

BGer 1C_440/2015 vom 21. Januar 2016

Bundesgericht, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_440_2015

FR: TF 1C_440/2015 du 21 janvier 2016

IT: TF 1C_440/2015 del 21 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

E. 1.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - 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 ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

E. 1.2

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).

Vor Bundesgericht haben die Parteien Unterlagen zur streitigen Frage eingereicht, ob der Beschwerdegegnerin (bzw. ihrem Ehemann) im Vorfeld des Kaufvertrags (insbesondere mit E-Mail vom 17. Mai 2011) Projektpläne oder lediglich eine -skizze geschickt wurde. Dabei handelt es sich nicht um Noven, befinden sich die Unterlagen doch bereits in den Akten der Gemeinde. Auf die streitige Frage ist allerdings nur einzugehen, sofern die Frage entscheidenderheblich ist und von den Vorinstanzen nicht offengelassen werden durfte, der Sachverhalt also insoweit unvollständig ist.

E. 2

Art. 27 BauR regelt Anbauten und Nebenbauten. Abs. 3 bestimmt, dass An- und Nebenbauten mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn einen Grenzabstand von weniger als 3.00 m einhalten, an die Grenze gestellt sowie zusammengebaut werden können (Satz 1). Ganz oder teilweise bewohnte An- und Nebenbauten dürfen den verminderten Grenzabstand von 3.00 m nicht unterschreiten (Satz 2).

Baudepartement und Verwaltungsgericht entschieden, dass die Sauna optisch als vollständig in die Hauptbaute integriert erscheine (Farbe, Material, Dachgestaltung); es handle sich daher nicht um eine Anbaute im Sinne von Art. 27 BauR, sondern um eine Erweiterung der Hauptbaute, die den ordentlichen Grenzabstand von 4 m einhalten müsse. Im Übrigen wäre selbst bei Annahme einer Anbaute mindestens ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten, weil es sich bei der Sauna (mit Verbindung zu Badezimmer und Terrasse) um einen teilweise bewohnten Raum gemäss Art. 27 Abs. 3 Satz 2 BauR handle. Dies sei zwingendes Recht, weshalb eine Zustimmung zur Unterschreitung des Grenzabstands von vornherein keine rechtliche Wirkung habe. Die Baubewilligung sei daher aufzuheben.

E. 3

Die Beschwerdeführerin bestreitet vor Bundesgericht nicht mehr, dass die Baubewilligung materiell fehlerhaft war. Sie ist jedoch der Auffassung, dass die Vorinstanzen auf die Einsprache und den Rekurs der Beschwerdegegnerin nicht hätten eintreten dürfen. Dies habe zur Folge, dass die Baubewilligung formell rechtskräftig geworden sei; da die Voraussetzungen eines Widerrufs nicht erfüllt seien, könne sie nicht aufgehoben werden.

Die Beschwerdeführerin betont, dass die Beschwerdegegnerin in Ziff. 9 des Kaufvertrags nicht nur dem verminderten Grenzabstand zugestimmt habe, sondern auch dem Bauprojekt selbst. Dies habe nach Art. 82bis des St. Galler Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (Baugesetz; SGS 731.1 [BauG/SG]) den Verlust der Einsprachebefugnis zur Folge; die gegenteilige Auslegung der Bestimmung durch die Vorinstanzen sei willkürlich.

Das Verhalten der Beschwerdegegnerin verstosse auch gegen Treu und Glauben und führe deshalb zur Verwirkung der Einsprache- und Rekursbefugnis. Diese habe ihr Einverständnis in Kenntnis der Projektpläne abgegeben, d.h. die Zustimmung habe sich nicht abstrakt auf irgend einen Anbau, sondern auf den konkret geplanten Saunaanbau bezogen. Die Zustimmung sei Teil des Kaufvertrags gewesen; ohne sie wäre der Kauf nicht zustande gekommen, mit der Folge, dass der Anbau problemlos innerhalb des ordentlichen Grenzabstands hätte realisiert werden können.

Die Beschwerdeführerin ist überdies der Auffassung, dass der als Rechtsanwalt tätige Ehemann der Beschwerdegegnerin (der diese bei den Vertragsverhandlungen vertrat) wusste oder hätte wissen müssen, dass ein auf 2 m verringerter Grenzabstand für eine Sauna (als teilweise bewohnte Baute) nicht zulässig sei.

