

# BGer 1P.511/2004 vom 19. Januar 2005

Bundesgericht, 2005-01-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.511\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.511_2004)

FR: TF 1P.511/2004 du 19 janvier 2005

IT: TF 1P.511/2004 del 19 gennaio 2005

## Regeste

Baugesuch | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Die staatsrechtliche Beschwerde gegen den kantonal letztinstanzlichen, auf kantonales Recht gestützten Endentscheid des Verwaltungsgerichts ist zulässig ( Art. 84 Abs. 2 und Art. 86 Abs. 1 OG ). Die Beschwerdeführer sind legitimiert ( Art. 88 OG ). Die Beschwerdefrist ist eingehalten ( Art. 34 Abs. 1 lit. b und Art. 89 Abs. 1 OG ). Auf die Beschwerde ist einzutreten, soweit sie sich gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts wendet. Soweit die Aufhebung des Entscheids der Gemeinde Schiers vom 9. Februar 2004 beantragt wird, ist darauf nicht einzutreten, da sich die staatsrechtliche Beschwerde nur gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid richten kann.

### E. 2.1

Das Verwaltungsgericht hat seinen Entscheid auf Art. 41 des Baugesetzes der Gemeinde Schiers vom 31. August 2001 und vom 3. Juni 2003 gestützt. Nach dieser Bestimmung sind "bei Neubauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen", Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Ist die Anlage der vorgeschriebenen Abstellplätze nicht möglich, ist gemäss Art. 42 des Baugesetzes für jeden fehlenden Abstellplatz eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 4'500.-- zu bezahlen. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, aus den eingereichten Bauplänen und dem Augenschein ergebe sich, dass es sich beim geplanten Baukörper (neues Giebeldach mit neuer Hausfassade und grossen Glasfenstern) räumlich, architektonisch und visuell leicht wahrnehmbar um einen Umbau des bestehenden Wohnhauses mit beachtlicher Nutzungserweiterung (2 x 26 m<sup>2</sup>) handle. Das erste Kriterium (Umbau/ Erweiterung) sei damit eindeutig erfüllt. Durch die geschaffene Wohnnutzungserweiterung von 52 m<sup>2</sup> könne auch das zweite Kriterium des mutmasslich zu erwartenden Mehrverkehrs bejaht werden. Nach der allgemeinen Lebenserfahrung und dem gewöhnlichen Lauf der Dinge sei bei neu sanierten und funktional erweiterten Wohnbauten regelmässig auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es sei gerechtfertigt, von einer erheblichen Veränderung der früheren Bausubstanz und generellen Wohnsituation (energetische Totalsanierung und ansehnliche Wohnraumerweiterung im Gesamtwert von 400'000 Franken) auszugehen. Die damit verknüpfte Komfortsteigerung der Wohnqualität und die voraussichtlich vermehrte bzw. intensivere Nutzung der neu erstellten Hauptwohnanteile zuzüglich Nebentrakt legten die Vermutung nahe, dass die gesteigerte Bewohnbarkeit letztlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen könnte, selbst wenn die Hauptwohnräume keinen Wechsel in der bisherigen Nutzung erführen, da die Erweiterung wichtiger Hauptwohnräume auch Anlass zu einer Erhöhung der aktuellen Bewohnerzahl sein könne.

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer rügen dies als willkürlich: Die Südfassade werde gegenüber dem bestehenden Anbau mit Flachdach durch den Umbau lediglich um 1,5 Meter verschoben. Das Giebeldach sei einzig auf Aufforderung der Gemeinde hin erstellt worden und erfasse mehrheitlich eine vorbestehende Baukubatur. 80 % der Baukosten beträfen die energetische Sanierung. Die optische Veränderung der Fassade durch die Fenster stehe in keinem Zusammenhang mit einer Erweiterung. Die bestehende Wohnfläche werde bloss marginal erweitert, nämlich insgesamt um nur 24,4 anstelle der vom Verwaltungsgericht angenommenen 52 m<sup>2</sup>. Weder die Zahl noch die Aufteilung der Räume würden verändert, sondern nur pro Wohnung die Küche und ein Wohnzimmer minim vergrössert. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, es liege eine erhebliche Veränderung der Bausubstanz vor, sei aktenwidrig und willkürlich. Auch die energetische Totalsanierung habe keine Veränderung der Wohnsituation zur Folge. Die Nutzung werde nicht intensiviert, auch nicht durch den Sitzplatz, da dieser schon vorher benutzt und durch die Verschiebung der Fassade gar kleiner geworden sei. Da das Haus bereits vorher vollumfänglich belegt gewesen sei, sei entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts kein Mehrverkehr zu erwarten.

