

# GR\_GERICHTE R 2004 41 vom 26. Oktober 2004

GR Gerichte, 2004-10-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2004\\_41](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2004_41)

FR: GR\_GERICHTE R 2004 41 du 26 octobre 2004

IT: GR\_GERICHTE R 2004 41 del 26 ottobre 2004

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 4

Ebenfalls Abweisung des Rekurses beantragte die beigeladene Bauherrschaft.

### E. 5

In einem zweiten Schriftenwechsel erhielten die Parteien Gelegenheit, ihre Argumentation zu ergänzen und zu vertiefen.

### E. 6

Am 25. Oktober 2004 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem Vertreter der Rekurrentin, der Baubehörde und der Bauherrschaft teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei Gelegenheit erteilt, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern.

Auf das Ergebnis des Augenscheines und die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die Rekurrentin rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, insbesondere der Begründungspflicht. Die Vorinstanz sei mit keinem Wort auf das eingereichte Gutachten und den Einwand, dass ein Landabtausch für die Realisierung des Ausnutzungstransportes eine Rechtsumgehung darstelle, eingegangen. b) Zweck der sich aus Art. 9 VVG und Art. 29 Abs. 2 BV ergebenden Begründungspflicht ist es, dass der Betroffene den ihm missliebigen Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihre Verfügung stützt (BGE 112 Ia 110 mit Hinweisen). Die Begründung braucht nicht in der Verfügung selbst enthalten zu sein (BGE 113 II 205 E. 2) noch ist nötig, dass sich die Behörde mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 117 Ib 492). c) Entgegen der Ansicht der Rekurrentin hat die Vorinstanz die erwähnten Grundsätze nicht verletzt. Wohl ist die Begründung des angefochtenen Entscheides etwas knapp ausgefallen. Die Baubehörde hat jedoch zu den wesentlichen Einwänden Stellung bezogen. Der Umstand, dass sie nicht explizit auf das von der Rekurrentin unaufgefordert eingereichte Gutachten eingegangen ist, steht dem nicht entgegen. Die Vorinstanz hat ausgeführt, weshalb sie das Bauvorhaben für ästhetisch vertretbar hält und insoweit jedenfalls zum Ausdruck gebracht, dass sie die

## Schlussfolgerungen des

Experten nicht teilt. Sie hat ebenfalls dargelegt, dass sie den AZ-Transport nach Vornahme des oben erwähnten geringfügigen Landabtausches für zulässig hält. Damit hat sie auch zu erkennen gegeben, dass sie dieses Vorgehen nicht für rechtsmissbräuchlich hält. Die Begründung erweist sich damit zwar als knapp, aber als den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügend. Die Rekurrentin war denn auch ohne weiteres in der Lage, den angefochtenen Entscheid sachgerecht anzufechten, wie ihre Ausführungen in den Rechtsschriften zeigen. 2. a) Die Rekurrentin macht geltend, auf der Bauparzelle werde die zulässige Ausnützung um mehr als 400 m<sup>2</sup> BGF überschritten. Die Behebung dieses Mangels durch einen Ausnützungstranport sei unzulässig, weil dies zu einer zonenwidrigen massiven Nutzungskonzentration führe und überdies die Parzelle, von welcher die Nutzung bezogen werde, nicht an die Bauparzelle angrenzend sei. Der vorgesehene Landabtausch, der es ermöglichen solle, das Kriterium der Angrenztheit doch noch zu erfüllen, sei eine offensichtliche Rechtsumgehung. b) Gemäss Art. 99 Abs. 1 des kommunalen Baugesetzes (BG) kann die Baubehörde Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender, im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeitsvertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümern vorliegt. Es ist eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch vorzunehmen. In PVG 1993 Nr. 23 hat sich das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Auslegung einer Art. 99 Abs. 1 BG entsprechenden Bestimmung eingehend mit dem Sinn und Zweck von Ausnützungsziffern und den Voraussetzungen für einen Ausnützungstranport auseinandergesetzt. Dem publizierten Entscheid kann nun ohne weiteres entnommen werden, dass sich allfällige Einschränkungen des Nutzungstranportes aus dem Gesetz ergeben müssten. Sinn und Zweck der Ausnützungsziffer würden nämlich nur am Rande in der Begrenzung von Baukuben liegen, da dazu vor allem die Vorschriften über die Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und -höhen und Geschoszahl dienen.

