

## **BGer 1P.840/2006 vom 4. Juli 2007**

Bundesgericht, 2007-07-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.840\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.840_2006)

FR: TF 1P.840/2006 du 4 juillet 2007

IT: TF 1P.840/2006 del 4 luglio 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) in Kraft getreten. Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren in Anwendung von Art. 132 BGG noch nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG).

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen letztinstanzlichen kantonalen Endentscheid, der mit staatsrechtlicher Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte angefochten werden kann ( Art. 84 Abs. 1 lit. a und Art. 86 OG ). Der Beschwerdeführer wird durch das Urteil in rechtlich geschützten Interessen betroffen und ist somit beschwerdeberechtigt ( Art. 88 OG ). Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist - unter dem Vorbehalt rechtsgenügend begründeter Rügen ( Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ) - einzutreten.

#### **E. 2**

Die umstrittene Baute soll zu einem kleinen Teil auf den rückwärtigen Teil der überbauten Parzelle Nr. 308 und überwiegend auf die nördlich angrenzende Parzelle Nr. 433 zu liegen kommen. Die geplante Baute befindet sich in einer innenhofähnlichen Situation.

Parzelle Nr. 308 grenzt südlich an die Villnachernstrasse; von dieser Strasse her kann die geplante Baute aus strassenverkehrsrechtlichen Gründen nicht erschlossen werden. Unmittelbar nördlich an Parzelle Nr. 433 schliessen die Parzellen Nrn. 403, 430 und 431 an. Über die letztgenannten drei Parzellen hinweg erstreckt sich eine gestaffelte Wohnbaute; darunter liegt eine Sammeltiefgarage. Die Einstellhalle ist rechtlich als eigene Parzelle (Nr. 432) ausgestaltet. Die Garagenausfahrt befindet sich auf der Ostseite und ist von der Oberdorfstrasse her erschlossen. Bauherr der Überbauung auf den Parzellen Nrn. 403, 430, 431 mitsamt der Tiefgarage war der Beschwerdeführer. Die Baubewilligung wurde am 27. März 1990 erteilt. An der Zufahrt von der Oberdorfstrasse zur Tiefgarage liegt nördlich die bereits früher überbaute Liegenschaft Nr. 429. Diese Parzelle wurde in die Regelung der Baubewilligung über die Pflichtparkplätze einbezogen.

Ebenfalls am 27. März 1990 war dem Beschwerdeführer die Bewilligung für den Umbau der Liegenschaft Nr. 308 und der westlich angrenzenden Liegenschaft Nr. 309 erteilt worden. Dabei war wiederum ein Garagierungsrecht in derselben Tiefgarage verlangt worden.

In der Folge veräusserte der Beschwerdeführer Teile der Überbauung samt Abstellplätzen in der Tiefgarage an Dritte. Er ist nach wie vor Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 429 und 308; während des laufenden Verfahrens hat er den Bauplatz für das Neubauprojekt zurückerworben.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer ersucht im bundesgerichtlichen Verfahren pauschal um Aufhebung des angefochtenen Entscheids. In der Begründung wendet er sich indessen mit keinem Wort gegen die Verweigerung der Bewilligung für das Bürohaus. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer diesen Punkt nicht mit staatsrechtlicher Beschwerde anfechten will. Im Übrigen würde es insofern an einer hinreichenden Beschwerdebeurteilung im Sinne von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG fehlen. Der Beschwerdeführer stellt dagegen die Verfassungsmässigkeit des Bauabschlags für das geplante Wohnhaus zur Diskussion.

### **E. 3.2**

Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass eine rechtskonforme Zufahrt zu der geplanten Baute einzig im Rahmen der genannten Tiefgarage in Frage kommen könne. Der Beschwerdeführer stellt diese Sichtweise vor Bundesgericht nicht mehr in Frage, so dass auf diesen Punkt wiederum nicht näher einzugehen ist.

