

GR_GERICHTE R 2009 35 vom 25. Januar 2010

GR Gerichte, 2010-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2009_35

FR: GR_GERICHTE R 2009 35 du 25 janvier 2010

IT: GR_GERICHTE R 2009 35 del 25 gennaio 2010

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit vorsorglicher Verfügung vom 11. August 2009 verweigerte der Instruktionsrichter der Beschwerde die beantragte aufschiebende Wirkung.

E. 6

a) Die Beschwerdeführerin stellt sich zur Stützung ihrer Begehren auf den Standpunkt, die verfügten Auflagen seien unzulässig, weil die von der Gemeinde verfolgten Planungsabsichten und -ziele rechts- bzw. verfassungswidrig seien. Die Gemeinde sei nicht zum Erlass von Bestimmungen wie den im Gesetzesentwurf vorgesehenen zuständig. Die konkret vorgesehenen Bestimmungen müssten zudem als verfassungswidrig (u.a. wegen Verletzung der Eigentumsgarantie, der Wirtschaftsfreiheit sowie der Rechtsgleichheit) bezeichnet werden. b) Zutreffend ist, dass die im Gesetzesentwurf verwirklichten Planungsabsichten zulässig sein müssen. Im Lichte von Art. 21 KRG darf deren Zulässigkeit jedoch im vorliegenden Verfahren angesichts ihres „provisorischen“ Charakters nur beschränkt überprüft werden. Die Prüfung hat sich dabei jedoch auf die Frage zu beschränken, ob die Auflagen offensichtlich rechtswidrig oder sinnlos sind (Ruch, N. 25 zu Art. 27 RPG mit Verweis auf BGE 113 La 362). Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor und für das Gericht ist auch nichts ersichtlich, was die gerügten Auflagen als sinnlos erscheinen lassen könnte, ganz im Gegenteil. Aufgrund der angestrebten, raumplanerisch motivierten, gemeindlichen Ziele und Absichten und des gewichtigen öffentlichen Interesses an der Umsetzung derselben sind diese allesamt sachlich geboten und begründet. Zu prüfen bleibt damit noch, ob die in Ziff. 2 a - e statuierten Auflagen rechts- oder verfassungswidrig sind. Dies ist zu verneinen. c) Soweit die Beschwerdeführerin die Unzulässigkeit dieser Auflagen mit dem Argument der Verfassungswidrigkeit zu begründen versucht, erweist sich ihr Einwand als offensichtlich unbehelflich. Die von der Gemeinde mit der Planungszone verfolgten und mit den Auflagen „provisorisch“ abgesicherten Planungsabsichten (Förderung des Erstwohnungsbaus/Beschränkung des

Zweitwohnungsbaus) und die von ihr dazu im Gesetzesentwurf vorgesehenen Massnahmen (Festlegung eines 50%-igen Erstwohnungsanteils, Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf 1000 m² BGF/Jahr; Vorsehen einer Lenkungsabgabe; Nutzungsverpflichtungen, etc.) sind - soweit sie im Lichte der oben umschriebenen eingeschränkten verwaltungsgerichtlichen Prüfungsbefugnis zur Zulässigkeit der Auflagen im vorliegenden Verfahren überhaupt überprüft werden dürfen - verfassungsrechtlich

grundsätzlich ohne weiteres vertretbar (vgl. BGE 112 Ia 65 E. 5c, 117 Ia 141 E. 2b mit Hinweisen). Eine die Aufhebung der Auflagen rechtfertigende Verletzung der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit ist jedenfalls nicht ersichtlich. d) Soweit die Beschwerdeführerin diese Auflagen deshalb als rechtswidrig qualifiziert, weil sie der Gemeinde grundsätzlich die Zuständigkeit zum Erlass derartiger Bestimmungen absprechen will, ist sie auf Art. 3 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 22 f. KRG und Art. 27 Abs. 4 KRG hinzuweisen, aus denen sich die gemeindliche Zuständigkeit ergibt. Gemäss letzterwähnter Bestimmung können die Gemeinden sodann zur Sicherung eines genügenden Angebots an erschwinglichen Erstwohnungen und eines angemessenen Verhältnisses zwischen dauernd bewohnten Wohnungen und Ferienwohnungen Erstwohnungsanteile festlegen oder gleichwertige Regelungen treffen. Entgegen der von der Beschwerdeführerin vertretenen Auffassung beschränkt sich dabei die den Gemeinden mit Art. 27 Abs. 4 KRG zugestandene Kompetenz zum Erlass von Vorschriften nicht auf ein einziges Planungsinstrument, sondern lässt es zu, dass die möglichen Instrumente (z.B. Erstwohnungsanteilsregelung; Kontingentsregelungen; Erhebung einer Lenkungs- oder Ersatzabgabe) einzeln oder in Kombination in einem formellen Gesetz vorgesehen werden. Von dieser weit gefassten Regelungskompetenz haben denn auch bereits verschiedene, mit vergleichbaren Problematiken konfrontierte Bündner Gemeinden (z.B. Silvaplana, Pontresina) Gebrauch gemacht und in ihren Baugesetzen entsprechende Regelungen erlassen. Die von diesen Gemeinden erlassenen Erstwohnungsanteils- und Kontingentsregelungen - und damit letztlich auch deren Zuständigkeit zum Erlass derartiger Bestimmungen - sind von der Kantonsregierung (als Genehmigungsbehörde) und den anschliessend

