

Zu beurteilen war eine Wohnraumerweiterung mit einem Abstand von 2,27 m gegenüber dem Nachbargrundstück, dessen Eigentümerin ein projektbezogenes Näherbaurecht erteilt hatte.

Die rekurrierenden (Dritt-)Nachbarn nahmen den Standpunkt ein, die Erweiterung sei abstandsrechtlich gleichwohl unzulässig, weil gegenüber dem auf dem Baugrundstück zwischen der geplanten Erweiterung und dem Nachbargrundstück verlaufenden (nicht ausparzellierten) Fussweg ein Wegabstand von 3,5 m einzuhalten sei.

Aus den Erwägungen:

5.1 Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG). (...)

5.2 Art. 33 BZO lautet:

«Wo Baulinien entlang von Gemeinde- und Staatsgrenzen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (ausgenommen Garagenvorplätze) ein Strassenabstand von 5,00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von 3,50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2,00 m einzuhalten.»

Damit erweitert Art. 33 BZO seinem Wortlaut nach die Abstandspflicht auf «private» Wege. Die Vorinstanz geht in ihrer Vernehmlassung jedoch wie selbstverständlich davon aus, dass der vom kommunalen Gesetzgeber verwendete Begriff des Weges sich jedenfalls nur im Rahmen des vom kantonalen Gesetzgeber in § 265 Abs. 1 PBG verwendeten Wegbegriffes bewegen könne. Sie versteht den Begriff des privaten Weges in Art. 33 BZO offenbar nicht so, dass damit sämtliche und auch solche Wege gemeint seien, denen keine gesetzliche Erschliessungsfunktion zukomme, also jene, welche im Sinne der Rechtsprechung zu § 265 Abs. 1 PBG als «privat» zu bezeichnen wären. Die Formulierung «öffentliche und private Wege» in Art. 33 BZO soll offenbar nur im eigentumsrechtlichen Sinne verstanden werden, so dass dem Begriff «private Wege» nur der allgemeinere Sinngehalt von im Privateigentum befindlichen Wegen zukommt. (...)

5.3 Es stellt sich zunächst die Frage, ob § 265 Abs. 1 PBG den Gemeinden überhaupt die Kompetenz eröffnet, Wege, die im Sinne von § 265 PBG als «privat» zu bezeichnen wären, abstandspflichtig zu erklären. Der klare Wortlaut von § 265 Abs. 1 PBG, letzter Teilsatz, spricht dagegen. Den Gemeinden wird hier einzig die Möglichkeit eingeräumt, andere *Abstände* vorzuschreiben, nicht aber, andere Objekte zu definieren, von denen Abstände einzuhalten wären. Das Verwaltungsgericht konnte die Frage, ob die Gemeinden grundsätzlich befugt seien, die Abstandsvorschriften auch auf solche Wege auszudehnen, die im Sinne von § 265 PBG als «privat» zu bezeichnen sind, bis anhin offen lassen (VB.2010.00089 und VB.2010.00090 vom 30. Juni 2010, E. 4.3). Gegen diese Befugnis spricht nebst dem klaren Wortlaut von § 265 Abs. 1 PBG – der im Grunde genommen schon für sich betrachtet eine ziemlich eindeutige Rechtslage schafft – namentlich der Umstand, dass nicht einzusehen ist, wozu es denn gut wäre, einen Abstand von privaten Wegen zu verlangen, sind doch solche Wege in der Regel unter allen Titeln von sehr untergeordneter Bedeutung. Der Bedarf nach einer Abstandsregelung ist kaum zu erkennen. Mithin sprechen gute Gründe dafür, eine solche Legiferierungskompetenz zu verneinen.

Die eingangs gestellte Frage kann nach Massgabe der nachfolgenden Erwägung aber letztlich auch im vorliegenden Fall offen bleiben.

5.4 Bei Art. 33 BZO handelt es sich um kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Der örtlichen Baubehörde kommt bei der Auslegung kommunalen Rechts ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, weshalb sich das Baurekursgericht bei der Überprüfung solcher Entscheide Zurückhaltung auferlegt, indem es davon absieht, einen noch vertretbaren vorinstanzlichen Entscheid durch eigene Auslegung bzw. eigene Ermessensbetätigung zu ersetzen, und nur dann eingreift, wenn sich der vorinstanzliche Entscheid als offensichtlich unhaltbar oder gar rechtsverletzend erweist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., 1999, § 20 Rz. 17 ff.).