### **E. 3.3**

Im kantonalen Verfahren war umstritten, ob eine strassenmässige Erschliessung über die Tiefgarage zulässig ist und ob dem Erfordernis der Parkplatzerstellungspflicht für die geplante Neubaute Genüge getan wird. Weiter beanspruchte der Beschwerdeführer, von der Verpflichtung zur Parkplatzerstellung befreit bzw. zur Leistung einer Ersatzabgabe zugelassen zu werden. Unbestritten war und ist die behördliche Vorgabe, die Zahl der Pflichtparkplätze für die geplante Wohnbaute auf zwei festzulegen.

Die Möglichkeit einer Erschliessung über die Tiefgarage hat das Verwaltungsgericht nicht grundsätzlich verworfen, jedoch von einer Nutzungsberechtigung der geplanten Wohnbaute an Abstellplätzen in der Tiefgarage abhängig gemacht. Das Verwaltungsgericht hat untersucht, ob der Beschwerdeführer dort über freie Parkplätze zugunsten des Neubauprojekts verfügt. Diese Frage hat das kantonale Gericht gestützt auf die Pflichtparkplatzregelung von 1990 und die heutigen Eigentumsverhältnisse in der Tiefgarage verneint. Zur Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht äusserte sich das Verwaltungsgericht nicht.

### **E. 3.4**

Zwar wendet sich der Beschwerdeführer im bundesgerichtlichen Verfahren dagegen, dass das Verwaltungsgericht die strassenmässige Erschliessung des Neubaus mit einem Garagierungsrecht in der Tiefgarage verknüpft hat. Nach Meinung des Beschwerdeführers soll es genügen, wenn der Baute Parkplätze auf anderen Drittgrundstücken, insbesondere auf Parzelle Nr. 429, zugewiesen werden könnten. Insofern handelt es sich aber um appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid; diese ist im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde nicht zu hören (vgl. BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer zeigt nicht hinreichend klar auf, inwiefern die differenzierte Argumentation des Verwaltungsgerichts in diesem Punkt verfassungswidrig sein soll.

### **E. 3.5**

Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers ist zu schliessen, dass er eine Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht beim Bauprojekt nicht in allgemeiner Weise, sondern nur für den zweiten der beiden erforderlichen Pflichtparkplätze fordert. Somit ist zunächst der

Frage nachzugehen, ob es vor der Verfassung standhält, wenn das Verwaltungsgericht dem Beschwerdeführer das Recht zur Umnutzung seiner Abstellplätze in der Tiefgarage für die geplante Baute vollständig abspricht. Der Beschwerdeführer beruft sich in diesem Zusammenhang auf die Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ), das Willkürverbot ( Art. 9 BV ) und den verfassungsmässigen Grundsatz von Treu und Glauben ( Art. 9 BV ). Falls sich der angefochtene Entscheid insoweit als verfassungskonform erweisen sollte, würde sich eine Prüfung bezüglich der Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht für nur einen Platz erübrigen.

### **E. 3.6**

Die Beschwerdegegner machen allerdings darauf aufmerksam, dass der Beschwerdeführer insbesondere die hier im Vordergrund stehende Eigentumsgarantie im kantonalen Verfahren nicht erwähnt hat. Sie sind der Meinung, es liege insofern ein unzulässiges rechtliches Novum vor. Der Beschwerdeführer räumt ein, dass er das verfassungsmässige Recht vor Verwaltungsgericht nicht ausdrücklich angesprochen hat. Immerhin hat er es mit Blick auf die Parkplatzfrage in erkennbarer Weise indirekt angerufen, so dass nicht von einem eigentlichen Novum gesprochen werden kann. Inwiefern bei den Verfassungsprüfungen vor Bundesgericht im Einzelnen unzulässige Noven (vgl. dazu BGE 132 I 68 E. 1.4 S. 70 ; 129 I 49 E. 3 S. 57, je mit Hinweisen) vorgebracht werden, ist im entsprechenden Sachzusammenhang zu prüfen.

### **E. 4.1**

§ 55 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG/AG; SAR 713.100) schreibt vor, dass bei der Erstellung von Bauten genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen sind. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen, der sie zu dienen haben, und dauernd als solche benutzt werden können. Nach § 56 Abs. 1 BauG/AG müssen die Abstellplätze so bemessen und gestaltet sein, dass die Fahrzeuge der Benutzer und der Besucher aufgenommen werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und die Möglichkeiten, andere Parkflächen zu benutzen, zu berücksichtigen. § 57 Abs. 1 BauG/AG bestimmt, dass die einmal geschaffenen Pflichtparkplätze ihrer Zweckbestimmung zu erhalten sind.

