

BGer 1C 232/2023 vom 29. Januar 2024

Bundesgericht, 2024-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_232_2023

FR: TF 1C 232/2023 du 29 janvier 2024

IT: TF 1C 232/2023 del 29 gennaio 2024

Regeste

Baugesuch | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Baurechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführerin ist als von der Bewilligungsverweigerung betroffene Bauherrin und Grundeigentümerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das kantonale Gesetzesrecht stellt, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, keinen Beschwerdegrund dar. Die unrichtige Anwendung kantonalen und kommunalen Rechts kann grundsätzlich nur über das Willkürverbot erfasst werden (BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1; je mit Hinweisen). In der Begründung der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 II 44 E. 1.2; 143 II 283 E. 1.2.2; je mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz habe bezüglich der anrechenbaren Geschossfläche und der Qualifikation des Bauvorhabens als Nebenbaute zu Unrecht auf die Erwägungen ihres Urteils vom 1. September 2020 betreffend das abgewiesene Baugesuch vom 3. Dezember 2018 als abgeurteilte Sache abgestellt und sei auf diverse Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht eingetreten. Zudem habe sich die Vorinstanz mit keinem Wort mit ihrer Rüge bezüglich des treuwidrigen Verhaltens der Gemeinde befasst.

E. 3.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit

allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 146 II 335 E. 5.1 mit Hinweisen).

E. 3.2

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin verwies die Vorinstanz nicht bloss auf die Rechtskraft ihres ersten, das Baugesuch vom 3. Dezember 2018 betreffenden Urteils, sondern legte im Einzelnen dar, weshalb auch der Gegenstand des Baugesuchs vom 26. April 2021 bildende Anbau eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 90 m² aufweise, wobei die verbleibende Ausnutzungsreserve um rund das Dreifache überschritten werde. Hinsichtlich der Frage der Qualifikation als grenzabstandsprivilegierte Nebenbaute setzte sich die Vorinstanz ebenfalls mit den Änderungen des vorliegend streitigen Baugesuchs und den Argumenten der Beschwerdeführerin auseinander. Daraus, dass die Vorinstanz dabei teils auf die rechtlichen Erwägungen ihres Urteils zum früheren Baugesuch der Beschwerdeführerin verwies, resultiert keine Verletzung der Begründungspflicht (vgl. BGE 123 I 31 E. 2c; Urteil 2C_818/2021 vom 26. Januar 2022 E. 3.1). Ob diese auch vorliegend einschlägig sind und der geplante Anbau trotz der Anpassungen nicht bewilligungsfähig ist, beschlägt die materielle Begründetheit der Beschwerde.

E. 3.3

Sodann ist der Beschwerdeführerin zwar zuzugestehen, dass sich die Vorinstanz nicht mit ihrer Rüge der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 9 BV) befasste. Indes brauchte sich die Vorinstanz nach dem Gesagten nicht mit sämtlichen Rügen auseinanderzusetzen. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen). Dies trifft auf das vorinstanzliche Urteil zu. Die Beschwerdeführerin warf der Gemeinde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Wesentlichen vor, ihr eine Umgehungsabsicht anzulasten. Sie missversteht indes die betreffenden Erwägungen der Gemeinde: Entscheidrelevant war letztlich nicht die Frage, ob eine spätere Umnutzung der geplanten Lager- und Saunaräume konkret beabsichtigt ist, sondern die objektive Eignung dieser Räumlichkeiten zu Wohn- und Arbeitszwecken. Mit diesem Aspekt setzte sich die Vorinstanz auseinander, sodass auch in dieser Hinsicht keine Verletzung der Begründungspflicht auszumachen ist.

E. 4

In der Sache rügt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen eine willkürliche Anwendung diverser Vorschriften des kommunalen Baurechts.

E. 4.1

Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Praxis nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint. Willkür in der Rechtsanwendung liegt nur vor, wenn der angefochtene Entscheid 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. Dabei ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 148 III 95 E. 4.1 ; 144 I 113 E. 7.1; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Art. 39 des Baugesetzes der Gemeinde Flims (nachfolgend: BG) hält zu den Grenz- und Gebäudeabständen von Klein- und Nebenbauten Folgendes fest: "Freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m² Grundfläche und max. 3.00 m Höhe auf dem gleichen Grundstück müssen zum Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten. Für freistehende und angebaute eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.50 m Gebäudehöhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden."

