

GR_GERICHTE R 2012 97 vom 28. Februar 2013

GR Gerichte, 2013-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_97

FR: GR_GERICHTE R 2012 97 du 28 février 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 97 del 28 febbraio 2013

Regeste

Baupolizei | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Die Duplik der Gemeinde vom 13. Dezember 2012 beschränkte sich auf ein paar Richtigstellungen. So sei das Dokument „Parkplatzaufstellung“ Teil der Baugesuchunterlagen (1996) und korrespondiere nicht nur mit den Angaben im Baugesuchformular vom 27. November 1995, sondern auch mit den dazugehörigen Plänen und entspreche so Art. 66 BauG (1977). Es sei deshalb davon auszugehen, dass es sich bei den im Rahmen der ...-Überbauung vorgesehenen 224 Parkplätze um jene gehandelt habe, welche aufgrund von Art. 66 BauG (1977) geschaffen werden mussten, also um Pflichtparkplätze; von jenen 224 Parkplätzen seien 84 für die dem Nachbarn gehörenden Raumeinheiten bestimmt gewesen. In Bezug auf die Baubewilligung wies die Gemeinde darauf hin, dass es sich dabei um einen gestaltenden Verwaltungsakt handle, mit dem die Schranke des generellen Bauverbots beseitigt und dem Bewilligungsinhaber die Erlaubnis zur Realisierung des konkret der Baubehörde unterbreiteten Projekts verschafft werde. Das jeweilige

Bauprojekt werde durch das konkrete Baugesuch und die dazugehörigen Bauunterlagen (wie Pläne) definiert; sämtliche anderen in Baugesuch und Baubewilligung nicht vorgesehenen Nutzungen würden weiterhin dem generellen Bauverbot unterliegen und seien deshalb bis auf weiteres nicht gestattet; dies gelte nicht nur für die Hauptnutzung, sondern auch für die zugeordneten Nutzungen, wie das Parkieren, ohne dass hierfür explizit Auflagen formuliert werden müssten, auch wenn dies aus Gründen der Rechtssicherheit von Vorteil wäre. Im Übrigen sei eine Baubewilligung immer sach- und nicht personenbezogen; daraus ergebe sich, dass die Nutzungsberechtigung nicht nur für die Bauherrschaft, sondern auch für jeden Rechtsnachfolger gelte; wäre es anders, liessen sich Verpflichtungen zur Erhaltung von erforderlichen Parkplätzen jederzeit unterlaufen. Die Beschwerdeführerin müsste nachweisen, dass es sich bei den 224 Parkplätzen um „freie“ Parkplätze handle, welche auch für ein Drittobjekt verwendbar seien; dieser Beweis könne nur mit einer zusätzlichen Baubewilligung erbracht werden, mit welcher die Gemeinde den Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Zuordnung der umstrittenen Parkplätze erkläre.

E. 6

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2012 reichte die Beschwerdeführerin eine Stellungnahme zur Duplik ein. Dort wurde u.a. ausgeführt, dass nicht jeder bewilligte Parkplatz ein Pflichtparkplatz sei. Auch treffe es nicht zu, dass die Beschwerdeführerin durch die Einräumung von dinglichen Rechten an den umstrittenen Parkplätzen Rechtsnachfolgerin

des Nachbarn bzw. der Bauherrengemeinschaft geworden sei. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist im vorliegenden Verfahren der Entscheid vom 24. Juli 2012, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) die Bauherrschaft und Eigentümerin der Parzelle 117 (Beschwerdeführerin) verpflichtete, durch Grundbuchauszug nachzuweisen, dass sie ab Fertigstellung des Bauprojekts

