

BGer 1C_542/2014 vom 14. August 2015

Bundesgericht, 2015-08-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_542_2014

FR: TF 1C_542/2014 du 14 août 2015

IT: TF 1C_542/2014 del 14 agosto 2015

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). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer einer nur 14 m vom Baugrundstück entfernt liegenden Parzelle zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

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).

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).

Vorliegend sind die vom Beschwerdeführer erst in der Replik eingereichten Fotos schon nach Art. 42 Abs. 1 BGG verspätet, weshalb offenbleiben kann, ob es sich überhaupt um zulässige Noven handelt.

E. 2

Vor Bundesgericht ist nur noch streitig, ob die nachträgliche Ergänzung der Baubewilligung mit einer Nutzungbeschränkung als Erstwohnung (gemäss Artikel 4 lit. a und Art. 6 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 [SR 702; im Folgenden: ZweitwohnV]), rechtsmissbräuchlich ist, weil der Weiler Chaschtler in den Wintermonaten nicht mit Fahrzeugen erreichbar sei und deshalb davon auszugehen sei, dass die projektierte Baute nicht als Erst-, sondern als Ferienwohnung genutzt werde.

E. 2.1

Das Kantonsgericht verneinte dies, ohne die Zufahrtsverhältnisse im Winter näher zu prüfen: An die Erreichbarkeit oder Zugänglichkeit von Erstwohnungen seien keine besonderen, über Art. 19 Abs. 1 RPG hinausgehenden gesetzlichen Anforderungen zu stellen. Es sei Sache der Gemeinde und der Privaten, im Winter die Schneeräumung auf den

Zufahrtsstrassen zu den Wohnliegenschaften zu organisieren. Entscheidend sei, dass der Beschwerdegegner im Laufe des Verfahrens bestätigt habe, dass er im geplanten Wohnhaus Wohnsitz nehmen und dort wohnen werde. Darauf sei er zu behaften.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer hält diese Zusicherung nicht für ausreichend. Der Weiler Chaschtler liege auf 1600 m und sei von November bis Ostern nur zu Fuss erreichbar. Die Zufahrtsstrasse werde nur während der Weihnachts- und Skiferien bis zum zwei Kilometer entfernten Restaurant Salwald vom Schnee geräumt; während des restlichen Winters sei sie nur bis zum 2.7 km entfernten Weiler Roosse offen. Es sei deshalb äusserst unwahrscheinlich, dass der Beschwerdegegner, der derzeit in Naters (an der Furkastrasse) wohne, ganzjährig das Chalet in Chaschtler beziehen werde. Das Kantonsgericht habe diese Frage zu Unrecht nicht abgeklärt. Mindestens wäre es verpflichtet gewesen, vom Beschwerdegegner detaillierte Erklärungen zu den Gründen für seine Wohnsitzverlegung nach Chaschtler, seinen beruflichen Aktivitäten und seiner Lebensweise zu verlangen, um die Wohnsitzverlegung nach Chaschtler plausibel erscheinen zu lassen.

E. 2.3

Der Beschwerdegegner wirft dem Beschwerdeführer vor, unwahre und unbelegte Angaben zu machen. Im vorinstanzlichen Verfahren habe er dargelegt, dass die Strasse etwa im letzten Winter lediglich während zwei Tagen schlecht befahrbar gewesen sei; dies sei in den zahlreichen Berggemeinden des Kantons Wallis nichts Ungewöhnliches. Die Räumung der Ein- und Zufahrten obliege den Eigentümern; die allgemeine Schneeräumung erfolge gemäss Ortsgebrauch. Die Erschliessung und der grösste Teil des Bauprojekts liege in der Dorfzone, die für die Erstellung von Wohn- und kleineren Geschäftsbauten bestimmt sei und in der keine Einschränkung hinsichtlich Schneeräumung und Glatteisbekämpfung bestehe. Es sei den Bewohnern im fraglichen Gebiet auch nicht verwehrt, selbst eine Schneeräumung zu organisieren und zu finanzieren. Im Übrigen setze die Nutzungsbeschränkung nicht voraus, dass er selbst das Chalet als Erstwohnung nutzen werde, sondern es genüge auch eine entsprechende Nutzung durch Dritte (mit Hinweis auf das Urteil 1C_240/2014 vom 24. Oktober 2014 E. 2.5).

E. 2.4

Die Gemeinde Naters hält in ihrer Vernehmlassung vor Bundesgericht (wie schon vor den Vorinstanzen) fest, dass die Schneeräumung im Winter gemäss Ortsgebrauch erfolge. Die Strasse von Mund in den Chaschtler sei praktisch ganzjährig offen und befahrbar. Es gebe im besagten Quartier noch weitere Bewohner, welche ganzjährig dort wohnten. Hin und wieder müsse ein Fussmarsch von rund einer halben Stunde in Kauf genommen werden, was zumutbar sei.

E. 3

Das Bundesgericht hat sich bereits in mehreren Entscheiden mit der Frage befasst, wann die Anordnung einer Erstwohnungs-Nutzungsbeschränkung eine Umgehung des Zweitwohnungsbauverbots nach Art. 75b BV darstellt.

