

4. Soll ein Gebäude erstellt werden, das den ordentlichen Grenzabstand nicht respektiert, hat die Baubehörde nur zu prüfen, ob eine nachbarliche Vereinbarung über ein entsprechendes Näherbaurecht vorliegt (§ 270 Abs. 3 PBG).

Wird zusätzlich zur Grenzabstandsunterschreitung auch noch der ordentliche Gebäudeabstand unterschritten, so darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse gewährleistet sind. Wird der Grenzabstand vom projektierten Gebäude eingehalten und steht ein nachbarliches Gebäude näher an der Grenze, als es nach den Bauvorschriften zulässig ist, muss das Vorhaben bewilligt werden, wenn der nach § 274 Abs. 1 PBG zu bemessende Gebäudeabstand (Summe aus dem Grenzabstand, den das neue Bauvorhaben benötigt, und dem kantonalrechtlichen Mindestgrenzabstand) eingehalten ist oder wenn der Nachbar auch einer Unterschreitung dieses Gebäudeabstandes zustimmt und einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse vorliegen (§ 270 Abs. 3 PBG).

Die Baubehörde darf sich angesichts dieser öffentlichrechtlichen Regelungen ohne weiteres auf eine Prüfung des jeweils gerade zur Beurteilung stehenden konkreten Vorhabens beschränken. Es drängen sich mithin keine Regelungen im Hinblick auf künftige Bauten auf den Nachbargrundstücken auf. Steht nur dem Erstbauenden ein Näherbaurecht zu, so braucht sich die Baubehörde vorderhand nicht darum zu kümmern, welche Konsequenzen sich hinsichtlich künftiger Bauten auf dem Nachbargrundstück ergeben. Es ist primär Sache der Grundeigentümer, die Näherbaurechte im Rahmen des öffentlichrechtlich Zulässigen zu stipulieren. Dabei hat der ein Näherbaurecht einräumende Zweitbauende zu bedenken, dass er dereinst aufgrund der wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse (§ 270 Abs. 3 PBG) allenfalls weiter von der Grenze abrücken müssen wird, als es nach den privatrechtlichen Abmachungen zulässig wäre.

Ein Eingreifen der Baubehörde in die privatrechtlichen Belange in der Weise, dass der Erstbauende vorbehältlich der Statuierung eines gegenseitigen Näherbaurechts eine Abrückungserklärung des Zweitbauenden im Sinne von § 274 Abs. 2 PBG beizubringen hätte, ist weder erforderlich noch zulässig. Mit der gesetzlich geschaffenen Möglichkeit, Näherbaurechte zu stipulieren, sind die Abstände zwischen Grundstücksgrenzen und Gebäuden weitgehend der Disposition der Grundeigentümer anheimgestellt worden und können die ordentlichen öffentlichrechtlichen Ab-

stände von der Baubehörde nicht mehr durchgesetzt werden. Es muss demnach bei der nur einseitigen Einräumung eines Näherbaurechts hingenommen werden, dass der Zweitbauende den reduzierten Gebäudeabstand gemäss § 274 Abs. 1 PBG beanspruchen kann. Eine Abrückungserklärung im Sinne von § 274 Abs. 2 PBG zwecks Sicherung der zonengemässen Gebäudeabstände kann von der Baubehörde indessen nicht verlangt werden.