

BGer 1P.571/2004 vom 6. Juni 2005

Bundesgericht, 2005-06-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.571_2004

FR: TF 1P.571/2004 du 6 juin 2005

IT: TF 1P.571/2004 del 6 giugno 2005

Regeste

Baueinsprache | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen, auf kantonales Recht gestützten Endentscheid ist grundsätzlich die staatsrechtliche Beschwerde zulässig (Art. 84 und 86 Abs. 1 OG).

E. 1.1

Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer bzw. Mieter benachbarter Parzellen legitimiert, mit staatsrechtlicher Beschwerde eine willkürliche Anwendung von Bauvorschriften zu rügen, die (auch) dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen (Art. 88 OG ; BGE 127 I 44 E. 2c S. 46). Dazu gehören auch Bestimmungen über die Gebäudeabstände und Ausnutzungsziffern (BGE 127 I 44 E. 2d S. 47), deren willkürliche Anwendung die Beschwerdeführer in erster Linie rügen.

E. 1.2

Die Beschwerdeführer rügen zudem willkürliche Annahmen des Verwaltungsgerichts beim Parkplatznachweis. Vorschriften über die minimale Parkplatzzahl dienen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht nachbarlichen, sondern öffentlichen Interessen, so dass die Nachbarn nicht legitimiert sind, eine willkürliche Anwendung solcher Vorschriften zu rügen (BGE 107 Ia 72 E. 2b S. 74 f.; Urteil 1P.309/1994 vom 29. Dezember 1994, publ. in RDAF 1995 S. 162, E. 3a). Die Beschwerdeführer stellen diese Rechtsprechung für Samnaun in Frage, da sich grosse Touristenströme in das Dorf ergiessen und die fehlenden Parkplätze bei einem Einkaufszentrum regelmässig dazu führten, dass auf den Plätzen der Nachbarn parkiert werde. Es kann offen bleiben, ob an der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung festzuhalten ist, weil die Beschwerde auch materiell unbegründet wäre: Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid ausgeführt, da das Bauvorhaben keine zusätzliche Ausnutzungsziffer (AZ) benötige und auch der Nutzungszweck derselbe bleibe, also keine Nutzungsintensivierung vorliege, erübrige sich die Einholung eines Parkplatznachweises. Dies mag etwas unpräzise formuliert sein, da gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement für den Parkplatzbedarf nicht auf die AZ, sondern (unter anderem) auf die Ladenfläche abzustellen ist. Wenn - wie die Beschwerdeführer vorbringen - die Ladenfläche zunähme, wären somit zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Indessen weist die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung unter Hinweis auf die Baupläne detailliert nach, dass zwar einerseits eine zusätzliche Ladenfläche von 27.84 m² geschaffen, zugleich aber auch eine bisherige Ladenfläche von 28.72 m² aufgehoben werde, so dass netto keine zusätzliche Ladenfläche geschaffen werde. Die Beschwerdeführer berechnen demgegenüber im zweiten Schriftenwechsel die zusätzliche

Ladenfläche mit 28.77 m², die aufgehobene mit 25.17 m², so dass netto die Ladenfläche vergrössert werde. Welche Berechnung richtig ist, kann dahingestellt bleiben: Ein zusätzlicher Parkplatz wäre nach der von den Beschwerdeführern selber zitierten Bestimmung des Parkplatzreglements nur pro 12 m² Ladenverkaufsfläche erforderlich, was auch nach der Berechnung der Beschwerdeführer bei weitem nicht erreicht ist. Offensichtlich unbegründet ist sodann die Kritik, das Verwaltungsgericht habe die im kantonalen Verfahren vorgebrachten Rügen bezüglich der bestehenden Parkplätze nicht geprüft. Streitig war ein Umbauvorhaben. In diesem Rahmen sind nur die infolge dieses Vorhabens allenfalls zusätzlich erforderlichen Parkplätze rechtserheblich. Hingegen kann ein Umbauvorhaben nicht als Anlass dienen, die Rechtmässigkeit der bestehenden Anlage umfassend zu prüfen. Es ist daher keine Gehörsverletzung, wenn das Verwaltungsgericht auf die Kritik an den bisherigen Parkplätzen nicht eingegangen ist.

E. 2

Das Verwaltungsgericht ist mit der Baubehörde Samnaun davon ausgegangen, die vorliegend umstrittene Umnutzung beanspruche gegenüber der bisherigen, rechtskräftig bewilligten Nutzung keine zusätzliche Bruttogeschossfläche. Gemäss der Praxis der Gemeinde könne in Fällen, bei welchen lediglich eine Umlagerung im Rahmen der bisherigen rechtskräftig bewilligten Flächen erfolge und nicht mehr AZ als bisher beansprucht werde, von einer detaillierten Neuberechnung der AZ über die ganze Baute abgesehen werden.

E. 2.1

Die Beschwerdeführer stellen die Rechtmässigkeit der Praxis in Frage, bei einem AZ-neutralen Umbau auf einen vollständigen AZ-Nachweis für das ganze bestehende Gebäude zu verzichten. Indessen hat das Bundesgericht mit Entscheid vom heutigen Tag in dem die gleichen Parteien betreffenden Verfahren 1P.487/2004 (E. 3.2) entschieden, dass diese Praxis verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist. Davon ist auch für das vorliegende Verfahren auszugehen.

