

BGer 1C_590/2017 vom 24. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_590_2017

FR: TF 1C_590/2017 du 24 mai 2018

IT: TF 1C_590/2017 del 24 maggio 2018

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten, kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 2.1

Die Vorinstanz führte im Wesentlichen aus, die Baubehörde prüfe bei der Beurteilung eines Baugesuchs ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheide grundsätzlich nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Jedoch könnten Verwaltungsbehörden ausnahmsweise über zivilrechtliche Vorfragen entscheiden, wenn sie leicht zu beantworten seien und ihre Beurteilung ein unzweifelhaftes Resultat ergebe. Bezüglich des Gegenstands, der Errichtung und des Inhalts der strittigen Bauverbotsdienstbarkeit könne namentlich auf das Urteil des Bundesgerichts 5A_599/2013 vom 14. April 2014 hingewiesen werden. Darin sei das Bundesgericht zum Ergebnis gekommen, das in der strittigen Dienstbarkeit vorgesehene Bauverbot lasse die Errichtung einer 20 cm breiten und 1,2 bis 1,5 m hohen Stützmauer und die dahinter vorgesehene Auffüllung und Asphaltierung des Terrains nicht zu. Da gemäss diesem Urteil das Bauverbot Terrainanpassungen verbiete, sei die vorliegend geplante Abtragung des Terrains von teilweise über 80 cm nicht gestattet und das Bauvorhaben daher unzulässig. Ob die Errichtung von Parkplätzen ohne Terrainanpassungen mit dem Bauverbot vereinbar sein könnte, sei unerheblich.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer wendet ein, gemäss den Darlegungen in Erwägung 4.4 des von der Vorinstanz angerufenen Urteils des Bundesgerichts verbiete ein dienstbarkeitsrechtliches Bauverbot die Errichtung von Parkplätzen und die Umgestaltung des Terrains nicht generell, weshalb diesbezüglich die konkreten Umstände und die Auslegung des Vertrages nach dem Vertrauensgrundsatz zu berücksichtigen seien. Das Bundesgericht sei im vorgenannten Urteil zum Ergebnis gelangt, mit der objektivierten Auslegung des massgebenden Vertrages sei die Errichtung von Parkplätzen mit einer durchgehenden Stützmauer und Terrainaufschüttungen unvereinbar. Auf das Erläuterungsgesuch, wie ein Parkplatz ohne Stützmauer zu beurteilen sei, habe das Bundesgericht geantwortet, es könne sich zu einem neuen Streitgegenstand nicht äussern. Demnach betreffe das vorliegende Bauprojekt einen anders gearteten Fall, bei dem geprüft werden müsse, ob er noch unter das Präjudiz subsumiert werden könne. Diese Prüfung sei dem zuständigen Zivilrichter vorbehalten. Die Vorinstanz habe daher zu Unrecht angenommen, das bundesgerichtliche Präjudiz sei auch für das neue Projekt ohne Stützmauer massgeblich. Sie sei in Willkür verfallen, wenn sie behaupte, das zivilrechtliche Verfahren bezüglich des früheren Parkplatzprojekts mit Stützmauern habe auch für das vorliegende Projekt ohne Stützmauern ein klares und unzweifelhaftes Resultat gegeben.

