

Legal, illegal, Ausnahmebewilligung

Ein Überblick über die wichtigsten Ausnahmebewilligungstatbestände der KBV und die Frage, unter welchen Voraussetzungen Ausnahmebewilligungen erteilt werden können.

Tabita Mehani und
Lydia Brand

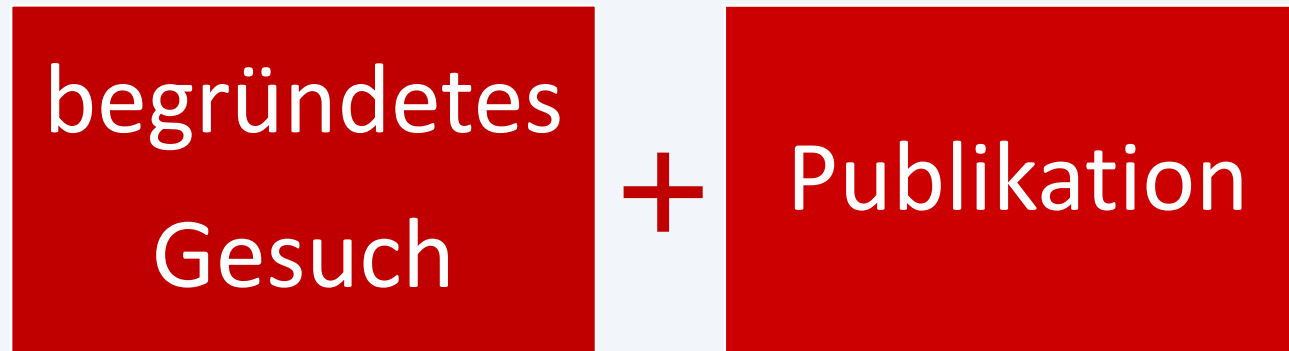
Inhaltsverzeichnis



Quelle: Daniela Girod, Rechtsdienst BJD

- 01 Voraussetzungen
- 02 § 67 KBV
- 03 Ausgewählte
Ausnahmetatbestände

Voraussetzungen



- Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren (§ 67 Abs. 2 KBV)
- Keine Heilung fehlender Publikation im Beschwerdeverfahren vor BJD möglich

- Gesetzliche Grundlage
- Vorliegen einer Ausnahmesituation
- Keine Gesetzeskorrektur
- Interessenabwägung

Ausnahme bleibt Ausnahme!