### **E. 4.2**

Bei der Regelung von §§ 55 ff. BauG/AG über die Schaffung von Abstellplätzen handelt es sich um eine Voraussetzung des kantonalen Rechts für die Erteilung der Baubewilligung, wie sie in allgemeiner Weise in Art. 22 Abs. 3 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) vorbehalten wird (vgl. dazu Alexander Ruch, in: Kommentar RPG, Zürich 1999, N. 113 zu Art. 22 RPG ; André Jomini, in: Kommentar RPG, N. 28 zu Art. 19 RPG ). Diese Bundesnorm enthält insofern keine eigenständige Regelung. Sie setzt vielmehr voraus, dass die fragliche kantonale Regelung auf das Bauvorhaben anwendbar ist und deshalb in der Baubewilligung umgesetzt werden muss (Urteil 1A.18/2004 vom 15. März 2005, E. 5.2, in: ZBl 107/2006 S. 203). Die Massgeblichkeit der kantonalen Regelung als Bewilligungsvoraussetzung wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten; er wendet sich vielmehr gegen die Handhabung der einschlägigen Vorschriften.

### **E. 5.1**

Eine Verweigerung der Baubewilligung wegen fehlender Pflichtparkplätze schränkt die Eigentumsgarantie des Beschwerdeführers ein. Das ist nur zulässig, wenn die Einschränkung auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 Abs. 1 bis 3 BV). Das Bundesgericht beurteilt diese Frage aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls. Für schwere Eingriffe in ein Freiheitsrecht ist eine klare und ausdrückliche Regelung in einem formellen Gesetz erforderlich ( Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BV ). Das Bundesgericht prüft bei derart schwerwiegenden Einschränkungen die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts ohne Beschränkung der Kognition, andernfalls nur auf Willkür hin ( BGE 131 I 333 E. 4 S. 339 ; 130 I 360 E. 14.2 S. 362). Ob ein Grundrechtseingriff im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht frei ( BGE 131 I 425 E. 6.1 S. 434 mit Hinweisen). Es auferlegt sich aber dabei Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken ( BGE 132 II 408 E. 4.3 S. 416 ; 127 I 164 E. 3c S. 172, je mit Hinweisen). Fragen des Sachverhalts und der Beweiswürdigung werden nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür untersucht ( BGE 132 II 408 E. 4.3 S. 416 ; 129 I 173 E. 2.2 S. 177; zum Willkürbegriff BGE 131 I 467 E. 3.1 S. 473 f.). Den im vorliegenden Zusammenhang erhobenen Willkürwürgen kommt daher keine selbstständige Bedeutung zu.

### **E. 5.2**

Nach Ansicht des Beschwerdeführers bedeutet der angefochtene Entscheid einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie. Im Kern dreht sich die vorliegende Auseinandersetzung um die Frage, ob die Anzahl der 1990 festgelegten Pflichtparkplätze nur bezüglich der Gesamtüberbauung oder im Gegenteil bezüglich der einzelnen betroffenen Liegenschaften eingehalten sein müsse. Das Bundesgericht hat in einem älteren Entscheid festgehalten, die Pflicht zur genauen dinglichen Zuordnung der Pflichtparkplätze, insbesondere bei Begründung von Stockwerkeigentum auf der Bauparzelle, stelle keinen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum dar (Urteil 1P.625/1992 vom 3. März 1993, E. 3, in: ZBl 95/1994 S. 269). Nichts anderes kann gelten, wenn es - wie hier - nicht um die Schaffung, sondern um die Erhaltung der bereits bestehenden Pflichtparkplätze als Voraussetzung einer neuen Baubewilligung geht. Die Anwendung des kantonalen Rechts ist folglich bloss unter dem Gesichtswinkel des Willkürverbots zu überprüfen.

