

# **BGer 1C\_146/2013 vom 15. Juli 2013**

Bundesgericht, 2013-07-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_146\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_146_2013)

FR: TF 1C\_146/2013 du 15 juillet 2013

IT: TF 1C\_146/2013 del 15 luglio 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann eingetreten werden.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann laut Art. 95 lit. a BGG die Verletzung von Bundesrecht, einschliesslich von Bundesverfassungsrecht, geltend gemacht werden. Die Rüge der Verletzung von kantonalem Recht wird ausschliesslich anhand des Verfassungsrechts und insbesondere des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV geprüft. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 136 I 316 E. 2.2.2 S. 318 f. mit Hinweisen).

### **E. 2**

Die Beschwerdeführer bestreiten die Bauberechtigung des Bauherrn hinsichtlich dem Zugang zur Tiefgarage auf Parzelle Nr. 2215 und dem dazu gehörigen Treppenhaus. Sie halten fest, dass das Bauprojekt in diesen Bereich eingreife und die Miteigentümer dieser Parzelle keine Einwilligung für eine Umgestaltung abgegeben hätten. Sie werfen dem Verwaltungsgericht eine falsche Sachverhaltsermittlung vor und rügen eine Verletzung von Art. 742 ZGB .

#### **E. 2.1**

Das Verwaltungsgericht hält in E. 3c auf S. 11 seines Urteils fest, es sei nicht streitig, dass die Tiefgarage im Eigentum der Miteigentümer der Parzelle Nr. 2215, auf welcher sich die Einfahrt zur Autoeinstellhalle befindet, stehe. Die Beschwerdeführer machen unter dem Gesichtswinkel der Rüge der falschen Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 BGG geltend, zu genannter Parzelle und Miteigentum gehöre auch das Treppenhaus. Das Verwaltungsgericht stellt an der genannten Stelle nichts anderes fest und ist auch nicht von einem andern Sachverhalt ausgegangen. Der Beschwerdegegner bestreitet das Miteigentum an der Garagenausfahrt und am Treppenhaus nicht. Die Rüge der falschen Sachverhaltsfeststellung erweist sich demnach als unbegründet bzw. gegenstandslos. Somit ist davon auszugehen, dass das Garagenausgangshäuschen den Miteigentümern der Parzelle Nr. 2115 gehört.

#### **E. 2.2**

Für die Beurteilung der Frage, ob der Beschwerdegegner über eine hinreichende Berechtigung für die Erteilung der umstrittenen Baubewilligung verfüge, ist vom Einspracheentscheid und von der Bewilligung der Gemeinde Obersaxen vom 27. Juli 2012 auszugehen. Im Einspracheentscheid hielt der Gemeindevorstand fest, dass das Baugesuch die beiden Parzellen Nr. 2211 und 2273 betreffe und dass die Frage, ob mit dem Bauvorhaben in fremdes Eigentum eingegriffen werde und eine Verlegung der Dienstbarkeit erforderlich sei, vom Zivilrichter zu entscheiden sei. In der Baubewilligung werden allfällige privatrechtliche Einsprachen ausdrücklich vorbehalten. Im gleichen Sinne ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Frage der Dienstbarkeiten der Parzelle Nr. 2115 und eine allfällige Verlegung im Einzelnen offen sei. Der Beschwerdegegner verkennt nicht, dass eine Regelung der gegenseitigen privatrechtlichen Ansprüche unter den Miteigentümern dieser Parzelle zu treffen sei oder einem Zivilgericht zur Entscheidung vorgelegt werden müsse.

Bei dieser Sachlage zeigt sich, dass das Verwaltungsgericht die Dienstbarkeiten keiner Überprüfung unterzogen hat und die Bestimmung von Art. 742 ZGB - ausser einer beiläufigen Erwähnung - gar nicht angewendet hat. Damit erweist sich die Rüge der Verletzung von Bundesrecht von vornherein als unbegründet.

Wie schon der Gemeindevorstand festgehalten hat, betrifft das eigentliche Baugesuch ausschliesslich die beiden Parzellen Nr. 2211 und 2273, die Eigentum des Beschwerdegegners sind. Die Beschwerdeführer vermögen nicht darzulegen, dass bei dieser Sachlage die Miteigentümer der Parzelle Nr. 2115 das Baugesuch hätten mitunterzeichnen müssen.

### **E. 2.3**

Das Verwaltungsgericht ist eingehend auf die Frage des Verhältnisses zwischen öffentlich-rechtlicher Baubewilligung und zivilrechtlicher Bauberechtigung eingegangen. Es hat in Bezug auf den vorliegenden Fall dargelegt, dass dem Beschwerdegegner die zivilrechtliche Berechtigung nicht offensichtlich fehle. Es ist von der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit und einer allfälligen Umgestaltung im Bereiche des Zugangs ausgegangen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer hat es nicht übersehen, dass nicht eine Verlegung einer Dienstbarkeit im eigentlichen Sinne, sondern eine Umgestaltung des Zugangsbereichs in Frage stehe. Überdies hat es auf die Erklärungen der Bauherrschaft abgestellt, die betreffenden Arbeiten erst in Angriff zu nehmen, wenn in Bezug auf den Garagenzugang sämtliche Unklarheiten ausgeräumt seien. Es schloss daraus, dass dem Beschwerdegegner die Bauberechtigung nicht offensichtlich fehle.

