

GR_GERICHTE PVG 2016 17 vom 26. Juli 2017

GR Gerichte, 2017-07-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2016_17

FR: GR_GERICHTE PVG 2016 17 du 26 juillet 2017

IT: GR_GERICHTE PVG 2016 17 del 26 luglio 2017

Erwägungen

E. 2

a) Am 15. März 1967 hat der Gemeinderat entlang der C. -strasse auf der damaligen Parzelle 449 die Baulinie, wie 17

11/17 Raumordnung PVG 2016 127 im Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2 vom 27./30. Mai 2013 eingezeichnet, genehmigt. Der entsprechende Baulinienplan ist anschliessend publiziert worden und am 8. Mai 1967 in Rechtskraft erwachsen. b) Am 5., mitgeteilt am 12. November 2013, hat der Gemeinderat den Quartierplan C. -strasse – bestehend aus den Quartierplanbestimmungen (V1), dem Bestandes- und Perimeterplan 1:500 (V2), dem Parzellierungsplan 1:500 (V3), dem Gestaltungsplan 1:500 (V4), dem Erschliessungsplan 1:500 (V5), dem Umgebungsplan 1:500 (V6), dem Profilierungsplan 1:500 (V7), dem Richtprojekt Bebauung 1:200 (NV1), dem Richtprojekt Umgebung 1:500 (NV2), dem Richtprojekt Strasse Situation 1:200 (NV3), dem Richtprojekt Strasse Profile 1:200 (NV4), dem Werkleitungsplan 1:500 (NV5), dem Parzellierungsplan 1:500 (NV6) und der Mutation Nr. 8926 – genehmigt. Dabei sind die Pläne V1 bis V7 als verbindliche bzw. die Pläne NV1 bis NV6 und das Modell NV7 als unverbindliche Bestandteile des Quartierplans erklärt worden. Gemäss Art. 1 QPV gelten die Bestimmungen des jeweiligen übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des KRG und der KRVO sowie der kommunalen Nutzungsplanung und des Baugesetzes der Gemeinde X., subsidiär, soweit die Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten. Der Quartierplan regelt gemäss Art. 3 QPV die Gestaltung und die Erschliessung innerhalb des Quartierplangebiets und bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch einwandfreien Überbauung, eine haushälterische Nutzung des Bodens und einen angemessenen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet. Gemäss Art. 6 QPV werden im Gestaltungsplan V4 die Baubereiche für Hauptbauten festgelegt. Hauptbauten und Attikageschosse müssen zwingend an die nordseitige Begrenzungsmauer angebaut werden. Gemäss Art. 7 QPV müssen, wo im Gestaltungsplan V4 Pflichtbaulinien bezeichnet sind, die in Abs. 2 und 3 aufgeführten Bauten zwingend auf diese Fluchten gesetzt werden. Ein Zurücksetzen der Bauten ist nicht zulässig. Pflichtbaulinie 1 bestimmt zwingend die Lage und die Länge der nordseitigen Begrenzungsmauer (Abs. 2) und Pflichtbaulinie 2 die Lage des strassenseitigen Eingangsgeschosses, wobei einzelne Stützen und interne Erschliessungen wie Treppenhäuser ausgenommen sind (Abs. 3). Gemäss Art. 8 QPV werden die privaten Aussenräume 1 im Umgebungsplan V6 bezeichnet. Dort sind An- und Nebenbauten sowie Einfriedungen/Abgrenzungen bis zu einer Höhe der jeweiligen nordseitigen Begrenzungsmauer zulässig. Terrainveränderungen sind in den privaten Aussenrä-

11/17 Raumordnung PVG 2016 128 men 1 zulässig, auch Mauern und offene Grünstrukturelemente. Dafür notwendige Grenz- oder Näherbaurechte gelten als einge-

