

BGer 1C 581/2019 vom 28. Mai 2020

Bundesgericht, 2020-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_581_2019

FR: TF 1C 581/2019 du 28 mai 2020

IT: TF 1C 581/2019 del 28 maggio 2020

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen, kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind als Eigentümer einer Stockwerkeigentumseinheit am Grundstück Gbbl. 1744, das nur durch den Hofstattweg von der Bauparzelle getrennt ist, vom Vorhaben besonders betroffen. Daher sind sie zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG ; BGE 141 II 50 E. 2.1 S. 52; 140 II 214 E. 2.3 S. 219; je mit Hinweisen).

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann (abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. c und d BGG) vor Bundesgericht nicht gerügt werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (vgl. BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). 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 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser sei offensichtlich unrichtig oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 2

Umstritten ist, welchen Mindestabstand die geplante Baute zur nördlichen Grenze bzw. zu der dort befindlichen Parzelle des Hofstattwegs einhalten muss. Das Bauprojekt weist insoweit unbestrittenermassen einen Abstand von vier Metern auf.

E. 2.1

Die Vorinstanz geht davon aus, dass es sich beim Hofstattweg um eine nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Privatstrasse handelt. Nach der kantonalen Praxis ist gegenüber einer solchen Strasse nicht der Strassenabstand gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung, sondern sind grundsätzlich die Grenzabstände gegenüber nachbarlichem Grund einzuhalten (vgl. BVR 2019 S. 542 E. 4.2, S. 151 E. 3.1; ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 12 BauG). Die Vorinstanz hat aber die Auffassung der Unterinstanzen gestützt, wonach vorliegend nicht der kleine Grenzabstand nach Art. 67 des kommunalen Baureglements (GBR), sondern die Baulinie des "Alignementsplans Halden" als Abstandsvorschrift massgeblich sei. Dementsprechend beachte die geplante Baute auf Gbbl. 1730 mit vier Metern wegen der dort befindlichen Baulinie gemäss Art. 17 und 21 Abs. 3 GBR den erforderlichen Grenzabstand. Nach diesen Bestimmungen gehen Baulinien den reglementarischen Bauabständen vor. Die Beschwerdeführer sind demgegenüber der Ansicht, der kleine Grenzabstand von sechs Metern laut Art. 67 GBR gelange zur Anwendung.

E. 2.2

Nach Art. 96a des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) werden Baulinien in einem Nutzungsplanverfahren festgelegt (Abs. 1). Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor (Abs. 2). Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender oder geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung. Baulinien wurden seit jeher in einem Überbauungsplan festgelegt; neu spricht das Gesetz von einem Nutzungsplan (Art. 96a Abs. 1), womit auch der Zonenplan erfasst wird (vgl. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Aufl. 2017, N. 1 zu Art. 96a-96d BauG). Die EG Muri hat am 18. April 1956 den Plan "Alignement Halden (Abänderung) von Aarwil bis Gemeindegrenze Rubigen mit Sonderbauvorschriften" (im Folgenden: Alignementsplan Halden) erlassen, der unter anderem das Gebiet des Hofstattwegs und insbesondere die Bauparzelle beinhaltet. Der Regierungsrat des Kantons Bern hat am 2. Oktober 1956 den Alignementsplan Halden genehmigt. Die Beschwerdeführer anerkannten im vorinstanzlichen Verfahren, dass auf dem Baugrundstück eine Baulinie mit einem Abstand von vier Metern zum Hofstattweg gemäss dem Alignementsplan Halden verläuft und dass dieser Plan von der EG Muri nie formell ausser Kraft gesetzt wurde. Die Beschwerdeführer stellen auch nicht konkret in Abrede, dass solche Baulinien dem baureglementarischen Grenzabstand vorgehen.