angerufenen Rechtsmittelinstanzen bestätigt worden (VGU R 2005 115, R 2006 25, R 2006 103, R 2009 7; BGE 1P_96/2007 i.S. BauG P. gegen Gemeinde Pontresina, sowie BGE 1C_274/2007 i.S. X. gegen Gemeinde Silvaplana). e) Die gesetzliche Grundlage für die Anmerkungen der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch (.2 lit. d und e) findet sich in Art. 90 Abs. 2 KRG; die sachliche Rechtfertigung liegt in deren Wirkung und Bedeutung sowie im Publizitätsbedürfnis Dritter, u.a. von potentiellen Käufern. f) Falsch ist sodann auch die von der Beschwerdeführerin vertretene Auffassung, die von der Gemeinde verfolgten Planungsabsichten seien rechtswidrig. Insbesondere trifft es nicht zu, dass eine Planungszone nur für Änderungen der Grundordnung, nicht aber für die Einführung neuer kommunaler Vorschriften erlassen werden dürfe. Die Beschwerdeführerin übersieht, dass Art. 21 Abs. 1 KRG nicht nur den Erlass sondern auch die Änderung der Grundordnung als Anlass für den Erlass einer Planungszone nennt. Bestandteil der Grundordnung wiederum ist das Baugesetz (BG; Art. 22 Abs. 2 KRG, Art. 24 KRG). Das erst im Entwurf vorliegende Gesetz soll nun Bestandteil des kommunalen Baugesetzes bilden. Dessen Bestimmungen sollen ergänzend Anwendung finden, sofern und soweit Regelungen im neuen Gesetz fehlen (Art. 2 Abs. 2 des Entwurfes). Damit ist nun aber der Entwurf formell unschwer als Änderung des BG, und damit der Grundordnung, zu qualifizieren. Ebenso wenig verbietet das Raumplanungsrecht (RPG, KRG) den Erlass positiver Nutzungsvorschriften, wie der vorgesehenen, planungsrechtliche Grundlage für die streitigen Auflagen bildenden Bestimmungen. Dass alle, vorliegend noch zur Diskussion stehenden (mittels „provisorischer“ Auflagen konkretisierten) Massnahmen in einem gewichtigen öffentlichen Interesse stehen und zur Sicherung der mit der Planungszone nach Art. 21 KRG verfolgten planerischen Ziele und Absichten sachlich begründet sind, ist offenkundig. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, geht - zumal sie sich

grundsätzlich gegen den Gesetzesentwurf wehrt - an der Sache vorbei.

E. 7

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die in Ziff. 2.4 der Baubewilligung Nr. 2008-0039 vom 25. März 2009 verfügte Auflage in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben ist. Im Übrigen ist die Beschwerde jedoch abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 8

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zu zwei Dritteln zulasten der Beschwerdeführerin und zu einem Drittel zulasten der Beschwerdegegnerin, welche überdies der Beschwerdeführerin eine dem Verfahrensausgang entsprechende Parteientschädigung zu bezahlen hat. Die von der Beschwerdeführerin eingereichte, nicht näher spezifizierte Kostennote von Fr. 25'694.90 (inkl. geltend gemachtem Interessenwertzuschlag) erscheint dabei als weit überhöht und ist bereits aus diesem Grund sowie aufgrund des Verfahrensausgangs zu reduzieren. Demnach erkennt das Gericht: 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die in Ziff. 2.4 der Baubewilligung Nr. 2008-0039 vom 25. März 2009 verfügte Auflage aufgehoben. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 374.-- zusammen Fr. 6'374.-- gehen zu zwei Dritteln zulasten der ... AG und zu einem Drittel zulasten der Gemeinde ... Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Gemeinde ... hat der ... AG eine entsprechend dem Verfahrensausgang reduzierte Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) zu bezahlen.

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 4. Januar 2010 gutgeheissen (1C_501/2009).

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