

Maja Saputelli und Kaja Zürcher

# Praxisänderung beim Grenzabstand von Gebäuden gegenüber Parzellen jenseits eines Weges



## Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 31. August 2023 (VB.2022.00389)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat in seinem Urteil vom 31. August 2023 (VB.2022.00389) entschieden, dass Gebäude gegenüber jenseits des Weges liegenden Parzellen nur noch den Wegabstand einzuhalten haben und nicht mehr zusätzlich den Grenzabstand. Mit dieser Praxisänderung kommt es der Kritik an seiner bisherige Rechtsprechung nach.

### 1 Sachverhalt

Der C AG wurde von der Planungs- und Baukommission Richterswil die Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser erteilt. Die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 befinden sich in der Wohnzone W2/30. Auf diesen Grundstücken ist der Bau von zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern geplant. Südlich der Baugrundstücke erstreckt sich eine 1,5 m breite Wegparzelle (Grundstück Kat.-Nr. 05, D-Weg). Weiter südlich befinden sich die Liegenschaften Kat.-Nrn. 08, 09 und 010, auf denen die Gebäude 06 und 07 stehen, ebenfalls in der Wohnzone W2 gelegen. Gegen diese Baubewilligung erhob A, Eigentümer eines Nachbargrundstücks, Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich, welches ihn abwies. Streitgegenstand waren unter anderem die in Richtung Süden einzuhaltenden Abstände des Neubausvorhabens. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob A Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag, dass der Entscheid und die Baubewilligung aufzuheben, eventualiter zur Neu beurteilung zurückzuweisen seien. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde abgewiesen.

### 2 Grenzabstand zu gegenüberliegenden Parzellen bei dazwischenliegender öffentlicher Wegparzelle

Die Praxisänderung wird vom Verwaltungsgericht wie folgt eingeleitet. § 265 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) schreibt für oberirdische Gebäude einen Abstand von 3,5 m gegenüber öffentlichen Wegen und von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen vor, wenn erstens keine Baulinien vorhanden sowie nicht notwendig sind und zweitens die Bau- und Zonenordnung (BZO) keine anderen Abstände vorschreibt.

In diesem Fall ist die Bau- und Zonenordnung Richterswil anwendbar, welche keine anderen Abstände vorschreibt.

Der direkt an das Baugrundstück angrenzende D-Weg stellt einen Flurweg im Sinne von § 108 Abs. 1 lit. b des Landwirtschaftsgesetzes vom 2. September 1979 (LG; LS 910.1) dar. Flurwege dienen der Erschliessung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke und stehen von Gesetzes wegen allen Fussgängern zur Benutzung offen. Es handelt sich deswegen um einen öffentlichen Weg nach § 265 Abs. 1 PBG.

Aufgrund der Qualifizierung als öffentlicher Weg müssen die Neubauten diesem gegenüber einen Abstand von 3,5 m einhalten (§ 265 Abs. 1 PBG). Dieser ist vorliegend unstrittig gewahrt.

Fraglich ist, ob zusätzlich zum Wegabstand der Gebäudeabstand zum jenseits des Weges liegenden Grundstücks zu wahren ist.

## 2.1 Nach bisheriger Rechtsprechung<sup>1</sup>

Bei öffentlichen Wegparzellen mit einer Breite von unter 3 m wird über den Weg hinweg die Einhaltung des vollen Grenzabstandes zum Grundstück jenseits des Weges verlangt. Die Begründung dafür setzt bei der Revision des PBG von 1991 an. Vor der Revision galt für Gebäude, dass sie bei fehlenden Baulinien gegenüber Strassen und Wegen den gleichen Abstand einzuhalten hatten wie von Nachbargrundstücken, im Minimum jedoch 3,5 m gegenüber Wegen (und 6 m gegenüber Strassen).