E. 4

Art. 82bis BauG/SG regelt das vereinfachte Baugesuchsverfahren. Nach Abs. 2 entfallen die Pflicht zur Visierung und das Auflageverfahren (Satz 1); vom Baugesuch wird den Einspracheberechtigten mit eingeschriebenem Brief unter Eröffnung einer Einsprachefrist von vierzehn Tagen Kenntnis gegeben, wenn diese dem Baugesuch nicht unterschriftlich zugestimmt haben (Satz 2); Baugesuch und Unterlagen stehen den Einspracheberechtigten während der Einsprachefrist zur Einsicht offen (Satz 3).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, diese Regelung lasse sich nur damit begründen, dass der Betroffene infolge seiner Zustimmung auf seine Einspracheberechtigung verzichtet bzw. diese verwirkt habe; die gegenteilige Auslegung der Vorinstanzen sei sachlich unhaltbar und führe zu einer unzumutbaren Rechtsunsicherheit, müsse doch sogar noch

nach begonnener oder gar vollendeter Baurealisierung mit einer nachträglichen Baueinsprache gerechnet werden.

E. 4.2

Die Auslegung des Verwaltungsgerichts, wonach Folge der unterschriftlichen Zustimmung nur sei, dass den Betroffenen von Seiten der Baubehörde vom Baugesuch keine Kenntnis gegeben und keine Einsprachefrist eröffnet werde, kann sich auf Wortlaut und Systematik der Norm stützen. Diese spricht von "Einspracheberechtigten", auch im Zusammenhang mit Personen, die dem Baugesuch unterschriftlich zugestimmt haben, und gewährt auch diesen (in Satz 3) Einsicht in Baugesuch und Unterlagen. Die Auslegung des Verwaltungsgerichts erscheint daher nicht offensichtlich unhaltbar.

Im Übrigen knüpft die Regelung in Art. 82bis Abs. 2 BauG/SG an die Zustimmung zum "Baugesuch" an. Auf den (von der Gemeinde genehmigten) Baugesuchsplänen fehlt jedoch die Unterschrift der Beschwerdegegnerin. Ob dieser (bzw. deren Ehemann) die Pläne mit handschriftlichem Datum vom 17. Mai 2011 per E-Mail zugestellt wurden, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, kann offenbleiben: Diese sind mit den Bauplänen nicht identisch; insbesondere war damals noch ein "Anbau für Sauna und Geräte" vorgesehen (so ausdrücklich auch im Text der E-Mail), der nicht realisiert wurde. Die von der Beschwerdeführerin beklagte Rechtsunsicherheit wäre vermieden worden, wenn das Baugesuch der Beschwerdegegnerin zur unterschriftlichen Zustimmung vorgelegt worden wäre, wie in Art. 82bis Abs. 2 BauG/SG vorgesehen, und nicht schon vor Erteilung der Baubewilligung mit den Bauarbeiten begonnen worden wäre.

E. 5

Zu prüfen ist noch, ob die Einsprache- bzw. Rekurerhebung rechtsmissbräuchlich, unter Verletzung von Treu und Glauben, erfolgte und die Befugnis aus diesem Grund verwirkt wurde.

E. 5.1

Der Schutz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs sind allgemeine Grundsätze jeden staatlichen und privaten Handelns, die in Art. 5 Abs. 3 BV verankert sind. Soweit sich das Gebot von Treu und Glauben an die Behörden richtet und namentlich den Schutz des Vertrauens in staatliches Handeln schützt, ist es in Art. 9 BV als eigenständiges Grundrecht verankert (BGE 138 I 49 E. 8.3.1 S. 53 mit Hinweisen).

Vorliegend wird nicht den St. Galler Behörden, sondern der privaten Beschwerdegegnerin eine Verletzung von Treu und Glauben vorgeworfen, weil sie Einsprache und Rekurs gegen ein Bauvorhaben erhob, dem sie zuvor (im Kaufvertrag) zugestimmt hatte. Inwiefern dies zu einer Verwirkung der Rechtsmittelbefugnis führt, ist in erster Linie eine Frage des kantonalen Prozessrechts, dessen Auslegung das Bundesgericht grundsätzlich nur unter dem Blickwinkel des Willkürverbots prüft. Soweit die Beschwerdeführerin sich in diesem Zusammenhang auf das Rechtsmissbrauchsverbot und den allgemeinen Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben beruft, fällt diese Rüge mit der Willkürüge zusammen (Urteil 1C_302/2008 vom 18. März 2009 E. 2.3.1 mit Hinweisen; CHRISTOPH ROHNER, St. Galler BV-Kommentar, 3. Aufl., Art. 9 N. 39).

