

BGer 1C 21/2024 vom 12. September 2024

Bundesgericht, 2024-09-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_21_2024

FR: TF 1C 21/2024 du 12 septembre 2024

IT: TF 1C 21/2024 del 12 settembre 2024

Regeste

Bau- und Planungsrecht | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1 S. 279).

E. 1.2

Das Bundesgerichtsgesetz (BGG; SR 173.110) unterscheidet zwischen End-, Teil- sowie Vor- bzw. Zwischenentscheiden (Art. 90 ff. BGG). Das angefochtene Urteil weist die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und neuer Entscheidung an den Gemeinderat zurück. Da diesem beim neuen Entscheid ein Ermessensspielraum verbleibt, ist der Rückweisungsentscheid als selbstständig eröffneter Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG zu qualifizieren (BGE 144 V 280 E. 1.2).

E. 1.3

Ein solcher Entscheid kann gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG beim Bundesgericht nur direkt angefochten werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Diese Voraussetzungen sollen zur Entlastung des Bundesgerichts dazu führen, dass es sich möglichst nur einmal mit einer Sache zu befassen hat (BGE 141 III 80 E. 1.2; 142 III 798 E. 2.2 S. 801; je mit Hinweisen). Der beschwerdeführenden Partei obliegt es darzutun, dass eine der Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt ist, wenn dies nicht in die Augen springt bzw. auf der Hand liegt (BGE 141 III 80 E. 1.2; 142 V 26 E. 1.2 S. 28; je mit Hinweisen). Ist die Beschwerde gegen einen Zwischenentscheid gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, bleibt der Zwischenentscheid im Rahmen einer Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG).

E. 1.4

Der nicht wieder gutzumachende Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG muss gemäss der Rechtsprechung rechtlicher Natur sein und auch durch einen für die beschwerdeführende Partei günstigen Endentscheid nachträglich nicht mehr behoben werden können (BGE 140 V 321 E. 3.6; 139 IV 113 E. 1 ; 135 I 261 E. 1.2 ; 134 I 83 E. 3.1; je mit Hinweisen). Rein tatsächliche Nachteile wie die Verfahrensverlängerung oder -verteuerung reichen grundsätzlich nicht aus (BGE 149 II 170 E. 1.3; 148 IV 155 E. 1.1;

142 III 798 E. 2.2; 141 III 80 E. 1.2; je mit Hinweisen). Unter Umständen kann auch eine Verteuerung des Verfahrens zu einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil führen. So zum Beispiel, wenn die im Rückweisungsentscheid vorgesehene Verpflichtung zur Vorfinanzierung einer Detailuntersuchung den Konkurs der betroffenen Partei zur Folge haben könnte (vgl. BGE 136 II 370 E. 1.5). Ein rechtlicher Nachteil der Verhinderung des Zugangs zum Gericht kann auch drohen, wenn eine Partei finanziell nicht in der Lage ist, einen im Zwischenentscheid verlangten Kostenvorschuss oder die Sicherheit zu leisten (Urteil 4A_93/2024 vom 6. Mai 2024 E. 1.4 und 2, zur Publikation vorgesehen, mit Hinweisen).

E. 1.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das angefochtene Urteil führe für sie zu einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG, weil die Erwägungen des angefochtenen Urteils derart widersprüchlich und sachfremd seien, dass nicht klar sei, was die Vorinstanz genau verlange, wenn sie in Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Urteils ausführe, der Gemeinderat habe im Sinn der Erwägungen zu verfahren und nach erfolgten Vorkehrungen neu zu entscheiden.