E. 4.3

Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, gemäss Art. 39 Abs. 2 BG bestünden keine Beschränkungen hinsichtlich der Dimensionen und/oder Geschossflächen von Nebenbauten. Die Vorinstanz verwies diesbezüglich auf ihre Ausführungen im Urteil vom 1. September 2020. Zusätzlich hielt sie im angefochtenen Entscheid fest, die "Eckwerte" für die Qualifikation von "An-/Klein- und Nebenbauten" seien in Art. 39 Abs. 1 BG ausdrücklich festgehalten. Bereits die Tatsache, dass die Fläche der Projektänderung mit 169,28 m² die höchstzulässige Grundfläche von 6 m² für derartige Kleinbauten um rund das 28-fache übertreffe, lasse erkennen, dass eine baurechtliche Privilegierung nicht gerechtfertigt wäre. Im Urteil vom 1. September 2020 hielt die Vorinstanz fest, An- und Nebenbauten würden, wenn sie keine Wohn- und Arbeitsräume enthielten und eine gewisse Kubatur nicht überschritten, in den kommunalen Baugesetzen regelmässig mit Bezug auf die Gebäude- und Grenzabstände privilegiert und müssten vielfach nicht in die Gebäudelänge einbezogen werden, da sie für die Nachbarn weniger immissionsträchtig seien als Wohn- und Gewerberäume. Dabei müsse es sich um Gebäudeteile untergeordneter Natur handeln, die für die jeweiligen Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausüben. Sie träten gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung, da sie eine begrenzte Grundfläche aufweisen und immer eingeschossig sein müssten. Gestützt darauf gelangte die Vorinstanz bezüglich des im Baugesuch vom 3. Dezember 2018 vorgesehenen Anbaus zum Schluss, von einer begrenzten Grundfläche könne bei 173,20 m² keine Rede sein. Ebenso wenig könne gesagt werden, die geplante Baute trete gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin moniert eine willkürliche Anwendung von Art. 39 BG. Entgegen der Auslegung der Vorinstanz sehe Art. 39 BG für Nebenbauten, die keine Kleinbauten sind, keine Beschränkung der Grundfläche vor, jedenfalls keine Beschränkung auf 6 m². Die betreffende Erwägung stehe im Widerspruch zur Praxis der Vorinstanz, die einen Autolift mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² als angebaute Nebenbaute im Sinne von Art. 39 Abs. 2 BG qualifiziert, und zur Bewilligungspraxis der Gemeinde, die ein oberirdisches Hallenbadgebäude mit einer Grundfläche von 102,30 m² als Nebenbaute zu einem Einfamilienhaus bewilligt habe.

E. 4.5

Der Einwand der Beschwerdeführerin ist insofern berechtigt, als Art. 39 BG nicht entnommen werden kann, dass die Grundflächen- und Höhenbeschränkung auf 6 m² resp. 3 m auch für Nebenbauten gilt. Für freistehende Kleinbauten mit den entsprechenden Dimensionen gilt eine Privilegierung hinsichtlich des Gebäudeabstands (vgl. Art. 39 Abs. 1

BG), während sich Abs. 2 der Bestimmung auf freistehende und angebaute eingeschossige Nebenbauten bezieht. Für diese sieht die Bestimmung eine Privilegierung hinsichtlich des Grenzabstands vor (2,5 m gegenüber dem für die hier einschlägige Wohnzone B geltenden Grenzabstand von 5 m gemäss Art. 26 BG). Allein daraus folgt jedoch nicht, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen ist, indem sie den Entscheid der Gemeinde schützte, beim projektierten Anbau handle es sich - trotz der Anpassungen - nicht um eine Nebenbaute im Sinne von Art. 39 Abs. 2 BG. Der vorliegend streitige Anbau weist eine Grundfläche von 169,28 m² und ein Volumen von 578,95 m³ auf. Trotz der gegenüber dem ursprünglich geplanten Anbau weggefallenen Abgrabung im südlichen Bereich der geplanten Baute wird auch der neue Anbau das gewachsene Terrain unbestrittenermassen überragen. Wenn Gemeinde und Vorinstanz unter diesen Umständen das strittige Bauvorhaben nicht als Nebenbaute - im Sinne eines Gebäudeteils untergeordneter Natur, der gegen aussen aufgrund seiner begrenzten Dimensionen nur geringfügig in Erscheinung tritt -, sondern als Erweiterung der Hauptbaute qualifizieren, ist dies unter Willkür Gesichtspunkten im Ergebnis nicht zu beanstanden. Insbesondere erscheint es nicht offensichtlich unhaltbar, für die Annahme einer grenzabstandsprivilegierten Nebenbaute eine begrenzte Grundfläche bzw. Kubatur vorauszusetzen, selbst wenn das kommunale Recht kein zulässiges Höchstmass vorschreibt. Gleiches gilt für das Abstellen auf das gewachsene statt auf das mit der Stammbaubewilligung bewilligte Terrain.

E. 4.6

Der angefochtene Entscheid steht sodann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin auch nicht im krassen Widerspruch zur Bewilligungspraxis der Gemeinde, ist doch die Grundfläche vorliegend rund 60 % grösser als die angeführte Qualifikation eines Hallenbads mit einer Grundfläche von 102,3 m² als Nebenbaute. Von einem Verstoss gegen das Rechtsgleichheitsprinzip (Art. 8 BV) und die Grundsätze der Rechtssicherheit sowie Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) kann somit mangels Vergleichbarkeit der Fälle von vornherein keine Rede sein.

E. 4.7

Damit profitiert das streitige Bauvorhaben nicht von der Privilegierung gemäss Art. 39 Abs. 2 BG, weshalb ein Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten ist (vgl. Art. 26 und 40 BG). Da der projektierte Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 3766 bloss 3,5 m beträgt und kein Näherbaurecht vorliegt, wurde die Baubewilligung zu Recht verweigert. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin, namentlich im Zusammenhang mit der Eignung der projektierten Räumlichkeiten als Wohn- und Arbeitsräume, deren Anrechenbarkeit an die Geschossflächenziffer sowie der Geschossanzahl und Gebäudehöhe, braucht demzufolge nicht eingegangen zu werden.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Zudem hat sie der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen, nicht aber der Gemeinde, die im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).