räumt. Die privaten Aussenräume 2 gemäss Umgebungsplan V6 sind gemäss Art. 9 QPV grundsätzlich von An- und Nebenbauten sowie von Einfriedungen freizuhalten. Der Terrainverlauf ist dort dem übergeordneten Gelände Verlauf anzugleichen. Gemäss Art. 14 QPV sind die nordseitigen Begrenzungsmauern zwingend zu erstellen. Gemäss Art. 20 ff. QPV sind die Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen. Sie gehen nach der Erstellung entschädigungslos an die Gemeinde über (mit Ausnahmen). Die Erschliessungsstrasse mit Wendepplatz ist öffentlich und jederzeit freizuhalten. Die im Erschliessungsplan V5 bezeichneten Anschlüsse an die Privatliegenschaften sind im Einvernehmen mit der Gemeinde nach den geltenden Richtlinien verkehrstechnisch einwandfrei auszugestalten. Die im Umgebungsplan V6 bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsbereiche sind privat. Private Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Erschliessungs- und Parkierungsbereichen gemäss Umgebungsplan V6 anzuordnen. Auf jedem überbauten Grundstück müssen danach mindestens zwei Autoabstellplätze erstellt werden, mindestens einer davon als Garagenplatz. c) Die von der Beschwerdegegnerin am 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, gegenüber den Beschwerdeführern verfügten Reverse sehen vor, dass die Beschwerdegegnerin ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer (teilweise zwingend), eines rollstuhlgängigen Weges (freiwillig, nur Ehepaar A.), Einfriedungen und Umgebungsmauern (teilweise zwingend), Erdwärmesonden (freiwillig, nur Ehepaar B.) sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich (zwingend) vor der rechtsgültigen Baulinie der C.-strasse unter den Bedingungen gestatte, dass die Bauten und Anlagen oder Teile davon auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu entfernen, zu versetzen oder abzuändern seien, sofern sie einem weiteren Ausbau der C.-strasse hinderlich seien. Allfällige Mehrkosten, die der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, gingen zulasten der Reversnehmer. Streitig und zu prüfen ist im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren die Rechtmässigkeit dieser Beseitigungsreverse und damit die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die fraglichen Beseitigungsreverse verfügen durfte oder nicht.

11/17 Raumordnung PVG 2016 129

E. 4

a) Gemäss Art. 55 KRG dienen Baulinien insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden (Abs. 1). Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten werden (Abs. 2). Art. 57 KRG sieht vor, dass die für die Bewilligung zuständige Behörde – ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien – Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren kann, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen (Abs. 1). Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Baulinien richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren

(Abs. 2). b) Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass die Beschwerdeführer sowohl von der Existenz der fraglichen Baulinie und den damit einhergehenden Konsequenzen als auch vom Quartierplan C. -strasse Kenntnis hatten. Dies ist grundsätzlich korrekt. Denn die fragliche Baulinie ist sowohl in den Quartierplanunterlagen C. -strasse (vgl. Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2, Erschliessungsplan 1:500 V5, Richtprojekt Strasse Situation 1:200 NV3, Werkleitungsplan 1:500 NV5) als auch in den Unterlagen der Informationsveranstaltung des Hochbauamts vom 2. April 2014 (vgl. Ausschnitt Zonenplan S. 11, Erschliessungsplan S. 16) enthalten und deutlich gekennzeichnet. Zudem ist die fragliche Baulinie auch in den Baugesuchsunterlagen der Beschwerdeführer eingezeichnet (vgl. den Grundrissplan EFH A. bzw. den Grundrissplan EFH B.). Sodann ist auch klar, dass die Beschwerdeführer – oder zumindest die von ihnen beigezogenen Fachpersonen, deren Wissen sich die Beschwerdeführer anrechnen lassen müssen – die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 55 ff. KRG, insbesondere Art. 57 Abs. 1 KRG, welcher die Reversregelung enthält) kannten oder zumindest kennen mussten. Dementsprechend können aber die auf den Quartierplan C. -strasse abgestützten Baubewilligungen vom 16., mitgeteilt am 19. September 2014 (Bf-act. 21), bzw.

11/17 Raumordnung PVG 2016 130 vom 7., mitgeteilt am 9. Oktober 2014 (Bf-act. 22), entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung keine Vertrauensgrundlagen darstellen für die Annahme, dass vorliegend keine Baulinie mit der im kantonalen Recht umschriebenen Rechtsfolge besteht. Daran scheidet denn auch der angebliche Vertrauensschutz, welchen die Beschwerdeführer für sich beanspruchen. Wie nachfolgend dargestellt, ist die Frage des Vertrauensschutzes für das vorliegende Beschwerdeverfahren indes nicht von Relevanz.

