

BGer 1C_65/2013 vom 26. Juni 2013

Bundesgericht, 2013-06-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_65_2013

FR: TF 1C_65/2013 du 26 juin 2013

IT: TF 1C_65/2013 del 26 giugno 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, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Parzelle 1206, gemäss Art. 7a QPBentschädigungspflichtig und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

E. 1.1

Der Beschwerdegegner wirft der Beschwerdeführerin allerdings vor, im bundesgerichtlichen Verfahren unzulässigerweise neue Rechtsbegehren zu stellen: Sie habe in den vorinstanzlichen Verfahren geltend gemacht, sie wolle ihre zwei Liegenschaften nach der geltenden Normalbauordnung und unter Einhaltung der Höherbaubeschränkung überbauen; dementsprechend habe sie die Aufhebung des Quartierplans und die Neuauflage eines diesen Wünschen entsprechenden Quartierplanprojekts beantragt. Inzwischen habe sie jedoch ein Baugesuch zur Überbauung der Parzelle 1206 eingereicht, das die frühere Höherbaubeschränkung um ein ganzes Geschoss überrage; damit habe sie den neuen Quartierplan implizit anerkannt. Der neue Antrag auf Aufhebung von Art. 7a QPB stelle eine Klageänderung und keine Klagereduktion dar, weil dadurch dem Beschwerdegegner das Recht entzogen werde, in einem neuen Einspracheverfahren wiederum die Aufrechterhaltung seiner privatrechtlichen Höherbauservitute geltend zu machen.

Gemäss Art. 99 Abs. 2 BGG sind neue Rechtsbegehren unzulässig; der Streitgegenstand vor Bundesgericht darf gegenüber demjenigen im vorinstanzlichen Verfahren nicht ausgedehnt werden.

Im angefochtenen Entscheid (E. 1d S. 32) wurde festgehalten, Beschwerdethema sei nur noch die Frage, ob die festgelegte Entschädigungssumme von Fr. 900'000.-- für den Wegfall der Höherbaubeschränkung zu Recht der Eigentümerin der Parzellen 1206/1207 auferlegt worden sei (Rechtmässigkeit von Art. 7a QPB), oder ob stattdessen die Planungsbehörde (Vorinstanz) oder Dritte (Quartierplangenossen auf Parzelle 312) finanziell dafür hätten aufkommen müssen. Dies entspricht der Abschreibungsverfügung vom 24. August 2012.

Es hätte dem (heutigen) Beschwerdegegner freigestanden, die Revision des Quartierplans vom 2. April 2012 (Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe) und den Abschreibungsbeschluss vom 24. August 2012 anzufechten. Statt dessen zog er seine Beschwerde zurück. Damit akzeptierte er den revidierten Quartierplan, einschliesslich der Aufhebung der Höherbauservitute. Im Übrigen würde eine allfällige Gutheissung der Beschwerde nicht die ersatzlose Streichung von Art. 7a QPB zur Folge haben, sondern die Sache müsste an die Gemeinde zu neuer Regelung zurückgewiesen werden.

E. 1.2

Auf die Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten.

E. 2

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 Verletzung der Gemeindeautonomie und 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 ist an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt gebunden, soweit 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).

E. 3

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die Regeln über die Landumlegung anwendbar seien, mit der Besonderheit, dass hier nur ein beschränktes dingliches Recht (Höherbaubeschränkung) Gegenstand der Bereinigung nach Art. 70 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) bilde. Laut Art. 69 Abs. 2 KRG seien Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen in Geld voll auszugleichen. Dabei sei nur logisch, dass Adressat der Ausgleichspflicht derjenige sei, der eine entsprechende Mehrzuteilung respektive einen besonderen Vorteil in einer einzelnen Zuteilung erhalte; umgekehrt sei der Empfänger der Ausgleichleistung - die vollumfänglich in Geld zu erbringen sei - derjenige, der eine entsprechende Minderzuteilung respektive einen besonderen Nachteil erfahre.

Dritteigentümer - wie z.B. die Quartierplangenosser auf Parzelle 312 - könnten demgegenüber nicht zur Zahlungspflicht herangezogen werden. Der Verzicht auf eine Erweiterungsmöglichkeit auf Parzelle 1207 erfolge nämlich aus sachlich begründeten, nachvollziehbaren Motiven: Das Haus auf Parzelle 1207 sei im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden sehr klein, die Parzellenform sei ungünstig und schmal; dadurch sei die zweckmässige Bebauung und Ausnützung dieses Grundstücks erschwert. Wenn die benachbarte Parzelle 312 (unmittelbar im Südosten) überbaut sei, werde das Haus auf Parzelle 1207 vollständig zwischen dem Wohnhaus an der Via Chevallera 4 (Neubau mit 15.5 m Gebäudehöhe möglich) und dem Neubau auf Parzelle 312 (entlang der Via dal Bagn) eingeschlossen sein. Aus räumlicher und ortsgestalterischer Sicht sei es deshalb von Vorteil, wenn Parzelle 1207 nicht bebaut sei. Aufgrund dieser einleuchtenden Feststellungen gehe es somit nicht primär um einen Vorteil für Dritteigentümer, sondern um die Bereinigung einer städtebaulich unbefriedigenden Situation.

