

FR_GERICHTE 602 2021 128 vom 10. Mai 2022

FR Kantonsgericht, 2022-05-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2021_128

FR: FR_GERICHTE 602 2021 128 du 10 mai 2022

IT: FR_GERICHTE 602 2021 128 del 10 maggio 2022

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gemäss Art. 141 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungs- rechtspflege (VRG; SGF 150.1) zuständig; gemäss ersterer Bestimmung fällt es einen Präsidialent- scheid nach Art. 100 Abs. 1 lit. c VRG, da das Baubewilligungsgesuch gemäss Art. 85 Abs. 1 lit. j des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR; SGF 710.11) im vereinfachten Verfahren behandelt wurde. Beim Beschwerdeobjekt handelt es sich – trotz der Formulierung im Dispositiv – um einen End- und nicht um einen Zwischenentscheid, da der Gemeinde mit der Rückweisung zwecks Erteilung der Baubewilligung kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt (vgl. BGE 144 III 253 E. 1.4). Der Beschwerdeführer wird als unmittelbarer Anwohner des geplanten Bauvorhabens durch den angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (Art. 76 VRG); auf die Legitimation der beschwer- deführenden Gemeinde braucht daher nicht näher eingegangen zu werden. Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG in Verbindung mit dessen Art. 30 Abs. 2) und der Kostenvor- schuss vom Beschwerdeführer rechtzeitig bezahlt (Art. 128 Abs. 3 VRG). Auf die frist- und formge- rechten Beschwerden ist einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können gemäss Art. 77 VRG die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvoll- ständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden. Die Rüge der Unange- messenheit ist vorliegend ausgeschlossen, da die bundesrechtlich gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) notwendige volle Über- prüfung bereits durch die Vorinstanz erfolgt ist (Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG e contrario).

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Zusammenhang mit der angeblich bestehenden und bewilligten Zufahrt auf dem streitbetroffenen Grundstück.

E. 3.1

Die Ansicht der Vorinstanz, wonach von einer bestehenden und bewilligten Ein- und Ausfahrt auszugehen ist, stützt sich offenbar ausschliesslich auf die Behauptung des Vertreters der Beschwerdegegner anlässlich der Ortsbesichtigung vom 3. März 2021, wonach die Gemeinde eine Bewilligung für die Nutzung als Umschlagplatz erteilt habe. Nach Durchsicht der Akten ergibt sich, dass die Gemeinde die Zufahrt auf der Parzelle Art. ddd GB entgegen der Feststellung der Vorinstanz nie formell bewilligt hat. Auch im Beschwerdeverfahren vor dem Kantonsgericht vermögen die Beschwerdegegner die angebliche Bewilligung eines Umschlagplatzes nicht nachzuweisen; soweit sie eine solche aus dem Schreiben der Gemeinde vom 31. März 2008 betreffend Sanierung Gartenmauer und Neubau Gartentor ableiten wollen, kann ihnen nicht gefolgt werden, zumal in diesem Schreiben von einer Zufahrt bzw. Ein- und Ausfahrt keine Rede ist und die Beschwerdegegner darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen wurden, dass für die Nutzung des Grundstücks als Parkplatz ein Baubewilligungsgesuch einzureichen sei. Dass das Grundstück Art. ddd GB im Zuge des Umbaus der gegenüberliegenden Liegenschaft der Beschwerdegegner an der G. _____

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 offenbar als Umschlagplatz verwendet wurde (vgl. Schreiben der Gemeinde vom 21. September 2012), ändert nichts daran, dass eine Zufahrt nie formell bewilligt wurde. Ebenso wenig kann der Ansicht der Vorinstanz gefolgt werden, wonach der Umstand, dass der Gemeindevertreter die Aussage der Beschwerdegegner nicht sofort bestritten habe und das Protokoll der Ortsbesichtigung "unangefochten" geblieben sei, vorliegend von Bedeutung ist, hat doch die Gemeinde mit E-Mail vom 5. Juli 2021 nochmals (im Mail wird auf ein früheres Telefongespräch Bezug genommen) bestätigt, dass im Archiv keine entsprechende Bewilligung gefunden wurde. Fakt ist somit, dass es die Gemeinde mit einer neuen und nicht – wie von der Vorinstanz fälschlicherweise angenommen – bewilligten Zufahrt zu tun hatte.

