

# **BGE BGE 118 Ia 446 vom 1. Januar 1992**

Bundesgericht (BGE), 1992-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_BGE\\_118\\_Ia\\_446](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_118_Ia_446)

FR: BGE BGE 118 Ia 446 du 1 janvier 1992

IT: BGE BGE 118 Ia 446 del 1 gennaio 1992

## **Regeste**

Regeste Bauvorhaben in der Bündner Erhaltungszone; Gemeindeautonomie. 1. Die Bündner Erhaltungszone kann mit einer beschränkten Bauzone verglichen werden, welche eine Nichtbauzone überlagert; sie stützt sich auf Art. 18 Abs. 1 RPG und kommt hinsichtlich ihrer Zielsetzung einer Schutzzone nahe. Im vorliegenden Fall erübrigt es sich allerdings, die Frage der Rechtsnatur dieser Erhaltungszone abschliessend zu beurteilen (E. 2a/c). 2. Das Interesse an der Bewahrung des ursprünglichen Ortsbildes des Maiensässes überwiegt das Interesse des Bauherrn daran, das strittige Bauvorhaben zu verwirklichen (grösserer Sonnenkollektor zur Betreibung einer Solar-Schwerkraftheizung). Das kantonale Verwaltungsgericht hat das Vorhaben auf willkürliche Weise als zonenkonform bezeichnet und damit die Autonomie der das Projekt ablehnenden Gemeinde verletzt (E. 4).

Regeste Projet de construction dans la zone de maintien de l'habitat rural (Grisons); autonomie communale. 1. La zone de maintien de l'habitat rural prévue par le droit grison peut être assimilée à une zone où la construction est admise dans une mesure restreinte, superposée à une zone non constructible; elle est conforme à l'art. 18 al. 1 LAT et, par son but, elle équivaut presque à une zone de protection. En l'espèce, il n'est cependant pas nécessaire de déterminer exactement la nature juridique de cette zone (consid. 2a/c). 2. L'intérêt à la conservation de l'aspect originel du hameau prime l'intérêt du propriétaire à réaliser le projet litigieux (chauffage comprenant un capteur solaire de grande dimension). C'est de façon arbitraire que le Tribunal administratif cantonal a jugé ce projet conforme à l'affectation de la zone. Il a dès lors violé l'autonomie de la commune qui refuse son autorisation (consid. 4).

Regesto Progetto di costruzione nella zona di conservazione (Grigioni); autonomia comunale. 1. La zona di conservazione prevista dal diritto grigionese può essere paragonata ad una zona in cui la costruzione è ammessa in maniera limitata, che si sovrappone ad una zona non edificabile; essa si fonda sull'art. 18 cpv. 1 LPT ed è assimilabile, in virtù del suo scopo, ad una zona di protezione. Nella fattispecie non è comunque necessario determinare precisamente la natura giuridica di questa zona (consid. 2a/c). 2. L'interesse alla conservazione dell'aspetto originale della frazione prevale sull'interesse del proprietario a realizzare il progetto litigioso (collettore solare di grandi dimensioni per il funzionamento di un impianto di riscaldamento). Il Tribunale amministrativo cantonale ha arbitrariamente giudicato questo progetto conforme alla destinazione della zona, violando così l'autonomia del comune che ha rifiutato tale progetto (consid. 4).

## **Erwägungen**

### **E. 2**

In Landschaften mit schützenswerten Bauten und Anlagen können die Kantone die Änderung der Nutzung bestehender Gebäude als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 Bst. a RPG) bewilligen, wenn das Gebäude durch Verfügung der für Ortsbild- und Landschaftsschutz zuständigen Behörde als landschaftstypisch geschützt ist und die dauernde Erhaltung der Bausubstanz nicht anders sichergestellt werden kann.

### **E. 3**

a) Die vorstehenden Erwägungen führen zum Ergebnis, dass das hier umstrittene Bauvorhaben in zutreffender Weise im Verfahren gemäss Art. 22 RPG auf seine Zonenkonformität und damit auf seine Übereinstimmung mit Art. 67bis BauG überprüft worden ist. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe derart auf willkürliche Weise kantonales Recht und damit auch ihre Gemeindeautonomie verletzt. Zutreffend hat sie diese Rüge im Rahmen der staatsrechtlichen Beschwerde vorgetragen. Durch den angefochtenen Entscheid wird die Beschwerdeführerin in ihrer Eigenschaft als Trägerin hoheitlicher Gewalt getroffen. Sie ist daher beschwerdelegitimiert. Ob ihr im betreffenden Bereich tatsächlich Autonomie zusteht, ist keine Frage der Legitimation, sondern Gegenstand der materiellen Beurteilung ( BGE 117 Ia 354 f. E. 3a, BGE 116 Ia 43 E. 1a, BGE 114 Ia 76 E. 1, 81 E. 1a und 467 E. 1a, BGE 113 Ia 202 E. 1a, mit Hinweisen).