Gleiches gilt für die von der Beschwerdeführerin erhobenen Sachverhalts- und Rechtsverweigerungsrügen (Beschwerdeschrift S. 6 2. und 4. Absatz), da es auch hier um die Würdigung der Zustimmung der Beschwerdegegnerin zum Bauvorhaben und deren

Konsequenzen für die Einsprache- und Rekursbefugnis geht.

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht verneinte eine rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme der Rechtsmittel, weil die Beschwerdegegnerin ihre Zustimmung explizit nur für eine Anbaute im Sinne von Art. 27 BauR, nicht aber für eine Hauptbaute gegeben habe; vor Vertragsschluss habe die Beschwerdeführerin denn auch ausdrücklich zugesichert, dass die Sauna als Anbaute realisiert werde, deren Fassadengestaltung sich vom Hauptbau abheben werde (E-Mail vom 17. Mai 2011), was nicht eingehalten worden sei. Die Beschwerdegegnerin habe die Einräumung eines Näherbaurechts ausdrücklich abgelehnt (E-Mail vom 24. Mai 2011). Das Verwaltungsgericht berücksichtigte ferner, dass die Beschwerdeführerin für die Abtretung von 51 m² immerhin mit Fr. 17'840.-- entschädigt worden sei, obwohl die gesamte auf dieses Landstück entfallende Ausnützung beim Grundstück Nr. 1291 (der Beschwerdeführerin) verblieben sei. Aus einer Unterschreitung des Grenzabstands könnten der Beschwerdegegnerin unter Umständen erhebliche Nachteile entstehen (hinsichtlich der Nutzung der Liegenschaft und einer allfälligen späteren Überbauung derselben), für welche - im Fall einer Duldung der Grenzabstandsverletzung - eine Entschädigung legitim sei.

E. 5.3

Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen. Wie das Verwaltungsgericht dargelegt hat, gibt es mehrere, auch für die Beschwerdeführerin erkennbare Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdegegnerin mit dem Bauvorhaben nur einverstanden war, wenn dieses ohne Unterschreitung des Grenzabstands realisiert werden könne, d.h. als Anbaute im Sinne von Art. 27 Abs. 3 Satz 1 BauR. Diese Bestimmung wird in Ziff. 9 des Kaufvertrags dreimal erwähnt; zuvor war der Käuferin per E-Mail ausdrücklich die Errichtung als Anbaute mit von der Hauptbaute abweichender Fassadengestaltung zugesichert worden. Für die erst nachträglich, auf Wunsch der Beschwerdeführerin, aufgenommene Vertragsklausel Ziff. 9 wurde auch keine zusätzliche Entschädigung (für die Nachteile einer allfälligen Grenzabstandsunterschreitung) vorgesehen. Beide Parteien gingen übereinstimmend davon aus, dass ein Grenzabstand von 2 m genüge, wenn die Sauna als Anbaute (und nicht als Erweiterung des Hauptgebäudes) ausgestaltet würde. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdeführerin, ihr Ehemann oder die (im Bauwesen tätige und daher ebenfalls fachkundige) Beschwerdeführerin damit rechneten, dass eine Sauna ein bewohnter Raum nach Art. 27 Abs. 3 Satz 2 BauR sein könne (mit der Folge eines Grenzabstands von mindestens 3 m).

Unter diesen Umständen erscheint es nicht offensichtlich rechtsmissbräuchlich, wenn die Beschwerdegegnerin Einsprache und Rekurs erhob, weil die Sauna und ihre Fassadengestaltung nicht als Anbaute ausgestaltet und der Grenzabstand daher nicht eingehalten war.

E. 5.4

Die Vorinstanzen durften daher willkürfrei auf Einsprache und Rekurs eintreten, um die Qualifikation als Anbaute und die Wirksamkeit der Zustimmung zur Errichtung im verminderten Grenzabstand von nur 2 m materiell-rechtlich zu überprüfen.

E. 6

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG).

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