§ 67 Abs. 1 KBV

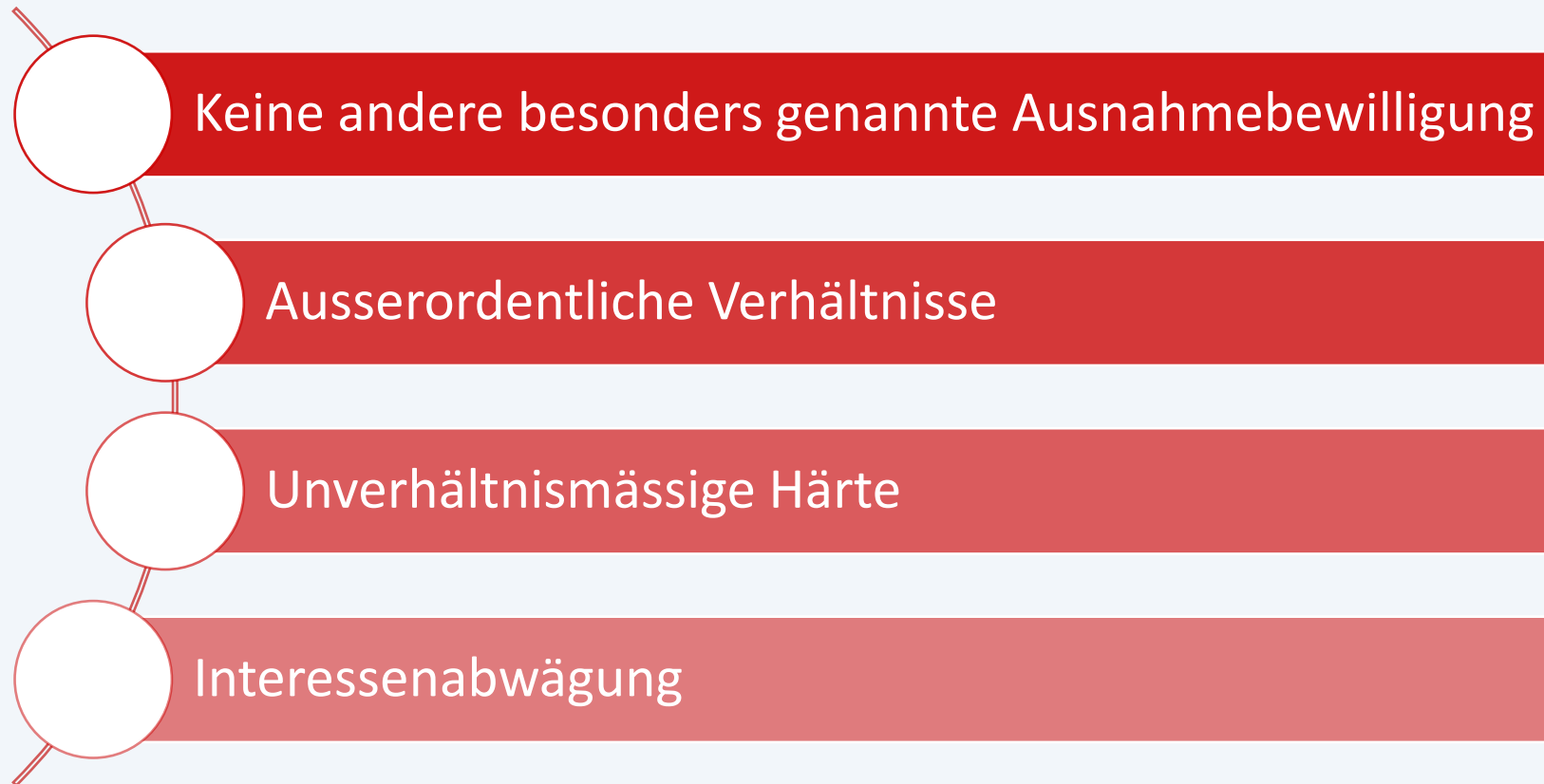
In der Regel ist die Annahme, dass die Ausnahme von der Regel die Regel ist, eher die Ausnahme.

KarlHeinz Karius

§ 67 Abs. 1 KBV

«Abgesehen von den in dieser Verordnung besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Verordnung gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.»

Voraussetzungen



«Abgesehen von den in dieser Verordnung besonders genannten Ausnahmegewilligungen ...

- Allgemeiner Ausnahmetatbestand
- Keine anderer Ausnahmetatbestand einschlägig (z.B. § 29 KBV)

*kann die Baubehörde bei **ausserordentlichen Verhältnissen** ...*

- Im Einzelfall, d.h. die Situation muss vom Regelfall deutlich abweichen
- Objektive Besonderheiten (z.B. Topografie Grundstück)
- Subjektive Wünsche, rein finanzielle oder persönliche Gründe/Präferenzen sind unbeachtlich

*Ausnahmen von **einzelnen Vorschriften dieser Verordnung** gewähren ...*

- Betrifft Vorschriften der Kantonalen Bauverordnung
- Keine Abweichung von Nutzungsplanung möglich (z.B. Zonenreglemente)

wenn ihre Einhaltung eine **unverhältnismässige Härte** bedeutete ...

- Strikte Anwendung der Norm führt zu offensichtlich ungewolltem Ergebnis
- Ausnahme bezweckt Ausgleich gesetzlich nicht gewollter Härten
- Wahrung der Verhältnismässigkeit (Unzumutbarkeit)

*und weder **öffentliche** noch **schützenswerte private Interessen** verletzt werden.»*

- Interessenabwägung
- Öffentliche Interessen (z.B. Rechtsgleichheit, Einhaltung der baulichen Ordnung)
- Schützenswerte private Interessen (z.B. Grenz- und Gebäudeabstand, Immissionen wie Schattenwurf oder Lärm)

Beispiele



Ja oder Nein?

Bauherr A reicht ein gewöhnliches Baugesuch ein. Das Bauvorhaben erfüllt die Voraussetzungen der KBV in Bezug auf die Fassadenhöhe nicht. Die Baukommission B erteilt Bauherr A eine Ausnahmegewilligung, da die Überschreitung bloss marginal sei, das Bauvorhaben im Übrigen die Anforderungen aber erfülle. Einsprecher C erhebt Beschwerde beim BJD.

Durfte eine Ausnahmegewilligung erteilt werden?