b) Eine Gemeinde ist in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (BGE 117 Ia BGE 118 Ia 446 S. 454 355 f. E. 4a, mit Hinweisen). Ist diese Voraussetzung erfüllt, so kann sich die Gemeinde mit staatsrechtlicher Beschwerde dagegen zur Wehr setzen, dass die kantonale Behörde im Rechtsmittelverfahren ihre Prüfungsbefugnis überschreitet oder dass sie bei der Anwendung der kommunalen, kantonalen und bundesrechtlichen Normen, die den betreffenden Sachbereich ordnen, gegen das Willkürverbot verstösst, oder, soweit kantonales oder eidgenössisches Verfassungsrecht in Frage steht, dieses unrichtig auslegt oder anwendet ( BGE 115 Ia 44 , 114 Ia 169 f. und 372 E. 2a, 112 Ia 270 E. 2a, je mit Hinweisen).

c) Wie das Bundesgericht schon vielfach festgestellt hat, sind die Bündner Gemeinden in weiten Bereichen der Raumplanung und des Bauwesens autonom ( BGE 110 Ia 207 E. 2b, 108 Ib 238 E. 3b, mit Hinweisen). Diese Autonomie erstreckt sich klarerweise auf die Frage der Zonenkonformität, welche sich nach den im kantonalen und kommunalen Baurecht enthaltenen Grundsätzen beurteilt. Im vorliegenden Fall sind in dieser Hinsicht die Art. 27a KRG und 67bis BauG massgebend. Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben des Beschwerdegegners in der Erhaltungszone "Aclas Dafora" namentlich im Lichte von Art. 67bis BauG zonenkonform ist. Bei der Anwendung dieser Vorschrift steht der Gemeinde Alvaneu zweifellos eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Willkürüge in bezug auf Art. 67bis BauG damit, diese Vorschrift bezwecke die Erhaltung der Maiensäss-Siedlungen als Bestandteil der Kulturlandschaft. Ursprünglich hätten die Bergbauern die Maiensässe als Unterkunft im Herbst benützt, wenn sie das Vieh hätten ausfüttern müssen. Daher wiesen die Maiensässe auch einen Stall- und einen Wohnteil auf. Diese Bausubstanz sei erhaltenswert, zeige sie doch deutlich die kulturhistorische Bedeutung der Maiensässe auf. Infolge des Bedeutungsverlustes der Berglandwirtschaft hätten auch die Maiensässe ihre ursprüngliche Funktion verloren. Trotzdem habe die Gemeinde Alvaneu den besonderen Charakter solcher Siedlungen bewahren wollen. Um die bestehenden Bauten einem erweiterten

