

GR_GERICHTE R 2008 67 vom 10. März 2009

GR Gerichte, 2009-03-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2008_67

FR: GR_GERICHTE R 2008 67 du 10 mars 2009

IT: GR_GERICHTE R 2008 67 del 10 marzo 2009

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Volltext

R 08 67 5. Kammer URTEIL vom 10. März 2009 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Baueinsprache 1. Am 22. Mai 2008 reichte die ... AG auf Parzelle 2387 in ... ein Baugesuch für den Neubau der Mehrfamilienhäuser A+B mit Tiefgarage, ..., ein. Das Baugesuch wurde am 30. Mai 2008 publiziert. Am 19. Juni 2008 liessen u.a. ..., Eigentümer einer Stockwerkeinheit auf Parzelle 2442, dagegen Einsprache erheben und beantragten die Verweigerung der Baubewilligung. Mit Verfügung vom 17. Juli, mitgeteilt am 8. August 2008, wies die Gemeinde ... die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen. Die Gemeinde erwog u. a., dass bei Berechnung der Gebäudehöhe nach Art. 55 BG und der Praxis der Baubehörde sich bei Haus A eine solche von 7.28 m (6.1 m + 5.3 m + 8.3 m + 9.4 m : 4) und für Haus B eine solche von 7.29 m ergebe (9.75 m + 6.1 m + 8 m + 6.3 m + 6.3 m : 5). Ausser, wo Abgrabungen vorlägen, werde auf das gewachsene Terrain abgestellt. Die Ausnützungsberechnung sei korrekt und nachvollziehbar. 2. Dagegen erhoben ... am 5. September 2008 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Die Stellungnahme der Bauherrschaft vom 8. Juli 2008 sei ihnen nicht zugestellt worden, ebenso wenig angeblich nachgereichte Pläne. Eine Einspracheverhandlung und ein Augenschein seien nicht durchgeführt worden. Die Profilierung habe nicht den Vorschriften von Art. 104 BG entsprochen. Eine korrekte Profilierung der Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 1 m sei unterblieben. Das rechtliche Gehör sei verletzt. Zudem habe die Vorinstanz die Begründungspflicht mehrfach verletzt. Es sei beanstandet worden, die

Gebäudeecken seien nicht vermasst, worauf die Gemeinde nicht eingegangen sei. Ebenso sei die Behauptung, die Ausnützungsberechnung sei korrekt, nicht begründet worden. Aus Baugesetz und Ausführungsbestimmungen sei nicht ableitbar, dass die Erstwohnungen erst vor Baubeginn bezeichnet werden müssten und sie hätten die betreffenden nachgereichten Pläne nicht sehen können. Die Gebäudehöhe sei nicht eingehalten. In der Wohnzone 0.3 wäre die maximale Gebäudehöhe 7.5 m (Art. 61 BG). Die Gebäudehöhe sei aufgrund der fehlenden Vermassung nicht feststellbar. Die Berechnung sei nicht nachvollziehbar. 3. Die Gemeinde beantragte in ihrer Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Auf dem Plan vom 19. Mai 2008, Süd- und Nordfassaden, sei die vom Bauamt durchgestrichene und mit Bleistift korrigierte Höhenberechnung aufgeführt. In der Einsprache sei die Profilierung nicht kritisiert und keine Ergänzung derselben verlangt worden. Die Baubehörde habe aufgezeigt, welche BG-Bestimmungen sie anwende und welche Masse sie der Höhenberechnung zugrunde lege. Die Höhen gingen auf den eingereichten Plänen hervor.

Für das fachmännisch besetzte Bauamt und die Entscheidbehörde seien die Angaben nachvollziehbar gewesen. Haus A weise 4 Gebäudeecken auf, weil die Vor- und Rücksprünge weniger als 3 m betrügen. Diese seien auf dem Plan Süd-/Nordfassaden ermittelt worden (Distanz zwischen gewachsenem bzw. abgetragenen Terrain und Schnittpunkt zwischen Fassade und Dachhaut: Anzahl Gebäudeecken). Bei Haus B seien 5 Hausecken massgebend. Die zugrunde gelegten Massnahmen liessen sich auf dem Plan Süd-/Nordfassaden im Verbund mit dem Katasterplan nachvollziehen. Die Beschwerdeführer behaupteten nur, die zulässigen Höhen würden überschritten, machten aber keine detaillierten Angaben. 4. In einem zweiten Schriftenwechsel hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest und ergänzten und präzisierten ihre Argumente. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226). Das Baugesuchsverfahren bezweckt eine vorgängige Beurteilung des Bauvorhabens durch die Behörde und durch die Nachbarn und soll sie in die Lage versetzen, allfällige Einwände geltend zu machen (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 334). Um ein Bauprojekt vor seiner Ausführung überhaupt beurteilen zu können, müssen die Pläne darüber genügend Auskunft geben. Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Einsprachefrist rechtskräftig werden. So hat das Bundesgericht ausgeführt, dass die Baubehörde nicht auf Vorbringen gegen eine rechtskräftige Baubewilligung eintreten musste, wenn die Pläne genügend deutlich waren und die Baupublikation die objektiv notwendigen Angaben enthielt (Urteil 1P.27/2006 vom 12. Juli 2006 E. 3). Im Falle von unklaren oder missverständlichen Bauplänen trägt aber die Bauherrschaft die Folgen unklarer Planinhalte. Schematische Darstellungen sind in Projekteingabeplänen fehl am Platz, weshalb das Bundesgericht einen kantonalen Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Zusammenhang mit einem nur schematisch dargestellten - und daher nicht bewilligten - Terrassengeländer bestätigte (Urteil 1P.728/2006 vom 16. Februar 2007 E. 2). Auch in einem neuen, den Kanton Graubünden betreffenden Fall hat das Bundesgericht diese Rechtsprechung bestätigt (vgl. Urteil 1P. 791/2006 vom 13. November 2007 E.3.3). 2. In Anwendung dieser Grundsätze fragt es sich im vorliegenden Fall, ob die Baupläne bezüglich der First- und Gebäudehöhen genügend klar gezeichnet sind, was von den Beschwerdeführern in Abrede gestellt wird. Tatsächlich

