

BGer 1C_333/2017 vom 22. November 2017

Bundesgericht, 2017-11-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_333_2017

FR: TF 1C_333/2017 du 22 novembre 2017

IT: TF 1C_333/2017 del 22 novembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Das angefochtene Urteil der Vorinstanz ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Streitigkeit und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts keinen Ausschlussgrund von der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG).

Die Beschwerdeführer haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen und sind mit ihrem Antrag nicht durchgedrungen, die Verpflichtung zum Abbruch eines Gebäudes auf ihrem Grundstück sei aufzuheben. Sie sind damit durch das angefochtene Urteil besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 95 BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es, unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), nur die geltend gemachten Vorbringen, falls allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254). Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten - einschliesslich Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung - gilt eine qualifizierte Rügepflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. BGE 138 I 274 E. 1.6 S. 281 f. ; 136 I 229 E. 4.1 S. 235).

E. 2.1

Die Beschwerdeführer rügen eine falsche Feststellung des Sachverhalts. Sie machen geltend, in der Baubewilligung vom 19. Januar 2011 des Gemeinderats Malters sei der Abbruch des Wohnhauses Nr. 58 bis auf das Untergeschoss nicht definitiv, sondern nur bedingt verfügt worden. Aus den Ziffern 2.07.1 und 2.07.5 der Baubewilligung ergebe sich die vor dem Abbruch wahrzunehmende Verpflichtung, eine separate Baubewilligung für einen Betondeckel auf den bestehenden Keller des Gebäudes Nr. 58 einzuholen. Sie seien daher im jetzigen Zeitpunkt nicht zum Abbruch berechtigt, da der Kellerdeckel einen nicht trennbaren Bestandteil des Abbruchs darstelle.

E. 2.2

Die Ziffern 2.07.1 und 2.07.5 der Baubewilligung vom 19. Januar 2011 lauten wie folgt:

Ziffer 2.07.1: "Unmittelbar nach Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses ist das alte Wohnhaus Nr. 58 bis auf das Untergeschoss abzubrechen (...)"

Ziffer 2.07.5: "Für die Erstellung eines Betondeckels auf den bestehenden Keller heutigen Wohnhauses Nr. 58 und darauf eines neuen Gebäudes für die landwirtschaftliche Nutzung ist erneut eine Baubewilligung einzuholen (...)"

E. 2.3

Die Vorinstanz hat erwogen, wie aus dem Entscheid der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation des Kantons Luzern vom 6. Januar 2011 (vgl. Sachverhalt lit. A.) hervorgehe, sei eine Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses zunächst nur unter der Auflage eines vollständigen Abbruchs des alten Wohnhauses Nr. 58 in Aussicht gestellt worden. Im Laufe des Baubewilligungsverfahrens hätten die Beschwerdeführer jedoch mitgeteilt, dass der Abbruch des alten Wohnhauses nur bis auf die Grundmauern möglich sei, da der bestehende Keller und die Jauchegrube weiterhin landwirtschaftlich genutzt würden. Nach dem Abbruch des Wohnhauses auf die Grundmauern wollten sie einen Betondeckel und darauf ein neues Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung erstellen, wobei sie sich bewusst seien, dass für dieses Bauvorhaben erneut eine Baubewilligung eingeholt werden müsse.

Angesichts dieser Aktenlage - so hat die Vorinstanz gefolgert - sei nicht nachvollziehbar, inwiefern das in Ziffer 2.07.5 der Baubewilligung vorgesehene Erfordernis einer separaten Bewilligung für die Erstellung eines Betondeckels auf den bestehenden Keller untrennbar mit dem Abbruch des alten Wohnhauses verbunden sein sollte. Vielmehr sei von einer vom Abbruch des Wohnhauses Nr. 58 unabhängigen Auflage auszugehen, welche für den Fall festgelegt worden sei, dass die Beschwerdeführer ein weiteres Bauvorhaben realisieren wollten.

E. 2.4

Auf diese Ausführungen der Vorinstanz gehen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht ein. Sie behaupten in diesem Zusammenhang zwar eine (offensichtlich) unrichtige Feststellung des Sachverhalts im angefochtenen Urteil, ohne indes darzulegen, inwiefern dies der Fall sein sollte. Solches ist auch nicht ersichtlich, zumal in Ziffer 2.07.5 der Baubewilligung ausdrücklich auf ein auf dem Betondeckel zu erstellendes neues Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung Bezug genommen wird.

E. 2.5

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer wurde mit der Baubewilligung vom 19. Januar 2011 der Abbruch des Gebäudes Nr. 58 nicht bloss bedingt verfügt. Vielmehr stellt die Verfügung des Abbruchs des Gebäudes Nr. 58 eine Auflage zur Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses dar.

Eine Bedingung liegt vor, wenn die Rechtswirksamkeit der Verfügung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht wird. Bei einer Auflage wird die Baubewilligung mit der zusätzlichen Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen verbunden. Sie unterscheidet sich von der Bedingung dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Anders als die Bedingung ist die Auflage selbständig erzwingbar. Wird ihr nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Verfügung, doch kann das Gemeinwesen mit hoheitlichem Zwang die Auflage durchsetzen (Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht,

Band 1, 5. Aufl. 2011, S. 346 f.). In baurechtlichen Bewilligungen sind Auflagen weit häufiger als Bedingungen. Die Auflage ist gleichsam der "Normalfall" der baurechtlichen Nebenbestimmung. Im Zweifelsfall ist deshalb eine Auflage und nicht eine Bedingung anzunehmen. Auf eine Bedingung ist nur zu schliessen, wenn ihre Erfüllung für eine sinnvolle Durchführung des Verwaltungsakts unerlässlich ist (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 349). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall.

