

BGer 1C 69/2018 vom 3. Dezember 2018

Bundesgericht, 2018-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_69_2018

FR: TF 1C 69/2018 du 3 décembre 2018

IT: TF 1C 69/2018 del 3 dicembre 2018

Regeste

Baubewilligung für den Abbruch von Gebäuden und Neubau von drei Chalets;
Zweitwohnungsverbot | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn vom Bauvorhaben besonders betroffen und zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 2

Streitig ist in erster Linie, ob die Baubewilligung eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 des Bundesgesetzes vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) darstellt. Dies prüft das Bundesgericht frei (Art. 106 Abs. 1 BGG), grundsätzlich gestützt auf den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt (Art. 105 BGG).

E. 2.1

Das Verwaltungsgericht verneinte einen Rechtsmissbrauch. Zwar seien in der Umgebung vorwiegend Zweitwohnungen vorhanden und eigne sich die Überbauung von ihrem Konzept her ohne Weiteres für eine Ferienwohnnutzung. Lage, Konzept und Preis der Wohnung schlossen eine Erstwohnnutzung jedoch nicht aus. Nach Angaben der Gemeinde bestehe in Saanen eine Nachfrage nach Erstwohnungen, insbesondere im gehobenen und/oder luxuriösen Segment. Das Angebot von zurzeit 23 - 33 leerstehenden bzw. bewilligten oder im Bau befindlichen Erstwohnungen dieses Segments würde mit dem Bau der zwölf geplanten Wohnungen um knapp die Hälfte zunehmen. Dies sei beträchtlich, zumal die Einwohnerzahl in den letzten Jahren nur leicht zugenommen habe (von 7'611 Einwohnern im Jahr 2005 auf heute 7'643). Dennoch stehe das Angebot nicht in einem Missverhältnis zur Bevölkerungszahl. Die Leerwohnungsziffer im Kreis liege mit 0.91 % unter dem kantonalen Durchschnitt und die Schätzung der Gemeinde zum Leerwohnungsbestand erscheine vorsichtig. Hinzu komme, dass der Gemeinde Saanen gemäss kantonalem Richtplan raumplanerisch eine gewisse Zentrumsfunktion sowie Wachstumspotenzial zukomme. Schliesslich sei zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegner beabsichtigten, das Bauvorhaben in Etappen zu erstellen. Unter diesen Umständen sei ein Rechtsmissbrauch zu verneinen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer kritisieren, das Verwaltungsgericht habe selbst Indizien für eine Nutzung als Ferienwohnung genannt, diese aber lediglich isoliert betrachtet, anstatt sie in ihrer Gesamtheit zu würdigen. Es habe zu Unrecht auf die vagen Aussagen der Beschwerdegegner zu möglichen Interessenten und zur angeblich geplanten Etappierung abgestellt, ohne diese zu überprüfen. Angesichts der schwachen demographischen Entwicklung Saanens erscheine es äusserst unwahrscheinlich, dass die Einheiten als Erstwohnungen Abnehmer finden würden: Der Bau der zwölf Wohnungen würde die Anzahl an Erstwohnungen des gehobenen Segments in der Gemeinde von heute geschätzten 585 - 780 um 1.5 - 2 % und den Leerwohnungsbestand in diesem Segment (zurzeit 10 - 15 Wohneinheiten) um 80 - 120 % erhöhen. Von den 89 im August 2017 bewilligten oder in Bau befindlichen Erstwohnungen seien 12 - 18 dem gehobenen Segment zuzurechnen (davon 5 noch nicht rechtskräftig bewilligt). Diese Kategorie würde mit der Bewilligung des Projekts um 92 - 150 % erhöht. Damit würde die Anzahl von Wohnungen des gehobenen Segments, die ca. 15 - 20 % aller Erstwohnungen ausmachten, überproportional zunehmen (auf 23 - 30 % der total bewilligten Erstwohnungen bzw. 33 - 50 % der leer stehenden und bewilligten Erstwohnungen). Diesen Zahlen stehe der minime Bevölkerungszuwachs der Gemeinde gegenüber. Um alle bewilligten Erstwohnungen zu belegen, müsste die Gemeinde um insgesamt 200 Einwohner wachsen, wovon 46 - 58 Personen sich für das gehobene Segment interessieren müssten. Tatsächlich habe die Bevölkerung aber seit 2005 insgesamt nur um 32 Personen zugenommen.