E. 2.3

Hingegen rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 21 Abs. 2 RPG, weil die Vorinstanz die Voraussetzungen für eine Überprüfung, ob sich eine Plananpassung rechtfertigt, als nicht erfüllt betrachtet hat. Sie werfen der Vorinstanz auch Willkür vor, wenn diese erheblich tatsächlich geänderte Verhältnisse beim Hofstattweg verneint. Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, dass der Hofstattweg bis heute weder ausgebaut noch in das öffentliche Strassennetz überführt worden, sondern eine Sackgasse geblieben ist. Das Verkehrsaufkommen bei diesem Weg sei heute tiefer, als beim Erlass des Alignementsplans Halden angenommen worden sei. Im Rahmen einer Nutzungsplanrevision habe die EG Muri mit Erläuterungsbericht vom 22. September 2017 sogar die Absicht geäussert, diesen Alignementsplan aufzuheben. Die Vorinstanz habe sich darüber hinweggesetzt, dass sich die Ziele des Alignementsplans Halden in Bezug auf Erschliessung und Gestaltung des

Hofstattwegs nie mehr realisieren liessen.

E. 2.4

Wie die Vorinstanz richtig darlegt, ist die akzessorische Prüfung von Nutzungsplänen im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise ist dies zulässig, so wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (vgl. BGE 123 II 337 E. 3a S. 342; Urteil 1C_283/2016 vom 11. Januar 2017 E. 4.3), oder wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG) überwiegt (vgl. BGE 145 II 83 E. 5.1 S. 88 f.; Urteil 1C_25/2019 vom 5. März 2020 E. 6.1).

E. 2.5

Die Beschwerdeführer beanspruchen eine akzessorische Überprüfung der Baulinie wegen nachträglich veränderter Verhältnisse. Ob die mit einer Baulinie einhergehende Eigentumsbeschränkung durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist, beurteilt sich anhand des Zwecks der Baulinie, wie er bei der Festsetzung definiert wird (vgl. BGE 129 II 276 E. 3.4 S. 280; 118 Ia 372 E. 4a S. 374). Vorliegend kommt es nicht darauf an, ob noch ein öffentliches Interesse an der ursprünglich geplanten Verbindung des Hofstattwegs mit der weiteren Strasse Hübeliweg besteht. Es tut auch nichts zur Sache, ob Baulinien im Alignementsplan Halden bei einzelnen anderen, damals bestehenden Privatstrassen im Gebiet nicht eingetragen wurden. Nach der Vorinstanz erschliesst der Hofstattweg im bestehenden Zustand immerhin acht Parzellen und erfüllt eine Detailerschliessungsfunktion im Sinne von Art. 106 Abs. 2 lit. b BauG. Dies gilt insbesondere für den vorliegend betroffenen Abschnitt dieser Privatstrasse. Nach Art. 18 Abs. 1 GBR beträgt der Bauabstand von öffentlichen Strassen der Detailerschliessung vier Meter. Insoweit ist es deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz den Zweck der Baulinie zur Sicherung des diesbezüglichen Strassenraums weiterhin als gegeben erachtet hat. Es lässt sich auch keine Willkür ausmachen, wenn die Vorinstanz eine relevante Veränderung bei den Verkehrsverhältnissen in diesem Bereich verneint hat (vgl. zum Begriff der Willkür BGE 144 I 170 E. 7.3 S. 174; 144 II 281 E. 3.6.2 S. 287; je mit Hinweisen). Weiter hat die Vorinstanz berücksichtigt, dass der Gemeinde gestützt auf Art. 26 GBR über die Unterschreitung von Grenzabständen gewisse Befugnisse zur Gewährleistung eines Mindestabstands der Baugrundstücke gegen private Grundstücke zukommen. Die Vorinstanz ist aber ebenso wenig in Willkür verfallen, wenn sie dem Instrument der Baulinie im Vergleich zu Art. 26 GBR einen Vorrang zugebilligt hat. In dieser Hinsicht brauchte sie keinen Bedarf zur Aufhebung der Baulinie anzuerkennen. Im Übrigen stand die Baulinie gemäss dem Alignementsplan Halden während dem kommunalen Baubewilligungsverfahren und dem kantonalen Rechtsmittelverfahren unbestrittenermassen in Kraft. Zwar hat die EG Muri bereits im Vorfeld dazu Überlegungen über die Aufhebung dieser Baulinie angestellt. Ungeachtet der behördlichen Bestrebungen über die Aufhebung der Baulinie ist eine Überführung des betroffenen Strassenabschnitts in das öffentliche Strassennetz zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen; die entsprechende Annahme der Vorinstanz hält wiederum vor dem Willkürverbot stand. Der Anspruch der Grundeigentümer auf akzessorische Überprüfung nach Art. 21 Abs. 2 RPG

unterliegt strengen Anforderungen (vgl. oben E. 2.4); diese sind vorliegend, wie soeben dargelegt, nicht erfüllt. Insgesamt erweist es sich nicht als bundesrechtswidrig, wenn die Vorinstanz eine erhebliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG verneint hat.

