Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

4	**1999: Verwaltungsgericht**	5
4.1	Urteil vom 18. März 1999 i.S. H. H. AG und H. H. AG	5
4.2	Urteil vom 22. April 1999 i.S. J. L.	5
4.3	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. B. AG und Konsorten	5
4.4	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. G. C. und S. B. AG	5
4.5	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. S. W.	5
4.6	Urteil vom 10. Juni 1999 i.S. W. Z. AG	6
4.7	Urteil vom 1. Juli 1999 i.S. E. L.	6
4.8	Urteil vom 23. September 1999 i.S. S. und J. S.	6
4.9	Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. E. R./G.	6
4.10	Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. S., A. AG	6
4.11	Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. H. N.-M.	7
4.12	Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. C. S.	7
4.13	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. M. B.	7
4.14	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. U. und H. H.-F. und Konsorten	7
4.15	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. C. und J. W. und Konsorten	8

4 1999: Verwaltungsgericht

4.1 Urteil vom 18. März 1999 i.S. H. H. AG und H. H. AG

Ersatz- oder Wiederaufbauten gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG gelten nur dann nicht als Neubauten, wenn sie sowohl in der Grösse als auch in der Nutzungsart der ursprünglichen Baute ungefähr entsprechen und wieder am gleichen Ort zu stehen kommen. Sie dürfen höchstens teilweise Änderungen beinhalten. Ausserdem kann von Wiederaufbau nur die Rede sein, wenn die Baute nicht bereits vorher verfallen war. Die Bewilligung einer Ersatzbaute darf nur in Betracht gezogen werden, wenn eine Baute oder Anlage vor der Zerstörung oder vor dem Abbruch bestimmungsgemäss nutzbar war.

Bei Enteignungsverfahren macht das Gericht praxisgemäss von der Möglichkeit des Kostenerlasses Gebrauch, sofern die Beschwerde nicht mutwillig ist.

4.2 Urteil vom 22. April 1999 i.S. J. L.

Die Ausnützungsübertragung gemäss § 15 Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 29. März 1988 (BGS 721.111) führt zu einer Abweichung von der Regelbauweise. Insofern hat sie sich an die Grenzen des gesetzlichen Ausnahmetatbestandes zu halten. Die praktische Funktion ist eine ähnliche wie bei privatrechtlichen Abmachungen über die Grenzabstände. Wenn eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit beidseitigem Trottoir zwischen den Baugrundstücken liegt, ist die Grenze für die Ausnützungsübertragung klar überschritten.

4.3 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. B. AG und Konsorten

Gemäss § 136 Abs. 1 GewG sind vor dem Inkrafttreten des Gesetzes unbefristet erteilte Konzessionen spätestens am 31. Dezember 1999 zu Ende gegangen. War eine solche Konzession durch eine neue zu ersetzen, mussten wohlerworbene Rechte gewahrt und unzumutbare Härten vermieden werden. - Wohlerworbene Rechte sind in ihrem Wesensgehalt unwiderruflich und gesetzesbeständig. Sie unterstehen dem Schutz der Eigentumsgarantie, sofern jedenfalls das Recht beansprucht worden ist. Seine Substanz darf nur auf dem Weg der Enteignung und gegen Entschädigung entzogen werden.

Die Befristung einer Konzession ist Folge der Unveräusserlichkeit staatlicher Hoheit. Vorliegend ist die altrechtliche Konzession nicht als ewige, als ein unentziehbares Recht begründet worden, sondern nur unbefristet erteilt worden. Die gesetzliche Einführung einer Befristung bedeutet damit keinen Eingriff in die Substanz, sondern führt bloss zu einer entschädigungslos hinzunehmenden Neuumschreibung des Konzessionsinhalts (Anmerkung: Das Gesetz über die Gewässer vom 25. November 1999 [BGS 731.1], in Kraft getreten am 1. Mai 2000, geht von befristeten Konzessionen aus, auch was die altrechtlichen betrifft [vgl. § 95 Abs. 5 GewG]).

4.4 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. G. C. und S. B. AG

Eine Arealbebauung, welche dem aus der Praxis entwickelten Institut „Arealbebauung“ entspricht und gestützt auf eine ordentliche Baubewilligung errichtet worden ist, jedoch die Ausnützungsziffer samt dem bei einer Arealbebauung möglichen Bonus beansprucht, muss auch später als Arealbebauung gelten, deren Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt.

4.5 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. S. W.

In einem viergeschossigen, in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Gebäude hat der Eigentümer im 4. Obergeschoss anstelle von bewilligten Büroräumlichkeiten eine Wohnung eingebaut. Nachdem mehr als zehn Jahre vergangen sind und vom Grundeigentümer unterbreitete Umnutzungsgesuche gescheitert waren, berief sich dieser auf die Untätigkeit der Behörden und leitete daraus ab, er könne das 4. Obergeschoss weiterhin als Wohnung verwenden. Das Gericht sieht in dem Umstand, dass das Gesetz in einem oder in einigen wenigen gleichgelagerten Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, keinen Anspruch des Bürgers, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Vorliegend hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer zu keiner Zeit den Glauben verschafft, die Wohnnutzung sei

rechtmässig. Im Gegenteil hat er Umnutzungsgesuche abgelehnt. Allein dadurch, dass eine Behörde einen rechtswidrigen Zustand vorübergehend duldet, wird keine Vertrauensgrundlage geschaffen, die einer späteren Behebung dieses Zustandes entgegenstehen würde.