Diese Bestimmungen bewirkten ebenso wie die Ausnützungsziffer Beschränkungen der baulichen Dichte und würden damit den Grad der möglichen baulichen Massierung regeln. Das Zusammenwirken der für eine Bauzone geltenden Normen würde den baulichen Charakter des jeweiligen Gebietes (bauliche Dichte, Erscheinungsbild, Grösse der Baukuben) regeln und automatisch dazu führen, dass nicht beliebig viel Ausnützung von einer Parzelle auf eine andere transportiert werden könne. Das Ausmass der maximal transportierbaren Fläche finde seine Grenze an der Einhaltung der übrigen Baupolizeivorschriften. Zwar sei es durchaus möglich und zulässig, in das Baugesetz eine Regelung aufzunehmen, welche das Mass des zulässigen Nutzungstranportes direkt beschränke. Der Gesetzgeber habe indessen davon abgesehen und eine Norm geschaffen, die den nur durch die übrigen Bauvorschriften begrenzten Ausnützungstranport zulasse. Damit habe er durchaus in Kauf genommen, dass innerhalb der einzelnen Bauzonen gewisse punktuelle bauliche Massierungen entstehen könnten, ja er habe dadurch sogar zu erkennen gegeben, dass er verdichtetes Bauen in einem gewissen Umfang fördern wolle. Insofern billige der Gesetzgeber auch „faktische Aufzonungen“ für gewisse Bauflächen, solange eben nur die übrigen Bauvorschriften eingehalten würden. Weiter sei zu beachten, dass ein Nutzungstranport immer eine punktuelle Erhöhung über die in einer Zone zulässige Ausnützung hinaus bewirke. Die zonengemässe Baudichte werde jedoch dadurch insgesamt nicht überschritten und demgemäss der Zweck der Vorschriften über die

Ausnutzungsziffer nicht beeinträchtigt. Diese Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht in VGU R 02 24 vom 28. Mai 2002 bestätigt. b) Vorliegend verhält es sich genau gleich. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin wird die vom Gesetzgeber erlassene Zonenordnung eben gerade nicht umgangen. Vielmehr hat der Gesetzgeber auch hier den Umfang des zulässigen Ausnutzungstransportes nicht beschränkt und damit punktuelle bauliche Massierungen innerhalb einer Zone in Kauf genommen. Voraussetzung für die Zulässigkeit der umstrittenen Nutzungskonzentration ist somit noch, dass die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden, was der Fall ist, wie weiter unten auszuführen ist.