### **E. 5.3**

Das soeben genannte Urteil vom 3. März 1993 betraf die Parkplatzerstellungspflicht bei einer Überbauung im Kanton Solothurn. Im Rahmen eines obiter dictums bei diesem Urteil erwog das Bundesgericht, den §§ 60 - 63 des damals geltenden aargauischen Baugesetzes vom 2. Februar 1971 könne hinsichtlich Pflichtparkplätzen die Rechtspflicht für den Bauherrn entnommen werden, einen bestimmten Abstellplatz einer bestimmten Wohneinheit zuzuordnen (Urteil 1P.625/1992, E. 3b, in: ZBl 95/1994 S. 269). Diese Betrachtungsweise behält ihre Gültigkeit auch unter der Herrschaft von §§ 55 - 57 BauG/AG; diese Normen führen insofern die frühere Regelung weiter. Es ist nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht die gesetzlichen Grundlagen im vorliegenden Fall dahingehend versteht, dass der Nachweis der Pflichtparkplätze parzellenbezogen erbracht werden müsse (vgl. Ernst Kistler/René Müller, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Lenzburg 2002, N. 2 zu § 55 BauG/AG). Soweit der Beschwerdeführer der Auffassung ist, aufgrund der gesetzlichen Grundlagen könne nicht mehr als ein gesamthafter Parkplatznachweis für die ganze Überbauung verlangt werden,

geht er fehl. Unter diesen Umständen kann auch keine Rede davon sein, dass das Verwaltungsgericht bei seinem Gesetzesverständnis eine Praxisänderung vollzogen haben soll.

#### **E. 5.4**

Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn das Verwaltungsgericht die Umnutzung von Abstellplätzen für ein neues Bauprojekt nur bei einer parzellenbezogenen Gewährleistung der bisherigen Pflichtparkplatzregelung zulässt. Wie aus dem angefochtenen Entscheid folgt, verlangt das Verwaltungsgericht vom Beschwerdeführer insoweit im Ergebnis nicht mehr, als dass er die rechtliche Verfügungsgewalt über eine genügende Reserve an pflichtgebundenen Abstellplätzen behält, wenn die Dritterwerber der einzelnen Parzellen seiner Überbauung an solchen Plätzen nicht interessiert sind. Dadurch bleibt es den allfälligen Rechtsnachfolgern der Dritterwerber möglich, ihrerseits die volle Platzzahl zu erwerben, die ihrer Parzelle an sich zusteht. Eine eigentliche dingliche Zuordnung der einzelnen Plätze zu den betroffenen Parzellen hat das Verwaltungsgericht hier nicht gefordert. Es unterliegt keinem Zweifel, dass die verwaltungsgerichtliche Auslegung die vom Gesetz verfolgten öffentlichen Interessen und das Verhältnismässigkeitsgebot wahrt. Die vom Beschwerdeführer angeführten Gegenargumente führen zu keinem gegenteiligen Ergebnis.

#### **E. 5.5**

Es bedeutet grundsätzlich auch keinen Verstoss gegen den vom Beschwerdeführer zusätzlich angerufenen verfassungsmässigen Vertrauensschutz ( Art. 9 BV ), wenn eine derartige Zuordnung von Pflichtparkplätzen erst nach der Baubewilligung erfolgt, zumal es sich dabei um eine Vorfrage bei der Beurteilung eines weiteren Baugesuchs desselben Bauherrn handelt. Es ist richtig, dass sich die beiden Baubewilligungen von 1990 nicht bis ins Einzelne bei der Zuordnung der einzelnen Abstellplätze zu den betroffenen Parzellen festlegen. Diese Ungenauigkeit vermittelt dem Beschwerdeführer indessen keine Vertrauensgrundlage gegen eine nachträgliche parzellengenaue Zuordnung und Überprüfung in der Art und Weise, wie sie das Verwaltungsgericht durchgeführt hat.