Seit der Revision gilt subsidiär zu den kommunalen Regelungen der kantonale Mindestabstand. Mit dem Ziel der baulichen Verdichtung sollen die Abstände

zwischen Gebäuden nicht unangemessen gross werden, wenn zur Strassenbreite beidseitig noch der ordentliche Grenzabstände hinzukommt. Bei Wegen unter 3 m kommt es damit jedoch zu weit

---

**«Als Maximalabstand bei diesem Ausgleich sind 6.5 m bestimmt (3.5 m Wegabstand und 3 m Wegbreite).»**

---

geringeren Grenzabständen als bei direkt aneinandergrenzenden Grundstücken. Weist beispielsweise ein Weg eine Breite von weniger als 1 m auf, führt das zu Gebäudeabständen von knapp 8 m, obwohl die kommunalen Abstandsvorschriften für zwei direkt aneinander angrenzende Grundstücke das Doppelte oder mehr vorsehen.

Als Verschärfung kommt hinzu, dass beim Strassen- und Wegabstand nach § 265 Abs. 1 PBG kein Mehrlängenzuschlag hinzuzufügen ist. Ausserdem ergibt es keinen Sinn, wenn gegenüber privaten Wegen der grössere kommunale, gegenüber öffentlichen Wegen jedoch nur der geringere Abstand von 3.5 m

gilt. Dies stellt eine gesetzgeberische Ungereimtheit dar und deswegen ist auch bei öffentlichen Wegen unter 3 m Breite über diesen hinweg der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück einzuhalten. Damit soll eine Besserstellung von Baugrundstücken verhindert werden, die an schmalen Wegen liegen. Als Maximalabstand bei diesem Ausgleich sind 6,5 m bestimmt (3,5 m Wegabstand und 3 m Wegbreite). Diese Rechtsprechung ist mit dem Entscheid VB.2001.00092 vom 5. September 2001 (BEZ 2001 Nr. 48) initiiert und mit dem Entscheid VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005 (BEZ 2006 Nr. 7) präzisiert worden.

## 2.2 Praxisänderung

Das Verwaltungsgericht schliesst sich nun der Kritik an diesem Ausgleich in Lehre<sup>2</sup> und Rechtsprechung<sup>3</sup> an und hält an der dargelegten Rechtsprechung nicht weiter fest. Ausgangspunkt jeder Gesetzesauslegung bildet der Wortlaut. Der Wortlaut von § 265 Abs. 1 PBG ist klar und der Bestimmung lässt sich kein weiterer oder anderer Abstand entnehmen. Es stimmt, dass es bei schmalen öffentlichen, nicht durch Baulinien gesicherten Wegen geringere Gebäudeabstände geben kann, als bei zwei direkt aneinandergrenzenden Grundstücken. Jedoch spricht der Umstand allein, dass diese Rechtsfolge eintreten kann, nicht dafür, dass der Gesetzgeber eine andere Abstandsregelung haben wollte, als sich aus der kantonalen Vorgabe ergibt.

---

**«Es stimmt, dass es bei schmalen öffentlichen Wegen geringere Gebäudeabstände geben kann, als bei zwei direkt aneinandergrenzenden Grundstücken.»**

---

Ausserdem ist es den Gemeinden unbenommen, Wegabstände selbst vorzugeben oder Baulinien zu bestimmen.

Damit ist die kantonale Regelung durch die Gemeinden austarierbar und die Gemeinden könnten § 265 Abs. 1 PBG die Anwendung entziehen. Das kantonal-