E. 2.3

Das Bundesgericht führte im Entscheid 5A_599/2013 vom 14. April 2014 zusammengefasst aus, in verschiedenen bundesgerichtlichen und kantonalen Gerichtsentscheiden sei die Umgestaltung des Bodens und insbesondere die Errichtung von Parkplätzen als mit dem jeweiligen Bauverbot vereinbar angesehen worden. Ausgehend von diesen Präjudizien werde in der Lehre die Meinung vertreten, die blossige Umgestaltung des Bodens - wie namentlich das Errichten von Strassen und Parkplätzen - sei bei vertraglichen Bauverboten allgemein nicht unter den Begriff der Baute zu subsumieren, soweit sich aus der Interpretation des Vertrages nichts anderes ergebe (E. 4.4). Da dem Begriff der Baute kein vorbestimmter Inhalt zukomme, sei der konkrete Vertrag nach seinem Wortsinn und Zweck auszulegen. Als Zweck des vorliegenden Bauverbots nenne der Bauherr die Erhaltung der Aussicht und Besonnung. Als weitere Zwecksetzungen lägen der Erhalt des ländlichen Charakters der Umgebung aufgrund einer Durchmischung von baulich und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie das Fernhalten von übermässigem Lärm und anderen Immissionen nahe. Wie es sich damit im Einzelnen verhalte, könne offen bleiben. Im Erb- und Teilungsvertrag werde nicht einfach abstrakt ein Bauverbot stipuliert, sondern bezüglich der Überbaubarkeit eine detaillierte Regelung getroffen, die u.a. auch die Bauhöhe bestimme; so dürfe auf gewissen Flächen ohne privatrechtliche Höhenbeschränkung, auf gewissen Flächen bis maximal drei Meter und auf gewissen Flächen gar nicht gebaut werden. Beim vorliegenden Projekt würde nicht bloss der Boden asphaltiert, sondern eine zwischen 1,2 und 1,5 m hohe Stützmauer errichtet und dahinter das ganze Terrain aufgefüllt. Angesichts der detaillierten Regelung und Unterteilung in verschiedene Kategorien von Bauverboten widerspreche das Errichten einer durchgehenden Stützmauer und die Terrainaufschüttung auf einer mit einem gänzlichen Bauverbot belegten Parzelle dem objektivierten Vertragsinhalt. Im Unterschied zu den in E. 4.4 angeführten Präjudizien würden vorliegend nicht bloss Teilflächen umgestaltet, wie etwa bei der Asphaltierung des Vorplatzes eines Hauses. Vielmehr würde hinter der Stützmauer entlang der ganzen Grenze zur Parzelle Nr. 1839 das gesamte Terrain aufgeschüttet, um das bisher

offenbar landwirtschaftlich genutzte Grundstück zu einem Parkplatz umzufunktionieren. Das Kantonsgericht habe daher bundesrechtskonform angenommen, das Bauvorhaben widerspreche einer objektivierten Auslegung des durch den Erb- und Teilungsvertrag begründeten Bauverbots (E. 4.5).

E. 2.4

Aus diesen Erwägungen des Bundesgerichts geht klar hervor, dass es das erste Parkplatzprojekt nicht nur aufgrund der Stützmauern, sondern auch deshalb als mit dem dienstbarkeitsrechtlichen Bauverbot als unvereinbar erachtete, weil vorgesehen war, das gesamte Terrain aufzuschütten und das ganze bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück - und nicht nur Teilflächen davon - zu einem Parkplatz umzunutzen. Inwiefern der damit begründete Verstoss gegen das Bauverbot beim vorliegenden Projekt nicht mehr vorliegen soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Dies ist auch nicht ersichtlich, da das Projekt gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen und den Bauplänen vorsieht, dass die Bauparzelle zur Errichtung von 11 Parkplätzen grossmehrheitlich mit einem Asphaltbelag bedeckt und das gewachsene Terrain fast auf der ganzen Parzellenfläche und zum Teil erheblich - zwar nicht aufgeschüttet - aber abgegraben werden sollte. Damit würde die Bauparzelle in ihrer Gesamtheit zu einem vom natürlich gewachsenen Terrain erheblich abweichenden Parkplatz umgenutzt, womit sich ihr bisheriger Charakter erheblich ändern würde. Demnach durfte die Vorinstanz unter Berücksichtigung des bundesgerichtlichen Präjudizes willkürfrei annehmen, die sich stellende zivilrechtliche Vorfrage hätte aufgrund der vorgesehenen Terrainveränderungen ein unzweifelhaftes Resultat ergeben und habe daher von Verwaltungsbehörden beantwortet werden dürfen (vgl. Urteil 1C_246/2015 vom 4. März 2016 E. 2.4).

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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