## **E. 2.3**

Das Verwaltungsgericht räumt in seiner Vernehmlassung ein, dass im Urteil irrtümlich von einer Zunahme der Wohnfläche von 26 m<sup>2</sup> pro Wohnung die Rede sei. In Wirklichkeit sei es von einer Zunahme von 16 m<sup>2</sup> pro Wohnung ausgegangen, wie dies die Beschwerdeführer in ihrem Rekurs angegeben hätten.

## **E. 2.4**

Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Behörde nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtssatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Vorausgesetzt ist sodann, dass nicht bloss die Begründung des Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist ( BGE 129 I 8 E. 2.1, 128 II 259 E. 5 S. 280 f., mit Hinweisen).

## **E. 2.5**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist es nicht willkürlich anzunehmen, es liege ein Umbau bzw. eine Erweiterung vor. Dazu ist unerheblich, ob das Giebeldach auf Anordnung der Gemeinde erstellt und ob die beiden Wohnungen um je rund 26 oder 16 (wie die Beschwerdeführer in ihrem Rekurs an das Verwaltungsgericht angegeben haben) oder 12 m<sup>2</sup> (wie sie in der staatsrechtlichen Beschwerde geltend machen) vergrössert werden: Unbestritten wird die Fassade um ca. 1,5 Meter verschoben, was nach dem landläufigen Wortsinn ohne weiteres als Umbau oder Erweiterung zu betrachten ist.

## **E. 2.6**

Auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, der Umbau lasse einen zusätzlichen Verkehr erwarten, kann nicht als willkürlich betrachtet werden. Zwar lässt die in absoluten Zahlen geringe Zunahme der Wohnfläche für sich allein noch nicht auf zusätzlichen Verkehr schliessen. Das Verwaltungsgericht hat aber nicht nur auf die Flächenerweiterung abgestellt, sondern eine Gesamtwürdigung vorgenommen und dabei wesentlich berücksichtigt, dass bei modernisierten und sanierten Wohnbauten regelmässig mit einem

erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen sei. Dies kann generell nicht als unhaltbar betrachtet werden. Auch im konkreten Fall ist diese Annahme nicht zu beanstanden: Aus den bei den Akten liegenden Plänen und Fotos geht hervor, dass das Haus bisher relativ altmodisch erscheint. Das eine - durch den Umbau nun erweiterte - Zimmer war jedenfalls im Erdgeschoss derart klein (9,3 m<sup>2</sup>), dass es nur beschränkt als vollwertiges Zimmer betrachtet werden konnte. Auch die Esszimmer waren sehr klein (7,00 bzw. 7,85 m<sup>2</sup>). Durch den Umbau werden die Wohnzimmer in der Südecke beträchtlich grösser. An die Stelle der kleinen Küchen und Esszimmer treten grosszügige Wohnküchen. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die mit dem Umbau verknüpfte Komfortsteigerung führe voraussichtlich zu einer intensiveren Nutzung und diese wiederum zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, ist unter diesen Umständen nicht unhaltbar. Gemäss Rekursbeilage 9 wurde das ganze Haus bisher von einer einzigen fünfköpfigen Familie bewohnt. Es kann nach allgemeiner Lebenserfahrung ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass es nach dem Umbau von zwei Parteien bewohnt werden wird, was an sich schon regelmässig zu einem Mehrverkehr führt. Schliesslich bringen die Beschwerdeführer in ihrer staatsrechtlichen Beschwerde selber vor, sie hätten ursprünglich beabsichtigt, auf ihrer Parzelle einen unterirdischen Parkplatz zu erstellen, was aber vom Tiefbauamt aufgrund der engen Verhältnisse nicht bewilligt worden sei. Sie sind also selber offensichtlich davon ausgegangen, dass ihr Vorhaben einen zusätzlichen Parkplatzbedarf zur Folge hat.

### **E. 3**

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Verfahrenskosten ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Sie haben der Gemeinde Schiers, die als kleine Gemeinde ohne professionellen Rechtsdienst auf den Beizug einer Anwältin angewiesen war, die Parteikosten zu ersetzen ( Art. 159 Abs. 1 und 2 OG ).

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