E. 1.6

In den Erwägungen des angefochtenen Urteils führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, gemäss Art. 42 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Buttisholz (BZR) sei der Abbruch der im kantonalen Inventar als erhaltenswert eingetragenen Villa "Bella Vista" nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig sei. Ein Ersatzbau müsse in Bezug auf Gestaltung und auf die Stellung im Orts- und Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Kriterien zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals könnten das Verhältnis zwischen Sanierungskosten und den Kosten für einen gut gestalteten Neubau oder das Verhältnis der Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Baute im Vergleich zu einem Neubau sein. Der Gemeinderat habe bei der Verhältnismässigkeitsprüfung massgeblich auf die Gegenüberstellung der Nutzung der Villa "Bella Vista" als Einfamilienhaus mit der Nutzung des Grundstücks für drei Mehrfamilienhäuser und den damit jeweils verbundenen Ausgaben und Einnahmen abgestellt. Hingegen lägen keine Kostenschätzungen vor, die einen Vergleich der Kosten eines Neubaus oder mit den Kosten einer Sanierung der Villa zuließen. Die vom Architekten E._____ verfasste "Analyse Bebauung Bella Vista Parzelle 328 Buttisholz" vom 30. November 2019 (nachstehend: Bebauungsanalyse) enthalte namentlich eine "Volumenstudie" mit sechs Varianten mit je einem Situationsschema und einer Aufzählung der Charakteristika. Die beiden Varianten "3 Volumen Neu" und "3 Volumen Neu + Bella Vista (mit Anbau)" würden näher geprüft (Situation, Schnitt und Modell mit realisierbaren Überbauungsziffern, Geschossflächen und Wohneinheiten). Anhand einer kubischen Berechnung, einer Schätzung der Baukosten und der möglichen Verkaufserträge werde ein Vergleich der Wirtschaftlichkeit dieser beiden Varianten dargestellt. Referenzfotos zeigten die Wirkung einer Überbauung mit Neubauten. Für die Variante "3 Volumen Neu + Bella Vista (mit Anbau)", die den Erhalt der Villa "Bella Vista" und den Neubau von drei Häusern vorsehe, werde ein Verlust von Fr. 1'168'267.-- angegeben. Sodann werde in der Bebauungsanalyse ausgeführt, es sei davon auszugehen, dass die Sanierungskosten höher ausfallen würden als die Kosten eines kompletten Neubaus. Dass auf den Baugrundstücken auch bei Erhalt des Altbaus mit einem Anbau zusätzliche Neubauten möglich seien, zeige die Bebauungsanalyse. Die darin

enthaltenen kleinen Situationspläne genügten jedoch für die Vergleichbarkeit bzw. eine geometrische Überprüfung nicht. Hierzu wären für die einzelnen Varianten auch Grundrisse, Schnitte und Ansichten erforderlich. Es sollten auch Kostenschätzungen für alle Varianten sowie allfällige Vergleichszahlen bezüglich der Ausnützung vorliegen. Aufgrund der informativen Modellfotos (S. 18 und 22) sei anzunehmen, dass entsprechende weitere Dokumente für alle Varianten vorgelegen hätten. Ein umfassender Variantenvergleich zwischen einem Neubau und einer Renovation erfordere zudem als Grundlage eine Gegenüberstellung der Bau- und Sanierungskosten. Verlangt werden könne eine Grobkostenschätzung, bei der in Anlehnung an die Ordnung SIA 102 (gültig ab 1.1.2020) zur Bestimmung des Leistungsumfanges eines Vertrages zwischen dem Bauherrn und dem Planer ein Genauigkeitsgrad von +/- 20-25 % (Vorprojektstadium) bzw. von +/- 15 % (Vorprojekt) erwartet werden könne. Da keine (geschätzten) Zahlen für die je zu erwartenden Kosten der notwendigen Sanierungsmassnahmen und eines mit der bestehenden Baute vergleichbaren Ersatzbaus vorlägen, könne die Frage, ob eine Sanierung und damit der Erhalt der Villa "Bella Vista" finanziell unverhältnismässig wäre, nicht umfassend beurteilt werden. Es sei Aufgabe des Gemeinderats, den Sachverhalt hinsichtlich der Sanierungskosten und des Ersatzbaus für die Villa "Bella Vista" vollständig zu ermitteln. Dazu hätte die Bauherrschaft die für eine umfassende Prüfung und Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen, insbesondere entsprechende Kostenschätzungen oder -zusammenstellungen und Vergleichszahlen bezüglich der Nutzflächen. Bezüglich der Sanierungskosten sei eine fachliche Prüfung der heutigen Bausubstanz und Statik vorzulegen. Da dem Verwaltungsgericht keine hinreichenden Unterlagen vorlägen, um die Verhältnismässigkeit der Sanierung der Villa "Bella Vista" beurteilen zu können, sei die Bewilligung für den Abbruch dieser Villa aufzuheben und die Sache an den Gemeinderat zurückzuweisen, damit er nach der Ergänzung der Unterlagen neu darüber entscheide. Mit der Aufhebung der Abbruchbewilligung falle auch die Bewilligung der Neubauprojekte dahin, ohne dass die Vorinstanz sich damit weiter zu befassen habe.