Im Urteil 1C_874/2013 vom 4. April 2014 (E. 4) hielt es fest, dass eine Gesetzesumgehung offensichtlich sein müsse, um sanktioniert zu werden. Es sei Aufgabe der Beschwerdeführer, anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs darzulegen. Die Tatsache allein, dass die Gemeinde eine grosse Anzahl

solcher Nutzungsbeschränkungen nachträglich angeordnet habe, genüge ebensowenig wie der Umstand, dass die Bauten in einer Ferienhauszone errichtet wurden. Ein Rechtsmissbrauch könne nur bejaht werden, wenn von vornherein feststehe, dass das Vorhaben nicht als Erstwohnung genutzt werden könne, beispielsweise weil in der Gemeinde keine Nachfrage für Erstwohnungen dieser Art bestehe.

In weiteren Urteilen wurden die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Indizien als unzureichend erachtet und ein Rechtsmissbrauch verneint (vgl. Urteil 1C_114/2015 vom 10. Juli 2015 E. 4; Urteil 1C_240/2014 vom 24. Oktober 2014 E. 2.3-2.5). Im Urteil 1C_348/2014 vom 20. Februar 2015 (E. 3.2.1) ging das Bundesgericht davon aus, dass die bestehenden persönlichen und beruflichen Bindungen des Bauherrn zu seinem bisherigen Wohnort eine Wohnsitzverlegung nicht von vornherein ausschliessen; die projektierte Baute eigne sich baulich als Erstwohnung und es gebe keine Anhaltspunkte dafür, dass sie nicht ganzjährig erreichbar sei. Unter diesen Umständen sei es plausibel, dass der Beschwerdegegner tatsächlich dort Wohnsitz nehmen werde.

E. 4.1

Vorliegend ist dagegen die ganzjährige Erreichbarkeit der geplanten Baute streitig. Würde es zutreffen, dass die Strasse nach Chaschtler in schneereichen Wintern nicht passierbar und der Weiler nur durch einen längeren Fussmarsch erreichbar ist, würde dies die Eignung des Bauvorhabens als Erstwohnung offensichtlich in Frage stellen. Dies gilt jedenfalls, wenn der Beschwerdegegner im Tal berufstätig ist und deshalb auf eine funktionierende Autoverbindung angewiesen ist. Auch eine Vermietung als Erstwohnung an Dritte erscheint unter diesen Umständen wenig wahrscheinlich. Im Übrigen hat der Beschwerdegegner vor Kantonsgericht zugesichert, die Wohnung selbst als Erstwohnung nutzen zu wollen und wurde darauf behaftet.

Das Kantonsgericht erachtete daher die Erreichbarkeit von Chaschtler im Winter zu Unrecht als rechtlich nicht erheblich.

E. 4.2

Es durfte auch nicht aus anderen Gründen auf Feststellungen zu dieser Frage verzichten:

Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners genügte der Beschwerdeführer seiner Mitwirkungspflicht vor Kantonsgericht, indem er substantiiert (anhand von Karten) Angaben zur Schneeräumung und zu den Strassenverhältnissen machte, auch wenn er diese nicht mit Beweismitteln (z.B. Fotos) belegte. Seine Vorbringen wurden auch nicht von der Gemeinde Naters widerlegt, die sich in ihrer Stellungnahme auf unsubstanzierte Aussagen (Schneeräumung "gemäss Ortsgebrauch") beschränkte und ihre Behauptung, die Strasse sei "praktisch" ganzjährig offen, durch den Hinweis auf gelegentlich notwendige Fussmärsche relativierte. Unter diesen Umständen wäre es Aufgabe des Kantonsgerichts gewesen, den Sachverhalt frei zu prüfen (vgl. Art. 110 BGG) und die notwendigen Feststellungen zu treffen.

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass es vorliegend weder um die Schneeräumungspflicht (der Gemeinde oder Privater) noch um die generellen Anforderungen an die Erschliessung und Überbaubarkeit von Gebirgsdörfern geht, sondern ausschliesslich um die Plausibilität einer Erstwohnungsnutzung der streitigen Baute.

E. 5

Obwohl das Bundesgericht offensichtlich unvollständige Sachverhaltsfeststellungen von Amtes wegen ergänzen kann (Art. 105 Abs. 2 BGG), ist es jedenfalls bei umfassenderen ergänzenden Abklärungen grundsätzlich nicht seine Aufgabe, die Feststellungen zum Sachverhalt zu vervollständigen (vgl. Art. 105 Abs. 1 BGG). Es ist deshalb angezeigt, die erforderlichen zusätzlichen Abklärungen dem ortsnäheren Kantonsgericht zu überlassen.

Die Beschwerde ist daher teilweise gutzuheissen, der Entscheid des Kantonsgerichts aufzuheben und die Sache zur Sachverhaltsabklärung und zu neuer Beurteilung an dieses zurückzuweisen. Dagegen kann zurzeit nicht über den Bestand der Baubewilligung entschieden werden; soweit der Beschwerdeführer auch deren Aufhebung beantragt, ist die Beschwerde abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der private Beschwerdegegner 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.