c) Wie die Rekurrentin an sich zu Recht vorbringt, sind die vom Ausnutzungstransport betroffenen Nachbarn nicht direkt aneinander angrenzend und auch nicht durch eine Strasse oder dergleichen getrennt. Die Vorinstanz hat jedoch in Ziffer 1. a der Baubewilligung die Auflage erlassen, dass dieser Mangel durch Abparzellierung und Übertrag von 4 m<sup>2</sup> ab Parzelle 4837 auf Parzelle 837 zu beheben sei. Die Rekurrentin ist der Auffassung, dieses Vorgehen sei rechtsmissbräuchlich. Darin kann ihr nicht gefolgt werden. Zunächst ist festzuhalten, dass bestehende Grundstücksgrenzen oftmals einen recht zufälligen Verlauf haben, durch welchen die Überbaubarkeit der Grundstücke beeinträchtigt wird. Sodann ist es das Recht aller Grundeigentümer, Liegenschaften aufzuteilen, abzuparzellieren oder Teile davon mit anderen Grundstücken zu vereinigen, um etwa deren Überbaubarkeit zu verbessern. Diese Befugnisse ergeben sich nicht nur aus dem Zivilrecht. Auch das öffentliche Recht stellt in Art. 44 KRG ein Grenzbereinigungsverfahren zur Verfügung, um besser überbaubare Pazellenformen zu erreichen. Es ist angesichts dieser Rechte der Grundeigentümer nicht nachzuvollziehen, dass der sehr geringfügige Landabtausch zur Ermöglichung des Nutzungstransportes rechtsmissbräuchlich sein soll. Im Übrigen ist die Auslegung der Gemeinde, dass der Nutzungstransport nicht nur bei den durch Strassen, Bahnen oder Bäche getrennten Grundstücken zulässig sei, weil diese Aufzählung nicht abschliessend sei, jedenfalls vertretbar, dürfte es doch Sinn und Zweck der Bestimmung entsprechen, weiträumige Nutzungstransporte zu verhindern, aber solche zwischen benachbarten oder nahe beieinander liegenden Parzellen zu ermöglichen. Auch unter diesem Aspekt kann somit von einer Rechtsumgehung keine Rede sein. Schliesslich stellt die Genehmigung eines Ausnutzungstransportes auch keine Ausnahmegewilligung dar, sondern erlaubt die Inanspruchnahme einer vom Gesetzgeber gewollten Art der Überbauung. 3. Die Rekurrentin rügt weiter den verkürzten Grenzabstand zur Parzelle 4837 und den reduzierten Gebäudeabstand zwischen den vorgesehenen Neubauten. Gemäss Art. 102 Abs. 2 und 3 BG können Grenz- und

Gebäudeabstände - erstere mit Zustimmung des Nachbarn - unterschritten werden, sofern keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen. Die Gemeinde begründet die Zustimmung zur Reduktion der Abstände damit, dass dagegen keine öffentlichen Interessen sprächen. Zum einen befinde sich die zu überbauende Parzelle in einer extremen Steilhanglage. Das heisse, dass die Wohnräume des oberen Baukörpers über das Dach des unteren Baukörpers hinausragten. Die Fenster zur Belüftung und Besonnung der Wohnräume seien vollständig nach Süden ausgerichtet; somit könne eine optimale Besonnung und Belüftung der Wohnräume gewährleistet werden. Zum anderen befänden sich auf der Nordseite der Wohnkörper keinerlei weitere Fenster, welche zusätzlich Licht oder Luft verlangten. Dies gewährleiste die geforderte Wohnhygiene und daher gebe es keine öffentlichen Interessen, welche eine Reduktion der Gebäudeabstände ausschliessen würden. Diese Argumentation ist durchaus nachvollziehbar, zumal einerseits nach dem oben Gesagten nichts gegen die