Durch die erfolgte Mehrzuteilung werde der Wert des der Beschwerdeführerin gehörenden Baulandes (insbesondere von Parzelle 1206) wirtschaftlich massiv erhöht. Der dadurch entstehende Vorteil (ein zusätzliches Geschoss mit erweiterter Gebäudehöhe von 12.5 m und absoluter Höhenquote von maximal 1'799.5 m.ü.M.) komme einzig ihr zugute.

Für die Berechnung der Entschädigungssumme sei indessen nicht auf den Mehrwert der Parzellen der Beschwerdeführerin, sondern auf den Minderwert der Parzellen 309 und 1194 abzustellen. Dieser Minderwert sei in der Schätzung vom 29. April 2011 von einem ausgewiesenen, neutralen Fachmann nachvollziehbar festgelegt und von der Gemeinde im Rahmen ihres diesbezüglich weiten Ermessens korrekt auf insgesamt Fr. 900'000.-- festgesetzt worden. An der angefochtenen Quartierplanbestimmung (Art. 7a QPB) gebe es folglich nichts auszusetzen.

E. 4

Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass der Wert ihres Baulandes wirtschaftlich massiv erhöht worden sei: Die bebaubare Fläche auf den Parzellen 1206 und 1207 sei nicht erhöht worden, sondern betrage nach wie vor insgesamt 558 m²; die Erhöhung der Ausnützung von Parzelle 1206 habe lediglich den Minderwert bei Parzelle 1207 ausgeglichen, der kein Baufeld mehr zugeteilt worden sei. Zwar dürfe auf Parzelle 1206 nunmehr ein zusätzliches Stockwerk gebaut werden; dieser angebliche Vorteil werde jedoch durch das auf Parzelle 312 realisierbare Attikastockwerk hinfällig gemacht. Somit fehle es an der in Art. 69 Abs. 2 letzter Satz KRG für die Ausgleichspflicht verlangten Mehrzuteilung bzw. dem besonderen Vorteil.

Die Beschwerdeführerin bestreitet zudem, dass Art. 51 KRG eine genügende Rechtsgrundlage für die Entschädigungspflicht darstelle.

Schliesslich liege eine Ungleichbehandlung vor, weil die Beschwerdeführerin als einzige vom Quartierplan betroffene Partei einen Nachteil zu erleiden habe. Dagegen werde durch die Quartierplanrevision für Parzelle 312 - auf der ein Attikageschoss von rund 400 m² geschaffen werden könne - ausgleichslos ein Mehrwert von einigen Millionen Franken geschaffen. Diese Ungleichbehandlung hätte vermieden werden können, beispielsweise, indem auf den Parzellen 1104/309 ein Stockwerk höher hätte gebaut werden dürfen, oder aber sämtliche Vor- und Nachteile im Perimeter zum Ausgleich gebracht worden wären.

E. 5

Der Beschwerdegegner und die Gemeinde machen geltend, die Beschwerdeführerin habe lediglich die Aufhebung der Höherbaubeschränkung bzw. die dafür geschuldete Entschädigung angefochten, nicht aber die Baubeschränkung auf Parzelle 1207 und den vorgesehenen Ausnützungstransport auf Parzelle 1206. Insofern könne sie keine umfassende Abwägung und Bewertung aller mit der Quartierplanrevision verbundener Vor- und Nachteile für sämtliche einbezogenen Parzellen verlangen, wie dies bei Baulandumlegungen der Fall sei. Auszugleichen seien lediglich die Vor- und Nachteile aus der Beseitigung der Höherbaubeschränkung zulasten der Parzelle 1206 und zugunsten der Parzellen 1194 und 309. Dies stelle eindeutig einen Vorteil für die Beschwerdeführerin dar, könne sie doch ansonsten die theoretisch zulässige bauliche Ausnützung auf Parzelle 1206 nicht verwirklichen.

Die Sichtweise der Beschwerdeführerin, wonach der Vorteil des ihr auf Parzelle 1206 zugestandenen zusätzlichen Geschosses aufgrund des zusätzlichen Attikageschosses auf Parzelle 312 hinfällig werde, sei unhaltbar, das Gegenteil sei der Fall: Gerade weil auf Parzelle 312 ein zusätzliches Stockwerk gebaut werden könne, habe das zusätzliche Stockwerk auf Parzelle 1206 besonderen Wert. Während die Aussicht von allen Geschossen, die sie gemäss Normalordnung erstellen könne, durch die benachbarten Gebäude vollständig versperrt werde, habe man vom zusätzlichen obersten Geschoss eine

herrliche Aussicht auf den St. Moritzer See und das Bergpanorama.

