

LU_GERICHTE V 11 187 vom 6. August 2012

LU Gerichte, 2012-08-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_11_187

FR: LU_GERICHTE V 11 187 du 6 août 2012

IT: LU_GERICHTE V 11 187 del 6 agosto 2012

Regeste

§§ 12, 14 PBV. Besteht auf einem inzwischen abparzellierten Stammgrundstück ein Ausnutzungsprivileg, steht, mangels anderer Abreden, allen abparzellierten Grundstücken frei, davon Gebrauch zu machen, wenn sie für die Realisierung ihres Bauvorhabens eine weitere Ausnutzung benötigen. Dies gilt jedoch nur insoweit, als das Privileg nicht bereits bei einem anderen Bauvorhaben berücksichtigt wurde. | Bau- und Planungsrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 06.08.2012 V 11 187 (2012 II Nr. 10)

§§ 12, 14 PBV. Besteht auf einem inzwischen abparzellierten Stammgrundstück ein Ausnutzungsprivileg, steht, mangels anderer Abreden, allen abparzellierten Grundstücken frei, davon Gebrauch zu machen, wenn sie für die Realisierung ihres Bauvorhabens eine weitere Ausnutzung benötigen. Dies gilt jedoch nur insoweit, als das Privileg nicht bereits bei einem anderen Bauvorhaben berücksichtigt wurde. | Bau- und Planungsrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Verwaltungsrechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entschiddatum: 06.08.2012 Fallnummer: V 11 187 LGVE: 2012 II Nr. 10 Leitsatz: §§ 12, 14 PBV. Besteht auf einem inzwischen abparzellierten Stammgrundstück ein Ausnutzungsprivileg, steht, mangels anderer Abreden, allen abparzellierten Grundstücken frei, davon Gebrauch zu machen, wenn sie für die Realisierung ihres Bauvorhabens eine weitere Ausnutzung benötigen. Dies gilt jedoch nur insoweit, als das Privileg nicht bereits bei einem anderen Bauvorhaben berücksichtigt wurde. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Als Eigentümer des Grundstücks u plante A (Beschwerdegegner) darauf die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Büro und Einstellhalle. Zu dessen Realisierung wird u.a. die Übertragung zweier, auf Nachbargrundstücken bestehenden Ausnutzungsprivilegien benötigt. Der Gemeinderat Z erteilte die Baubewilligung, wogegen die Nachbarn (Beschwerdeführer) des Bauherrn Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Aus den Erwägungen: 7. – a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die im Jahr 1980 erfolgte Abtretung von 22 m² ab Grundstück x zur Erstellung der Y-strasse könne nicht für die Realisierung des strittigen Bauvorhabens beansprucht werden. Den Ausführungen der Vorinstanz, die fragliche Abtretungsfläche könne dem Baugrundstück zugestanden werden, könne nicht gefolgt werden. Wenn im Rahmen eines Abtretungsvertrags einem Grundeigentümer die abgetretene Landfläche als anrechenbare Grundstücksfläche zugesichert werde, sei nur jener berechtigt, von dieser Zusicherung Gebrauch zu machen. Ohne ausdrückliche Übertragung dieses Anspruchs könne ein Dritter die im Rahmen eines Abtretungsvertrags zugesicherte Anrechenbarkeit der abgetretenen Grundstücksfläche nicht beanspruchen. Dies gelte sowohl für die Fläche von 22 m² als auch für jene von 34 m² ab Grundstück y. Sowohl die Vorinstanz als auch der Beschwerdegegner verweisen auf die

