

GR_GERICHTE R 2015 38 vom 25. August 2015

GR Gerichte, 2015-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_38

FR: GR_GERICHTE R 2015 38 du 25 août 2015

IT: GR_GERICHTE R 2015 38 del 25 agosto 2015

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit prozessleitender Verfügung vom 24. April 2015 erteilte der Instruktionsrichter der vorliegenden Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung.

E. 6

In ihrer Vernehmlassung vom 7. Mai 2015 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Aufhebung von Ziff. 1 der angefochtenen Verfügung sei mangels Begründung nicht einzutreten. Die von der Bauherrschaft unbestrittenermassen verpasste Zweimonatsfrist gemäss Ziff. 15 der Baubewilligung habe die Beschwerdegegnerin 1 in der angefochtenen Verfügung vorfrageweise als Ordnungsfrist beurteilt. Behördlich oder gerichtlich angesetzte Fristen hätten nur dann den Charakter einer Verwirklichungsfrist, wenn sie als solche angesetzt würden und zugleich auf die Säumnisfolgen aufmerksam gemacht werde, was hier nicht geschehen sei. Nebst eingehenden Ausführungen zum Sinn und Zweck und zur Auslegung dieser Frist hielt die Beschwerdegegnerin 1 fest, dass die Bauherrschaft im vorliegenden Fall nach Treu und Glauben habe davon ausgehen dürfen,

- 4 - dass es sich bei der strittigen Zweimonatsfrist für die Ausführungspläne der Baugrubensicherung bloss um eine Ordnungsfrist handle. Hinsichtlich des Beginns der Baufrist führte die Beschwerdegegnerin 1 aus, dass diese sicher nicht vor dem Entscheid des Bundesgerichts am 4. September 2013 zu laufen begonnen habe und dass das Fristverlängerungsgesuch vom 22. Juli 2014 demzufolge rechtzeitig eingereicht worden und diesem mangels entgegenstehender öffentlicher oder privater Interessen zu Recht entsprochen worden sei. Da sowohl die Baubewilligung als auch die Erstwohnungsbeschränkung projekt- und nicht personenbezogen seien, könne die Beschwerdeführerin aus den Änderungen in der Zusammensetzung der Baugesellschaft nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die namentliche Erwähnung der Mitglieder der Baugesellschaft sei lediglich zum Zwecke der Vollstreckung der entsprechenden Kostenentscheide erfolgt.

E. 7

Am 20. Mai 2015 beantragte auch die Baugesellschaft (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Wie das Bundesgericht bereits entschieden habe, hätten weder Änderungen in der

Zusammensetzung der Baugesellschaft noch die auf verschiedenen Ebenen geregelte Erstwohnungspflicht einen negativen Einfluss auf die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Das Gesuch um Baufristverlängerung sei rechtzeitig eingereicht worden und der fristauslösende zulässige Baubeginn sei noch nicht eingetreten, zumal der Baurechtsvertrag zwischen den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 noch nicht unterzeichnet worden sei. Mittels erneuter Qualifizierung der strittigen Zweimonatsfrist und einer Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Säumnisfolgen unterstrich die Beschwerdegegnerin 2 ihre Auffassung, wonach es sich bei der umstrittenen Zweimonatsfrist um eine Ordnungsfrist handle.

E. 8

Am 1. Juni 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Dabei bemerkte sie zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2, dass es heute nicht nur um die Baugrubensicherung gehe, sondern dass gleichzeitig noch ein anderes Verfahren in Bezug auf die Einhaltung von Quartierplanvorgaben betreffend Baulinien resp. Strassenabstände hängig sei. Unter Vertiefung ihrer bisherigen Argumentation hob sie hervor, dass die behördlich verfügte Frist durch das Wort "spätestens" von einer Ordnungs- in eine Verwirkungsfrist umgewandelt worden sei. Überdies sei das Argument, die zweimonatige Frist sei von vornherein nicht einhaltbar gewesen, nicht stichhaltig, und die Erstreckung des Baubeginns habe nicht zur Folge gehabt, dass auch die bereits abgelaufene Frist zur Einreichung des Baugrubensicherungsprojekts erstreckt worden sei. Mit Eingabe vom 23. Juni 2015 replizierte die Beschwerdeführerin sodann auf die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 1 und vertiefte abermals ihre Argumentation.