Die Beschwerdeführer setzen sich mit der Praxis des Verwaltungsgerichts zum Verhältnis zwischen öffentlich-rechtlicher Baubewilligung und zivilrechtlicher Bauberechtigung nicht auseinander. Sie legen auch nicht dar, dass vor dem Hintergrund der konkreten Gegebenheiten auf das offensichtliche Fehlen der Bauberechtigung hätte geschlossen werden müssen.

Somit erweist sich die Beschwerde in diesem Punkte als unbegründet.

### **E. 3**

Des Weiteren machen die Beschwerdeführer geltend, das Bauprojekt halte die nach dem kommunalen Baugesetz (BG) vorgesehenen Grenzabstände nicht ein.

#### **E. 3.1**

Gemäss Art. 67 Abs. 2 BG ist der grosse Gebäudeabstand von der Hauptfassade aus einzuhalten; die kleinen Grenzabstände gelten für die übrigen Fassaden. Für die betroffene Zone beträgt der grosse Grenzabstand 6 m, der kleine 3 m.

### **E. 3.2**

Als erstes rügen die Beschwerdeführer, dass das Verwaltungsgericht das Bauprojekt als einen einzigen Gebäudekomplex und in Übereinstimmung mit dem Gemeindevorstand Obersaxen die Nordfassade als (einzige) Hauptfassade qualifizierte. Ihrer Auffassung nach handelt es sich um zwei (zusammengebaute) Häuser mit je einer Hauptfassade, die für das Haus A nach Norden und für das Haus B nach Süden gerichtet sei.

### **E. 3.3**

Zur Begründung, dass es sich beim Bauprojekt um einen einzigen Gebäudekomplex und nicht um zwei zusammengebaute Häuser handelt, hat das Verwaltungsgericht auf folgende Gegebenheiten verwiesen: Erschliessung im Erdgeschoss durch ein Treppenhaus; gemeinsame Hauseingangstüre für alle drei Wohnungen; interne Erschliessung der einzelnen Stockwerke durch interne Treppen; Waschküchen und Keller für alle drei Wohnungen im Untergeschoss; wesentlich grössere Wandstärken bei den Aussenwänden als bei den zwischen den Hausteilen liegenden Wänden.

Demgegenüber weisen die Beschwerdeführer auf die baulich und funktional unterschiedlichen Häuser hin; das zeige sich beispielhaft im Grundrissplan des Erdgeschosses wie auch in den Fassadenansichten.

Die Vorbringen der Beschwerdeführer sind zwar nachvollziehbar. Indes setzen sie sich mit der Begründung des Verwaltungsgerichts nicht näher auseinander. Sie legen nicht dar, dass die Auffassung des Verwaltungsgerichts geradezu willkürlich sei. Trotz eines unterschiedlichen Erscheinungsbildes der beiden Teile durfte das Verwaltungsgericht darauf abstellen, dass die beiden Häuser mit den drei Wohnungen sehr stark ineinander verschachtelt sind und organisatorisch und von der Erschliessung her eine Einheit bilden. Daran ändert der Umstand nichts, dass die beiden Teile auf den Plänen als Haus A und Haus B bezeichnet werden. Bei dieser Sachlage konnte das Verwaltungsgericht mit haltbaren Gründen annehmen, dass das ganze Bauprojekt einen einzigen Gebäudekomplex bilde. Daran vermag der Einwand nichts zu ändern, die Grenzabstände dienen primär der Wohnhygiene; dem Baugesetz kann nicht entnommen werden, dass für grössere Gebäude nicht nur eine einzige Hauptfassade, sondern allenfalls zwei Hauptfassaden massgeblich seien.

Es ergibt sich daraus, dass die Annahme eines einzigen Gebäudekomplexes vor dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV standhält.

### **E. 3.4**

Somit stellt sich die Frage, welches die massgebliche Hauptfassade ist. In dieser Hinsicht rügen die Beschwerdeführer unter formellen Aspekten vorerst Verletzungen von Art. 29 BV.

Zum einen werfen sie dem Verwaltungsgericht vor, keine eigene Prüfung vorgenommen und lediglich auf die Beurteilung des Gemeindevorstands Obersaxen abgestellt zu haben. Es trifft zu, dass das Verwaltungsgericht der Gemeinde einen erheblichen Beurteilungsspielraum zugesteht. Dies ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Ebenso lässt sich verfassungsrechtlich vertreten, auf die Ortskenntnisse der

Gemeindebehörden abzustellen. Auch wenn die Frage der Orientierung der Hauptfassade in erster Linie nach den Planunterlagen zu beurteilen ist, kann im Zweifelsfall hilfsweise auf die Praxis an den betroffenen Örtlichkeiten abgestellt werden, die die lokalen Behörden besser kennen als das Verwaltungsgericht. Der Vorwurf, es habe seine Prüfungsbefugnis nicht wahrgenommen, erweist sich als unbegründet.