E. 5

In der Verfügung vom 15., mitgeteilt am 23. März 1967 (Bg-act. 8), wurde von der Beschwerdegegnerin nicht begründet, weswegen die Baulinie respektive der Baulinienbereich in dieser Form, mithin mit einer Breite von 18 m, geschaffen wurde. Auch aus dem Quartierplan C. -strasse lässt sich nicht herleiten, weswegen der Baulinienbereich im Jahr 1967 in dieser respektablen Breite festgelegt wurde. Bekannt ist lediglich, weshalb die Baulinie im Rahmen des Erlasses des Quartierplans C. -strasse im Bereich der Parzellen 12467 und 12468 um maximal rund 4 m gegen Westen verlegt wurde, nämlich, um eine bessere Überbaubarkeit der beschwerdeführerischen Parzellen mit Wohnbauten zu erreichen (vgl. die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 5. August 2015 im Verfahren R 15 49 S. 6). Neben der soeben erwähnten Verschiebung der Baulinie im nördlichen Bereich des Quartierplangebiets C. -strasse wurde im Quartierplan C. -strasse des Weiteren festgelegt, dass gewisse Bauten und Anlagen, insbesondere die nordseitigen Begrenzungsmauern, die Einfriedungen und die Umgebungsmauern sowie der Zugang und die Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich, zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Mit der Genehmigung des Quartierplans C. -strasse vom 5., mitgeteilt am 12. November 2013, hat die Beschwerdegegnerin somit den in Art. 57 Abs. 1 KRG erwähnten «gesetzlichen Zustand» gegenüber der Festlegung der Baulinie im Jahr 1967, jedenfalls im Bereich der beschwerdeführerischen Grundstücke, neu bzw. erstmals ausdrücklich definiert, indem aufgrund der Quartierplanvorschriften die erwähnten Bauten und Anlagen zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Damit hat die Beschwerdegegnerin die Wirkung der Baulinie für diese Bauten und Anlagen aufgehoben. Wäre es anders, hätte in den Quartierplanbestimmungen klar und eindeutig

festgeschrieben werden müssen, dass die Baulinie auch für die zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen ihre Gültigkeit behält. Dies ist nicht erfolgt. Dementsprechend musste aber die Beschwerdegegnerin für die gemäss Quartierplan 11/17 Raumordnung PVG 2016 131 C. -strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erteilen. Vielmehr war die Befugnis zur Erstellung und Beibehaltung dieser Bauten und Anlagen bereits seit der Genehmigung des Quartierplans C. -strasse durch die Beschwerdegegnerin vom 5., mitgeteilt am 12. November 2013, vorhanden. Die Befugnis zur Erstellung und Beibehaltung dieser Bauten und Anlagen stützt sich denn auch direkt auf die Quartierplanvorschriften C. -strasse, worin der «gesetzliche Zustand» festgeschrieben ist, der auf Verlangen der zuständigen Behörde hergestellt werden muss. Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG waren folglich nur mehr für diejenigen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich erforderlich, um welche die Bauherrschaf-ten freiwillig nachgesucht haben, insbesondere für den rollstuhl-gängigen Weg (nur Ehepaar A.) und für die Erdwärmesonden (nur Ehepaar B.), nicht aber für die gemäss Quartierplan C. -strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen. Somit kommen Reverse aber auch nur für diese freiwillig nachgesuchten und im Baulinienbereich liegenden Bauten und Anlagen in Betracht. An diesem Ergebnis vermag der Hinweis der Beschwerdegegnerin, wonach es sich beim Quartierplan C. -strasse um einen privaten Quartierplan handle, nichts zu ändern. Gemäss Art. 19 KRVO werden nämlich auch private Quartierpläne vom Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, vom Gemeinderat erlassen und geprüft. Was die Beschwerdegegnerin daraus für sich ableiten möchte, ist nicht ersichtlich.

E. 6

a) Bezüglich der Ausgestaltung von Ausnahmegewilligungen gilt es zu beachten, dass Ausnahmegewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden können, insbesondere auch mit der Auflage, dass der Grundeigentümer auf erstes Verlangen der zuständigen Behörde den vorschriftsgemässen Zustand herstellt oder dass für wertvermehrnde Aufwendungen, die auf der Ausnahmegewilligung beruhen, im Enteignungsfall keine Entschädigung zu leisten ist. Die Auflage kann in die Form eines Reverses gekleidet werden, der von der Behörde und dem Grundeigentümer unterzeichnet wird und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden kann. Einer Anmerkung im Grundbuch kommt indes nur deklaratorische Bedeutung zu, sodass der Revers auch gegenüber einem gutgläubigen Dritterwerb gilt. Der Revers bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Er stellt eine vorsorgliche Rechtsvorkehrung dar, die eine eingeräumte