E. 9

Mit zwei Eingaben vom 4. Juni resp. 4. Juli 2015 duplizierte die Beschwerdegegnerin 2 auf die beiden Repliken der Beschwerdeführerin. Die baulichen Vorkehrungen auf der Bauparzelle, welche näher als 5 m an der Strassenparzelle lägen, seien unterirdisch, was sich ohne weiteres aus den Unterlagen ergebe. Entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen sei es sodann nicht Aufgabe der Baugesellschaft, im Voraus Abklärungen über die künftige Nutzung der zu bauenden Wohnungen zu treffen. Ansonsten hielt die Beschwerdegegnerin 2 an ihren bisher dargelegten Auffassungen fest.

E. 10

Mit Eingabe vom 7. Juli 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 explizit auf die Einreichung einer Duplik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie in der angefochtenen Verfügung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 6 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet die Verfügung des Gemeindevorstandes vom 2. März 2015, mit welcher dieser der beantragten Baufristverlängerung stattgegeben und zudem festgestellt hat, dass die Zweimonatsfrist zur Einreichung des Baugesuchs für die Baugrubensicherung eine blosser Ordnungsfrist darstelle und die Bauherrschaft innerhalb der Baufrist von einem Jahr seit zulässigem Baubeginn jederzeit ein Baugrubensicherungsprojekt einreichen könne. Gemäss Art. 49 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist das streitberufene Verwaltungsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit zuständig,

weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 38 und 52 VRG) unter Vorbehalt der sogleich folgenden Erwägung 2 einzutreten ist. 2. a) Einleitend ist zu bemerken, dass sich sowohl das Verwaltungsgericht als auch das Bundesgericht schon mehrfach mit der umstrittenen Überbau- ung auf dem B. _____ resp. der dieser zugrundeliegenden Quartierpla- nung zu befassen hatten. So sind in dieser Angelegenheit bereits vier höchstrichterliche Urteile ergangen (vgl. dazu Vernehmlassung der Be- schwerdegegnerin 2 vom 20. Mai 2015 S. 3). Auf den seitens der Be- schwerdegegnerinnen erhobenen Vorwurf der Verzögerungstaktik ist vor- liegend nicht näher einzugehen, denn es ist völlig legitim, wenn sich die Beschwerdeführerin gegen diverse Aspekte des Bauprojekts mit Rechts- mitteln zur Wehr setzt. Diese Vorgeschichte führt indes dazu, dass der Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens trotz der zahlreichen Vor- bringen der Beschwerdeführerin in ihren Rechtsschriften erheblich einge- grenzt werden kann. b) Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, die Bauherrschaft sei aus verschiedenen Gründen mit Art. 6 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen vom 13. Oktober 2008 resp. mit Art. 62 des kommunalen Baugesetzes