durch den Nutzungstransport bewirkte Konzentration spricht und andererseits das Bauvorhaben auch in ästhetischer Hinsicht nicht zu beanstanden ist, wie nachstehend noch zu erörtern ist. 4. In ästhetischer Hinsicht macht die Rekurrentin im Wesentlichen geltend, die beiden massiven Baukörper fügten sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Gemeinde ist gegenteiliger Auffassung und bringt dazu Folgendes vor: Das vorliegende Projekt umfasse drei schlichte Baukörper, in ihrer Gestaltung der ... Flachdachtradition verpflichtet, welche nach dem Prinzip des minimalen Eingriffs in den Hang gesetzt seien. Das Projekt ordne sich dem natürlichen Hangverlauf unter. Auf geschickte Art werde die Erschliessung der neuen Wohnhäuser gelöst. Die Anbindung an die ...strasse erfolge mit einem Schräglift vorwiegend unterirdisch. Die aufwändig konzipierte Vertikalerschliessung reiche für die zwei projektierten Wohnhäuser aus und könne zusätzlich für die weiteren noch nicht bebauten Parzellen genutzt werden. Diese Lösung stelle bezüglich Landschafts- und Ortsbild einen Glücksfall dar. Die 3-geschossigen Wohnbauten fügten sich als mittelgrosse Bauten ins Quartier ein. Sie seien sowohl grösser als auch kleiner als die bestehenden Gebäude in dieser Wohnzone. Angesichts des zu erwartenden Verdichtungsschubes in der unmittelbaren Umgebung seien die Bauten absolut angemessen dimensioniert. Eine grosse Qualität des Projektes liege in der gezielt gewählten baulichen Verdichtung und dem daraus resultierenden Freiraum. Die Verdichtung erfolge im Sinne von „Luft, Licht und Sonne“ der ... Baugeschichte. Die daraus resultierenden Freiflächen würden Landschaftsraum bleiben, als parkartiges Gebiet entlang der ...strasse, eine Qualitätssicherung von öffentlichem Interesse. Diese Beurteilung hat sich am verwaltungsgerichtlichen Augenschein im Wesentlichen bestätigt. Insbesondere entspricht die vorgesehene Bauweise dem traditionellen ... Baustil und fügt sich ebenso gut in die Landschaft ein wie zahlreiche andere Mehrfamilienhäuser in der Gemeinde. Die erzielte Nutzungskonzentration steht entgegen der Ansicht der Rekurrentin auch nicht im Gegensatz zu den gestalterischen Intentionen des Gesetzgebers. Einerseits wird sie durch Art. 99 BG geradezu ermöglicht. Andererseits hat der Gesetzgeber durch die Erhöhung der Ausnutzungsziffer für die Ortsrandzone anlässlich der Ortsplanungsrevision 2001 zu erkennen gegeben, dass er eine gewisse bauliche Verdichtung in diesem Gebiet will. Im Übrigen ist es ohnehin das Bestreben der Gemeinde, bauliche Verdichtungen zu fördern. Schliesslich handelt es sich bei den beiden Baukörpern durchaus um kleinere Mehrfamilienhäuser im Sinne der Botschaft zur Ortsplanungsrevision 2001, für welche die Ortsrandzone neben Einfamilienhäusern vorgesehen ist. Die BGF beträgt pro Haus ca. 560 m<sup>2</sup> und übersteigt somit nicht die für ein kleineres Mehrfamilienhaus benötigte Fläche. Die von der Gemeinde vorgenommene ästhetische Beurteilung lässt sich nach dem Gesagten und aufgrund des Augenscheines nicht beanstanden. Dem steht auch die von der Rekurrentin unaufgefordert eingereichte Stellungnahme eines Architekten nicht entgegen. Wenn dieser die auch von ihm als architektonisch an sich gut beurteilten Gebäudekörper als am vorgesehenen Standort überdimensioniert betrachtet, handelt es sich dabei um eine subjektive Ansicht, die wohl ebenfalls vertreten werden kann, aber nichts daran ändert, dass die Beurteilung der Gemeinde der Sache angemessen ist. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bauherrschaft bei der Projektierung ihres Vorhabens nicht gegen das Baugesetz verstossen hat. Unbehelflich ist endlich auch der

Einwand, die Gemeinde hätte ein Quartierplanverfahren einleiten müssen. Ein entsprechender Gestaltungsplan wäre allenfalls dann zwingend anzuordnen gewesen, wenn das Bauvorhaben von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen wäre. Entgegen der

Ansicht der Rekurrentin ist dies nicht der Fall; die Gemeinde hat keinerlei Ausnahmegewilligung erteilt, sondern die ordentlichen Bauvorschriften angewendet, die eben einen Nutzungstransport oder Abstandsreduktionen zulassen. Wäre im Übrigen eine Gestaltungsplanung derart zwingend, wie es die Rekurrentin darstellt, hätte der Gesetzgeber für das fragliche Gebiet eine Planungspflicht angeordnet. Ausserdem sind offensichtlich im Quartier auch bereits mehr als die Hälfte aller Parzellen überbaut, weshalb sich auch in dieser Hinsicht eine Quartierplanung nicht aufdrängt und jedenfalls nicht zwingend ist. Der Rekurs ist demnach abzuweisen. 5. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten der Rekurrentin. Eine aussergerichtliche Entschädigung ist der Gemeinde praxisgemäss nicht zuzusprechen. Da die private Gegenpartei nicht anwaltlich vertreten war, steht ihr auch keine Parteientschädigung zu. Demnach erkennt das Gericht: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 204.-- zusammen Fr. 5'204.-- gehen zulasten der ... AG und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde wurde am 19. Mai 2005 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (1P.134/2005).

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