Auflösung: Nein

- A hat kein Ausnahmegesuch gestellt
- Ausnahme muss als solche publiziert werden
- Es müssen die Voraussetzungen von § 67 KBV vorliegen (bloss marginale Abweichung ohne andere Kriterien reicht nicht aus)

Ja oder Nein?

A hat ohne Baubewilligung zu hoch gebaut. Die Baukommission will den Rückbau verfügen und gewährt A das rechtliche Gehör. Dieser beruft sich nun darauf, ihm müsse eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, da der Rückbau für ihn mit hohen Kosten verbunden sei.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?

Auflösung: Nein

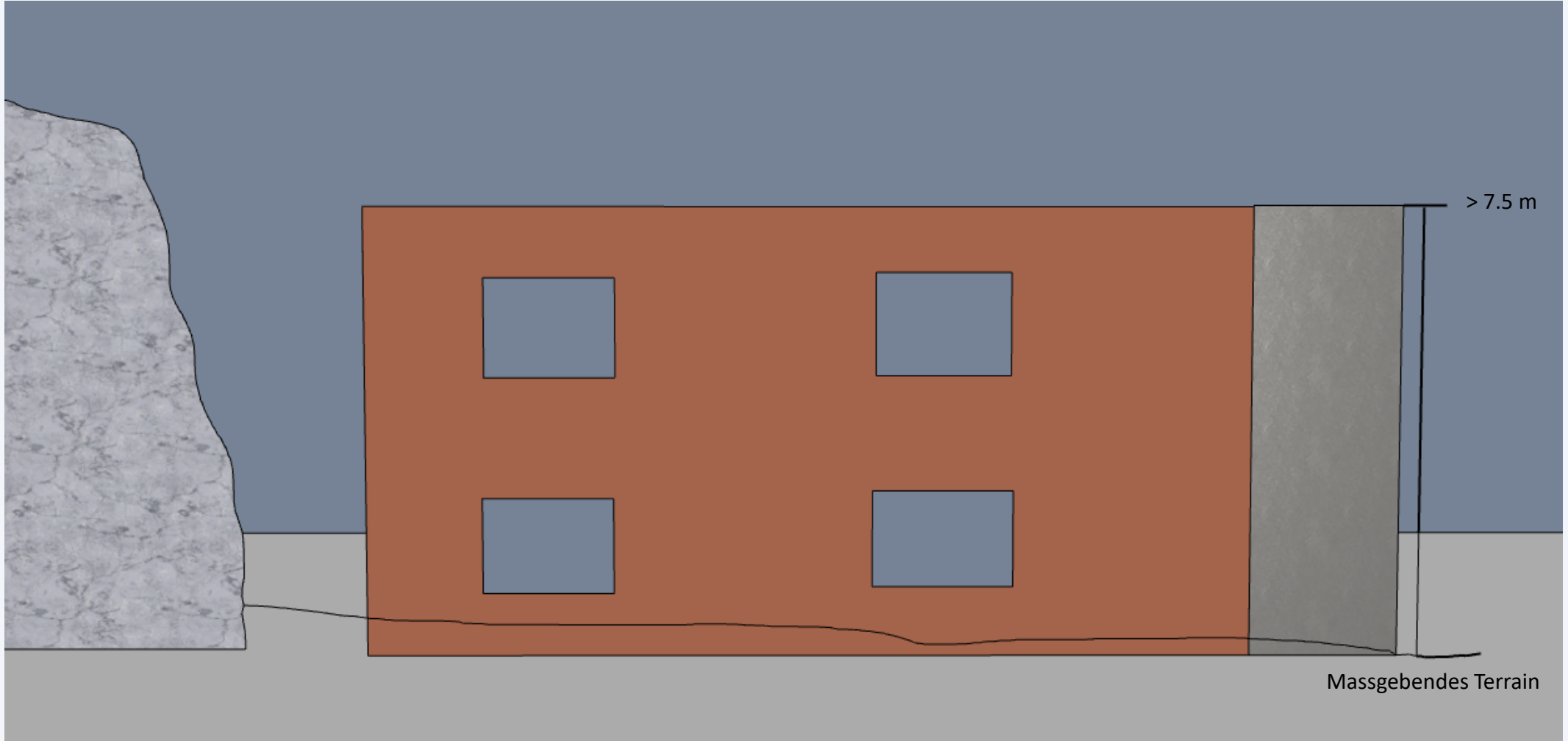
- A müsste ein Ausnahmegesuch für eine nachträgliche Baubewilligung stellen
- Ausnahmegewilligung bezieht sich auf Abweichung von der erlaubten Fassadenhöhe
- Hohe Rückbaukosten bedeuten keine unverhältnismässige Härte, rein finanzielle Gründe sind unbeachtlich

→ Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eigenes Verfahren, separate Prüfung der Verhältnismässigkeit

Ja oder Nein?

