

GR_GERICHTE R 2021 116 vom 4. April 2023

GR Gerichte, 2023-04-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_116

FR: GR_GERICHTE R 2021 116 du 4 avril 2023

IT: GR_GERICHTE R 2021 116 del 4 aprile 2023

Regeste

Baugesuch (Projektänderung) | Baurecht

Erwägungen

E. 41

BG) sowie der konkret zulässigen Dachform (Art. 42). Für die Beantwortung dieser Baurechtsfragen kann daher auf die entsprechenden Erwägungen (E.2.1.-2.4.) im Urteil R 19 35 und die Ergänzungen in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin (vgl. Sachverhalt Ziff. 5) und in derjenigen des Beschwerdegegners (Sachverhalt Ziff. 6) verwiesen werden, die mit den Erwägungen des Gerichts inhaltlich übereinstimmen. 2.5. Ausgangspunkt bildet also die erneute Projektänderung im Aussenbereich der neu geplanten Annexbaute zum MFH im Süden auf Parzelle E._____. Anstelle der vorgesehenen Ruheplätze und Bepflanzungen und den damit verbundenen Abgrabungen sind neu Aufschüttungen und total sechs neue Lichtschächte geplant. Die bisher geplanten grossen Fensterfronten in den Sauna-/Sporträumen auf der vorderen West- und Ostseite des neuen Baukörpers wie auch die grossen Fensterfronten für die beiden Lagerräume in der Mitte davon (gegen Süden) werden allesamt durch grosszügige Lichtschächte ersetzt und damit sehr ähnlich wie bisher mit Sonnenlicht und Helligkeit versorgt. Hinzu kommt, dass die zwei dahinterliegenden, räumlich durch eine Wand getrennten Weinkeller in der hinteren Mitte beim Zu- und Ausgang zur Tiefgarage (UN-Garage) je auch mit einem Lichtschacht von oben versehen sind, was für Weinkeller als atypisch gewertet werden kann. Zudem soll der neue Baukörper mit

- 23 - Frisch- und Abwasserleitungen und mit Elektrizität zur Belichtung und Beheizung (Sauna/Sporträume mit je zwei separaten WC/DU-Anlagen) ausgerüstet werden, was für eine vertretbare Wohnhygiene spricht. Die grosszügigen Raumhöhen von 3.42 m, die Bodenfläche von 169.28 m² und das gesamte Baukörpervolumen von beachtlichen 578.95 m³ sind ebenfalls starke Indizien dafür, dass die Umnutzung dieser Räume zu Wohn- und Arbeitszwecken keineswegs als unrealistisch oder sogar utopisch bezeichnet werden kann. Die objektive Eignung – diese Räume mit geringem Aufwand entsprechend abzuändern und damit anderen Gebrauchs- und Verwendungszwecken zuzuführen, als auf den Bauplänen vermerkt und von der Beschwerdeführerin zugesichert – ist aufgrund der geschilderten Raumeinteilung, den zahlreichen Lichtschächten gegen Süden (4x), Westen (1x) und Osten (1x) sowie von oben (via Decke) für die Räume weiter hinten (Weinkeller) zzgl. der benötigten Infrastrukturanlagen für Strom und Wasser als vorhanden und damit für Wohn- und Arbeitszwecke als offenkundig ausbaubar zu bezeichnen. Aus diesen Gründen handelt es sich beim neu geplanten Aussenbereich laut Projektänderung 2021 ebenfalls – gleich wie im BG 2018-0100 – um anrechenbare Geschossflächen (aGF) im Sinne von Art. 37 BG, womit die Ausnutzungsziffer von 0.55 für die Bauzone B laut Zonenschema (Art. 26 BG)

von der Beschwerdeführerin erneut nicht eingehalten würde. Die Projektänderung 2021 scheitert damit bereits an der Übernutzung der Parzelle E._____, auf der schon ein vierstöckiges MFH gebaut wurde und auf der danach bloss noch ca. 30 m² aGF vorhanden ist (Bgin-act. 1 Ziff. 2 S. 3). Die Fläche laut Projektänderung 2021 wurde auf 169.28 m² beziffert, was einer zusätzlich benötigten aGF von 93 m² entspräche. Die gesetzlich vorgeschriebene AZ von 0.55 würde damit um ca. das 3-fache überschritten. Daran ändert nichts, dass die Angabe von ca. 30 m² aGF nicht auf einer abschliessenden und präzisen Berechnung der verbliebenen Restnutzung auf Parzelle E._____ beruht, da das Ausmass der Projektänderung und die Möglichkeit der damit

- 24 - verbundenen Ausbaubarkeit der betreffenden Räume im Souterrain zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken erstellt sind und somit bereits die Grössenordnungen klar aufzeigen, dass deren Bewilligungsfähigkeit infolge AZ-Überschreitung ausser Betracht fallen muss.