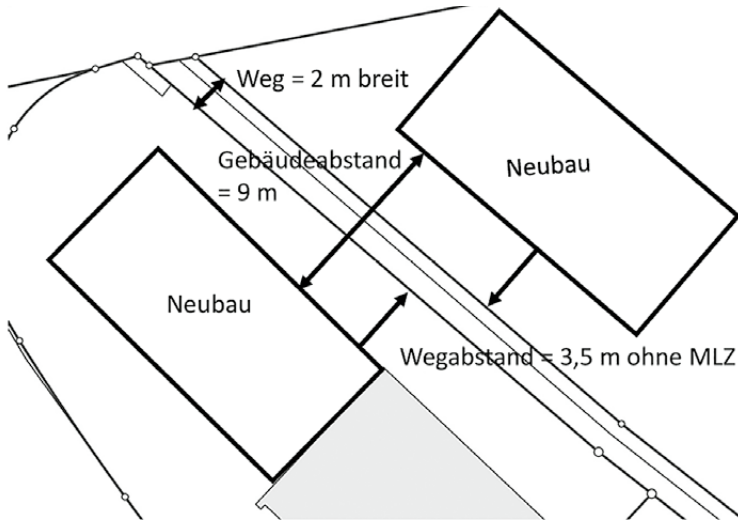
---

**«Den Gemeinden ist es unbenommen, Wegabstände selbst vorzugeben oder Baulinien zu bestimmen.»**

---

baurechtliche Regelungsgefüge ist daher im Bedarfsfalle durch den Erlass von Ausführungsvorschriften durch die hierfür zuständigen Gemeinden im Rahmen ihrer Regelungskompetenz anzupassen, was auch der gesetzlich vorgesehenen Konzeption entspricht (§ 2 lit. c PBG).

Richterliches Eingreifen ist deshalb nicht nur überflüssig, sondern es fehlt dafür eine gesetzliche Grundlage. Das Verwaltungsgericht anerkennt damit § 265 Abs. 1 PBG als reine Ersatzordnung<sup>4</sup> und schützt sowohl das gesetzlich verankerte Verdichtungspotential des PBG wie auch die kommunale Kompetenz zur Güterabwägung<sup>5</sup>.



Skizze: Wegabstand – Gebäudeabstand

### 2.3 Entscheid

Im vorliegenden Fall ist ausserdem nicht vollständig geklärt, ob die bisherige Rechtsprechung den zum gegenüberliegenden Grundstück einzuhaltenden Grenzabstand «anstelle» des Wegabstandes oder «zusätzlich» zu diesem gemessen haben wolle. Der erste Fall kann dazu führen, dass der Wegabstand von 3,5m unterschritten werden darf, sollte der Grenzabstand zum gegenüberliegenden Grundstück abzüglich der Wegbreite weniger als 6,5m betragen. Dies wäre eine unzulässige faktische Nichtanwendung oder zumindest Unterschreitung von § 265 Abs. 1 PBG. Der zweite Fall hingegen würde eine neue Kategorie von Gebäuden schaffen, bei denen verschiedene Arten von Abstandsmessungen zum Zuge kämen.

Demzufolge ist nach § 265 Abs. 1 PBG bei fehlenden anderweitigen kommunalen Vorschriften zum Flurweg allein der Wegabstand von 3,5 m einzuhalten. Dieser Wegabstand von Neubauten gegenüber Flurwegen ist eine die Verkehrsbaulinie ersetzende Baubegrenzungslinie im Sinne von § 272 PBG. Da das Neubauvorhaben diesen Wegabstand wahrt und sich nicht darüber hinausstellt, ist nach der genannten Bestimmung kein Gebäudeabstand zu messen.

### 3 Fazit

Diese Praxisänderung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich ist sehr zu begrüssen. Die Anwendung der Gesetzesbestimmung von § 265 Abs. 1 PBG ohne richterliche Korrektur führt bei allen involvierten Parteien zu Klarheit und kann – sofern erwünscht – von den Gemeinden gemäss ihren Bedürfnissen angepasst werden.

**Maja Saputelli, Rechtsanwältin,  
und Kaja Zürcher, BLaw,  
beide Zürich**

<sup>1</sup> VB.2001.00092 vom 5. September 2001, in: BEZ 2001 Nr. 48; VB.2005.00017 vom 1. Juni 2005, in: BEZ 2006 Nr. 7.

<sup>2</sup> Huber Felix, Grenzabstände von Gebäuden gegenüber der jenseits des Weges liegende Parzelle, in: PBG aktuell 1/2002, S. 34 ff.; Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1058.

<sup>3</sup> BRKE I Nr. 0250/2005 vom 23. September 2005 E. 8, in: BEZ 2005 Nr. 43.

<sup>4</sup> Huber (EN 2), S. 36.

<sup>5</sup> Huber (EN 2), S. 37.

**Stutz Medien**

**DIE PUBLIKATION  
«DER GESTALTUNGSPLAN»  
IST IM ONLINE-SHOP  
ERHÄLTlich.**



Inhalt, Bedeutung und Anwendung in der Praxis  
von Rebecca Bauder für **CHF 38.95** bestellen.

(inkl. Mwst, exkl. Porto und Verpackung)

**shop.stutz-medien.ch**