A muss die heute nur per Treppe erreichbare Eigentumswohnung im oberen Stock des 2-geschossigen Wohnhauses mit einem Aussenlift erschliessen, da seine Frau nach einem Unfall Paraplegikerin ist. Der Lift kann nicht im Innern erstellt werden. Der Aussenlift überschreitet aufgrund des Terrainverlaufs am geplanten Ort die erlaubte Fassadenhöhe von 7.50 m um 20 cm, kann aber aufgrund der gegebenen Erschliessung an keinem anderen Ort erstellt werden. Der Grenzabstand zum Nachbar B wird nicht verletzt.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?



Auflösung: Ja

- Paraplegie als Härtefallgrund denkbar
- Überschreitung der Fassadenhöhe nur leicht
- Keine andere Möglichkeit, die Wohnung zu erreichen (z.B. durch Treppenlift im Innern)
- Kein überwiegendes nachbarliches Interesse, das Bewilligung entgegensteht

Ja oder Nein?

Das Zonenreglement der Gemeinde X sieht vor, dass bei einer Überbauung mit 8 oder mehr Wohnungen die Parkierung unterirdisch erfolgen muss. Auf dem Grundstück GB X Nr. 12 soll eine Wohnbaute mit 10 Wohnungen erstellt werden. Gemäss Stellungnahme des Amtes für Umwelt kann aufgrund des ausserordentlich hohen Grundwasserspiegels auf diesem Grundstück nicht unterirdisch gebaut werden. Der Baugesuchsteller möchte die Parkierung deshalb oberirdisch erstellen und stellt ein entsprechendes Ausnahmegesuch.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?

Auflösung: Nein

- Es handelt sich um eine Bestimmung des Zonenreglements, welche Teil der Nutzungsplanung ist. Von der Nutzungsplanung kann nicht mit einer Ausnahmegewilligung abgewichen werden.
- Das Zonenreglement kann angepasst werden oder es muss kleiner gebaut werden, sodass die unterirdische Parkierung nicht mehr zwingend ist.

Ausgewählte Ausnahmetatbestände

§ 20* Ausnahmegewilligung

¹ Die Baubehörde kann, insbesondere im Interesse einer zweckmässigen Überbauung, bei landwirtschaftlich standortbedingten Bauten oder bei aussergewöhnlichen topographischen Verhältnissen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes gestatten, wenn dadurch keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

§ 30 Reduktion des Grenz- und Gebäudeabstandes bei industriellen und gewerblichen Bauten

¹ Die Baubehörde kann bei Industriebauten und gewerblichen Bauten mit störendem Betrieb im Einvernehmen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung und mit dem Kantonalen Arbeitsinspektorat Ausnahmen von Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten und diese an Auflagen und Bedingungen knüpfen. Die Auflagen und Bedingungen auf Anmeldung der Baubehörden hin im Grundbuch angemerkt werden. Ausnahmen gegenüber einer Liegenschaft eines anderen Grundstückseigentümers sind nur zulässig, wenn dieser ein Näherbaurecht gewährt, das als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Gegenüber anderen Zone ist der Grenzabstand nach § 24 Absatz 2 einzuhalten. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

§ 52* Ausnahmegewilligung

¹ Die örtliche Baubehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes bewilligen, wenn die Voraussetzungen des § 67 erfüllt sind.

² Bei Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen stellt die zuständige Kreisbauamt zur Anhörung zu. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde für die Tatbestände ausserhalb der Bauzone ist bei Kantonsstrassen das Bau-Departement zu

³ Für die Tatbestände ausserhalb der Bauzone ist bei Kantonsstrassen das Bau-Departement zu

⁴ Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen, insbesondere gegen Revers erteilt werden, die auf Anmeldung der Behörde im Grundbuch angemerkt werden können. Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

³ Ausnahmen sind mit schriftlicher Zustimmung des Na

§ 29* Reduktion des Gebäudeabstandes

¹ Die Baubehörde kann eine Reduktion des Gebäudeabstandes gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und das Grundstück andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten, um schützenswerte Gebäudegruppen, namentlich in der Kernzone, zu erhalten. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.