#### **E. 5.6**

Für den Fall, dass eine parzellenscharfe Betrachtungsweise zulässig ist, zweifelt der Beschwerdeführer die Verbindlichkeit der fraglichen Regelung für die Wohneinheiten auf der Parzelle Nr. 429 an. Es braucht nicht näher erörtert zu werden, inwiefern es sich hierbei um ein unzulässiges Novum (vgl. E. 3.6, hiavor) handelt. Die Rüge ist sachlich ohnehin unbehelflich. Die Parzelle Nr. 429 wird nach der betreffenden Baubewilligung aus dem Jahr 1990 klarerweise von der Parkplatzerstellungspflicht erfasst. Im vorliegenden Verfahren ist nicht mehr zu prüfen, ob der damalige Einbezug der Liegenschaft Nr. 429 allenfalls rechtswidrig war. Wie der Beschwerdeführer selbst zugibt, war die damalige Verfügung auf sein eigenes Gesuch hin so getroffen worden.

#### **E. 6.1**

Gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers besteht vorliegend selbst nach dem - bei E. 5 als verfassungskonform beurteilten - Prüfungsmassstab kein Manko an Pflichtparkplätzen. Es sei verfassungswidrig, wenn ihm nicht zugebilligt werde, dass er mindestens über einen freien Abstellplatz in der Tiefgarage verfüge. Auch deswegen habe das Verwaltungsgericht die Möglichkeit der Einräumung eines Garagierungsrechts für die geplante Baute in der Tiefgarage nicht ausschliessen dürfen. Zwar äussert der

Beschwerdeführer die Behauptung in dieser Form erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren. Im Lichte der bei E. 3.6 angeführten Rechtsprechung gilt insofern Folgendes: Es geht hier nicht um ein tatsächliches, sondern um ein rechtliches Novum, das im Rahmen der Verfassungsprüfung zur Eigentumsgarantie bzw. zum Willkürverbot erfolgt. Was den Kreis der betroffenen Parzellen und Abstellplätze betrifft, trägt der Beschwerdeführer im bundesgerichtlichen Verfahren keine neuen Aspekte vor. Das Verwaltungsgericht hat die Rechtsanwendung von Amtes wegen und mit grundsätzlich uneingeschränkter Kognition zu überprüfen (vgl. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 56 Abs. 1 des kantonalen Gesetzes vom 9. Juli 1968 über die Verwaltungsrechtspflege [SAR 271.100]). Die neuen Vorbringen des Beschwerdeführers wurden durch die Erwägungen im angefochtenen Entscheid veranlasst; dies ergibt sich ohne Weiteres aus den hiernach folgenden Ausführungen. Die Verfassungsprüfung ist daher ausnahmsweise auch insoweit zulässig.

### **E. 6.2**

Fest steht, dass die Pflichtparkplatzregelung von 1990 nicht nur bewilligte Abstellplätze in der Tiefgarage, sondern auch bewilligte oberirdische Freiluftparkplätze auf der Parzelle Nr. 429 umfasst. Das Verwaltungsgericht hat nicht abschliessend entschieden, ob sich diese Regelung nur auf die Parzellen Nrn. 403, 429, 430, 431 oder gleichzeitig auch auf die Parzellen Nrn. 308 und 309 bezieht. Diese Frage spielte für das Verwaltungsgericht offenbar keine Rolle. Den beiden letztgenannten Liegenschaften sind in der Tiefgarage heute je vier Abstellplätze dinglich zugeordnet; hinsichtlich Parzelle Nr. 308 ist die Pflichtparkplatzvorgabe nach Ansicht des Verwaltungsgerichts offenbar erfüllt. Der angefochtene Entscheid hält fest, zu Beginn des vorliegenden Verfahrens habe die Gruppe der Parzellen Nrn. 403, 429, 430, 431 gesamthaft ein Manko von vier Plätzen aufgewiesen. Wie sich aus den Akten ergibt, betrifft das damit festgestellte Manko hauptsächlich die Parzelle Nr. 429. Die Umnutzung eines Veloabstell- und eines Waschplatzes in der Tiefgarage als eigentliche Parkplätze wird vom Verwaltungsgericht abgelehnt. Zu diesem letztgenannten Punkt fehlen Verfassungsprüfungen, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.