Art. 69 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 51 Abs. 3 KRG sehe für besondere Vor- und Nachteile im Zusammenhang mit der Bereinigung von dinglichen Rechten einen Ausgleich in Geld vor; der von der Beschwerdeführerin verlangte planerische Ausgleich (z.B. durch Zulassung eines Stockwerks auf den Parzellen 1104 und 309) sei gesetzlich nicht vorgesehen und wäre auch völlig sachfremd und planerisch nicht zu begründen.

E. 6

Die einschlägigen kantonalen Bestimmungen lauten:

Art. 51 KRG

Quartierplan (1. Zweck und Inhalt)

1 Die Quartierplanung regelt im Rahmen der Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail. [...]

[...]

3 Für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung sinngemäss.

5. LANDUMLEGUNG

Art. 65

Zweck

1 Erfordern der Erlass von Nutzungsplänen oder die Verwirklichung einer festgelegten Nutzungsordnung die Umlegung von Grundstücken oder die Änderung von Parzellengrenzen, werden Landumlegungen oder Grenzbereinigungen durchgeführt.

[...]

Art. 69 KRG

Landabzüge, Neuzuteilung

1 [...].

2 Die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche wird im Verhältnis des eingeworfenen Landes und unter Berücksichtigung aller mit dem alten und neuen Besitzstand verbundenen Vor- und Nachteile auf die beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verteilt. Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen sind in Geld voll auszugleichen.

Art. 70 KRG

Bereinigung der Rechte

1 Vor der Neuzuteilung sind die Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten.

2 Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen

und Anmerkungen des alten Bestandes unter.

E. 7

Wie oben (E. 1.1) dargelegt, wendet sich die Beschwerdeführerin nur noch gegen die in Art. 7a QPB vorgesehene Entschädigungspflicht im Zusammenhang mit der Aufhebung der Höherbaubeschränkung. Nicht (mehr) angefochten werden alle übrigen Festsetzungen des Quartierplans, wie insbesondere die Nichtfestsetzung eines Baufelds auf Parzelle 1207, der Nutzungstransfer von Parzelle 1207 auf 1206, der Baubereich und das Attikageschoss auf Parzelle 312 oder die maximale Gebäudehöhe auf Parzellen 309 und 1194. Vielmehr belegt das Baugesuch der Beschwerdeführerin, dass sie die Bestimmungen des neuen Quartierplans baulich umsetzen will, ohne allerdings die dafür gemäss Art. 7a QPB vorgesehene Entschädigung zahlen zu wollen.

Unter diesen Umständen kann die Beschwerdeführerin die der revidierten Quartierplanung zugrunde liegende raumplanerische Interessenabwägung und die Ausgewogenheit der darin vorgesehenen Festsetzungen nicht mehr in Frage stellen. Zu prüfen ist vielmehr ausschliesslich die in Art. 7a QPB vorgesehene Entschädigungspflicht.

E. 7.1

Art. 51 Abs. 3 KRG verweist für die Bereinigung von beschränkten dinglichen Rechten auf die Bestimmungen über die Landumlegung. Damit findet insbesondere Art. 69 Abs. 2 KRG sinngemäss Anwendung, wonach Mehr- und Minderzuteilungen sowie besondere Vor- und Nachteile einzelner Zuteilungen in Geld voll auszugleichen seien. Da die Aufhebung der Höherbaubeschränkung im Rahmen der Bereinigung der dinglichen Rechte erfolgte, ist es nicht willkürlich, darin die rechtliche Grundlage für die in Art. 7a QPB vorgesehene Entschädigungspflicht zu sehen.

Seinem Wortlaut nach beschränkt sich Art. 69 Abs. 2 KRG auf das Landumlegungsverfahren; wie sich aus dem Plan "Revision Quartierplan Via dal Bagn, Neuzuteilung 1:500" ergibt, sind weder die Parzellen der Beschwerdeführerin noch des Beschwerdegegners davon betroffen. Sie sind einzig durch die Bereinigung der dinglichen Rechte berührt, auf die Art. 69 Abs. 2 KRG sinngemäss anwendbar ist. Unter diesen Umständen ist es nicht willkürlich, die Grundsätze des Landumlegungsverfahrens (wertgleicher Realausgleich mit Ausgleichszahlungen für unvermeidliche Mehr- oder Minderzuteilungen; vgl. BGE 116 Ia 41 E. 5 S. 50 ff.) einzig auf die Aufhebung der Höherbaubeschränkung und die damit verbundenen Vor- und Nachteile zu beschränken. Für andere Vor- und Nachteile der Quartierplanung und damit verbundene Mehr- oder Minderwerte sieht das geltende Recht (bis zur Schwelle der materiellen Enteignung) keinen Ausgleich vor (vgl. angefochtenen Entscheid E. 2c S. 36).