4.6 Urteil vom 10. Juni 1999 i.S. W. Z. AG

Wird ein Sachentscheid rechtskräftig, dessen Vollstreckung sofort geschehen und mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung einer allfälligen Beschwerde verbunden werden musste, so kann im Vollstreckungsverfahren der Sachentscheid selbst nicht neu aufgerollt werden. Ist der Sachentscheid eine Baubewilligung, verbleibt dem Rechtsuchenden nur die Möglichkeit eines neuen Baugesuches oder allenfalls eines Bauermittlungsgesuches zur Abklärung bestimmter Fragen.

4.7 Urteil vom 1. Juli 1999 i.S. E. L.

Wer ein Gebäude ausserhalb der Bauzonen abbricht und auf der Abbruchstelle eine Betonmauer mit zwei abgewinkelten Teilen ähnlich einem Fundament erstellt, bedarf einer Baubewilligung. Ist das ehemalige Gebäude zum grössten Teil abgebrochen, kann nicht von einer Änderung oder blossen Erneuerung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG ausgegangen werden. Fraglich ist, ob es sich um einen Wiederaufbau handeln könnte, einem ebenfalls von Art. 24 Abs. 2 RPG privilegierten Tatbestand. Diesbezüglich stellt das kantonale Recht vollumfänglich auf den bundesrechtlichen Begriff ab. Wo die Lebensdauer einer Baute abgelaufen ist und der Eigentümer das Gemäuer verfallen lässt, kommt ein Wiederaufbau nicht in Betracht.

4.8 Urteil vom 23. September 1999 i.S. S. und J. S.

Die vom Gemeinderat Risch am 15. April 1980 genehmigte Gesamtplanung für ein Grundstück in Buonas hat der damaligen Bauordnung Buonas und insbesondere den Vorschriften für die Bauzone 2 entsprochen. Wenn in dieser Einfamilienhauszone mit der Ausnützung 0,2 und eingeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss sowie bestimmter Orientierung der Aussenbeziehungen eine zweite Wohneinheit pro Einfamilienhaus oder auch die Wohnnutzung vom Erdgeschoss auf das Dachgeschoss ausgedehnt werden sollen, dann handelt es sich um weitreichende Veränderungen des Konzeptes. Sie dürfen nicht als Einzelbaubewilligungen zugelassen werden. Das verwirklichte Planungskonzept bleibt für die weiteren Bauentscheidungen beachtlich. Die Revision der Gesamtplanung müsste ergeben, ob, wieweit und gegebenenfalls wie Veränderungen zulässig sein sollen. Die zweite Wohneinheit im Erdgeschoss und die Umnutzung eines Teils der Waschküche als Küche der zweiten Wohneinheit, ferner die Wohnnutzung im Untergeschoss mit Einbau von Dusche, Toilette und Sauna sind allesamt unzulässig. - Vgl. Bauordnung Buonas als Anhang I zur Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch vom 3. Mai 1994.

4.9 Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. E. R./G.

Gestützt auf Art. 22quater der Bundesverfassung verpflichtet Art. 2 RPG den Bund, die Kantone und die Gemeinden, für ihre raumwirksamen Aufgaben die nötigen Planungen zu erarbeiten und sie aufeinander abzustimmen. Die Planung hat in verschiedenen Etappen zu erfolgen: Richtplanung, Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren. Auch Ausnahmebewilligungen haben sich in den planerischen Stufenbau einzufügen. Namentlich dürfen Baubewilligungen nicht für Bauten und Anlagen erteilt werden, die ihrer Natur nach sachgerecht ein Planungsverfahren voraussetzen. Dort sind sowohl Rechtschutz als auch demokratische Mitwirkung sowie umfassende Interessenabwägung gesichert. Eine zentrale Bootsstationierung, welche im kantonalen Richtplan vorgesehen ist, bedarf der Sondernutzungsplanung. Eine Ausnahmebewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen genügt als Grundlage nicht.

4.10 Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. S., A. AG

Gemäss Art. 15 Abs. 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Gesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen vom 27. Juni 1996 ist gegen Verfügungen der Baudirektion im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichen Aufträgen die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Mit der Beschwerde kann insbesondere der Zuschlag im Vergabeverfahren angefochten werden. Die Submissionsbedingungen sind

für die ausschreibende Behörde bindend. Vorliegend bestimmen die Bedingungen, dass Unternehmervarianten als separate Beilage zusammen mit der vollständig ausgefüllten Hauptofferte einzureichen sind. Die separate Zusatzofferte ist mit dem Zusatz „Minderpreis: für vier Stück Fabrikat X anstelle von Fabrikat Y“ nicht gestellt. Es muss eine strenge Praxis greifen, um nicht die Ziele der Regeln über das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Gleichbehandlung aller Anbieterinnen und Anbieter und die Sicherstellung der Transparenz der Vergabeverfahren wieder in Frage zu stellen. Die Unternehmervariante ist vorliegend nicht genügend spezifiziert.