sind die Baueingabepläne aufgrund unterschiedlich angegebener Höhenkoten nicht nachvollziehbar. Gemäss Art. 55 Abs. 2 BG wird etwa die Firsthöhe ab Niveaupunkt bis Oberkant First gemessen. Der Niveaupunkt definiert sich als das Mittel der Meereshöhen der Schnittpunkte der Hausecken mit dem Terrain. Nach Angabe der Gemeinde sollen die Gebäudehöhen der Häuser A+B aus dem Plan Beilage 5 (Süd- /Nordfassaden) vom 21. Mai 2008 hervorgehen. Diesem sind für die von der Gemeinde als massgeblich erachteten Gebäudeecken des Hauses A (Duplik der Gemeinde, S. 4) folgende Höhenkoten zu entnehmen: Nordwestecke: 1'534.70 Nordostecke: 1'534.15 Südwestecke: 1'531.30 Südostecke: 1'531.30 Hierbei fällt zunächst auf, dass, obwohl für die Südwest- und

Südostecke im Plan genau die gleiche Höhe ü. M. angegeben ist, sie auf dem Plan nicht gleich hoch liegen. Wenn man bei der Südostecke vom Schnittpunkt Dachhaut/Fassade die von der Gemeinde errechneten 9.4 m hinuntermisst, kommt man auf die im Plan eingezeichnete Höhenkote. Deren Höhe ü. M. ist folglich im Plan falsch angegeben. Die richtige Höhe dort muss folglich 1'530.75 m ü. M. sein. Im Weiteren bestehen zwischen dem Plan 5 und den anderen Plänen verschiedene Widersprüche. So sind etwa auf dem Plan Beilage 4, Grundriss Erdgeschoss Haus A, folgende Höhenkoten vermerkt: Nordwestecke: 1'534.70 Nordostecke: 1'534.10 (Abweichung 5 cm vom Plan Beilage 5) Südwestecke: 1'531.80 (Abweichung 50 cm vom Plan Beilage 5) Südostecke: 1'531.80 (Abweichung 50 cm vom Plan Beilage 5) Aus dem Plan Beilage 9, Grundriss Erdgeschoss Haus B, ergibt sich eine Abweichung gegenüber dem Plan Beilage 5 bei der Nordostecke um 30 cm; desgleichen beim Plan Beilage 6, Ost-/Westfassaden. Zwar enthalten die Pläne Masse. Die Gebäudehöhen und die Firsthöhen sind aber nicht einzeln vermassst, was – zusammen mit den Ungereimtheiten bei der Angabe der Höhenkoten – dazu führt, dass der Nachvollzug der Gebäude- und Firsthöhen nicht ohne weiteres möglich ist. Sogar das überprüfende

Bauamt hat sich veranlasst gesehen, die Höhen mit Bleistift in den Plan Beilage 5 einzutragen, weil sie nicht angegeben sind. Es bleibt angesichts der festgestellten Abweichungen die Frage offen, welche Höhenkoten nun die richtigen sind. Die Pläne sind nicht widerspruchsfrei, was eine seriöse Überprüfung verunmöglichte und weiter verunmöglicht. Die Folgen unklarer und missverständlicher Baupläne trägt die Bauherrschaft (vgl. BGU 1P.791/2006 vom 13. November 2007, E. 3.3). Die ehemaligen Einsprecher und heutigen Beschwerdeführer konnten sich gegen das Baugesuch faktisch nicht zur Wehr setzen. Die Beschwerde ist schon aus diesem Grund gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Auf die weiteren Rügen ist demnach nicht einzugehen. 3. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten je zur Hälfte zulasten der Gemeinde und der privaten Gegenpartei. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die Beschwerdegegner haben daher die Beschwerdeführer aussergerichtlich zu entschädigen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat trotz entsprechender Aufforderung durch den Instruktionsrichter keine Honorarnote eingereicht, weshalb die Parteientschädigung ermessensweise auf Fr. 5'000.-- festgelegt wird. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid aufgehoben. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 200.-- zusammen Fr. 6'200.--

gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde ... und der ... AG und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Gemeinde ... und die ... AG entschädigen ... aussergerichtlich im gleichen Verhältnis mit insgesamt Fr. 5'000.-- (inkl. MWST).

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