

BGer 1C_151/2019 vom 8. Juli 2019

Bundesgericht, 2019-07-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_151_2019

FR: TF 1C_151/2019 du 8 juillet 2019

IT: TF 1C_151/2019 del 8 luglio 2019

Erwägungen

E. 1

Gegen den angefochtenen, kantonal letztinstanzlichen Entscheid steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d BGG). Es handelt sich um einen Endentscheid (Art. 90 BGG), weil die angefochtene Verfügung zum Wegfall der 2012 erteilten Baubewilligung führt. Die Beschwerdeführerin ist als Bauherrschaft zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG); hierfür gelten qualifizierte Begründungsanforderungen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Sie wirft der Gemeinde vor, sich in ihrer Verfügung vom 26. März 2018 nicht mit der Frage des Vertrauensschutzes auseinandergesetzt zu haben. Dies trifft jedoch nicht zu, wie bereits das Verwaltungsgericht festgehalten hat: In Ziff. 9 ihrer Verfügung vom 26. März 2018 (und nicht erst im Beschwerdeverfahren, wie die Beschwerdeführerin behauptet) legte die Gemeinde dar, dass aus der bereits gewährten zweimaligen Verlängerung der Bauvollendungsfrist keine Verpflichtung der Baubehörde resultiere, eine weitere Fristerstreckung zu gewähren, und eine solche auch nie zugesichert oder in Aussicht gestellt worden sei. Damit begründete die Gemeinde zumindest knapp, weshalb aus ihrer Sicht kein Vertrauenstatbestand geschaffen worden sei, der Anspruch auf eine weitere Fristverlängerung gebe. Dies genüge, um es der Beschwerdeführerin zu ermöglichen, die Verfügung sachgerecht vor Verwaltungsgericht anzufechten.

E. 3

Gemäss Art. 91 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100; in der am 22. Januar 2019 geltenden Fassung)

erlöschen Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist. Bauvorhaben sind innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden. Die für die Bewilligung zuständige Behörde kann diese Fristen auf begründetes Gesuch hin angemessen verlängern.

E. 3.1

Das Verwaltungsgericht legte dar, dass der Wortlaut der Bestimmung zu eng gefasst war, weil nach ständiger Praxis auch der Ablauf der Bauvollendungsfrist zum Erlöschen der Baubewilligung führe (so nun ausdrücklich Art. 91 Abs. 2 KRG /GR i.d.F. der Teilrevision vom 25. Oktober 2018, in Kraft seit 1. April 2019). Wolle ein Bauherr das in Frage stehende Bauvorhaben dennoch realisieren, müsse er ein neues Baugesuch einreichen, über welches die Baubehörde auf der Grundlage der dazumal geltenden Regelung zu entscheiden habe.

Die Bauvollendungsfrist könne indessen von der Baubehörde angemessen erstreckt werden, wenn eine Ausnahmesituation vorliege, die Einhaltung der Frist für die Bauherrschaft eine unverhältnismässige Härte bedeute und dadurch keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzt würden. Wirtschaftliche Motive genügten nicht, um einen Ausnahmefall zu begründen, da sich solche Gründe praktisch immer anführen liessen. Vorliegend habe die Beschwerdeführerin lediglich Finanzierungsprobleme und damit wirtschaftliche Gründe geltend gemacht, weshalb die Gemeinde eine Ausnahmesituation zu Recht verneint habe. Im Übrigen könne auch nicht von einer unverhältnismässigen Härte für die Beschwerdeführerin gesprochen werden, der für die Vollendung des am 7. Dezember 2012 bewilligten Bauvorhabens bereits mehr als fünf Jahre eingeräumt worden seien. Schliesslich stünden auch überwiegende öffentliche Interessen einer weiteren Fristerstreckung entgegen, widerspreche das Bauvorhaben doch dem am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetz vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) und der dazugehörigen Verordnung (ZVV; SR 702.1).

Die Beschwerdeführerin macht dagegen einzig geltend, ihr müsse aus Gründen des Vertrauensschutzes eine weitere Fristverlängerung gewährt werden. Dies ist im Folgenden zu prüfen.

E. 4

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder in sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden, sofern sich dieses auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Verlangt wird, dass die Person, die sich auf den Vertrauensschutz beruft, berechtigterweise auf diese Grundlage vertrauen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f. mit Hinweisen ; 129 I 161 E. 4.1 S. 170; 114 Ia 105 E. 2a S. 107). Schliesslich scheidet die Berufung auf Treu und Glauben, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E. 2.6 S. 74 ; 129 I 161 E. 4.1 S. 170).