2.6. Die Beschwerdeführerin bringt für eine Bewilligungserteilung der (zweiten) Projektänderung im Wesentlichen vor, dass das Gericht im Urteil R 19 35 einzig die unterirdische Lage für die Nichteignung als Wohn- und Arbeitsräume angeführt habe. Dies trifft so nicht zu. Wie der E.2.2 im genannten Urteil entnommen werden kann, wurde bereits dort ausgeführt, dass nebst den Kriterien der 'objektiven Eignung' und 'Ausbaubarkeit' auch die gute Erschliessung (Zugänge aus der Tiefgarage wie auch von aussen von der Hauptbaute aus direkt über Treppen und Aussentüren) für die Bejahung AZ-pflichtiger Räume spreche. Sodann kritisierte die Beschwerdeführerin, dass gemäss Art. 39 Abs. 2 BG – entgegen dem Urteil R 19 35 – keine Baubeschränkungen für Nebenbauten, namentlich keine betreffend Baudimensionierung und/oder Geschossfläche von Nebenbauten bestünden. Auch zu diesem Einwand wurde unter E.2.3 des erwähnten Urteils bereits ausführlich Stellung genommen. Die Eckwerte für die Qualifikation von An-/Klein- und Nebenbauten (max. 6.00 m² Grundfläche; max. Höhe 3.00 m; Gebäudeabstand mind. 2.50 m) sind im zitierten Artikel (Abs. 1) ausdrücklich festgehalten. Für freistehende Bauten mit gewerblicher Zweckbestimmung beträgt die Gebäudehöhe max. 3.50 m und der Grenzabstand 2.50 m [zzgl. Mehrlängenzuschlag] (Abs. 2). Bereits die Tatsache, dass die Fläche der Projektänderung mit 169.28 m² die höchstzulässige Grundfläche von 6.00 m² für derartige Kleinbauten um rund das 28-fache übertrifft, lässt erkennen, dass eine baurechtliche Privilegierung nicht gerechtfertigt wäre. Im Übrigen kann auf die Definition und die bereits im Urteil R 19 35 in E.2.3 zitierte Rechtsprechung zur Qualifikation von 'An- und/oder Nebenbauten' verwiesen werden. Solche Bauteile dürfen stets nur untergeordneter Natur

- 25 - sein und müssen eine Hilfsfunktion zur jeweiligen Hauptbaute ausüben. Sie dürfen jedoch keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten, wobei es nicht auf deren subjektive Bezeichnung durch die Bauherrschaft, sondern auf deren objektive Eignung zur Ausbaubarkeit und Bewohnbarkeit ankommt. Sie besitzen für die Nachbarn nur ein geringfügiges Störpotential, was wiederum die Privilegierung bei den Abstandsvorschriften rechtfertigt. Die Beschwerdeführerin versucht die Bedeutung und Aussenwirkung der mit der Projektänderung geplanten Räume besonders damit zu relativieren, dass sich ein Grossteil dieser Räume unterhalb des bewilligten Terrains befinde und somit für die Nachbarn gar kein Störpotential darstelle. Dieser Sachdarstellung kann so nicht gefolgt werden, da es hier nicht auf das bewilligte Terrain anlässlich der Stammbewilligung (BG 2016-0065) ankommt, sondern für die Projektänderung (2021) auf das gewachsene Terrain, also auf den Geländeverlauf vor 2016 (ohne Terrainanpassungen), abzustellen ist (vgl.

Bf-act. 6 [BG 2016-0065 mit 18 Messpunkten gewachsenes Terrain]). Wie dem Fassaden/Schnittplan A- A zur Projektänderung (Bgin-act. 4.4) überdies entnommen werden kann, befände sich der südliche Gebäudeteil nur eine halbe Geschossfläche unterhalb des gewachsenen Terrains (Souterrain/halbes UG), weshalb diese Räume aufgrund ihrer Belichtung und Besonnung eben auch für Wohn- und Arbeitszwecke geeignet sind. Hinzu kommt, dass sowohl die offenen Aussentreppenvorrichtungen auf beiden Seiten im Westen und im Osten (Bgin-act. 4.2) als auch die Verwendung des neuen Baukörpers als Dachterrasse mit Geländer (Bgin-act. 4.4) sehr wohl ein gewisses Störpotential für die Nachbarn beinhalten könnten. Die Beschwerdeführerin bringt zudem vor, dass der geplante 'Anbau' oberhalb des gewachsenen Terrains an keiner Stelle mit der Fassade und dem MFH verbunden sei und somit vom diesem vollständig abgetrennt sei. Auch dieser Argumentation vermag sich das Gericht nicht anzuschliessen, weil aus dem Fassaden/Schnittplan A-A (Bgin-Act. 4.4) auch dazu klar hervorgeht, dass das Hauptgebäude (MFH) baulich direkt mit der