§ 32 Brandmauern

¹ Verständigen sich die Nachbarn über die Erstellung von Doppel- oder Reihenhäusern, so hat der Erstbauende die Brandmauer an der Grundstücksgrenze zu stellen. Bis zum Anbau ist der Ersteller allein zum Unterhalt der Mauer verpflichtet. Bauen die Nachbarn gleichzeitig, so können sie vereinbaren, dass die Brandmauer auf die Grenze gestellt wird.

² Solange der Nachbar nicht an die Brandmauer angebaut hat, kann die Baubehörde mit Zustimmung des Nachbarn und der Solothurnischen Gebäudeversicherung den Einbau von Fenstern und Türen auf Zusehen hin gestatten. Beim Anbau des Nachbargebäudes sind die Öffnungen in der Brandmauer zu schliessen, sofern der Nachbar und die Solothurnische Gebäudeversicherung nicht einer Ausnahme zustimmen. Der Einbau von Fenstern und Türen darf nur bewilligt werden, wenn ein Ausweis über die Anmerkung eines entsprechenden Reverses im Grundbuch vorliegt.

§ 67* Ausnahmegewilligung

¹ Abgesehen von den in dieser Verordnung besonders genannten Ausnahmegewilligungen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieser Verordnung gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

² Gesuche um Ausnahmegewilligungen jeder Art sind mit dem Baugesuch zu publizieren.

³ Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt werden können (§ 138 PBG). Im Übrigen gilt für die Anmerkung § 299 EG ZGB.*

§ 29 KBV

«Die Baubehörde kann eine **Reduktion des Gebäudeabstandes** gestatten, wenn **keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt** werden und das **Grundstück andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte**. Ausnahmen sind insbesondere zu gestatten, um **schützenswerte Gebäudegruppen, namentlich in der Kernzone, zu erhalten**. Der **betroffene Nachbar ist anzuhören.**»

§ 27 KBV

«1. Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei der Unterschreitung des Gebäudeabstandes (§ 29) kann die Baubehörde eine **Reduktion des Grenzabstandes** gestatten, wenn das **Nachbargrundstück nicht durch Baulandumlegung oder Landabtausch überbaubar gemacht werden kann** oder wenn dies **im Interesse der Erhaltung schützenswerter Gebäudegruppen** (z. B. in Kernzonen) liegt.

2. Der betroffene Nachbar ist anzuhören.»

Voraussetzungen

- Reduktion des Gebäudeabstands / Grenzabstands
- keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt
- Grundstück kann andernfalls nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden
- Erhalt schützenswerter Gebäudegruppen (z.B. Kernzone)
- Anhörung betroffene Nachbarn
- § 27 KBV: Baulandumlegung und Landabtausch nicht möglich

Ja oder Nein?

Erteilen Sie eine
Ausnahmebewilligung?



Auflösung: Ja

- Das Ortsbild zeichnet sich durch die Reiheneinfamilienhäuser aus. Es handelt sich bei den Bauten um schützenswerte Gebäudegruppen gemäss Wortlaut von § 29 KBV.
- Die geschlossene Bauweise ist nicht geregelt, weshalb eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.

Ja oder Nein?

A plant auf ihrem ansonsten unbebauten Grundstück den Bau eines dreigeschossigen Wohnhauses, welches den Gebäudeabstand zum Haus auf dem Nachbargrundstück unterschreitet. Müsste A das Haus zurückversetzen, könnte sie die Gartengestaltung nicht wie geplant umsetzen.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?

Auflösung: Nein

- Das Grundstück kann zweckmässig überbaut werden, wenn das Haus zurückversetzt wird.
- Die Gartengestaltung kann auch an anderer Stelle realisiert werden (kein Anspruch auf präferierte Lösung).
- Der Gebäudeabstand unterliegt nicht der Dispositionsfreiheit der Parteien (Zweitbauender muss zurückweichen).
- Keine Ausnahme nach § 67 KBV möglich

§ 52 KBV

*«1. Die örtliche Baubehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften dieses Abschnittes bewilligen, wenn die **Voraussetzungen gemäss § 67** erfüllt sind.*

2. Bei Ausnahmebewilligungen zur Unterschreitung des Bauabstandes an Kantonsstrassen stellt sie vorgängig das Baugesuch dem zuständigen Kreisbauamt zur Anhörung zu. Dieses kann beim Bau-Departement Beschwerde führen.»