dauernd über zusätzliche 8 gedeckte und 8 offene Parkplätze verfüge, und zwar in Form von Eigentum, Miteigentum oder Grunddienstbarkeiten (Ziff. 2 Entscheid-Dispositiv). Sollte dieser Nachweis nicht bis zum 31. August 2012 erfolgen, erwäge die Gemeinde die Erhebung einer Ersatzabgabe (Ziff. 3 Dispositiv). Von den mit Vertrag vom 24. Mai 2012 vom Nachbarn auf Parzelle 185 abgetretenen 22 Plätzen könnten nämlich nur deren 13 als Pflichtparkplätze zugunsten der Parzelle 117 anerkannt werden (Ziff. 1 Dispositiv). Beschwerdegegenstand bildet somit die Frage, ob die vertraglich im Mai 2012 an die Beschwerdeführerin abgetretenen Parkplätze des Nachbarn von Parzelle 185 dort als Pflichtparkplätze gelten oder nicht. Daran entscheidet sich, ob sie überhaupt als Pflichtparkplätzen für die Bauparzelle 117 verfügbar und somit anrechenbar sind. 2. a) Ausgangspunkt für die Beurteilung des angefochtenen Entscheids ist die aus dem Jahr 1996 stammende Baubewilligung an das benachbarte Geschäftshaus (...-Center) auf Parzelle 185 und das damals dafür gültige kommunale Baugesetz (aBauG) von 1977. Unter dem Titel „Parkplätze“ wurde dort in Art. 66 aBauG was folgt bestimmt: 1Bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind Abstellplätze für Fahrzeuge auf privatem Boden und ausserhalb des Strassenbereiches anzulegen und stets offen zu halten. Zwei Drittel der vorgeschriebenen Abstellplätze sind gedeckt und wenn möglich unterirdisch anzulegen. 2Die Eigentümer bestehender Bauten und baulicher Anlagen können im Rahmen dieser Bestimmungen in zumutbarem Masse verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge anzulegen, wenn die Betriebs-, Wohn- und Verkehrsverhältnisse ihrer Objekte dies erfordern. 3Die Abstellplätze sind im folgenden Rahmen bereitzustellen: - Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 80 m² Wohngeschossfläche, darüber 2 Plätze, 1 Platz pro 2 Separatzimmer - Verkaufslokale 1 Platz pro 15 m² Ladenfläche - Pensionen/Hotels 1 Platz für 3 Gästebetten - Restaurants 1 Platz pro 10 m² Restaurantfläche - Büroräume 1 Platz für 20 m² Bürofläche 4Für übrige Bauten bestimmt die Baubehörde die Anzahl der nötigen Abstellplätze, wobei sie sich an die Normen der Vereinigten Schweizerischen Strassenfachämter hält. 5Die Parkieranlagen müssen nach Grösse, Lage, Nähe, Anordnung und Ausbau geeignet sein und gefahrlos benützt werden können. Sie dürfen ohne entsprechenden geeigneten Ersatz ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

Die zitierte (altrechtliche) Bestimmung regelte also die Berechnung der Anzahl der „vorgeschriebenen Parkplätze“ (vgl. Abs. 3), stellte den Grundsatz auf, dass davon 2/3 real gedeckt sein müssten (Abs. 1) sowie keine Zweckentfremdung der vorgeschriebenen Autoabstellplätze – ohne geeigneten Ersatz – erfolgen dürfte (Abs. 5 Satz 2). b) Nach Art. 38 des heute noch gültigen kommunalen Baugesetzes (BauG) von 2001, von der Regierung genehmigt am 16. April 2002, werden zwar andere Faktoren zur Berechnung der vorgeschriebenen Abstellplätze bzw. „Pflichtparkplätze“ genannt. Der Kerngedanke betreffend Bereitstellung von Autoabstellflächen zugunsten des jeweils geplanten Bauvorhabens wurde indessen unverändert beibehalten, so insbesondere auch das Verbot der Zweckentfremdung von in der Baubewilligung ausgeschiedener Parkplatzanlagen (siehe unten Abs. 3). So hält Art. 38 BauG fest: 1Bei Neubauten sowie bei Umbauten und

Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, sind auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Grund während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten. Zwei Drittel der vorgeschriebenen Abstellplätze sind gedeckt und wenn möglich unterirdisch anzulegen. 2Es sind bereitzustellen: - bei Wohnbauten 1 Platz pro Wohnung bis 4 Zimmer 2 Plätze pro Wohnung über 4 Zimmer plus 1 Besucherplatz bis 6 Wohnungen ab 6 Wohnungen 2 Besucherparkplätze - bei Gewerbebauten 1 Platz pro 3 Arbeitsplätze (inklusive Lager) - bei Bürobauten 1 Platz pro 25 m² Bürofläche - bei Verkaufslokalen 1 Platz pro 20 m² Ladenfläche - bei Hotels/Restaurants 1 Platz pro 4 Fremdenbetten sowie und Pensionen 1 Platz pro 15 m² Restaurantfläche - Für andere Bauten und Anlagen bestimmt die Baubehörde die Anzahl der Pflichtparkplätze, wobei sie sich an anerkannte Normen hält. 3Parkierungsanlagen müssen gefahrlos benützt werden können und dürfen ohne geeigneten Ersatz ihrem Zweck nicht entfremdet werden. 4In Bereichen des Ortsbildschutzes kann von diesen Pflichtparkplätzen abgewichen werden.

c) Wie das Bundesgericht bereits wegweisend in seiner Entscheid vom 8. April 1986 (BGer P 701/85 E. 3) festgehalten hat, umfasst die Pflicht zum Bau bzw. zur Bereitstellung von Autoabstellplätzen offensichtlich nicht nur die Pflicht zur Erstellung derselben, sondern auch diejenige zur Aufrechterhaltung der Nutzungswidmung für das in der Baubewilligung vorgesehene Objekt. Von dieser zweckorientierten Bindung der Autoabstellplätze an bestimmte Wohn- oder Geschäftsräume könne nur eine neue Baubewilligung mit entsprechend abgeändertem Inhalt befreien. Unerheblich sei dabei, dass die einzelnen Abstellplätze grundsätzlich grundbuchlich einer gesonderten Disposition (Verfügbarkeit) zugänglich seien. Die grundbuchtechnische Regelung vermöge offenkundig am materiell-baurechtlichen Gehalt der Baubewilligung nichts zu ändern. d) Im konkreten Fall wurden zwar insgesamt mehr Parkplätze erstellt, als eine Berechnung gemäss dem damals geltenden und anwendbaren Art. 66 aBauG [von 1977] tatsächlich ergeben hätte. Doch wurde das damalige Bauprojekt (...- Center) auf Parzelle 185 mit genau dieser (höheren) Anzahl Parkplätze und mit einer genauen Ausscheidung und Zuteilung der einzelnen Parkplätze bewilligt (vgl. Beilage 14 Gemeinde; Abbildung Querschnitt Parkanlage 1. UG – 4. UG; EG - 2. OG). Die Besonderheit an diesem Projekt war, dass von den drei Bauherren zwei Parkplätze für ihre eigenen Bedürfnisse (PTT: 44 Parkplätze; Markierung mit „roter Farbe“) bzw. für die Öffentlichkeit (Gemeinde: 96 Parkplätze; Farbe Grau) eingebracht bzw. reserviert wurden, während beim dritten (rein privaten) Bauherrn eine normale Berechnung der vorgeschriebenen Parkplätze nach dem damals geltenden (altrechtlichen) Baugesetz erfolgte. Die so errechneten 84 vorgeschriebenen Parkplätze für den privaten Bauherrn mit den weiteren 140 Parkplätzen (PTT + Gemeinde) ergaben die 224 Parkplätze, welche auf dem Baugesuchformular vom 27.11.95 (Beilage 12 Gemeinde; Ziff.