- 26 - Tiefgarage (UN-Garage) verbunden ist und letztere ihrerseits wiederum direkt an den neuen Baukörper anschliesst, was die Zugänge vom MFH zum 'Anbau' belegen. Auf das äusserlich nicht sichtbare Erscheinungsbild unterhalb der Hangoberfläche sowie die fehlende Fassadenanbindung zwischen Haupthaus und 'Anbau' kommt es nicht an, sondern vielmehr auf die Funktionalität der jeweiligen Baukörper, welche vorliegend untereinander durch ihre direkten Zutrittsmöglichkeiten innerhalb desselben Gesamtkomplexes auf Parzelle E._____ eng miteinander verbunden sind und daher vom praktischen Nutzen her als Baueinheit zu betrachten sind. Aus demselben Grunde müsste – bei Bewilligung der Projektänderung – von einem fünfgeschossigen anstatt viergeschossigen MFH ausgegangen werden, wobei dann aber bei einer solchen kaskadenhaften Betrachtungsweise die zulässige Gebäudehöhe von 9.00 m (bergseitig) bzw. in Hanglage 12.00 m (talseitig) in der Bauzone B gemäss Zonenschema (siehe Art. 26 i.V.m. Art. 41 Abs. 2 BG) überschritten würde (vgl. dazu bereits Urteil R 19 35 E.2.4). Bezüglich der Nichteinhaltung des Grenzabstands sowie der Verletzung der zulässigen Dachform (Art. 40-42 BG) kann ebenfalls auf E.2.4 des genannten Urteils verwiesen werden, weil sich der Lebenssachverhalt und die rechtliche Beurteilung dieser Aspekte seit der (ersten) rechtskräftig abgewiesenen Projektänderung (BG 2018-0100) nicht verändert haben und deshalb insofern von einer bereits abgeurteilten Sache (res iudicata) auszugehen ist. Die Beschwerdeführerin hat auch noch den Einwand der Ungleichbehandlung und Willkür erhoben und zum Beleg dafür frühere Baugesuche betreffend Parzellen J._____ (vgl. Bf-act. 8, 9, 10) und Nr. K._____ (Bf-act. 11) eingereicht. Sie erkennt dabei, dass jedes Baugesuch individuell zu behandeln und zu beurteilen ist. Das Gericht vermag betreffend die Parzelle E._____ keine rechtsungleiche oder willkürliche Gesuchbehandlung zu erkennen.

- 27 - 2.7. Zusammengefasst ergibt sich, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 14. September/5. November 2021 betreffend Nichtgenehmigung der Projektänderung vom 26. April 2021 rechtens ist und die Beschwerde vom 13. Dezember 2021 vollumfänglich abzuweisen ist. Zur Begründung kann zusätzlich auf das frühere Urteil R 19 35 verwiesen werden, da bestimmte Rechtsfragen – bei unveränderter Sachlage – bereits dort abgehandelt und rechtskräftig beurteilt wurden, womit vorliegend zumindest teilweise von einer unabänderlichen res iudicata auszugehen ist und deshalb darauf im Voraus gar nicht eingetreten werden kann. 3.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die

Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--; sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Das Gericht erachtet vorliegend eine Staatsgebühr von insgesamt CHF 2'500.-- für angemessen und gerechtfertigt. 3.2. Aussergerichtlich hat die Beschwerdeführerin den gemeinsam anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern (Nachbarn der Parzelle F._____) noch die durch den Rechtsstreit notwendig verursachten Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt für die Festlegung der Parteientschädigung bildet die konkrete Honorarnote der jeweiligen Rechtsvertretung der Beschwerdegegner. Die gesetzliche Grundlage und der Rahmen für die Erhebung der Kostennote stellt die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte dar (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250). Nach Art. 3 Abs. 1 HV beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.--. Liegt eine

- 28 - Honorarvereinbarung gemäss Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.-- zulässig. Im konkreten Fall enthält die Vollmacht vom 19. Mai 2021 zur Mandatsübernahme eine Honorarvereinbarung über einen Stundenansatz von CHF 250.--, was als verordnungskonforme Vereinbarung im Sinne von Art. 4 HV zu werten ist. Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner vom 22. April 2022 beläuft sich auf CHF 3'064.50 (bestehend aus: Zeit-/Arbeitsaufwand 11.05 Std. à CHF 250.-- [CHF 2'762.50], zzgl. Kleinspesenpauschale von 3 % [CHF 83.--] sowie Mehrwertsteuer [MWST] 7.7 % [CHF 219.--]). In diesem Umfang hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern folglich noch eine aussergerichtliche (Partei-) Entschädigung zu bezahlen. 3.3. Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

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