Voraussetzungen

- Betrifft Abstände von öffentlichen Verkehrsanlagen (Kapitel 3.7. der KBV)
- Voraussetzungen von § 67 KBV
- Anhörung zuständiges Kreisbauamt bei Kantonsstrassen
- Zuständigkeit der kommunalen Baubehörde innerhalb der Bauzone (ausserhalb der Bauzone ist das BJD zuständig)
- Ausnahmegewilligung kann mit Auflagen und Bedingungen erteilt werden, Anmerkung im Grundbuch

Ja oder Nein?

Es soll eine Trafostation erstellt werden. Damit diese zweckmässig funktioniert, muss diese zwingend so auf dem bereits überbauten Grundstück positioniert werden, dass sie innerhalb der Strassenbaulinie und 3 m von der Strasse entfernt steht.

Erteilen Sie eine Ausnahmebewilligung?



<https://www.netze-bw.de/dienstleistungskunden/strom/trafo-wiki>

Auflösung: Ja

- Die Trafostation ist eine Baute und benötigt eine Ausnahmegewilligung (vgl. § 46 KBV).
- ausserordentliche Situation: Die Trafostation kann auf dem Grundstück nicht anders platziert werden, ohne dass sie nicht mehr zweckmässig funktioniert.
- Es stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.

Ja oder Nein?

Das Buswartehäuschen soll aufgrund der örtlichen Verhältnisse ganz oder teilweise innerhalb des Baulinienabstandes zur Gemeindestrasse zu stehen kommen.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?

Auflösung: Ja

- Das Buswartehäuschen kann aufgrund der Situation nicht hinter der Strassenbaulinie erstellt werden. Zudem bedingt das Buswartehäuschen die Nähe zur Strasse (sachlicher Zusammenhang).
- Es stehen keine überwiegenden öffentlichen (insb. Verkehrssicherheit) oder privaten Interessen entgegen.

Ja oder Nein?

Das Grundstück von Frau L grenzt an die Gemeindestrasse. Da ihr Grundstück bereits überbaut ist und sie einen schönen Garten hinter dem Haus hat, möchte sie den überdachten Velounterstand in die Strassenbaulinie bauen.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?

Auflösung: Nein

- Der Velounterstand kann auch an anderer Stelle positioniert werden.
- Das Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften überwiegt.

§ 56^{bis} KBV

«Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine **verbesserte Energienutzung** erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung gestatten, wenn **keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt** werden und die Verbesserung **anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.**»

Voraussetzungen

- Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird
- keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt
- Verbesserung kann anders nicht zweckmässig erreicht werden

→ Kann Grenz- und Gebäudeabstand, Strassenbaulinie etc. betreffen

Ja oder Nein?

Frau A bewohnt ein Haus mit Baujahr 1960 in der Wohnzone W2, welches sie mit einer Fassadenisolation energetisch sanieren möchte. Durch die Anbringung der Aussenisolation, welche 18 cm breit ist, wird der Grenzabstand zum Grundstück ihres Nachbarn B entsprechend unterschritten.

Erteilen Sie eine Ausnahmegewilligung?


Auflösung: Ja

- Anpassung des Wohnhauses an energetische Standards vs. Wahrung des Grenzabstands
 - Gemäss Art. 45 Abs. 4 des Energiegesetzes (EnG) wird unter gewissen Voraussetzungen eine durch die Wärmedämmung verursachte Überschreitung von maximal 20 cm bei der Berechnung u.a. beim Gebäude- und Grenzabstand nicht mitgezählt
- Unterschreitungen bis 20 cm sind in Anbetracht des EnG grosszügig zu handhaben

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Legal, illegal, Ausnahmegewilligung

Tabita Mehani und Lydia Brand



WIE HEIßT DAS
SPRICHWORT
RICHTIG?

AUSNAHMEN BESTÄTIGEN...

A) ... DEN FEHLER
B) ... DIE REGEL
C) ... DEN MANGEL

The slide features a red background with white text. At the top, the question 'WIE HEIßT DAS SPRICHWORT RICHTIG?' is written in large, bold, white capital letters. Below it, the phrase 'AUSNAHMEN BESTÄTIGEN...' is written in smaller white capital letters. A white speech bubble with a tail pointing towards the bottom right contains three multiple-choice options: 'A) ... DEN FEHLER', 'B) ... DIE REGEL', and 'C) ... DEN MANGEL'. There are small decorative icons in the corners: a green one in the top left, a blue one in the top right, and a red one in the bottom center.