Es bedarf deshalb keiner Expertise über das finanzielle Ausmass aller Vor- und Nachteile des Quartierplans für die Parzellen 1194, 309, 1206, 1207 und 312; der dahingehende Beweisantrag der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

E. 7.2

Die Höherbaubeschränkung bestand zugunsten der Parzellen 1194/309 und zu Lasten der Parzelle 1206. Ihre Aufhebung bedeutet damit einen Rechtsverlust, d.h. einen rechtlichen Nachteil, für den Beschwerdegegner (als Eigentümer der Parzellen 1194/309) und den Wegfall einer Last, und somit einen rechtlichen Vorteil für die Beschwerdeführerin (als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1206). Andere Parzellen, die nicht mit der Servitut belastet

waren, ziehen aus deren Aufhebung keinen rechtlichen Vorteil; dies gilt insbesondere für die Parzelle 312.

Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass dieser Rechtsvorteil auch wirtschaftlich einen Vorteil für das Grundstück 1206 bedeutet, weil damit ein zusätzliches Geschoss mit freier Aussicht auf See und Bergwelt errichtet werden kann. Diese Feststellung lässt keine Willkür erkennen. Wie die Gemeinde und der Beschwerdegegner überzeugend dargelegt haben, wird dieser Vorteil durch das zusätzliche Attikageschoss auf Parzelle 312 nicht hinfällig, sondern im Gegenteil umso wertvoller.

Der Sichtweise der Beschwerdeführerin könnte allenfalls gefolgt werden, wenn ein direkter Zusammenhang zwischen dem zusätzlichen Attikageschoss auf Parzelle 312 und der Aufhebung der Baubeschränkung bestünde, d.h. das eine nicht ohne das andere festgesetzt worden wäre. Dies wird jedoch von der Beschwerdeführerin nicht belegt und ist auch nicht ersichtlich: Gemäss Planungsbericht wurden die Baufelder, die Bauhöhen und Dachformen im Quartierplangebiet aus städtebaulichen Gründen festgelegt. Im Übrigen ist die Festsetzung für Parzelle 312 nicht angefochten worden und ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Gleiches gilt für die Nichtfestsetzung eines Baufelds auf Parzelle 1207 und den Nutzungstransfer auf Parzelle 1206.

Die Aufhebung der Baubeschränkung und das damit mögliche zusätzliche Stockwerk auf Parzelle 1206 haben zur Folge, dass die Aussicht der (bestehenden bzw. künftigen) Bauten auf Parzellen 309 und 1194 beschränkt wird. Es ist nicht willkürlich, darin eine Wertminderung zu erblicken. Ob die Aussicht auf den St. Moritzer See oder "nur" auf die übrige Umgebung beschränkt wird, ist allenfalls für die Frage der Entschädigungshöhe massgeblich (vgl. dazu unten, E. 8).

E. 7.3

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, sie habe die Aufhebung der Baubeschränkung nicht gewollt, ist zu berücksichtigen, dass es in ihrem Belieben steht, ob sie davon Gebrauch machen will (mit der Konsequenz der Entschädigungspflicht) oder nicht: Gemäss Art. 7a QPB wird die Entschädigung erst fällig, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Gebäude vorliegt, welches den Rahmen der Höherbaubeschränkung sprengt.

Unter diesen Umständen ist die in Art. 7a QPB vorgesehene Entschädigungsregelung verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

E. 8

Soweit die Beschwerdeführerin Einwände gegen die Entschädigungshöhe erhebt, ist darauf nicht einzutreten: Zum einen fehlt es an einem bezifferten Herabsetzungsantrag; auch die Beschwerdebegründung lässt nicht erkennen, welche Entschädigung die Beschwerdeführerin maximal als zulässig erachten würde. Zum anderen sind die von ihr in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen (nur periphere Beschränkung der Aussicht der Parzellen des Beschwerdegegners; zu hoher Quadratmeterpreis) auch nicht genügend substantiiert bzw. belegt (Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 42 Abs. 2 BGG). Die erstmals in der Stellungnahme vom 21. Juni 2013 gemachten Berechnungen sind verspätet (vgl. Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG; Art. 43 BGG e contrario).

Insofern erübrigt sich die Einholung der von der Beschwerdeführerin beantragten Expertise zu dieser Frage.

E. 9

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 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.