

BGer 1C_604/2013 vom 8. Oktober 2013

Bundesgericht, 2013-10-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_604_2013

FR: TF 1C_604/2013 du 8 octobre 2013

IT: TF 1C_604/2013 del 8 ottobre 2013

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 und 86 Abs. 1 lit. d BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin einer angrenzenden Parzelle zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher einzutreten.

E. 2

; übereilte Gesuchseinreichung und -bewilligung vor dem 31. Dezember 2012; Zweitwohnungsnutzung der umgebenden, ebenfalls von der Beschwerdegegnerin oder mit ihr verbundenen Personen erstellten Häuser).

Entscheidend ist jedoch, dass die (in den Akten liegende) Baubewilligung die Zweitwohnungsnutzung der Neubaute nicht ausschliesst, d.h. keine nutzungsbeschränkende Auflage enthält. Diese aktenkundige Tatsache genügt für die Beurteilung des Falles, wie im Folgenden darzulegen sein wird.

E. 3

Das Bundesgericht hat in BGE 139 II 243 (E. 9-11 S. 249 ff.) entschieden, dass Art. 75b Abs. 1 BV seit seinem Inkrafttreten am 11. März 2012 anwendbar ist. Zwar bedarf diese Bestimmung in weiten Teilen der Ausführung durch ein Bundesgesetz. Unmittelbar anwendbar ist sie jedoch insoweit, als sie (in Verbindung mit Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV) ein Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in allen Gemeinden anordnet, in denen der 20 %-Zweitwohnungsanteil bereits erreicht oder überschritten ist. Dieses vorläufige Bauverbot kommt im Ergebnis einer Planungszone gleich. Es ist weit auszulegen, um dem Gesetzgeber nicht vorzugreifen und eine Präjudizierung der künftigen Ausführungsgesetzgebung zu vermeiden (BGE 139 II 243 E. 10.5 S. 257). Insofern erfasst es nicht nur Bauten, die erklärterweise als Zweitwohnungen genutzt werden sollen, sondern auch Bauten, die - wie im vorliegenden Fall - als Zweitwohnungen genutzt werden könnten.

Vorliegend wurde die Baubewilligung am 21. Dezember 2012, d.h. nach dem Inkrafttreten von Art. 75b BV und Art. 197 Ziff. 9 BV , erteilt. Es ist unstrittig, dass der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Schmitten über 20 % beträgt (vgl. Anh. zur Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, SR 702; Gemeinde Nr. 3514). Die Baubewilligung enthält keine Nutzungsbeschränkung und lässt somit eine Zweitwohnungsnutzung zu. Sie verstösst somit gegen Art. 75b Abs. 1 BV i.V.m. Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV und ist - zusammen mit dem verwaltungsgerichtlichen Entscheid - aufzuheben.

Da die Frage der Zweitwohnungsnutzung erstmals vor Bundesgericht thematisiert wurde, hatte die Beschwerdegegnerin bislang keine Gelegenheit, sich zur beabsichtigten Nutzung zu äussern und gegebenenfalls eine Nutzungsbeschränkung zu beantragen. Dies würde eine Änderung des Baugesuchs voraussetzen, zu der der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren das rechtliche Gehör gewährt werden müsste.

Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, den verwaltungsgerichtlichen Entscheid und den Baubescheid vom 21. Dezember 2012 (der sowohl den Einspracheentscheid als auch die Baubewilligung enthält) aufzuheben, mit Ausnahme des nicht angefochtenen Kostenentscheids, nicht aber, den Bauabschlag zu erteilen. Vielmehr ist die Sache an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin hat die Möglichkeit, entweder ein modifiziertes Baugesuch einzureichen oder aber auf das Baugesuch zu verzichten. Diesfalls kann die Gemeinde einen Abschreibungsbeschluss erlassen und darin auch ihre Kosten neu verlegen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin. Die Beschwerdegegnerin wird kosten- und entschädigungspflichtig, und zwar sowohl für das bundesgerichtliche Verfahren (Art. 66 und 68 BGG), als auch für das Verfahren vor Verwaltungsgericht (Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG).

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