E. 3.2

Wie die Vorinstanz indes zu Recht hervorgehoben hat, gelten die in der Norm 40 273a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) vorgesehenen Sichtweiten nicht absolut und es kann aus wichtigen Gründen von diesen abgewichen werden. Selbst wenn es sich nicht um eine bestehende und bewilligte Zufahrt handelt, ist demnach zu prüfen, ob es sich im konkreten Fall rechtfertigt, von dieser Norm abzuweichen, wobei die Frage der Gleichbehandlung mit anderen, bestehenden (bewilligten oder geduldeten) Zufahrten an der H. _____ durchaus von Bedeutung sein kann (vgl. E. 2c des angefochtenen Entscheids). Eine erstmalige Beurteilung dieser Fragen durch das Kantonsgericht, dem vorliegend nicht dieselbe Kognition zukommt wie der Vorinstanz (oben E. 2), scheidet aus. Die Angelegenheit ist daher zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3.3

Der guten Ordnung halber sei die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie sich widersprüchlich verhielte, sollte sie einerseits einer Zufahrt die Bewilligung mit Verweis auf die Verkehrssicherheit verweigern, andererseits offenbar nicht bewilligte Parkplätze bzw. Zufahrten an der H. _____strasse, die sich im Lichte der Verkehrssicherheit ebenfalls als problematisch erweisen, tolerieren (vgl. Schreiben der Gemeinde vom 5. März 2021 sowie die Ausführungen der Beschwerdegegner). Konsequenterweise müsste die Gemeinde – in Ausübung ihrer baupolizeilichen Kontrollpflichten (vgl. Art. 165 RPBG) – auch in diesen

Fällen einschreiten und allenfalls die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anordnen. Hinsichtlich der von der Gemeinde angeführten Besitzstandsgarantie (vgl. Stellungnahme der Gemeinde vom 8. Dezember 2021) wäre zu prüfen, ob die bestehenden Zufahrten überhaupt rechtmässig (im Sinne des alten Rechts) erstellt wurden; vorbehalten bleibt gegebenenfalls die Verwirkung der Befugnis, den rechtmässigen Zustand anzuordnen.

E. 4

Ferner drängt es sich aus prozessökonomischen Gründen auf, die übrigen Rügen des Beschwerdeführers zu behandeln.

E. 4.0

m betragen. Es sind Ersatzmassnahmen zu treffen gemäss BSR 15-15, Ziffer 2.4.") nicht so zu verstehen, dass sowohl ein Abstand von vier Metern als auch die vom KGV vorgesehene Ersatzmassnahme (Variante F, Ziff. 4 des Gutachtens) eingehalten werden müssten. Vielmehr ist die Ersatzmassnahme gerade deshalb angeordnet worden, weil der Abstand weniger als vier Meter beträgt. Nicht zu hören ist der Beschwerdeführer ferner mit seinem Argument betreffend Grenzabstand, hat er doch den Beschwerdegegnern am 12. Dezember 2019 ein Näherbaurecht erteilt und

Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 gemäss Schreiben vom 21. Januar 2020 an seiner Einsprache bezüglich Gewährung eines Näherbaurechts nicht weiter festgehalten.

E. 4.1

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist die Aussage betreffend Brandschutzanforderungen im Gutachten der Kantonalen Gebäudeversicherung (KGV) vom 10. Juli 2019 ("Der Abstand des Autounterstandes/Gerätehauses zum Nachbargebäude Art. 5454 muss mindestens

E. 4.2

Weiter beanstandet der Beschwerdeführer den Entscheid der Vorinstanz, soweit diese bezüglich des Dachwassers auf Auflagen der Gemeinde verwies. Seiner Ansicht nach handle es sich um einen Bereich, der "dem Grundsatz nach privatrechtlicher Natur" sei. Was er hieraus für das vorliegende Verfahren gewinnen will, ist nicht zu erkennen: Würde es sich tatsächlich um eine privatrechtliche Frage handeln, wie der Beschwerdeführer geltend macht, wäre diese den Zivilgerichten vorbehalten und könnten sich weder die Gemeinde, die Vorinstanz noch das Kantonsgericht (in seiner Funktion als Verwaltungsjustizbehörde) dazu äussern. Mit der Vorinstanz ist indes festzuhalten, dass es sich bei der Liegenschafts- bzw. Siedlungsentwässerung durchaus um eine Frage des öffentlichen Baurechts handelt. Diesbezügliche Auflagen oder Bedingungen fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde, wenn es sich wie vorliegend um ein Baubewilligungsgesuch im vereinfachten Verfahren handelt. Die Gemeinde erachtete das Gerätehaus und die Pergola grundsätzlich als bewilligungsfähig. Sollte die Vorinstanz erneut zum Schluss kommen, dass das Bauvorhaben zu bewilligen ist, hätte sie respektive die Gemeinde – soweit notwendig – entsprechende Auflagen oder Bedingungen anzuordnen. Der Erteilung der Baubewilligung steht auch dies nicht entgegen.