E. 1.7

Diese Erwägungen lassen erkennen, dass die Vorinstanz die Sache an den Gemeinderat zurückwies, damit dieser die Beschwerdeführenden auffordert, ihm zur Beurteilung der Frage, ob der Erhalt der Villa "Bella Vista" im Sinne von Art. 42 Abs. 3 BZR unverhältnismässig ist, zusätzliche Unterlagen einzureichen, und er gestützt darauf neu über diese Frage entscheidet. Die von der Vorinstanz konkret verlangten Unterlagen fassen die Beschwerdeführenden in ihrer Replik zutreffend zusammen, weshalb auch insoweit keine Unsicherheit besteht, welche einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte.

E. 1.8

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, die von der Vorinstanz verlangte Rückweisung führe für sie zu einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil, weil die Erstellung der von der Vorinstanz verlangten Unterlagen einen extrem zeit- und kostenintensiven Planungsaufwand erfordere, der den Rahmen eines gewöhnlicherweise mit einem Rückweisungsentscheid verbundenen Mehraufwand bei weitem sprengt.

E. 1.9

Mit diesen Ausführungen legen die Beschwerdeführenden nicht hinreichend substantiiert dar, inwiefern die Erstellung der von der Vorinstanz zusätzlich verlangten Unterlagen und

die damit verbundene Verteuerung des Baubewilligungsverfahrens für sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im rechtlichen Sinn bewirken könnte. So machen sie nicht geltend, ihre wirtschaftliche Existenz könnte durch die Erstellung dieser Unterlagen gefährdet werden. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal in der Bebauungsanalyse bereits für verschiedene Varianten Pläne und auch Modellfotos enthalten sind und die Beschwerdeführenden die vorinstanzliche Vermutung, dass für diese Varianten bereits zusätzlich Unterlagen bestehen dürften, nicht in Frage stellen. Auch legen sie nicht dar, inwiefern die genauere Schätzung der Kosten der Sanierung der Villa "Bella Vista" und die Planung und Kostenschätzung bezüglich einer Ersatzbaute für sie sehr aufwändig sein sollten. Dagegen spricht, dass die F._____ AG, Beschwerdeführer 2, und die G._____ GmbH, E._____, die gemäss den Angaben in der Baubewilligung die Baupläne verfassten, bereits umfangreiche planerischen Vorarbeiten geleistet haben, weshalb für diese Gesellschaften eine Ergänzung der Pläne mit einem im Verhältnis zur Gesamtplanung kleinen Aufwand verbunden sein dürfte. Demnach ist die Voraussetzung des nicht wieder gutzumachenden Nachteils im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG nicht gegeben.

E. 1.10

Dass die Gutheissung der Beschwerde gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Dies liegt auch nicht auf der Hand, zumal bei der Gutheissung der Beschwerde die Sache zur weiteren Behandlung von Rügen an die Vorinstanz zurückzuweisen wäre und damit kein Endentscheid herbeigeführt würde. Im Übrigen läge auch nicht auf der Hand, dass die Erstellung der von der Vorinstanz zusätzlich verlangten Unterlagen einem weitläufigen Beweisverfahren mit bedeutendem Aufwand an Zeit und Kosten im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG entsprechen könnte, zumal der vermeidbare Aufwand nach dieser Bestimmung im Verhältnis zu den üblichen Aufwendungen für ein Beweisverfahren deutlich überdurchschnittlich sein muss (Urteile 1C_423/2024 vom 8. August 2024 E. 5.3; 1C_572/2021 vom 6. Januar 2022 E. 2.2; je mit weiteren Hinweisen).

E. 1.11

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG für die direkte Anfechtung des vorinstanzlichen Zwischenentscheids nicht erfüllt. Diese Voraussetzungen gelten sowohl für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten als auch für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde, weshalb auf beide Beschwerden nicht einzutreten ist (Art. 117 BGG ; Urteil 1C_217/2019 vom 4. Dezember 2020 E. 2). Bei diesem Verfahrensausgang werden die unterliegenden Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie haben zudem dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner für das bundesrechtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG ; Urteile 1C_217/2019 vom 4. Dezember 2020 E. 2; 1C_655/2020 vom 3. November 2021 E. 3).

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