4.11 Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. H. N.-M.

Zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist (§ 62 in Verbindung mit § 41 VRG). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts sind diese Vorschriften so zu verstehen, dass zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert ist, wer von einem Entscheid in höherem Mass als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird.

4.12 Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. C. S.

Ein wohlerworbenes Recht für eine Schiffshütte und ein Badehaus, das mit der Konzession für weitere Anlagen auf Gebiet des Zugersees ergänzt ist und dem ein Blockwurf als Wellenbrecher beigefügt werden soll, fordert pflichtgemässes Ermessen, was die Dimension dieses Blockwurfes betrifft. Die Baudirektion hat die Höhe des Blockwurfs nach der allgemeinen Praxis und den Besonderheiten der altrechtlichen Verhältnisse dimensioniert. Das schwierige Bemühen der Baudirektion um strenge und rechtsgleiche Behandlung der Gesuchsteller ist zu schützen. Ein grosszügigeres Handhaben des Ermessens im Einzelfall hätte in diesem Bereich von Bauten und Anlagen auf Seegebiet die Begehren weiterer Interessenten zur Folge, was eine Gefährdung der öffentlichen Interessen am Landschafts- und Uferschutz durch Summierung von Einzelheiten und Kleinigkeiten zur Folge hätte.

4.13 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. M. B.

Ein Urteil ist widersprüchlich, wenn die Sache wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs zurückgewiesen und gleichzeitig in den Erwägungen bereits materiell-rechtliche Festlegungen getroffen werden.

Den Garagevorplatz oder einen zusätzlichen Autoabstellplatz durch ein Tor einzufrieden, verstösst bei privater Erschliessung von wenigen Bauparzellen durch ein kurzes Strassenstück weder gegen eine positive Vorschrift noch gegen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Ein kurzes Anhalten vor dem Öffnen des Tores stellt keine Gefährdung der Verkehrssicherheit dar.

Es kann der Meinung des vorinstanzlichen Gemeinderates gefolgt werden, dass Eckpfosten und Pfeiler einer Mauer, welche sonst die Vorschriften über die Maximalhöhe einhält, höher sein dürfen als die Mauer selbst, solange die nachbarliche Rücksichtnahme nicht strapaziert wird.

Wo kein Ermessensentscheid zu fällen ist, welcher eine direkte Beurteilung durch das Verwaltungsgericht ausschliessen würde, und wo sich der vorinstanzliche Entscheid als unzutreffend erweist, ist die Baubewilligung des Gemeinderates wiederherzustellen.

4.14 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. U. und H. H.-F. und Konsorten

Die Anwendung von Gestaltungsvorschriften darf nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet gewisse Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Die Gestaltungsvorschrift, wie § 26 der Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994, will auch nicht auf die Architektur verpflichten, welche die Entstehungszeit der Nachbarbauten prägte. Viel mehr lässt die Bauordnung der Stadt Zug - von speziellen Erhaltungsvorschriften abgesehen - eine zeitgemässe architektonische Erneuerung der Bauzonen zu.

4.15 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. C. und J. W. und Konsorten

Die zulässige Bauweise wird durch die Zonenvorschriften und die entsprechenden Baumasse bestimmt . Gestaltungsvorschriften könnten zum vornherein nicht angerufen werden, um beispielsweise die bisherige Überbauung zum Massstab neuer Bauten zu machen oder aus noch offenen Grünflächen Folgerungen für eine lockere Bauweise abzuleiten.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 enthält in § 31 Normen für Terrainveränderungen und in § 32 solche für Terrainveränderungen mit Stützmauern. Von gewissen Vorschriften kann mit Zustimmung des Nachbarn abgewichen werden.

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 5

Arealbebauung, 5
Aufschiebende Wirkung, 6
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 5
Ausnahmebewilligung, 6

Baubewilligungspflicht, 6
Bauzone, 7
Bootsstationierung, 6

Eigentumsgarantie, 5
Einfriedungen, 7
Einordnung, 7, 8
Enteignung, 5
Enteignung, Entschauml;digung, 5
Erneuerung, 6
Ersatzbaute, 5

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 7

Gebauml;udehouml;he, 7
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 6
Gewerbezone, 5

Konzession, 5, 7

Landschaftsschutz(zone), 7

Nachbarliche Interessen, 7

Planerische Stufenbau, 6

Rechtliches Gehouml;r, 7
Rechtskraft, 6

Sondernutzungsplan, 6
Submission, 6

Terrainverauml;nderung, 8

Umnutzung, 5

Vergabeverfahren, 6
Verkehrssicherheit, 7
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 6, 7

Widerrechtliche Bauten, 6
Wiederaufbau, 5, 6

Zuschlag, 6