E. 2.2

Unbegründet ist auch die Rüge der Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht habe seine Kognition in unzulässiger Weise eingeschränkt. Auch hierfür kann auf den Entscheid im Verfahren 1P.487/2004 (E. 3.1) verwiesen werden.

E. 2.3

Im zweiten Schriftenwechsel machen die Beschwerdeführer zudem geltend, die Ladenfläche werde vergrössert (vgl. vorne E. 1.2). Abgesehen davon, dass im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde die Rügen in der Beschwerdeschrift vorzubringen sind und nicht erst im zweiten Schriftenwechsel (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG), würde dies auch nichts ändern: Da sowohl Laden-, als auch Büro-, Lager- und Treppenflächen anrechenbar sind, hat die Umwandlung der einen in die andere Nutzung keine Erweiterung der AZ-pflichtigen BGF zur Folge.

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Bestimmungen über die Gebäudeabstände.

E. 3.1

Das bestehende Gebäude ist in seinem östlichen Teil eingeschossig, wobei die Decke eine Terrasse mit Brüstung bildet. Das Bauvorhaben sieht vor, in diesem Bereich die Decke um 50 cm anzuheben, ohne aber die Brüstung der Terrasse zu erhöhen. Das Verwaltungsgericht hat erwogen, diese Anhebung gehe zulasten der bestehenden Brüstung, die bereits bei der Ermittlung der massgebenden Gebäudehöhe im Zuge der früheren Baubewilligungsverfahren mitentscheidend gewesen sei. Durch die Anhebung der Decke werde daher die massgebende Gebäudehöhe nicht verändert, weshalb auch kein grösserer Gebäudeabstand einzuhalten sei. Das Verwaltungsgericht berief sich hierfür auf Art. 42 des Baugesetzes der Gemeinde Samnaun vom 15. Juli 1985 (BG), wonach als An- und Nebenbauten oberirdische Baukörper gelten, deren Gebäudehöhe an keinem Punkt mehr als 3.5 Meter (inkl. Brüstung und Einführung) beträgt. Die Beschwerdeführer machen geltend, der fragliche Teil sei keine Anbaute im Sinne dieser Bestimmung. Für die Ermittlung der Gebäudehöhe sei daher Art. 47 BG massgebend, wonach sich die Höhe nicht bis Oberkante Brüstung, sondern bis zum Schnitt von Wand und Dachfläche bemesse. Durch die Anhebung der Decke werde also die Gebäudehöhe verändert, so dass die massgebenden Gebäudeabstände zu respektieren wären.

E. 3.2

Das Bundesgericht überprüft im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde die Anwendung kantonaler und kommunaler Rechts durch die kantonalen Behörden nur auf Willkür hin. Ein Entscheid ist willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, auf einem offenkundigen Versehen beruht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 129 I 173 E. 3.1 S. 178, mit Hinweisen).

E. 3.3

Die rein appellatorischen Ausführungen der Beschwerdeführer zum Begriff der Anbaute machen die Anwendung von Art. 42 BG nicht willkürlich: Denn diese Bestimmung stellt nicht auf einen anderswo definierten Begriff der Anbaute ab, sondern definiert umgekehrt als Anbaute sämtliche Baukörper, deren Höhe nicht mehr als 3.5 Meter beträgt.

E. 3.4

Die Beschwerdeführer bringen allerdings vor, der Gebäudeteil sei höher als 3.5 Meter, nämlich von der 0-Kote aus 3.7 Meter, in Wirklichkeit aber wohl noch höher, da das bestehende Terrain höher liege als das massgebende gewachsene Terrain. Von vornherein unbehelflich sind in diesem Zusammenhang die Ausführungen der Beschwerdeführer, soweit sie unter Berufung auf die Pläne vorbringen, die Brüstung sei bis zu 4.4 Meter hoch. Denn dies bezieht sich auf die Westfassade, während sich der hier streitige Gebäudeteil auf der Ostseite des Gebäudes befindet. Auch sonst ist die Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht willkürlich: Unbestritten ist der Gebäudeteil samt Brüstung vorbestehend. Die Beschwerdeführer machen nicht substantiiert geltend, er sei ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer solchen erstellt worden. Es kann daher willkürfrei davon ausgegangen werden, dass die bestehende Baute zumindest formell rechtmässig ist und Art. 42 BG entspricht. Unter diesen Umständen ist es nicht willkürlich, wenn auch für das Umbauprojekt, bei welchem unbestritten die Oberkante der Brüstung nicht erhöht wird, von dieser bisherigen Rechtslage ausgegangen wird. Jedenfalls ist dies im Ergebnis in Bezug

auf die hier massgebenden nachbarlichen Interessen klarerweise nicht unhaltbar: Es ist unerfindlich, inwiefern durch die Anhebung der Decke die Beschwerdeführer - wie sie behaupten - an Sicht und Besonnung beeinträchtigt werden könnten, werden doch die von aussen sichtbaren Masse des Gebäudeteils nicht verändert.

E. 3.5

Unter diesen Umständen war das Verwaltungsgericht auch nicht verpflichtet, Abklärungen zum gewachsenen Terrain vorzunehmen bzw. sämtliche der Beschwerdegegnerin früher erteilten Baubewilligungen zu edieren.

E. 4

Die staatsrechtliche Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie haben zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 159 Abs. 2 OG), ebenso der Gemeinde Samnaun, die als kleine Gemeinde ohne eigenen Rechtsdienst auf den Beizug eines Anwalts angewiesen war.

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