E. 2.6

Ausserdem kritisieren die Beschwerdeführer die kommunale Baubewilligungspraxis als uneinheitlich. Sie bestreiten, dass die Baubewilligungsbehörde den Alignementsplan Halden vor dem vorliegenden Verfahren noch zur Anwendung gebracht habe. Statt dessen habe diese bei einer Bauanfrage zu einem Drittgrundstück am Hofstattweg als massgebenden Grenzabstand Art. 18 Abs. 1 GBR angegeben und den Alignementsplan Halden nicht erwähnt. Auch bei erfolgten Überbauungen am Hübeliweg stellen die Beschwerdeführer die Massgeblichkeit der Baulinie in Frage. Sie beanstanden, dass die Vorinstanz entgegen ihrem Editionsantrag die kommunale Baubewilligungspraxis nicht weiter abgeklärt hat. Nach der Vorinstanz hat die EG Muri bestätigt, dass sie die Alignementspläne in gewissen Fällen nicht anwende. Die von der Gemeinde eingereichten Bauakten aus den von den Beschwerdeführern konkret erwähnten Vergleichsfällen sprechen indessen nach dem Dafürhalten der Vorinstanz im Ergebnis nicht gegen eine Anwendung des Alignementsplans Halden. Die Beschwerdeführer tun nicht dar, dass eine solche Beurteilung offensichtlich unhaltbar bzw. willkürlich sein soll. Selbst wenn die Nennung von Art. 18 Abs. 1 GBR in der fraglichen Auskunft, wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht, rechtlich unzutreffend sein sollte, wird dadurch die Vereinbarkeit der kommunalen Praxis mit dem Alignementsplan Halden nicht entscheidend entkräftet. Es handelte sich dabei stets um dasselbe Abstandsmass von vier Metern. Die Beschwerdeführer behaupten auch nicht, dass die EG Muri den von ihnen geforderten Grenzabstand von sechs Metern in einem Vergleichsfall angewendet habe. Es verstösst somit weder gegen das Gleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) noch gegen das Willkürverbot, wenn die Vorinstanz von einer genügenden Beachtung des Alignementsplans Halden und damit der fraglichen Baulinie in der kommunalen Baubewilligungspraxis ausgegangen ist. Daher konnte die Vorinstanz auch in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichten, weitere Baubewilligungsakten im Geltungsbereich des Alignementsplan Halden einzuholen. Die gerügte Gehörsverletzung liegt in dieser Hinsicht nicht vor (vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3 S. 435; 144 V 361 E. 6.5 S. 368 f.; je mit Hinweisen).

E. 2.7

Demzufolge dringt die Beschwerde nicht durch, soweit damit ein Grenzabstand von sechs Metern gemäss Art. 67 GBR verlangt wird.

E. 3

Ein Verschieben des Attikageschosses in Wohn- und gemischten Zonen ist gestattet. Auf höchstens einer Schmal- und einer Längsseite dürfen dessen Fassaden bündig mit den Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses liegen. Sofern das Mass des Rücksprungs von 1,5 m auf einer Seite unterschritten wird, vergrössert sich der entsprechende Grenzabstand (Art. 67) um 1 m. Die EG Muri hat im Verfahren vor der BVE mit Eingabe vom 13. Juli 2018 Stellung genommen und argumentiert, Art. 37 GBR beziehe sich auf die Grenzabstände gemäss Art. 67 GBR. Diese seien vorliegend jedoch nicht anwendbar, sondern die Baulinien. Folglich könne das Attikageschoss auf einer Schmal- und einer

Längsseite bündig zum darunterliegenden Geschoss ausgestaltet werden, ohne dass die Baulinien verschoben würden oder ein grösserer Abstand zur Strasse eingehalten werden müsse. Die Beschwerdeführer machen demgegenüber geltend, dass gestützt auf Art. 37 Abs. 3 GBR ein um einen Meter grösserer Grenzabstand eingehalten werden müsse, was das Bauvorhaben nicht vorsehe.

