

BGer 1P.438/2002 vom 4. November 2002

Bundesgericht, 2002-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.438_2002

FR: TF 1P.438/2002 du 4 novembre 2002

IT: TF 1P.438/2002 del 4 novembre 2002

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Beim angefochtenen Urteil des Verwaltungsgerichts handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid (Art. 86 Abs. 1 OG). Als Eigentümerinnen von unmittelbar an das Baugrundstück grenzenden Parzellen sind die Beschwerdeführerinnen befugt, eine willkürliche, ihre Eigentumsgarantie verletzende Anwendung der Ausnutzungsvorschriften zu rügen (Art. 88 OG ; BGE 127 I 44 E. 2d; 118 Ia 332 E. 1b). Da diese und die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde, unter dem Vorbehalt gehörig begründeter Rügen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 127 I 38 E. 3c ; 125 I 492 E. 1b), einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerinnen werfen dem Verwaltungsgericht Willkür vor, weil es einen Nutzungstransport von 151 m² von der in der Wohnzone W2 liegenden Parzelle Nr. XX2 auf das in der Wohnzone W3 liegende Baugrundstück zugelassen habe. Ein solcher Nutzungstransport sei über die Zonengrenzen hinweg unzulässig und in diesem Umfang - die 151 m² entsprächen etwa einer Etage des Bauprojekts - unverhältnismässig; zudem verfüge die Parzelle Nr. XX2 ohnehin nur über eine Ausnutzung von 120,8 m². Durch die Bewilligung dieser überhohen Baute würden ihre Nachbargrundstücke in unzulässiger Weise beeinträchtigt, was ihre Eigentumsgarantie verletze.

E. 2.1

Willkürlich ist ein Entscheid, der mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, dass die Begründung unhaltbar ist, der Entscheid muss sich vielmehr im Ergebnis als willkürlich erweisen (BGE 125 I 166 E. 2a; 125 II 10 E. 3a, 129 E. 5b ; 122 I 61 E. 3a je mit Hinweisen).

E. 2.2

Zulässig ist die Berufung auf die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV . Da die Duldung der nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen baupolizeiwidrigen Überbauung des Nachbargrundstücks keinen schweren Eingriff in ihre Eigentumsgarantie darstellt, fällt diese Rüge allerdings mit dem Vorwurf zusammen, das kantonale bzw. kommunale Baurecht sei willkürlich angewandt worden. Das Gleiche gilt für die Berufung auf das Rechtsgleichheitsgebot.