E. 4.3

Was schliesslich die Argumente im Zusammenhang mit der Gartenmauer anbelangt, bezog sich das Amt für Kulturgüter (KGA) in seinem Gutachten vom 13. Juni 2019 offensichtlich auf die Mauer an der nordöstlichen Parzellengrenze, nicht auf die Mauer, die das Grundstück Art. ddd GB ursprünglich von der südlich angrenzenden Gemeindestrasse trennte. Ob Letztere widerrechtlich abgerissen wurde, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens; Thema des Baugesuchs sind die Eingangssäulen sowie das Tor und der Zaun gemäss öffentlicher Auflage, die das KGA unter dem Aspekt "Türe/Tore" behandelte. Den neuen Eingangsbereich erachtete es als bewilligungsfähig, sofern die Bedingungen hinsichtlich Gestaltung (Postamente aus Naturstein oder mineralisch verputzt mit einer Abdeckung in Form einer überragenden Natursteinplatte; Holzstake- ten-/Holzlattenzaun; keine flächigen, geschlossenen Füllungen) erfüllt werden. Darauf durfte die Vorinstanz abstellen, zumal die Gemeinde das Bauvorhaben – ohne die Zufahrt bzw. die Parkplät- ze – ebenfalls als grundsätzlich bewilligungsfähig erachtete.

E. 4.4

Die übrigen Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich somit als unbegründet.

E. 5

Im Ergebnis sind die Beschwerden gutzuheissen, soweit sie die Zufahrt betreffen, und die Angele- genheit ist zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 6

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdegegner, die mit ihren Anträgen im kantons- gerichtlichen Verfahren unterlegen sind, kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 131 ff. und 137 ff. VRG). Die Rückweisung zur Neubeurteilung gilt praxisgemäss als vollständiges Obsiegen (vgl. Urteil KG FR 602 2019 143 vom 8. Oktober 2020 E. 11). Die Gerichtskosten sind auf CHF 1'500.- festzu- legen (Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]) und im Umfang von drei Vierteln, ausmachend CHF 1'125.-, den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 132 VRG). Dem Staat sind vorliegend keine Verfahrenskosten aufzuerlegen (Art. 133 VRG). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500.- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Die dem Beschwerdeführer geschuldete Parteientschädigung ist pauschal (vgl. Art. 137 Abs. 3 VRG in Verbindung mit Art. 11 Abs. 3 lit. e Tarif VJ) auf CHF 500.- festzusetzen, da der Beschwerdeführer vor dem Kantonsgericht im Wesentlichen die im erst- und vorinstanzlichen Verfahren vorgetragene Argumente wiederholt hat, die sich grossmehrheitlich als unbegründet erwiesen. Die Mehrwertsteuer bleibt unberücksichtigt, da der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers nicht der Mehrwertsteuer- pflicht unterliegt. Die Entschädigung ist zu drei Vierteln, ausmachend CHF 375.-, den Beschwerde- gegnern unter solidarischer Haftung und zu einem Viertel, ausmachend CHF 125.-, dem Staat Frei- burg aufzuerlegen; sie ist unmittelbar dem Anwalt geschuldet (Art. 132 und 141 VRG). Der nicht vertretenen Gemeinde, die im Übrigen in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, ist keine Entschä- digung zuzusprechen (Art. 139 VRG). Der stellvertretende Präsident erkennt: I. Die Beschwerden (602 2021 128, 602 2021 130) werden gutgeheissen. Die Angelegenheit wird zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. II. Die Gerichtskosten werden im Umfang von drei Vierteln, ausmachend CHF 1'125.-, den

Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung auferlegt. III. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 1'500.- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet. IV. Rechtsanwalt Pascal Friolet wird eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 500.- zugesprochen (MwSt. ist nicht geschuldet). Dieser Betrag wird zu drei Vierteln, ausmachend CHF 375.-, den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung und zu einem Viertel, ausmachend CHF 125.-, dem Staat Freiburg auferlegt. V. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten und der Parteientschädigung ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).
Freiburg, 10. Mai 2022/ mpo Der stellvertretende Präsident: Der Gerichtsschreiber:

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