Nutzungszweck zu öffnen, habe die Gemeinde in ihrem Baugesetz eine Ferienhausnutzung ermöglicht, welche jedoch nur unter Einhaltung strengster Bedingungen zulässig sein solle. So enthalte Art. 67bis BauG ein ausdrückliches Ausbauverbot der bestehenden Erschliessungsanlagen. Das zeige deutlich, dass die bestehenden Verhältnisse gewahrt werden sollten und die Wohnnutzung auf denjenigen Rahmen beschränkt sei, welcher mit der bestehenden Erschliessung BGE 118 Ia 446 S. 455 vereinbar und verträglich sei. Das Verwaltungsgericht habe den Zweck der Erhaltungszone krass falsch definiert. Die bestehende Bausubstanz solle nur beschränkt dem Wohnen dienen, und vor allem solle der ursprüngliche Zustand erhalten werden. Es gehe darum, einen künftig drohenden Zerfall der Maiensäss-Hütten zu verhindern und die Bausubstanz zu bewahren. Deshalb sei die Erhaltungszone auch nicht diejenige Zone, in welcher vor allem die umweltverträglicheren Alternativenergien gefördert werden sollten. Das sei bei Bauvorhaben in der eigentlichen Bauzone zu tun. In der Erhaltungszone sei ein Aus- und Neubau unzulässig. Die Gemeinde Alvaneu werde daher den Einbau eines Solar- oder konventionellen Ölheizungssystems in einem Gebäude der Erhaltungszone nie bewilligen, da sonst eine zonenwidrige Benutzung möglich wäre. Sie wolle alle Vorkehrungen treffen, um einen solchen zonenwidrigen Zustand zu verhindern, weshalb sie auch noch nie den Einbau eines Heizsystems in einer Maiensäss-Hütte bewilligt habe. Darüber hinaus hätten auch die bestehenden Blechdächer keinen Einfluss auf den Zweck der Erhaltungszone. Die Erhaltungszone sei u.a. gerade deshalb ausgeschieden worden, um derartige Missgriffe in Zukunft zu verhindern. Die Gemeinde habe seit 1982 kein Blechdach mehr bewilligt. Die Maiensäss-Siedlung "Aclas Dafora" sei trotz der altrechtlichen Bausünden von ausnehmender Schönheit und deshalb erhaltenswert. Trotz diesen von der Beschwerdeführerin geäußerten Bedenken entschied das Verwaltungsgericht, die Baubewilligung für die Installation eines Sonnenkollektors mit den Massen 3,0 m x 1,25 m (3,75 m<sup>2</sup>) auf dem Dach der Maiensäss-Hütte des Beschwerdegegners sei zu erteilen. Dies sei sowohl im Hinblick auf den Wortlaut von Art. 67bis BauG als auch angesichts des Zwecks der Erhaltung von Wohnsubstanz notwendig. Am bundesgerichtlichen Augenschein hat sich ergeben, dass die Gemeinde die Bewilligung der vom Beschwerdegegner für die Betreibung einer Solar-Schwerkraftheizung projektierten Anlage vor allem bekämpft, weil sie ein negatives Präjudiz für die übrigen Dachflächen des Maiensässes "Aclas Dafora" befürchtet. Bisher wurden dort zwar Sonnenkollektoren bewilligt, aber nur kleinflächige von in der Regel rund 1/3 m<sup>2</sup>. Diese dienen ausschliesslich zur Stromerzeugung für Beleuchtungszwecke. Die Gemeinde liess diese Anlagen nicht zuletzt deshalb zu, weil sie wesentlich ungefährlicher sind als andere Beleuchtungssysteme, wie etwa Petrol- oder Gaslampen. Im Interesse der Zielsetzungen der Erhaltungszone "Aclas Dafora" wurde der Nutzen dieser Lichtstromanlagen höher gewertet als die Interessen am Schutz des Ortsbildes. Die BGE 118 Ia 446 S. 456 vom Beschwerdegegner vorgesehene Sonnenkollektoranlage soll Heizzwecken dienen. Sie ersetzt aber die bestehende Holzheizung nicht, sondern soll diese lediglich unterstützen und ergänzen. Am Augenschein ist klar geworden, dass der Heizungsbeitrag der geplanten Anlage im Verhältnis zum gesamten Heizungsbedarf unwesentlich ist. Schon aus diesem Grund ist es willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht das Interesse an der Erhaltung des Ortsbildes des in Frage stehenden Maiensässes weniger hoch bewertete als das Interesse des Beschwerdegegners an der Errichtung der Heizungsanlage. Aber auch aus einem weiteren Grund ist der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichtes verfassungsrechtlich nicht haltbar. Würde dem Beschwerdegegner die umstrittene Sonnenkollektoranlage bewilligt, so müsste dies auch gegenüber weiteren Hausbesitzern des Maiensässes getan werden.

Dadurch würde aber die heute - von einzelnen, wenn auch nicht unübersehbaren Ausnahmen abgesehen - guterhaltene Dachlandschaft des Maiensässes "Aclas Dafora" stark beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung des Ortsbildes wollen aber die erwähnten kommunalen und kantonalen Vorschriften betreffend die Erhaltungszone "Aclas Dafora" offensichtlich verhindern. Davon, dass das ursprüngliche Ortsbild des Maiensässes schon an verschiedenen Stellen beeinträchtigt ist, hat sich die bundesgerichtliche Delegation am Augenschein überzeugen können. Dies ist zwar bedauerlich, vermag aber das Interesse daran, das auch heute noch sehr schöne und beeindruckende Erscheinungsbild des Maiensässes mit verhältnismässigen Vorkehren zu erhalten, nicht wesentlich herabzumindern. Die Gemeinde bemüht sich im übrigen seit einigen Jahren mit ihrer am Augenschein näher dargelegten Baubewilligungspraxis sehr um die sinnvolle und zweckmässige Erhaltung des Maiensässes, wobei sie ganz besonders auf ästhetische Belange achtet. Sie beabsichtigt, vorhandene Beeinträchtigungen nach Möglichkeit zu beseitigen und neue zu verhindern. Das ist keine leichte Aufgabe, besonders wenn es auch darum geht, eigenmächtigem unbewilligtem Vorgehen von Hauseigentümern zu begegnen. Indem das Verwaltungsgericht den geplanten Sonnenkollektor mit Solar-Schwerkraftheizung in der Erhaltungszone "Aclas Dafora" von Alvaneu als zonenkonform bezeichnet hat, hat es somit die Bestimmungen gemäss Art. 27a KRG in Verbindung mit Art. 67bis BauG in verfassungsrechtlich unhaltbarer Weise angewendet. Sein Urteil verstösst daher gegen die Gemeindeautonomie.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.