E. 9

211 gedeckte + 13 offene Abstellplätze) angegeben wurden. Die diversen Parkplätze lassen sich auf den Überbauungsplänen (Beilage 14) ohne Weiteres lokalisieren und aufgrund der unterschiedlichen Farbgebung (Colorierung) innerhalb der drei beteiligten Bauherrschaften präzise und unzweideutig

zuteilen (PTT: Rot; Öffentlichkeit/Gemeinde: Grau; und privater Bauherr: Grün/Gelb und Blau). Daraus kann die Widmung jedes einzelnen Parkplatzes im/beim damals erstellten Geschäftshaus auf Parzelle 185 abgelesen und zugeordnet werden. Dem umstrittenen Dokument „Parkplatznachweis“ (Stand 11.11.95; Beilage 13 Gemeinde) kommt somit

keine entscheidende Bedeutung mehr zu. Nach Ansicht des Gerichts gibt es aber keinerlei konkrete Hinweise darauf, dass das fragliche Dokument nicht authentisch und korrekt erstellt worden wäre, auch wenn es nicht unterschrieben oder mit einem amtlichen Stempel etc. versehen worden ist. In Anbetracht des soeben Gesagten ist für das Gericht jedoch hinreichend erstellt, dass die dem privaten Bauherrn und Nachbarn (B.F.) zugeordneten Parkplätze auf Parzelle 185 (...-Center) die Funktion der vorgeschriebenen Parkplätze im Sinne von Art. 66 aBauG [von 1977] erfüllt haben und somit als Pflichtparkplätze im Sinne von Art. 38 BauG [von 2001] angesehen werden können. Wäre dem nicht so, könnte die Verpflichtung, Parkplätze zu erstellen, auf einfache Art und Weise unterlaufen werden. Die Gemeinde hat deshalb zu Recht die Abtretung der Parkplätze von der benachbarten Parzelle 185 an die Beschwerdeführerin nicht als Erfüllung des gesetzlich eigenständig verlangten Parkplatznachweises für das Bauprojekt auf Parzelle 117 anerkannt. Entsprechend ist die Beschwerde in diesem Punkt (Zulässigkeit Parkplatzabtretung) abzuweisen. e) Eine andere Frage ist, ob die Gemeinde zu Recht und ohne Anhörung der Beschwerdeführerin die Berechnung der Pflichtparkplätze nach neuem, geltendem Recht (Art. 38 BauG) vorgenommen hat und daher neuerdings von lediglich 71 vorgeschriebenen Parkplätzen anstatt der ursprünglichen 84 Autoabstellplätze ausgehen durfte. Aus dem Wortlaut des schon zitierten Bundesgerichtsentscheids (BGer P 701/85 E. 3) ergibt sich klar, dass die einmal erteilte und in Rechtskraft erwachsene Baubewilligung eine Sperrwirkung in Bezug auf die Nutzung und Widmung der zu erstellenden Bauten entfaltet. Eine Abänderung der damals festgelegten Anzahl von Parkplätzen kann deshalb grundsätzlich nur noch im Rahmen eines neuen,