- 7 - (BG) nicht vereinbar und die Gemeinde sei ihren Kontrollpflichten hin- sichtlich der Erstwohnungsnutzung nicht nachgekommen, ist ihr nämlich entgegenzuhalten, dass sich das Bundesgericht mit diesen Argumenten in den Urteilen 1C_178/2013 sowie 1C_196/2013 vom 4. September 2013 bereits auseinandergesetzt hat. Dabei hat es erwogen, dass die im Quar- tierplan angeordnete Erstwohnungspflicht mittels Auflage in der Baubewil- ligung umgesetzt und im Grundbuch angemerkt worden sei. Inwieweit diese Sicherung ungenügend sei, sei weder dargelegt worden noch er- sichtlich. Daran ändere auch die Zusammensetzung der Baugesellschaft nichts: Sollten die Gesellschafter die neu erstellten Wohnungen nicht sel- ber als Erstwohnungen nutzen können, seien sie verpflichtet, sie gegen angemessenes Entgelt Einheimischen zur Verfügung zu stellen (Art. 65 Abs. 1 BG). Ob dies durch Vermietung oder durch Verkauf der Wohnun- gen geschehen müsse, sei vorliegend nicht zu prüfen. Es werde Aufgabe der Gemeinde sein, die Einhaltung der Erstwohnungsaufgabe zu kontrol- lieren (vgl. BGer 1C_178/2013/1C_196/2013 E.4.3). Mit anderen Worten hat das Bundesgericht seinen Erwägungen eine projektbezogene Natur der Baubewilligung resp. der Erstwohnungsverpflichtung zugrunde gelegt, wie dies vorliegend auch von der Beschwerdegegnerin 1 postuliert wird (vgl. Vernehmlassung vom 7. Mai 2015 Ziff. 23.1). Damit ist auch klarge- stellt worden, dass die Kontrollpflichten der Gemeinde hinsichtlich der Erstwohnungsverpflichtung im jetzigen Verfahrensstadium noch nicht be- stehen. Ebenfalls in Erwägung 4.3 der erwähnten Entscheide hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Baubewilligung vom 31. Oktober 2011 offensichtlich nicht in den Anwendungsbereich der im Rahmen der Zweitwohnungsinitiative eingeführten Bestimmungen falle (vgl. das ent- sprechende Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom

E. 15

April 2015 Ziff. 10 und sodann ihre Ausführungen in der Replik vom 1. Juni 2015 Ziff. 11). Wie die Beschwerdegegnerin 1 in Ziff. 10.1 der an- gefochtenen Verfügung zu Recht festgehalten hat, ist die umstrittene Frist vorliegend nicht als Verwirkungsfrist bezeichnet worden. Weder die Tat- sachen, dass es sich um eine absolut bindende Auflage handle (vgl. Re- plik vom 1. Juni 2015 Ziff. 4) und dass die zeitliche Befristung der Nach- reichung erst mit der Baubewilligung ins Spiel gekommen sei (vgl. Replik vom 23. Juni 2015 Ziff. 7) noch der Umstand, dass sich die Beschwerde- gegnerin 1 an die in Ziff. 15 der

Baubewilligung ebenfalls statuierten zwanzigtägige Frist zur Stellungnahme gehalten hat (vgl. Replik vom 1. Juni 2015 Ziff. 1), deuten auf das Vorliegen einer Verwirkungsfrist hin.

- 14 - Auch aus den zitierten Passagen aus den Urteilen des Verwaltungs- resp. des Bundesgerichts vermag die Beschwerdeführerin diesbezüglich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten (vgl. vorstehend Erwägung 3d sowie Beschwerde vom 15. April 2015 Ziff. 9). Selbst wenn man im Rahmen einer Auslegung – der Argumentation der Beschwerdeführerin folgend – zum Schluss gelangen würde, dass die Frist zufolge der Verwendung des Wortes "spätestens" als Verwirkungsfrist aufzufassen gewesen wäre, so steht zweifellos fest, dass mit der fraglichen Nachfristansetzung keine Säumnisfolgen wie das Dahinfallen der Baubewilligung in Aussicht gestellt worden sind. Zudem ist nicht ersichtlich, auf welche gesetzliche Grundlage sich eine derart drastische Sanktion abstützen lassen würde. c) Vor dem Hintergrund der vorzitierten Rechtsprechung kann es sich bei der vorliegend zu beurteilenden Zweimonatsfrist zur Nachreichung des Baugrubensicherungsprojekts demnach gar nicht um eine Verwirkungsfrist handeln, welche die Unwirksamkeit der Baubewilligung vom 31. Oktober 2011 und damit eine Neueinleitung des Baubewilligungsverfahrens zur Folge hätte. Angesichts der klaren Rechtslage erübrigen sich Ausführungen zu den umstrittenen Fragen, ob die Zweimonatsfrist überhaupt hätte eingehalten werden können, ob die Zweiteilung des Bewilligungsverfahrens resp. die Abspaltung des Nachweises der Baugrubensicherung gerechtfertigt war oder ob die Erstreckung der Frist für den Baubeginn als Erstreckung der Frist für den Nachweis des Baugrubensicherungsprojekts hat verstanden werden dürfen. Im Hinblick auf die von der Beschwerdeführerin postulierte Säumnisfolge der Hinfälligkeit der Baubewilligung vom 31. Oktober 2011 bleibt jedoch festzuhalten, dass diese insofern unverhältnismässig gewesen wäre, als eine erneute Durchführung des gesamten Baubewilligungsverfahrens einem prozessualen Leerlauf gleichgekommen wäre, zumal über das Bauprojekt in materieller Hinsicht bereits weitestgehend (höchst-)richterlich entschieden worden ist (zur materiellen Rechtskraftwirkung der bereits ergangenen Entscheide vgl. vorstehend Erwägung 2c).