E. 3.1

Art. 37 Abs. 1 bis 3 GBR enthalten folgende Regelung: 1 Auf Flachdachbauten kann ohne Anrechnung an Gebäudehöhe und Geschosszahl ein Attikageschoss erstellt werden, wenn nachfolgende Vorschriften eingehalten werden. 2 Das Attikageschoss muss allseitig um mindestens 1,5 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sein. Aus dieser Bestimmung ergibt sich die maximale Bruttogeschossfläche. Treppenhaus- und Liftaufbauten sind von dieser Regel ausgenommen.

E. 3.2

Nach Art. 109 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (SR 131.212) ist die Autonomie der Gemeinden gewährleistet; ihr Umfang wird durch das kantonale und das eidgenössische Recht bestimmt. Gemäss Art. 65 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden in ihrer Ortsplanung im Rahmen der Gesetzgebung und der übergeordneten Planung frei. Auch wenn der Begriff des Grenzabstands dem kantonalen Recht entstammt, verweist dieses dafür explizit auf die Vorschriften der Gemeinde (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauG). Vorliegend geht es um die Auslegung eines Gemeindereglements (Art. 37 Abs. 3 GBR). Ist die Gemeinde erstinstanzlich für den Vollzug ihres eigenen Baureglements zuständig, so steht ihr bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe grundsätzlich ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Dies gilt jedenfalls wenn - wie hier - örtliche (und nicht überkommunale) Interessen im Vordergrund stehen (vgl. BGE 136 I 395 E. 3.2.3 S. 398 f.; Urteil 1C_555/2018 vom 29. August 2019 E. 5.2). Die Vorinstanz hat die Tragweite der Gemeindeautonomie nicht zulasten der Beschwerdeführer überdehnt, wenn sie bei der Handhabung von Art. 37 Abs. 3 GBR mit Bezug auf eine Baulinie den kommunalen Beurteilungsspielraum anerkannt hat.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer erachten die von der Vorinstanz geschützte Rechtsanwendung der Gemeinde als willkürlich und rechtsungleich. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist der Wortlaut von Art. 37 Abs. 3 BGR im Hinblick auf die aufgeworfene Streitfrage nicht klar. Auch wenn diese Vorschrift keinen Vorbehalt zu Baulinien enthält, ist es vertretbar, dass die Vorinstanz einen entsprechenden allgemeinen Vorbehalt aus Art. 17 und Art. 21 Abs. 3 GBR (vgl. dazu oben E. 2.1) hergeleitet hat. Zudem hat die Vorinstanz nachvollziehbar dargelegt, dass im Fall von Baulinien bereits der Strassenraum den Abstand erhöht, sodass insoweit eine weitere Vergrösserung des Grenzabstandes als Ausgleich wegen eines Attikageschosses ohne Rücksprung nicht nötig ist. Die umstrittene Rechtsanwendung, die auch in dieser Hinsicht von der Massgeblichkeit der Baulinie ausgeht, führt nicht zu einem stossenden Ergebnis zulasten der Nachbarn auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Dabei kommt es nicht darauf an, inwiefern die vorliegende Konstellation mit jener betreffend den Abstand zu einem öffentlichen Fussweg im Urteil der Vorinstanz vom 30. März 2010 (publ. in: BVR 2010 S. 507) vergleichbar ist. Die Willkür- und Gleichbehandlungsrügen gehen somit fehl.

E. 3.4

Insgesamt sind die Vorwürfe, mit denen die Beschwerdeführer einen Mehrabstand nach Art. 37 Abs. 3 GBR wegen des bündig zur Nordfassade angeordneten Attikageschosses verlangen, unbegründet.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5, Art. 65 BGG). Überdies haben sie die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren, ebenfalls unter Solidarhaft, angemessen zu entschädigen (vgl. Art. 68 BGG).

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