorlag, sondern im Rechtsmittelverfahren vor Kantonsgericht vorgenommen wurde, ändert am Resultat (Ausnahmebewilligung möglich) nichts, ist aber im Kostenpunkt zu berücksichtigen (n.p. KGU 7H 14 307 vom 29. September 2015, E. 4.4.3).</li> <li>– Kann ein rollstuhlgängiger Anbau (Schlaftrakt) eines bestehenden Wohnhauses nur durch Unterschreiten des Grenz- und Gebäudeabstandes gegenüber dem beschwerdeführerischen Grundstück bzw. Gebäude realisiert werden und werden infolge dieses Unterabstandes weder schützenswerte Interessen der benachbarten Grundeigentümerin als Beschwerdeführerin beeinträchtigt noch wesentliche öffentliche Interessen tangiert, ist eine Ausnahmebewilligung nach § 133 Absatz 1k [in der Fassung vom 7. März 1989; Bestimmung entspricht teilweise ("in ausserordentlichen Fällen") Absatz 1l in der Fassung vom 17. Juni 2013] PBG zu erteilen (VGU V 10 232 vom 18. Oktober 2010, E. 5, in: LGVE 2010 II Nr. 16).</li> </ul>
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–