Mutationspläne Nrn. 1 und 2. Zudem sei, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, das Ausnutzungsprivileg grundstücks- und nicht personenbezogen. b/aa) Vorschriften über die Ausnutzungsziffer finden sich in den §§ 8 bis 15 PBV. Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen des Gebäudes und der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 24 PBG und § 8 PBV). Sie regelt die Intensität der baulichen Nutzung und damit die bauliche Kapazität in einem Gebiet oder in einer Zone (vgl. LGVE 1996 II Nr. 4 E. 4). Sie kann als eine relative Baubeschränkungsvorschrift bezeichnet werden, da sie lediglich die höchstmögliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks festlegt, sich hingegen nicht darüber ausspricht, wie das zulässige Bauvolumen auf diesem zu verteilen ist (Huber, Die Ausnutzungsziffer, Diss. Zürich 1986, S. 1). Der Sinn der Ausnutzungsziffer besteht darin, dass eine Grundfläche nur einmal und höchstens bis zum angegebenen Wert baulich genutzt werden soll. Gemäss § 13 PBV darf eine Grundstücksfläche, die beim Bau eines Gebäudes bereits einmal für die Einhaltung der höchstzulässigen Ausnutzungsziffer verwendet wurde, nicht noch einmal für eine Bauteile in Anspruch genommen werden (Abs. 1). Ganz oder teilweise überbaute Grundstücke dürfen nur so geteilt werden, dass die Ausnutzungsziffer sowohl im Einzelnen wie auch im Gesamten eingehalten ist; vorbehalten wird die Regelung bei Gesamt- und Reihenhausüberbauungen (Abs. 2; vgl. zum Ganzen: Urteil V 11 62 vom 4.1.2012, E. 6b/aa). bb) Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt gemäss § 12 Abs. 1 lit. b PBV die vermessene Fläche der Parzelle in einer Bauzone ohne Flächen, die gestützt auf einen genehmigten Zonenplan, Bebauungsplan, Gestaltungsplan, Landumlegungsplan, Baulinienplan oder ein genehmigtes Strassen- oder Wasserprojekt zu öffentlichen Zwecken abgetreten werden müssen. Dieser Grundsatz wird jedoch in § 12 Abs. 3 Satz 1 PBV relativiert; soweit die in Abs. 1 lit. a und b erwähnten Flächen zehn Prozent der vermessenen Grundstücksfläche (ohne Wälder und Gewässer und ohne Flächen gemäss Absatz 2) nicht übersteigen, dürfen sie für die anrechenbare Grundstücksfläche berücksichtigt werden (sog. Ausnutzungsprivileg). Dies gilt im gleichen Ausmass für Flächen, die seit dem 1. Januar 1971 nachweisbar für die genannten Zwecke abgetreten oder abparzelliert wurden. c/aa) Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, das Ausnutzungsprivileg sei an eine bestimmte Person und nicht an das von der Abtretung betroffene Grundstück gebunden. Dem kann nicht gefolgt werden. Wie das Bundesgericht bereits in Bezug auf die Baubewilligung festgehalten hat, sind Baubewilligungen sachbezogen und gehen bei Handänderungen auf den Rechtsnachfolger über (Häfelin/Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl., Zürich 1998, N 1967). Dies gelte ebenfalls für die in einer solchen Bewilligung enthaltenen Auflagen und nicht nur für die Rechte. Die Auflagen seien genauso wie die Rechte an die Sache geknüpft und folgten dieser bei einer Handänderung (BG-Urteil 1P.519/2004 vom 4.3.2005, E. 4; vgl. auch BG-Urteil 1C_538/2011 vom 25.6.2012, E. 5.1.1). Weshalb dies bei einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung oder — wie vorliegend — einem Ausnutzungsprivileg anders sein soll, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil, wenn das Ausnutzungsprivileg personenbezogen wäre, hätte dies zur Folge, dass der Eigentümer, dem das Privileg zugestanden wurde, dieses, wenn er das Grundstück verkauft und ein anderes kauft, auf dem neu erworbenen Grundstück ausüben könnte. Dass dies nicht Sinn und Zweck der Bestimmung von § 12 Abs. 3 PBV ist, braucht nicht weiter ausgeführt zu werden. Demnach geht nicht nur das Recht der Baubewilligung auf jeden späteren Eigentümer über, sondern auch das Ausnutzungsprivileg oder öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. bb) Unbeachtlich ist zudem der Einwand, die Übertragung des