E. 4.1

Das Verwaltungsgericht verneinte bereits das Vorliegen eines Vertrauenstatbestands. Aus Ziff. 4 der Verfügung vom 20. Februar 2017 (zweite Fristerstreckung) gehe deutlich hervor, dass eine weitere Erstreckung nur bei Vorliegen ausserordentlicher Umstände gewährt

werde, wie etwa ausserordentlich ungünstige Witterungsverhältnisse und Wassereinbrüche, weshalb keine Vertrauensgrundlage für weitere Fristerstreckungen ohne das Auftreten solcher ausserordentlicher Umstände bestehe. Gleiches gelte für das Schreiben des Gemeindevorstands vom 10. Oktober 2017: Dort habe die Gemeinde die Beschwerdeführerin lediglich auf die Möglichkeit der Einreichung eines weiteren Fristerstreckungsgesuchs hingewiesen; sie habe dafür jedoch die Angabe verbindlicher Termine verlangt und festgehalten, dass sie die Gutheissung des Gesuchs nicht zum Voraus in Aussicht stellen könne.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, ein Vertrauenstatbestand sei weniger durch einzelne Schreiben und Verfügungen, sondern durch das gesamte Verhalten der Gemeinde Tujetsch geschaffen worden, die sich stets sehr interessiert daran gezeigt habe, dass das Bauprojekt - auch zum Wohle der Gemeinde - realisiert werde. Sie habe daher bereits zwei Fristerstreckungen gewährt, obwohl auch hierfür primär wirtschaftliche Motive massgeblich gewesen seien. Zu berücksichtigen sei insbesondere auch die schleppende Fallbearbeitung nach dem letzten Fristerstreckungsgesuch vom 7. April 2017, das der Gemeindevorstand erst am 26. März 2018 abgelehnt und diesen Entscheid sogar erst am 2. Mai 2018 verschickt habe. Die Gemeinde scheine mit der Bearbeitung der Angelegenheit nicht in Eile gewesen zu sein, was nur so zu deuten sei, dass ihr die strikte Einhaltung der Bauvollendungsfrist nicht ausserordentlich wichtig gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe in Kenntnis dieses Vertrauenstatbestands verschiedene Dispositionen getätigt, die nicht ohne Nachteile wieder rückgängig gemacht werden könnten, insbesondere habe sie weiterhin sehr viel Geld in ihr Bauvorhaben investiert. Hätte sie nicht auf eine weitere Fristerstreckung vertraut, hätte sie ihre Bemühungen, das Projekt zu realisieren, schon längst aufgegeben.

E. 4.3

Mit dieser Argumentation vermag die Beschwerdeführerin kein schutzwürdiges Vertrauen darzulegen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Gemeinde nach dem Schreiben der Beschwerdeführerin vom 7. April 2017 nicht bis zum 26. März 2018 untätig geblieben ist, sondern einen Schriftenwechsel mit der Beschwerdeführerin durchgeführt hat (Schreiben des Gemeindevorstands vom 10. Oktober 2017 und vom 19. Januar 2018; Eingaben der Beschwerdeführerin vom 23. Oktober 2017 und 2. März 2018).

Im Übrigen durfte die Beschwerdeführerin - unabhängig von der Bearbeitungsdauer - nicht darauf vertrauen, dass ihr die Bauvollendungsfrist zur Überwindung ihrer Finanzierungsprobleme ein weiteres Mal erstreckt werden würde, ohne Vorliegen ausserordentlicher Ereignisse, noch dazu ohne Angabe verbindlicher Termine. Hierfür kann auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts verwiesen werden. Eine positive Grundhaltung der Gemeinde gegenüber einem Bauprojekt stellt für sich allein keinen Vertrauenstatbestand dar.

E. 4.4

Auch die übrigen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind nicht dargetan. Insbesondere zeigt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert auf, inwieweit sie noch nach der zweiten Fristerstreckung im Februar 2017 erhebliche Investitionen im Vertrauen auf

eine dritte Fristerstreckung getätigt habe.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dem Vertrauensschutz stünden keine öffentlichen Interessen entgegen, weil sie auch nach Erstreckung der Frist nichts anderes bauen könne als ursprünglich bewilligt, geht dies an der Sache vorbei:

Die zeitliche Befristung von Baubewilligungen gemäss Art. 92 Abs. 2 KRG /GR soll es gerade ermöglichen, altrechtlich bewilligte, aber noch nicht realisierte Bauvorhaben in einem neuen Baubewilligungsverfahren auf ihre Vereinbarkeit mit dem geltenden Recht zu überprüfen und sie gegebenenfalls an neue Vorschriften anzupassen. Dies wird verhindert, wenn die Bauvollendungsfrist immer wieder erstreckt wird, noch dazu aus rein finanziellen Interessen. Vorliegend besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass in Gemeinden wie Tujetsch, in denen der Zweitwohnungsanteil schon über 20 % liegt, keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden. Insofern widerspricht es dem öffentlichen Interesse, wenn die Beschwerdeführerin ihr Bauvorhaben unverändert - wie ursprünglich bewilligt - realisieren kann, ohne dass die nach ZWG nötigen Anpassungen (z.B. Nutzungsbeschränkungen) vorgenommen werden.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeführerin die Kosten und hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Die Gemeinde Tujetsch prozessiert in ihrem amtlichen Wirkungsbereich und hat daher ebenfalls keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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