Zum ändern machen die Beschwerdeführer geltend, das Verwaltungsgericht sei auf ihre Vorbringen nicht eingegangen und habe seinen Entscheid nicht hinreichend begründet. Die Rüge erweist sich als unbegründet. Der angefochtene Entscheid zeigt klar auf, aus welchen Gründen das Verwaltungsgericht die Nordfassade als die Hauptfassade bezeichnete. Dass es dabei auf die Erwägungen des Gemeindevorstands abstellt, ändert daran nichts. Im Übrigen waren die Beschwerdeführer durchaus in der Lage, ihre Beschwerde ans Bundesgericht sachgerecht zu begründen.

Die Rügen der Verletzung von Art. 29 BV erweisen sich als unbegründet.

### **E. 3.5**

Wie dargetan, erachtete das Verwaltungsgericht die nördliche Fassade als Hauptfassade. Es stellte hierfür auf die Orientierung der Hauptwohnräume, die Stellung der Nachbargebäude, die Besonnung und die topographische Lage ab. Der Gemeindevorstand Obersaxen hielt dazu im Einspracheentscheid fest, dass sowohl gegen Norden wie gegen Süden Hauptwohnräume vorgesehen seien. Gestützt auf die Hilfskriterien sei davon auszugehen, dass in Obersaxen entsprechend seiner geographischen Lage die überwiegende Mehrheit der Häuser gegen Norden und Westen ausgerichtet sind. Dies entspreche denn auch der Praxis der Baubehörden. Dem Faktor der bessern Besonnung auf der Südseite komme für sich allein keine ausschlaggebende Bedeutung zu. Der Beschwerdegegner weist in seiner Vernehmlassung darauf hin, dass praktisch alle benachbarten Gebäude nach Norden gerichtet sind und gegen Norden den grossen Gebäudeabstand aufweisen (soweit auf einen solchen aufgrund der besondern Gegebenheiten nicht verzichtet worden ist). Die Haupträume der grössten Wohnung mit einer Fläche von rund 160 m<sup>2</sup> lägen im Haus A.

Demgegenüber weisen die Beschwerdeführer gestützt auf die Plan- und Ansichtsunterlagen darauf hin, dass das nördlich gelegene, zweigeschossige Haus A dem südlich gelegenen, dreigeschossigen Haus B untergeordnet sei; dies zeige sich sowohl aufgrund der Volumen der beiden Häuser, in Bezug auf die topographische Lage und wegen des Umstands, dass im Haus B zwei Wohnungen nach Süden gerichtet seien, im Haus A nur eine nach Norden. Das Haus A müsse als Nebenbaute bezeichnet werden, sodass nicht nachvollziehbar sei, dass es die Hauptfassade abgebe. Sie halten fest, dass auch die Nachbargebäude nicht nach Norden ausgerichtet seien. Die Besonnung spreche eindeutig dafür, die Südseite als Hauptfassade zu bezeichnen.

In Anbetracht der Kubatur und Erscheinung des höheren Hauses B im Vergleich mit dem niedrigeren Haus A, der zwei Wohnungen im Haus B und der Besonnung scheint die Auffassung der Beschwerdeführer auf ersten Blick hin einzuleuchten. Das vermag allerdings die Willkür des angefochtenen Verwaltungsgerichtsurteils nicht zu begründen. Trotz der zwei Wohnungen im Haus B darf berücksichtigt werden, dass die grösste der insgesamt drei Wohnungen im Haus A liegt und gegen Norden ausgerichtet ist. Die obere Wohnung im Haus B ist nicht ausschliesslich nach Süden ausgerichtet, sondern weist auf der Nordost-Seite einen Balkon auf. Daraus darf geschlossen werden, dass von Haus A und Haus B zusammengezählt eine sehr beträchtliche Fassadenfläche nach Norden weist, was

sich denn auch der Nordansicht entnehmen lässt. Weil die Kriterien für die Bestimmung der Hauptfassade angesichts der konkreten Gegebenheiten keine zum vornherein klare Zuordnung erlauben, darf ohne Willkür auf zusätzliche Gesichtspunkte abgestellt werden. Die allgemeine topographische Lage spricht für eine Nordausrichtung. Der Gemeindevorstand Obersaxen und das Verwaltungsgericht haben zudem darauf abgestellt, dass in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben wie auch allgemein in der Gemeinde Obersaxen die Mehrheit der Häuser gegen Norden gerichtet ist. Die Beschwerdeführer unterlassen es, diese Annahme mit einer Sachverhaltsrüge gemäss Art. 97 BGG in Frage zu stellen, und belassen es bei einer gegenteiligen Behauptung, auf die nicht näher einzugehen ist.

Gesamthaft ergibt sich somit, dass das Verwaltungsgericht mit sachlichen Gründen die Nordfassade als Hauptfassade betrachten durfte, ohne in Willkür zu verfallen. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkte als unbegründet.

#### **E. 4**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die bundesgerichtlichen Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Diese haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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