

Strittig war die Einstufung einer teilweise in das Hauptgebäude integrierten, rund zur Hälfte vom Obergeschoss überlappten Doppelgarage als Besonderes Gebäude.

Aus den Erwägungen:

3.3 (...) Laut § 273 PBG gelten als Besondere Gebäude Bauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. In § 49 Abs. 3 PBG, wonach für solche Bauten in der Bau- und Zonenordnung von den kantonalen Mindestabständen abgewichen oder der Grenzbau erleichtert werden kann, ist von Gebäuden und Gebäudeteilen die Rede.

Die Rechtsprechung hat sich schon verschiedentlich mit dem Begriff des Besonderen Gebäudes befasst und geht entsprechend dem Wortlaut von § 49 Abs. 3 PBG ohne Weiteres davon aus, dass Besondere Gebäude, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, an Hauptgebäude angebaut sein können. Entscheidend ist, dass die Verbindung oder die Nähe zu einem Hauptgebäude zusammen mit der Beschaffenheit des Gebäudes (Befensterung, Isolation, Heizung und dergleichen) nicht dazu führt, dass in einer als Besonderes Gebäude deklarierten Baute Räume entstehen, die bei objektiver Betrachtungsweise zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Eine weiter gehende funktionale Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes wird neuester Praxis zufolge auch vom Verwaltungsgericht nicht mehr verlangt (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.3 ff. = BEZ 2012 Nr. 55, auch für das Folgende). Dagegen dürfen nicht bloss Bestandteile von Hauptgebäuden willkürlich zu An- und Nebenbauten und damit gegebenenfalls zu Besonderen Gebäuden erklärt werden. Deshalb ist in Anlehnung an die zur Abgrenzung zwischen Hauptgebäuden auf der einen und An- und Nebenbauten auf der andern Seite entwickelte Rechtsprechung eine gewisse konstruktive und architektonische Selbständigkeit des Besonderen Gebäudes zu verlangen.

3.4 Es ist unbestritten, dass die Doppelgarage nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt bzw. geeignet ist und deren grösste Höhe nicht mehr als 4 m beträgt. Jedoch steht die Doppelgarage nicht frei, sondern ist rund zur Hälfte ihrer Grundfläche in den Hauptbaukörper eingeschoben, da sie vom Obergeschoss in diesem Mass überlappt wird. Es kann sich bei der Doppelgarage somit nur dann um ein Besonderes Gebäude handeln, wenn sie trotz dieses Umstandes noch eine gewisse konstruktive und architektonische bzw. bauliche Selbständigkeit aufweist.

3.5 Im bereits zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. November 2012 (VB.2012.00274 = BEZ 2012 Nr. 55) ging es um einen Garagenlift, der wie die vorliegend umstrittene Doppelgarage am

Hauptgebäude nicht nur seitlich angebaut, sondern vom Obergeschoss teilweise überlappt wurde. Das Verwaltungsgericht qualifizierte jene Konstruktion nur deshalb als Besonderes Gebäude, weil sich die konstruktive und architektonische Selbständigkeit aufgrund einiger spezifischer Besonderheiten noch bejahen liess. So war ein Fassadeneinschnitt zwischen der den Garagenlift enthaltenden Baute und dem Obergeschoss vorhanden, wodurch eine bauliche Zäsur geschaffen wurde, welche es erlaubte, die Baute als baulich selbständig wahrzunehmen. Der Garagenlift war überdies nicht direkt an das Hauptgebäude angebaut, sondern hob sich von diesem mittels Zwischenräumen und eigenem Mauerwerk ab. Dergestalt hätte er sich entfernen lassen, ohne dass wesentlich in die oberirdisch wahrnehmbare Substanz des Hauptgebäudes hätte eingegriffen werden müssen. Zwar wäre diesfalls ein Leerraum entstanden, welcher vom Obergeschoss überragt worden wäre. Ein solcher Leerraum hätte indes Teil der architektonischen Besonderheit des Bauwerks gebildet, welches einen Leerraum auch auf einer anderen Seite des Gebäudes vorsah (VGr, 7. November 2012, VB.2012.00274, E. 2.8).

3.6 Derlei Besonderheiten sind bei der streitgegenständlichen Doppelgarage nicht gegeben. Die vom Zimmer 1 und dem als «Tempel» bezeichneten Raum überlappte Hälfte der Doppelgarage teilt ihr ostseitiges Mauerwerk mit der Küche und dem Reduit des Erdgeschosses. Die Decke stellt den Boden des Obergeschosses dar, so dass auch in horizontaler Hinsicht kein eigenständiges Mauerwerk vorhanden ist. Die Doppelgarage verfügt deshalb auch nicht über Fassadeneinschnitte, Zwischenräume oder dergleichen, welche sie als baulich selbständig erscheinen liesse. Eine Entfernung der Doppelgarage wäre ohne einen wesentlichen Eingriff in die oberirdisch wahrnehmbare Substanz des Hauptgebäudes nicht zu bewerkstelligen. Es würde auch nicht einfach ein Hohlraum entstehen, da das Obergeschoss baustatisch zumindest mittels Stützen abzusichern wäre. Derartige Eingriffe wären bautechnisch nicht nur offensichtlich unsinnig, sondern führten vorliegend auch nicht dazu, irgendwelche architektonischen Akzente der Neubaute zu unterstreichen. Mit anderen Worten kann die bloss theoretische, wenn auch baulich und wirtschaftlich wohl unsinnige Möglichkeit, Erdgeschossräume eines Gebäudes durch Hohlräume zu ersetzen, nicht dazu führen, dass diesen Erdgeschossräumen noch konstruktive und architektonische Selbständigkeit zuzugestehen wäre. Eine derartige Auffassung entzöge dem Begriff des Besonderen Gebäudes sämtliche Konturen.

Zusammengefasst verfügt die Doppelgarage nicht über ein ausreichendes Mass an konstruktiver und architektonischer Selbständigkeit, welche sie als Besonderes Gebäude, das an ein Hauptgebäude angebaut ist, aufzuweisen hätte. Damit handelt es sich nicht um ein Besonderes Gebäude. Die rekurrentische Rüge erweist sich somit als begründet.