11/17 Raumordnung PVG 2016 132 Befugnis zu einem blossen Provisorium abschwächt. Als zukunfts-orientierte Nebenbestimmung sind Reverse im Unterschied zu den gewöhnlichen Nebenbestimmungen, die nur vor oder während der Bauausführung aktuell sind, auf eine nähere oder fernere Zukunft gerichtet (vgl. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 355). b) Die Ausgestaltung des Reverses im bündnerischen Recht (vgl. vorstehend E.4a) entspricht diesen Grundsätzen der Lehre, indem die Baubehörde gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG Ausnahmen von den Vorschriften über Baulinien gewähren kann, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand

herzustellen. Nicht vorgesehen im bündnerischen Recht ist demnach die einseitige, hoheitliche Verfügung des Reverses. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt, geht aus dem Wortlaut von Art. 57 Abs. 1 KRG hervor, dass sich die Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. «Sich verpflichten» können sich Grundeigentümer, indem sie das Versprechen abgeben, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Die Behörde ist jedoch gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG nicht berechtigt, einen Revers zulasten der Grundeigentümer einseitig und hoheitlich zu verfügen. Für eine einseitige Verfügung des Reverses existiert mithin im kantonalen bündnerischen Recht – wie auch im Baugesetz der Gemeinde X. – keine gesetzliche Grundlage. Dementsprechend hätte aber die Beschwerdegegnerin die Reverse vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, nicht einseitig verfügen dürfen. Dies gilt sowohl bezüglich der gemäss Quartierplan C. -strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen, für welche die Beschwerdegegnerin – wie vorstehend dargestellt (vgl. E.5) – ohnehin keine Ausnahmebewilligung nach Art. 57 Abs. 1 KRG hätte erteilen müssen, als auch bezüglich der Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, um welche die Beschwerdeführer freiwillig nachgesucht haben. Folgerichtig sind die angefochtenen Verfügungen vom 28. April, mitgeteilt am

E. 7

Mai 2015, mit welchen die fraglichen Reverse jeweils einseitig und hoheitlich verfügt worden sind, auch was die freiwillig nachgesuchten Bauten und Anlagen im Baulinienbereich betrifft, aus formellen Gründen aufzuheben. c) An diesem Ergebnis vermag der Hinweis der Beschwerdegegnerin auf Art. 95 BG und Art. 962 Abs. 1 ZGB nichts zu ändern.

11/17 Raumordnung PVG 2016 133 Gemäss Art. 95 BG ist die Baubehörde berechtigt, sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich auf das Baugesetz abstützen, im Grundbuch anmerken zu lassen. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt. Art. 962 Abs. 1 ZGB hält sodann fest, dass das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen muss. Wie die Beschwerdeführer in ihrer Replik vom 21. September 2015 zu Recht ausführen, regeln die soeben zitierten Bestimmungen nur die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch. Sie stellen jedoch keine Rechtsgrundlage dar für die Anordnung bzw. für die einseitige, hoheitliche Verfügung von Nebenbestimmungen. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ist für deren Gültigkeit denn auch nicht von Bedeutung. Eine Anmerkung, wie sie sowohl Art. 95 BG als auch Art. 962 Abs. 1 ZGB vorsehen, hat mithin keine konstitutive Wirkung, sondern nur deklaratorische Bedeutung (vgl. auch Art. 680 Abs. 1 ZGB; BGE 111 Ia 182 E.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_750/2013 vom 28. April 2014 E.4.2). Die Gültigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hängt damit ausschliesslich von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung ab, mit der sie nebenbestimmungsweise verfügt worden ist. Vorliegend hat es die Beschwerdegegnerin – wie gesehen – unterlassen, in den entsprechenden Baubewilligungen eine Auflage zu machen, wonach vor Baubeginn ein Revers für alle vor der Baulinie liegenden Bauteile und Terrainveränderungen zu unterzeichnen ist. Da für eine

einseitige Verfügung des Reverses weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine gesetzliche Grundlage existiert, war die Beschwerdegegnerin somit nicht be- rechtigt, die fraglichen Reverse vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, einseitig und hoheitlich zu verfügen. R 15 52 Urteil vom 3. Mai 2016 Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde in öffentlich-recht- lichen Angelegenheiten wurde mit Urteil vom 1. Mai 2017 abgewie- sen, soweit darauf eingetreten werden konnte (1C_370/2016).

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