E. 2.3

Die Gemeinde und die Beschwerdegegner halten dem entgegen, es sei statistisch nachgewiesen, dass der Flächenbedarf je Einwohner stetig zunehme, weshalb der Bedarfsnachweis nicht allein anhand der Bevölkerungsentwicklung geführt werden dürfe. Es gebe in Saanen eine grössere Nachfrage als in anderen Gemeinden nach Wohnungen des gehobenen Segments. Die Leerstandsquote der Gemeinde sei sehr tief und die Nachfragesituation von der Gemeinde vorsichtig bzw. zurückhaltend ermittelt worden. Die Beschwerdeführer bestreiten, dass der Wohnflächenbedarf in den letzten Jahren erheblich gestiegen sei; würde der Bedarf anhand des durchschnittlichen Wohnflächenbedarfs des Kantons berechnet, wären die Zahlen noch ungünstiger.

E. 3

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 144 II 49 E. 2.4 in fine S. 54 f.).

E. 3.1

Zu berücksichtigen sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der

Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohner oder Bewohnerinnen nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium (BGE 144 II 49 E. 2.2 S. 53; 142 II 206 E. 3.2 S. 214). Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (BGE 144 II 49 E. 2.3 S. 53; Urteil 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016). In Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner vorliegen (BGE 144 II 49 E. 2.4 S. 54). Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnungen zu vermarkten: Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage (Urteil 1C_263/2016 vom 21. Februar 2017 E. 5.3 in fine).

E. 3.2

Die vorliegend streitigen Wohnungen wurden ursprünglich als Zweitwohnungen konzipiert; die Baupläne blieben trotz der Projektänderung "Nutzung als Erstwohnung" unverändert. Die Wohnungen entsprechen denn auch von Zuschnitt und Infrastruktur her (Fitnessraum, Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Jacuzzi) Ferienwohnungen des gehobenen Standards. Eine Erstwohnnutzung erscheint zwar nicht ausgeschlossen, kommt aber aufgrund des voraussichtlichen Preises nur für wohlhabende Personen in Betracht - wie auch die Beschwerdegegner einräumen. Für Erstwohnungen im gehobenen bzw. luxuriösen Segment sind die Wohnungen jedoch klein dimensioniert; dies gilt jedenfalls für die Dreizimmerwohnungen der Häuser A und B mit einer Fläche von nur rund 70 m². Die Wohnungen liegen zudem nicht im Ortszentrum, sondern im Ortsteil Unterbort, rund 140 m oberhalb der Gemeinde Saanen, in dem sich vor allem Zweitwohnungen befinden. Die Distanz zum Ortszentrum (mit Einkaufsmöglichkeiten und Bahnanschluss) beträgt nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts 20 Minuten zu Fuss; zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sind es gut 10 Gehminuten. Die Bewohner sind deshalb für Besorgungen auf ein Auto angewiesen. In Saanen besteht kein Mangel an Erstwohnungen, auch nicht im gehobenen/luxuriösen Segment: Nach Schätzung der Gemeinde stehen allein in diesem Segment 10-15 Wohnungen leer (genaue Zahlen fehlen) und sind 13-18 im Bau bzw. bereits bewilligt. Die Wohnbevölkerung Saanens stagniert seit Jahren; ob sie künftig wieder stärker ansteigen wird, bleibt ungewiss. Unter diesen Umständen erscheint das Vorhaben der Beschwerdegegner, gleich 12 neue Erstwohnungen des gehobenen/luxuriösen Segments zu vermarkten (bzw. 8 bei Etappierung von Haus C), unrealistisch. Dies gilt jedenfalls, wenn es sich - wie hier - von Zuschnitt und Lage her um typische Ferienwohnungen handelt. Den Beschwerdegegnern ist es denn auch seit Einreichung des Baugesuchs im Jahr 2012 nicht gelungen, auch nur eine einzige Wohnung ab Plan an Ortsansässige zu verkaufen. Dies stellt ein Indiz für die fehlende Nachfrage dar, auch wenn das Rechtsmittelverfahren gewisse Interessenten abgeschreckt haben mag.

E. 3.3

Nach dem Gesagten ist ein Rechtsmissbrauch zu bejahen. Dies hat zur Folge, dass die Baubewilligung aufzuheben ist, da keine ernsthaften und konkreten Zusicherungen für den Erwerb durch Ortsansässige vorliegen.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und der Bauabschlag zu erteilen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdegegner kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 und 68 BGG). Das Verwaltungsgericht wird die Kosten und Entschädigungen für die vorinstanzlichen Verfahren entsprechend neu verlegen müssen.

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