- 15 - 5. Ausführungen zum Beginn sowie zur verfügten Verlängerung der einjährigen Baufrist gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG bis zum 4. September 2015 erübrigen sich insofern, als die Beschwerdeführerin zu diesem Punkt der angefochtenen Verfügung (Dispositiv-Ziff. 2.1 sowie 2.3) keine begründeten Einwände erhebt. In ihrer Beschwerde merkt sie lediglich an, dass sich Ausführungen hierzu erübrigten, zumal das Baugesuch aufgrund des Nichteinhaltens der zweimonatigen Einreichungsfrist dahingefallen sei (vgl. Beschwerde vom 15. April 2015 Ziff. 11 sowie Replik vom 23. Juni 2015 Ziff. 11). Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, hat sich der Ausgangspunkt dieser an sich folgerichtigen Überlegung – nämlich dass die Baubewilligung vom 31. Oktober 2011 hinfällig werde – jedoch nicht bestätigt. Die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführerin zu diesem Punkt sind appellatorischer Natur und gehen allesamt an der Sache vorbei (vgl. Replik vom 23. Juni 2015 Ziff. 14 ff.). Unter Verweis auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 in Ziff. 14 der angefochtenen Verfügung ist festzuhalten, dass die vorläufige Verlängerung der Baufrist bis 4. September 2015 zu Recht erfolgt ist. 6. a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die streitgegenständliche Frist zur Nachreichung eines Baugrubensicherungsprojekts lediglich eine Ordnungsfrist darstellt und dass deren Nichteinhaltung demzufolge nicht die Gegenstandslosigkeit der Baubewilligung vom 31. Oktober 2011 nach sich zieht. Überdies ist es nicht zu

beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 1 dem Gesuch um Baufristverlängerung entsprochen hat. Die angefochtene Verfügung vom 2. März 2015 ist demnach zu Recht ergangen, weshalb die vorliegende Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der unterliegenden Beschwerdeführerin. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG ist die im Rechtsmittelverfahren unterliegende Partei in der Regel überdies verpflichtet, der obsiegenden Partei die - 16 - durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Zwecks Nachweises seiner Aufwendungen hat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 dem Gericht am 14. Juli 2015 aufforderungsgemäss eine Honorarnote eingereicht. Aus dieser ergibt sich ein Honorar von insgesamt Fr. 4'461.50, welches sich aus 15 Arbeitsstunden à Fr. 270.-- zzgl. Gebühren und MWST zusammensetzt. Dieser Betrag erscheint angesichts des Umfangs und der Komplexität der vorliegenden Angelegenheit als angemessen, weshalb die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin 2 in diesem Umfang aussergerichtlich zu entschädigen hat. Die Beschwerdegegnerin 1 hat demgegenüber keinen Anspruch auf eine derartige Entschädigung, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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