formellen Baubewilligungsverfahrens erreicht werden. Gerade dies ist im vorliegenden Fall aber nicht geschehen. Umgekehrt ist es jedoch eine Tatsache, dass sich die vorgenommene Neuberechnung der Gemeinde, die hier sachlich nicht zwingend notwendig gewesen wäre, im Resultat erheblich zugunsten der Beschwerdeführerin ausgewirkt hat (zumindest Anrechenbarkeit von 13 Parkplätzen zugunsten von Parzelle 117, da diese Zahl an Parkplätzen auf Parzelle 185 [nach Art. 38 BauG] frei verfügbar geworden ist [statt zuvor 84 neu nur noch 71 Parkplätze erforderlich]). Der Beschwerdeführerin ist demnach aus der Neuberechnung der Vorinstanz offensichtlich kein rechtlicher Nachteil, sondern vielmehr ein faktischer wie auch wirtschaftlicher Vorteil erwachsen; was zur Konsequenz hat, dass eine allfällige Gehörsverletzung durch die Vorinstanz (wegen Nichtanhörung der Beschwerdeführerin vor Neuberechnung der verlangten Parkplätze nach Art. 38 BauG) als „geheilt“ taxiert werden kann. Die Beschwerde ist folglich auch im diesem formellen Punkt abzuweisen. f) Die Beschwerdeführer rügten weiter eine Verschärfung der gesetzlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von (Pflicht-)Parkplätzen. So habe die Gemeinde in unzulässiger Weise die Bedingungen der Abtretung von Parkplätzen zur Anrechnung auf Pflichtparkplätze für ein anderes Grundstück (hier: Parzelle 117) verschärft. Auch dieser materielle Einwand geht indessen fehl, da die aufgeworfene Frage der Zulässigkeit einer Abtretung von Parkierungsflächen doch sicherlich nicht aus der Sicht des abtretenden, sondern allein und ausschliesslich aus der Sicht des begünstigenden Grundstücks zu beurteilen ist. Es kann daher bei der Anwendbarkeit von Art. 38 BauG (bzw. Ziff. 2 Dispositiv des angefochtenen Entscheids) nicht auf die möglichen Auswirkungen auf Parzelle 185, sondern einzig auf jene für die hier massgebliche Bauparzelle 117 ankommen. Entsprechend hat die Praxisänderung der Gemeinde – nämlich langjährige Mietverhältnisse nicht mehr als Nachweis für eine Abtretung zu akzeptieren – durchaus ihre Berechtigung und Gültigkeit, zumal die entsprechende Präzisierung in der besagten Ziff. 2 mit der

Formulierung (...und zwar in Form von Eigentum, Miteigentum oder Dienstbarkeiten) korrekt und im Einklang mit der dazu

entwickelten Praxis des Verwaltungsgerichts erfolgte (PVG 2004 Nr. 20). Die Beschwerde stösst damit auch unter diesem Aspekt ins Leere. g) Schliesslich gilt es noch den Einwand zu klären, ob die Gemeinde unverhältnismässig gehandelt habe, als sie auf das Anliegen der Beschwerdeführerin nicht eingegangen sei, ihr bei Nichtanerkennung (Verweigerung) der Abtretung der umstrittenen Parkplätze noch eine angemessene Nachfrist für das Beibringen anderer Parkplätze einzuräumen. Dem Wortlaut in Ziff. 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids ist diesbezüglich zu entnehmen: Für den Fall, dass dieser Nachweis nicht bis zum 31. August 2012 erfolgt, erwägt der Kleine Landrat die Erhebung einer Ersatzabgabe. Würde diese Anordnung nun aber tatsächlich in Rechtskraft erwachsen, so könnte gestützt auf ihren Inhalt sicherlich noch keine konkrete Ersatzabgabe erhoben und ziffernmässig bereits gerichtlich vollstreckt werden. Vielmehr müsste eine konkrete Ersatzabgabe neu und in der Höhe exakt verfügt werden. Es fehlt der Beschwerdeführerin damit aber schon an einer unmittelbaren Betroffenheit (bzw. Beschwerdnis) im Sinne von Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), weshalb auf diese Rüge zum vornherein nicht eingetreten werden kann. 3. a) Der angefochtene Entscheid vom 24. Juli 2012 ist damit rechtmässig und vertretbar, was zu seiner Bestätigung und zur Abweisung der Beschwerde vom

E. 14

September 2012 führt (vgl. E. 2d-f), soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann (vgl. E. 2g). b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht der Gemeinde (Vorinstanz/ Beschwerdegegnerin) gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG indessen nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 392.-- zusammen Fr. 4'392.-- gehen zulasten der Geschäftshaus ... AG und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheids an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 11. Dezember 2013 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_486/2013).

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