Ausnützungsprivilegs sei nicht im Grundbuch eingetragen und daher nicht gültig. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen — wozu die Ausnützungsübertragung gehört — keine rechtsbegründende, sondern bloss deklaratorische Wirkung (BGE 111 Ia 183 E. 4; BGUrteile 1C_32/2007 vom 18.10.2007, E. 2.4, 1C_151/2010 vom 21.6.2010, E. 2.3). Sie dient einzig der Information Dritter und damit der Rechtssicherheit. Da solche Anmerkungen im Gegensatz zu Dienstbarkeiten keinen konstitutiven Charakter haben, geben sie mit ihrer deklaratorischen Wirkung lediglich schon bestehende öffentlich-rechtliche Beschränkungen des Grundeigentums bekannt (Huber, a.a.O., S. 255f.). Die Anmerkung gibt also nur wieder, was kraft Gesetzes sowieso gilt (Urteil V 04 107 vom 22.2.2005, E. 3b; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 12. Aufl., Zürich 2002, S. 878; zum Ganzen: bereits zitiertes Urteil V 11 62 vom 4.1.2012, E. 3b/bb). Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist somit Folge der Ausnützungsübertragung zwischen den betroffenen Parzellen und entsteht ohne grundbuchliche Anmerkung. Die Anmerkung selber hat weder rechtsgestaltende noch rechtsverstärkende Wirkung (zum Ganzen: Urteil V 11 62, a.a.O., E. 7b/bb; Liver, Die Anmerkung, in: Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 50, S. 10). d) Zu prüfen bleibt somit, ob der Beschwerdegegner die abgetretenen Flächen im Umfang von 22 m² des ehemaligen Grundstücks x sowie 34 m² des einstigen Grundstücks y bei der Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche miteinbeziehen durfte. aa) Dem aufliegenden Mutationsplan Nr. 1 ist zu entnehmen, dass von Grundstück x 22 m² und von Grundstück y 34 m² an das Grundstück z zum Bau einer Gemeindestrasse abgetreten wurden. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestrasse 3. Klasse. Dies hat zur Folge, dass § 12 Abs. 3 i.V.m. § 12 Abs. 1 lit. b PBV vorliegend grundsätzlich anwendbar ist. Zu beachten ist jedoch, dass das Grundstück x im Jahr 1980 — vor der Abtretung — eine Fläche von 23755 m² umfasste. In der Zwischenzeit wurde dieses Grundstück in eine Vielzahl kleinere Grundstücke abparzelliert, darunter auch die beschwerdeführerischen Grundstücke x, v und w und das Baugrundstück u. Gleiches gilt für die Parzelle y. Diese umfasste im Zeitpunkt der Abtretung 2563 m² und wurde ebenfalls aufgeteilt (Grundstücke y, s und t). Ein Teil des neuen Grundstücks y (insgesamt 285 m²) wurde 2008 an den Beschwerdegegner und damit auf dessen Grundstück u übertragen (Mutation Nr. 2). Wie vorgehend aufgezeigt, erfolgte die Abtretung der Grundflächen von 22 m² und 34 m² von den damaligen Grundstücken x und y und nicht direkt vom beschwerdegegnerischen Grundstück u, da dieses erst nachträglich abparzelliert wurde. Es stellt sich somit die Frage, ob die durch die Abtretung entstandenen, auf den ehemaligen Grundstücken bestehenden Ausnützungsprivilegien — analog zur Ausnützungsübertragung nach § 14 PBV — durch das Grundstück u genutzt werden dürfen. bb) Eine Ausnützungsübertragung im Sinn von § 14 PBV liegt vor, falls ein Bauprojekt nicht nur die sich aus der Bauparzelle ergebende Ausnutzungsmöglichkeit, sondern auch Ausnutzungsreserven — oder wie vorliegend Ausnutzungsprivilegien — anderer Grundstücke beansprucht (Huber, a.a.O., S. 80). Das Recht auf die nicht beanspruchte Ausnutzung eines Grundstücks kann auf ein anderes Baugrundstück übertragen werden, wenn die beiden Grundstücke benachbart sind, in der gleichen Bauzone liegen und der Zonencharakter gewahrt wird (Abs. 1; vgl. auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Nutzungsübertragung in BGE 119 Ia 118, 109 Ia 190f. E. 3, 108 Ia 121f. E. 3). Die Nutzungsübertragung bewirkt einerseits eine rechnerische Erweiterung der massgeblichen Grundfläche und ermöglicht damit eine erhöhte bauliche Nutzung auf dem «Empfänger-Grundstück», belegt aber andererseits das

