

BGer 1C 277/2008 vom 8. Dezember 2008

Bundesgericht, 2008-12-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_277_2008

FR: TF 1C 277/2008 du 8 décembre 2008

IT: TF 1C 277/2008 del 8 dicembre 2008

Regeste

Baueinsprache | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 82 lit. a i.V.m. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren über ein Baubegehren und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zu Grunde. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG steht auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Ausschlussgrund (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251; 400 E. 2.1 S. 404 mit Hinweisen).

E. 1.2

Im angefochtenen Urteil wird das Baubegehren des Beschwerdeführers abgelehnt und ein Bauabschlag erteilt. Damit wird das Baubewilligungsverfahren beendet. Der angefochtene Entscheid erweist er sich deshalb als Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG (Urteil 1C_193/2007 vom 18. Januar 2008 E. 1.1).

E. 1.3

Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller mit Blick auf Art. 89 Abs. 1 BGG ohne Weiteres legitimiert, den vom Verwaltungsgericht erlassenen Bauabschlag mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten anzufechten. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen dieses Rechtsmittels sind erfüllt und geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 2

Die umstrittene zur Überbauung vorgesehene Parzelle Nr. 4647 liegt gemäss heutiger Nutzungsordnung der Gemeinde Vaz/Obervez in der Wohnzone 0.2, in welcher gemäss Art. 61 des kommunalen Baugesetzes (BG) eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0,2 gilt. Gemäss Art. 54 Abs. 2 BG kann die Bruttogeschossfläche innerhalb der ganzen zusammenhängenden Wohnzone transferiert werden. Durch die nachträgliche Parzellierung von Grundstücken dürfen die Vorschriften über die Ausnützung nicht umgangen werden. Wird von einem überbauten Grundstück ein Teil abgetrennt, so darf die neue Parzelle nur soweit überbaut werden, als die AZ über die ganze ursprüngliche Parzelle eingehalten ist (Art. 54 Abs. 4 BG).

E. 2.1

Auf dem Grundstück Nr. 3187 wurde gestützt auf eine im Jahre 1979 erteilte Baubewilligung eine Überbauung realisiert mit einer Bruttogeschossfläche von 2'723.93 m², was bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 10'911 m² eine AZ von 0,249 ergibt. Damit war die Parzelle Nr. 3187, für welche damals eine AZ von 0,25 galt, praktisch voll ausgenützt und damit grundsätzlich keiner weiteren Überbauung mehr zugänglich. Die im vorliegenden Verfahren umstrittene Bauparzelle Nr. 4647 wurde am 10. Mai 1979 im Rahmen einer Parzellierung des ausgenützten Grundstücks Nr. 3187 ausgeschieden. Der Parzellenteil von Grundstück Nr. 3187, auf welchem sich die Überbauung Y. _____ befindet, wurde zur neuen Parzelle Nr. 4648 im Halte von 5157 m², welche mit Blick auf die darauf stehende Überbauung für sich betrachtet übernutzt war. Von der südlich davon gelegenen heutigen Bauparzelle, welche nach der Parzellierung des Grundstücks Nr. 3187 2'916 m² umfasste wurde später (am 4. September 2000) die Parzelle Nr. 4980 abparzelliert. Am 10. September 2002 wurde diese Parzellierung rückgängig gemacht. Die beiden Grundstücke Nrn. 4647 und 4980 sind seither wieder zur Parzelle Nr. 4647 vereinigt, wie sie bereits am 10. Mai 1979 ausgeschieden wurde. Alle im Rahmen der Parzellierung des Grundstücks Nr. 3187 neu entstandenen und weiter aufgeteilten Parzellen sind wegen der Überbauung Y. _____ mit Blick auf die auf der Basis einer AZ von 0,25 vorgenommene AZ-Berechnung als voll ausgenützt zu betrachten. Die Kantonsregierung erliess wie erwähnt am 30. Juni 1980 einen Ersatzzonenplan, nachdem die Stimmberechtigten der Gemeinde Vaz/Obervaz am 2. Dezember 1979 während der Geltung der von der Regierung am 23. Juni 1979 festgesetzten Bausperre zwar das kommunale Baugesetz gutgeheissen, den Zonenplan dagegen aber abgelehnt hatten. Dieser Ersatzzonenplan sah für die Wohnzone W2 eine AZ von 0,25 vor. Damit wurde für die heute umstrittene Bauparzelle Nr. 4647 unter Berücksichtigung der auf der ehemaligen Parzelle Nr. 3187 realisierten Überbauung Y. _____ auf der Basis der AZ von 0,25 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wirksam (Urteil 1P.392/2001 vom 10. September 2001 E. 2b und c). Diese lautete dahin, dass das Grundstück Nr. 4647 als ausgenützt galt. Am Inhalt dieser öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vermochte der spätere am 28. November 1982 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Vaz/Obervaz angenommene Zonenplan, welcher für den ganzen Bereich der ursprünglichen Stammparzelle Nr. 3187 (ohne Wald) eine AZ von 0,2 festlegte, nichts zu ändern. Diese Reduktion bewirkte für die genannte Bauparzelle entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts im Hinblick auf die früher für die Stammparzelle auf der Basis der AZ von 0,25 bewilligte Überbauung Y. _____ keine Übernutzung, sondern liess lediglich die vorhandene volle Ausnützung fortbestehen. Sie wurde deshalb in Anwendung von Art. 54 Abs. 4 BG auf Grund des später erfolgten Nutzungsstransports von 220 m² Bruttogeschossfläche in diesem Umfang überbaubar. Die Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeindevorstand Vaz/Obervaz am 27. Februar 2007 war gestützt auf diesen Sachverhalt verfassungsrechtlich geboten.

E. 2.2

Mit dem Verwaltungsgericht ist zwar davon auszugehen, dass die AZ mit der Inkraftsetzung des kommunalen Baugesetzes und des neuen kommunalen Zonenplans für die voll ausgenützte Parzelle Nr. 4647 auf 0,2 herabgesetzt wurde. Dieser Planungsvorgang änderte jedoch beim Grundstück Nr. 4647, welches bereits am 10. Mai 1979 abparzelliert worden war, nichts an der für dieses am 23. Juni 1979 mit dem Erlass des regierungsrätlichen Ersatzzonenplans in Kraft getretenen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung der vollen Ausnützung. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die erwähnte Reduktion der AZ auf 0,2 bewirke für die Parzelle Nr. 4746 eine Übernutzung,

findet weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine Stütze. Sie erweist sich deshalb, wie der Beschwerdeführer zutreffend darlegt, als sachlich nicht haltbar und damit als willkürlich. Sie verstösst überdies gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV).

E. 3

Die Beschwerde ist somit begründet. Das angefochtene Urteil ist deshalb aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung sowohl in materieller Hinsicht als auch in Bezug auf die Verlegung der kantonalen Verfahrenskosten an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens entsprechend sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Diese haben den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit angemessen zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

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