Die vorinstanzliche Auslegung von Art. 33 BZO, gemäss welcher sich der in dieser Bestimmung verwendete Wegbegriff nur innerhalb des von § 265 Abs. 1 PBG abgesteckten Rahmens bewegen könne, erscheint jedenfalls vertretbar. Sie steht uneingeschränkt im Einklang mit Sinn und Zweck der Regelung von § 264 ff. PBG (Abstand von Verkehrsanlagen). Der Begriff «privater Weg» muss zufolge seiner multiplen Bedeutung keineswegs zwingend das Gegenteil des öffentlichen Weges gemäss § 265 PBG bedeuten. Im Übrigen kann selbst vom klaren Wortlaut einer Bestimmung abgewichen werden, wenn anzunehmen ist, dass dieser den Sinngehalt der Bestimmung nicht richtig wiedergibt. Auch führt die Auslegung durch die Vorinstanz zu einem vernünftigen und praktikablen Ergebnis (Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. A., 2012, Rz. 92 und 135).

Käme das Baurekursgericht vorliegend zum Schluss, dass der Begriff des privaten Weges in Art. 33 BZO zwingend *jeden* Weg umfasse, führte dies wohl zu einem massiven Eingriff in die Überbaubarkeit zahlreicher in der Gemeinde

Rickenbach gelegener Grundstücke. Die Vorinstanz hat vernehmlassungsweise klar dargelegt, dass sie ihr kommunales Recht keinesfalls in diesem Sinne versteht und verstanden haben will. Dies gilt es seitens der Rekursinstanz zu respektieren.

5.5 Der in Frage stehende, 1,2 m breite und servitutarisch gesicherte Fuss- und Karrweg dient einzig dem Hauszugang (für Fussgänger) zu vier Reiheneinfamilienhäusern ab der Quartierstrasse. Es kommt ihm weder die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinne von § 237 PBG i.V.m. den Zugangsnormalien (ZN) zu, noch kann er sonst als Weg gelten, der einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offen steht, da sich der Personenkreis auf die Bewohner der vier Einfamilienhäuser beschränkt. Es handelt sich damit nicht um eine Verkehrsanlage, zu deren Sicherung eine Baulinie im Sinne von § 96 Abs. 2 lit. a PBG (§ 264 PBG) oder ersatzweise ein einzuhaltender Abstand (§ 265 PBG) erforderlich oder – mit Blick auf die Zielsetzung von § 264 f. PBG – nur schon sinnvoll erschiene. Ein wie vorliegend privater Fuss- und Karrweg für vier Liegenschaften dient einzig der Annehmlichkeit dieser Grundeigentümer; als Fussgänger-Zugang bis zur Haustüre grundsätzlich ausreichend wäre auch ein Fusswegrecht ohne baulich ausgedehnten, befestigten Weg.

Demnach handelt es sich um einen im Sinne von § 265 PBG privaten Weg, zu welchem das Bauprojekt in Nachachtung der von der Vorinstanz dargelegten und vertretbaren Auslegung von Art. 33 BZO keinen Abstand einzuhalten hat.

5.6 Alsdann hat die bauliche Erweiterung auch gemäss § 265 Abs. 1 PBG keinen Wegabstand einzuhalten. Die in § 265 Abs. 1 PBG statuierte Verpflichtung zur Einhaltung eines Wegabstandes bezieht sich nach Normwortlaut und Praxis nur auf öffentliche Wege (VB.2010.00089 und VB.2010.00090 vom 30. Juni 2010, E. 4.3.) Im zitierten Entscheid nicht zu thematisieren war die Frage, ob demgegenüber die Pflicht zur Einhaltung des – vollen – Grenzabstandes gegenüber einer hinter dem Weg gegenüberliegenden Grundstücksgrenze bestehe. Dies ist zu bejahen. Die Einhaltung des Grenzabstandes gemäss Bau- und Zonenordnung kann höchstens dann entfallen, wenn statt dem eine andere Abstandspflicht – die Pflicht zur Einhaltung des Strassen- oder Wegabstandes – Platz greift, was beim privaten Weg wie gesagt nicht der Fall ist. Damit entfällt es ohne weiteres auch, die (zu Recht kritisierte; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 832) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes, wonach gegenüber Grundstücken hinter öffentlichen Wegen ein Grenzabstand von bloss höchstens 6,5 m einzuhalten ist, auch bei privaten Wegen anzuwenden. Dies ist umso mehr so zu sehen, als private Wege auf Grund ihrer untergeordneten Funktion und ihres geringen Ausbaugrades oftmals ohne grossen Aufwand verlegt werden können. Nach einer Verlegung wäre die Abstandsreduktion vollends grundlos.

Vorliegend wurde wie erwähnt von der Eigentümerschaft des auf der anderen Wegseite gegenüberliegenden Grundstücks ein Näherbaurecht eingeräumt. Damit ist die Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes erlaubt und stehen dem Bauvorhaben keinerlei abstandsrechtliche Hindernisse entgegen.

In diesem Punkt erweist sich der Rekurs als unbegründet.