E. 3.1

Nach Art. 47 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Lantsch vom 24. Juni 1999 (BG) kann die Baubehörde Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen oder Bäche getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid dazu ausgeführt, was unter dem Passus "innerhalb der gleichen Bauzone" zu verstehen sei, ergebe sich aus dem Baugesetz. Dieses liste in Art. 40 ff. vier Bauzonenarten auf: Dorfzone, Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Nach Art. 41 BG seien Wohnzonen für die Erstellung von Wohnbauten bestimmt, wobei Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig seien. Innerhalb dieser der gesetzlichen Systematik zugrunde liegenden Auflistung sei auf eine weitergehende detailliertere Unterteilung und Zweckumschreibung - etwa der Wohnzone in W2 und W3 - verzichtet worden. Die Differenzierung der Wohnzone in W2 und W3 finde sich lediglich im Zonenschema im Anhang I zum Baugesetz. Angesichts dieser vom Gesetzgeber gewählten Unterteilung in vier Bauzonentypen lasse sich der Schluss vertreten, mit dem in Art. 47 Abs. 1 BG verwendeten Passus "innerhalb der gleichen Bauzone" sei eine Nutzungsübertragung innerhalb der gleichen Bauzonenart - hier der Wohnzone - gemeint. Der Nutzungstransport aus der W2 zu Gunsten eines Nachbargrundstückes in der W3 sei aber auch deshalb zulässig, weil Sinn und Zweck der Ausnutzungsziffern nur am Rande in der Begrenzung der Baukuben liegen würden, da dazu vorab die Vorschriften über die Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen- und -höhen und Geschosszahl dienen. Auch diese Bestimmungen würden damit den Grad der möglichen baulichen Massierung regeln und dafür sorgen, dass nicht beliebig viel Ausnutzung von einer Parzelle auf eine andere übertragen werden könnten, das Mass der maximal transportierbaren Fläche finde seine Grenze an der Einhaltung der übrigen Bauvorschriften. Mit der Zulassung des Nutzungstransports nehme der Gesetzgeber punktuelle bauliche Massierungen in Kauf; insofern billige er "faktische Aufzonungen" für Teilflächen, solange die übrigen Bauvorschriften eingehalten würden. Insgesamt werde damit die zonengemässe Baudichte aber nicht überschritten und somit der Zweck der Ausnutzungsziffer nicht beeinträchtigt.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerinnen versuchen in der staatsrechtlichen Beschwerde nachzuweisen, dass man die umstrittenen Bestimmungen des Baugesetzes auch anders auffassen und unter Berücksichtigung verschiedener, etwa systematischer Auslegungselemente zum Schluss kommen könnte bzw. ihrer Auffassung nach müsste, dass auch die Zonen W2 und W3 "verschiedene" Bauzonen im Sinne von Art. 47 BG sind. Diese Gesetzesbestimmung lässt indessen verschiedene Auslegungen, auch jene des Verwaltungsgerichts, durchaus zu. Selbst wenn somit diejenige der Beschwerdeführerinnen ebenfalls vertretbar wäre, bedeutet das noch nicht, dass die abweichende Auffassung des Verwaltungsgerichts offensichtlich unhaltbar ist. Das Vorgehen der Beschwerdeführerinnen, der Auslegung des Verwaltungsgerichts bloss ihre eigene, abweichende entgegenzusetzen und den Willkürvorwurf im Wesentlichen damit zu begründen, dass die verwaltungsgerichtliche Auslegung von der eigenen abweicht, genügt nicht, um Willkür darzutun, und damit auch den gesetzlichen Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht. Die Beschwerde erweist sich insoweit als unbegründet, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerinnen bestreiten die Zulässigkeit des Nutzungstransports von einem Grundstück der Zone W2 in die Zone W3 indessen nicht nur im Grundsatz, sondern auch im Ausmass. Sie begründeten letzteres zwar vor Verwaltungsgericht im Wesentlichen bloss mit allgemeinen Verhältnismässigkeitsüberlegungen, während sie nunmehr neu auch vorbringen, der Beschwerdegegner habe mehr Nutzung übertragen, als die Parzelle Nr. XX2 überhaupt beinhalte. Damit erweitern sie den Streitgegenstand nicht, sondern ergänzen bloss die Begründung ihrer schon vor Verwaltungsgericht erhobenen Rüge, was nicht gegen das Novenverbot verstösst. Ausserdem hätte das Verwaltungsgericht diesen Umstand von Amtes wegen berücksichtigen müssen, weshalb eine Ausnahme vom Novenverbot gilt (Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2. Aufl., Bern 1934, S. 363 a.E.). Die übertragende Parzelle Nr. XX2 umfasst 302 m², was bei einer in der Zone W2 zulässigen Ausnützung von 0,4 eine überbaubare Fläche von 120,8 m² ergibt. Das Verwaltungsgericht ist daher offensichtlich einem Versehen erlegen, indem es die Nutzungsübertragung im Umfang von 151 m² bewilligte. Der Beschwerdegegner legt zwar eine Erklärung von M. und W. D. _____, den Eigentümern der ans Baugrundstück grenzenden Parzelle Nr. XX3, vom 22. September 2002 ins Recht, wonach sie sich verpflichten, 31 m² der ihrer Parzelle zustehenden Nutzung zum Preis von Fr. 15'500.-- auf das Baugrundstück zu übertragen und diese Offerte 1 Jahr aufrecht zu erhalten. Diese neue Tatsache kann indessen im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde nicht berücksichtigt werden, ganz abgesehen davon, dass nicht erstellt ist, dass der Beschwerdegegner diese Offerte angenommen und die für sein Bauvorhaben notwendige zusätzliche Nutzung damit bereits erworben hat, wie dies Art. 47 BG verlangt. Das Verwaltungsgericht ist daher in Willkür verfallen, indem es den Transport von mehr Ausnützung auf das Baugrundstück zulies, als der Parzelle Nr. XX2 überhaupt zusteht. Die Beschwerde ist insoweit begründet.

E. 4

Danach ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Da die Beschwerdeführerinnen mit ihrem Anliegen nur teilweise obsiegen, sind die Gerichtskosten zwischen ihnen und dem Beschwerdegegner hälftig zu teilen, und die Parteikosten sind wettzuschlagen.

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