E. 2.6

Die Vorinstanz hat zu Recht gefolgert, mit der Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses sei zugleich definitiv der Abbruch des Gebäudes Nr. 58 verfügt worden. Die Beschwerdeführer sind mithin zum vollständigen Abbruch des Gebäudes Nr. 58 verpflichtet. Für ihr Vorhaben, das Gebäude nur bis auf die Grundmauern abzureissen und einen Betondeckel und darauf ein neues Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung zu erstellen, hätten sie (erneut) um eine Baubewilligung ersuchen müssen, was sie jedoch nicht getan haben.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Treu und Glauben. Sie seien in guten Treuen davon ausgegangen, das Gebäude Nr. 58 müsse nicht mehr abgebrochen werden. Der Gemeinderat habe in Form von Realakten mehrfach zu verstehen gegeben, dass diese Verpflichtung (Ziff. 2.07 der Baubewilligung) aufgehoben sei. Konkret habe er bei der Bauabnahme des neuen Einfamilienhauses den nicht vorgenommenen Abbruch des alten Wohnhauses Nr. 58 nicht bemängelt. Zudem sei das alte Wohnhaus Nr. 58 nach der Verfügung des Abbruchs als erhaltenswertes Gebäude in das Bauinventar des Kantons Luzern aufgenommen worden. Ferner sei das Gebäude bei der Neuadressierung der Häuser ebenfalls aufgelistet worden.

E. 3.2

Art. 5 Abs. 3 BV enthält den allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsatz, dass staatliche Organe und Private nach Treu und Glauben handeln. Dieses Prinzip wird in Art. 9 BV grundrechtlich ergänzt. Der grundrechtlich verstärkte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Voraussetzung für eine Berufung auf Vertrauensschutz ist, dass die betroffene Person sich berechtigterweise auf die Vertrauensgrundlage verlassen durfte und gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Die Berufung auf Treu und Glauben scheidet, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f.; 131 II 627 E. 6 S. 636 ff. ; 129 I 161 E. 4.1 S. 170; je mit Hinweisen).

E. 3.3

Die Vorinstanz hat erwogen, das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend die am 3. Mai 2012 erfolgte Schlussabnahme des neuen Einfamilienhauses sei unbegründet, da das alte Wohnhaus Nr. 58 erst nach der Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses abzureissen gewesen sei. Gemäss dem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats Malters vom 19. Januar 2011 sei zwischen der Bauvollendung (vor Gebäudebezug) und dem Abbruch des Gebäudes Nr. 58 unterschieden worden. Inwiefern der Gemeinderat gegenüber den Beschwerdeführern daher bereits mit der Schlussabnahme des erstellten Einfamilienhauses eine Vertrauensgrundlage in Bezug auf den nicht vorgenommenen

Abbruch des Gebäudes Nr. 58 geschaffen haben sollte, sei nicht einzusehen. Im Übrigen hindere die bloss vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde grundsätzlich nicht an dessen späterer Behebung.

Hinsichtlich der Aufnahme des alten Bauernhauses, Gebäude Nr. 58, als erhaltenswertes Objekt in das kantonale Bauinventar sei festzuhalten, dass diese per 1. November 2013 erfolgt sei, mithin zu einem Zeitpunkt, in welchem das alte Wohnhaus infolge der Fertigstellung des neuen Einfamilienhauses längst zonenwidrig und in seinem Bestand nicht mehr geschützt gewesen sei (mit Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1A.103/2001 vom 5. März 2002 E. 3.6). Im Übrigen sei anzufügen, dass das Gebäude Nr. 58 im Zeitpunkt des Erlasses des Entscheids des Gemeinderats Malters am 19. Oktober 2016 bereits wieder aus dem Bauinventar entlassen gewesen sei.

Auch der Umstand, dass das Gebäude Nr. 58 im Rahmen der Neuadressierung der Häuser durch die Vorinstanz erfasst worden sei, hebe die den Beschwerdeführern auferlegte Verpflichtung zum Abbruch des Gebäudes nicht auf.

Es fehle damit zusammenfassend an einer Vertrauensgrundlage, um einen Vertrauenstatbestand zu begründen, welcher dem Vollzug der Abbruchverfügung entgegenstehen würde. Unter diesen Umständen erübrige es sich, auf die weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes näher einzugehen.

E. 3.4

Soweit die Beschwerde in diesen Punkten den Begründungsanforderungen überhaupt genügt (vgl. E. 1.2 hiervor), erweist sie sich als nicht stichhaltig. Die Beschwerdeführer setzen sich mit den überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz nicht substantiiert auseinander. Diese hat zu Recht geschlossen, die kommunalen und kantonalen Behörden hätten mit ihrem Verhalten keine Vertrauensgrundlage geschaffen. Im Übrigen behaupten die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht, nachteilige, nicht mehr rückgängig zu machende Dispositionen getroffen zu haben. Somit fehlt es von vorneherein auch an einer weiteren Voraussetzung für eine erfolgreiche Berufung auf den Vertrauensschutztatbestand.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Gerichtskosten sind den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die kantonalen und kommunalen Behörden haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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