### **E. 6.3**

Die Gemeinde bewilligte dem Beschwerdeführer am 12. Dezember 2005 - d.h. während des laufenden Verfahrens vor Verwaltungsgericht - auf Parzelle Nr. 429 zwei zusätzliche oberirdische Abstellplätze. Zusätzlich bot er im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine alte Garage auf Parzelle Nr. 429, die 1990 nicht in der Pflichtparkplatzregelung erwähnt worden war, als Pflichtparkplatz für diese Parzelle an. Im angefochtenen Entscheid werden die drei neu ins Spiel gebrachten Abstellplätze erwähnt. Das Verwaltungsgericht hat sich nicht dahingehend geäußert, es könne diese zusätzlichen Plätze aus prozessualen Gründen nicht einbeziehen. Insbesondere hat es nicht erklärt, ein teilweiser Austausch des ursprünglich festgelegten Kreises an Pflichtparkplätzen mit anderen Plätzen sei ohne vorgängige behördliche Erlaubnis unzulässig.

### **E. 6.4**

Es ist demzufolge davon auszugehen, dass das Verwaltungsgericht verpflichtet war, die Tauglichkeit der fraglichen drei Abstellplätze zur Einhaltung der Pflichtparkplatzregelung zu untersuchen. Stattdessen hat sich das Verwaltungsgericht mit der Feststellung begnügt, im Hinblick auf die bisherige Pflichtparkplatzregelung sei ein rechtskonformer Zustand nicht wiederhergestellt. Vordergründig trifft es zu, dass bei vier fehlenden und drei angebotenen zusätzlichen Plätzen noch immer einer zuwenig vorhanden ist. Dabei würde

jedoch ausgeblendet, dass der Beschwerdeführer für sich in Anspruch nimmt, er verfüge in der Tiefgarage zugunsten von Parzelle Nr. 308 über mehr als die erforderliche Pflichtparkplatzzahl. Eine parzellenbezogene Überprüfung, ob die Pflichtparkplatzregelung eingehalten sei, ist nicht nur zulasten, sondern auch zugunsten des Beschwerdeführers rechtsgenügend durchzuführen.

Im Einzelnen hätte das Verwaltungsgericht daher mindestens folgende Abklärungen vornehmen müssen. Einerseits wäre zu untersuchen gewesen, inwiefern die fraglichen drei Plätze auf Parzelle Nr. 429 als Pflichtparkplätze anrechenbar sein können. Andererseits hätte sich das Verwaltungsgericht dazu äussern müssen, wie viele der vier Plätze von Parzelle Nr. 308 in der Tiefgarage als Pflichtparkplätze für diese Parzelle selbst gebunden sind. Es genügt nicht, wenn das Verwaltungsgericht sich insofern auf die unbestimmte Bemerkung beschränkt, der Beschwerdeführer habe diese Plätze - soweit sie frei seien - den Parzellen Nrn. 403, 429, 430 und 431 zur Verfügung zu halten.

#### **E. 6.5**

Nur wenn die bei E. 6.4 dargelegten Mängel behoben werden, lässt sich willkürfrei feststellen, ob es dem Beschwerdeführer verwehrt ist, bestehende Abstellplätze in der Tiefgarage für das Neubauprojekt einzusetzen. Es verletzt die Verfassung, dass das Verwaltungsgericht eine entsprechende Feststellung ohne die gebotenen Abklärungen getroffen hat. Eine Heilung im bundesgerichtlichen Verfahren ist angesichts der diesbezüglich eingeschränkten Kognition des Bundesgerichts ausgeschlossen.

#### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde im Sinne der soeben angestellten Erwägungen teilweise gutzuheissen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Damit erübrigen sich Ausführungen zu den weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers.

Für die Kostenverlegung ist von einem hälftigen Obsiegen des Beschwerdeführers auszugehen. Die Gerichtskosten im bundesgerichtlichen Verfahren sind zur einen Hälfte dem Beschwerdeführer und zur anderen Hälfte den (solidarisch haftenden) Beschwerdegegnern aufzuerlegen ( Art. 156 Abs. 1, 3 und 7 OG ). Die Parteikosten sind wettzuschlagen ( Art. 159 Abs. 3 OG ).

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