«Spender-Grundstück» mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (Sieber, Die bauliche Verdichtung aus rechtlicher Sicht, Diss. Freiburg 1996, S. 98ff. mit Hinweisen). Die Möglichkeit einer Ausnutzungsübertragung erlaubt dem Grundeigentümer, durch Überschreiten der festgelegten Ausnutzungsziffer ein gewisses Projekt trotz fehlender Grundflächen zu verwirklichen. Zur Wahrung der Gesamtordnung wird vorausgesetzt, dass auf dem benachbarten Abtretungsgrundstück die zulässige Ausnutzbarkeit herabgesetzt wird, indem die Beizugsfläche als ausgenützt gilt (Huber, a.a.O., S. 80; vgl. zum Ganzen: V 11 62 vom 4.1.2012, E. 7b/aa). cc) Wie bereits ausgeführt, wurden die Grundstücke x und y, zulasten derer im Jahr 1980 eine Abtretung vorgenommen wurde, in der Zwischenzeit in mehrere kleinere Parzellen aufgeteilt. Wie in einem solchen Fall mit einem auf dem ehemaligen, in der Zwischenzeit abparzellierten Grundstück bestehenden Ausnutzungsprivileg zu verfahren ist, regelt das Gesetz nicht. Möglich wären wohl eine anteilmässige Verteilung auf sämtliche neu geschaffenen Grundstücke, die Zuteilung zu einem einzelnen Grundstück oder die Ausnutzung des Privilegs durch jene Grundstücke, die für die Realisation eines Bauvorhabens eine weitere Ausnutzung benötigen. Dies jedoch nur soweit, als nicht bereits ein anderer Grundeigentümer, der ebenfalls Eigentümer eines vom Stammgrundstück abparzellierten Grundstücks ist, davon Gebrauch gemacht hat. Die letzte Variante ist, auch mit Blick auf die Bestimmung zur Ausnutzungsübertragung — zumindest in den Fällen, in denen das Privileg nicht vertraglich auf ein einzelnes Grundstück übertragen wurde — zu bevorzugen. Soweit aus den aufliegenden Akten ersichtlich, wurde die auf dem einstigen Grundstück x vorgenommene Abtretung von 22 m² bei der Überbauung der anderen abparzellierten Grundstücke nicht benötigt. Von den Beschwerdeführern wird zumindest nichts dergleichen behauptet. Zwar weisen sie zutreffend darauf hin, dass auch die Beschwerdeführer 1 bei ihrem Bauvorhaben davon hätten Gebrauch machen können. Dass dies auch tatsächlich der Fall gewesen ist, machen sie jedoch nicht geltend. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner bei der Planung seiner Baute auf die noch bestehenden Ausnutzungsprivilegien zurückgreift. Ein Blick auf den Grundbuchplan zeigt, dass mit Ausnahme des strittigen Grundstücks sämtliche anderen abparzellierten Grundstücke bereits überbaut wurden. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner auf das noch bestehende Privileg von 22 m² zurückgreift. Gleiches gilt für die Übertragung von 34 m² des Grundstücks y. Die drei aus dem Stammgrundstück y geschaffenen Parzellen sind ebenfalls bereits alle überbaut. Auch hier wird von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht, die dem Grundstück zustehenden 34 m² wären bereits für die Erstellung eines anderen Bauvorhabens im Bereich der einstigen Parzelle y benutzt worden. e) Nach dem Gesagten durfte der Beschwerdegegner die auf dem Gebiet der ehemaligen Grundstücke x bzw. y bestehenden Ausnutzungsprivilegierungen von insgesamt 56 m² bei der Planung seines Bauvorhabens berücksichtigen. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführer, abgesehen von der Einrede, die Ausnutzungsreserve stünde bloss dem damaligen Eigentümer, nicht jedoch allfälligen Rechtsnachfolgern zu, nicht substantiiert vorbringen, weshalb dies nicht zulässig sein soll. Ihre diesbezügliche Rüge erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet. (...) Nach dem Gesagten erweisen sich sowohl die Ausnutzungsübertragungen als auch die daraus folgenden Berechnungen der Ausnutzungsziffer als korrekt.