

Anwaltsprüfung Sommersession 2024

Staats- und Verwaltungsrecht

Gesetze

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)
- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 210)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40)
- Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736)
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SRL Nr. 737)
- Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde X (Anhang 1 und 2).

Hinweis: Die beiden Fälle werden in etwa gleich bewertet.

Fall 1

Sachverhalt

Das Grundstück Nr. 111, GB X, steht im Alleineigentum der Werner Müller AG und liegt in der dreigeschossigen Wohnzone 3. Die Werner Müller AG beabsichtigt, das darauf bestehende Chalet (Baujahr 1921) abzubauen und mit einem Mehrfamilienhaus inklusive Tiefgarage zu ersetzen. Das Baugesuch lag im Dezember 2022 öffentlich zur Einsicht auf.

Peter Furrer, Alleineigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 222, GB X, ist mit dem geplanten Vorhaben nicht einverstanden. Er findet es schade, dass das charmante Chalet abgerissen wird. Ausserdem würde ihm der geplante Neubau am Morgen viel Sonnenschein nehmen. Er hat deshalb die Baugesuchsunterlagen genau studiert. Was ihn besonders stört, ist, dass die Werner Müller AG einen seiner Ansicht nach zu massiven und überdimensionierten Bau mit drei Vollgeschossen à je 3 Metern sowie einem zusätzlichen Attikageschoss von ebenfalls 3 Metern plant, welcher sich in die ansonsten kleinflächig überbaute Umgebung überhaupt nicht eingliedert. Auch mit dem geplanten Flachdach kann sich Peter Furrer nicht anfreunden. Es wäre das Einzige dieser Art weit und breit, ansonsten finden sich überall nur Schrägdächer. Peter Furrer hat sich diesbezüglich auf dem Grundbuchamt X erkundigt. Tatsächlich ist dort eine vor rund 100 Jahren begründete Dienstbarkeit betreffend die im dortigen Gebiet zu verwendenden Dachmaterialien eingetragen. Erlaubt sind gemäss diesem Eintrag lediglich Ziegel aus Ton.

Peter Furrer hat deswegen Einsprache erhoben und sich grosse Hoffnungen gemacht, mit der von ihm (einzig) gerügten Dachgestaltung das Bauvorhaben verhindern zu können. Umso mehr erstaunt war er, als er am 19. April 2024 die tags zuvor erteilte Baubewilligung in seinem Briefkasten vorfand mit dem Hinweis darin, dass er mit seiner Einsprache an den Zivilrichter verwiesen werde. Peter Furrer sucht Sie heute in ihrer Anwaltskanzlei auf und bittet Sie um Rat.

Aufgabe 1

Verfassen Sie einen kurzen Brief an Peter Furrer. Erläutern und würdigen Sie darin das behördliche Vorgehen in Bezug auf den von Peter Furrer geltend gemachten Einspruchepunkt.

Legen Sie in diesem Brief sodann dar, welches andere Vorgehen sich hier demgegenüber aus öffentlich-rechtlicher Sicht konkret aufdrängt und was Sie ihm hierzu vorschlagen. Sie können dabei davon ausgehen, dass das bewilligte Bauvorhaben den bisherigen Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Y (aus dem Jahr 2010) und insbesondere deren Artikel 8 entspricht, es in den letzten Monaten aber zu einer Überarbeitung der BZO der Gemeinde Y kam mit entsprechender Planaufgabe im März 2024. Einen Auszug dieser Planungsunterlagen finden Sie im Anhang.

Aufgabe 2

Peter Furrer beauftragt Sie, bei der zuständigen Instanz ein Rechtsmittel einzureichen. Verfassen Sie die entsprechende Rechtsschrift.

Fall 2

Sachverhalt

Michaela Künzli ist Eigentümerin des Grundstücks 100, GB Vitznau. Im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks war dieses mit einem Einfamilienhaus inkl. Garage bebaut. In der Folge ersuchte Michaela Künzli um Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einstellhalle. Am 10. Februar 2015 erteilte der Gemeinderat Vitznau die entsprechende Baubewilligung. Der Entscheid erwuchs in Rechtskraft. Nach den Abbrucharbeiten bzw. kurz vor Erstellung des fertigen Rohbaus des neuen Gebäudes wurden die Bauarbeiten im Jahr 2017 eingestellt. Auf Erkundigung anfangs 2022 hin stellte Michaela Künzli in Aussicht, die Bauarbeiten im Herbst 2022 abzuschliessen. Entgegen ihrer Beteuerungen unterblieben in der Folge indes weitere Arbeiten am Haus.

Mit Entscheid vom 10. März 2023 verfügte der Gemeinderat Vitznau das Erlöschen der Baubewilligung für den Fall, dass der Bau bis zum 31. Oktober 2023 nicht fertiggestellt werden sollte.

Aufgabe

Als JuristIn beim Bauamt erhalten Sie die Aufgabe, zu Händen des Gemeinderats die bisher erfolgten Ereignisse und wesentlichen Verfahrensschritte darzustellen.

Verfassen Sie hierzu eine Aktennotiz und qualifizieren Sie in rechtlicher Hinsicht insbesondere und detailliert:

- a) das hier interessierende Vorgehen von Michaela Künzli sowie der Gemeinde vom Februar 2015 bis Ende Oktober 2023.
- b) Angenommen, Michaela Künzli lässt die bis 31. Oktober 2023 gesetzte Frist unbenützt ablaufen, wie sieht die Rechtslage diesfalls aus? Was sind die weiteren Schritte seitens der Behörde? Äussern Sie sich dabei auch zur Möglichkeit der Anfechtbarkeit allfälliger Entscheide.

Allgemeine Hinweise:

- Die gestellten Fragen sind so konkret und prägnant wie möglich zu beantworten; unnötige Wiederholungen des Sachverhalts, weitschweifige und verallgemeinernde Ausführungen, die keinen konkreten Bezug zum Prüfungsfall haben, sind zu vermeiden. Der Sachverhalt ist nicht zu ergänzen und nicht abzuschreiben. Die Antworten sind verständlich und sprachlich korrekt zu halten; bloss stichwortartige Hinweise genügen nicht. Grobe Fehler und irrelevante Äusserungen können bei der Bewertung negativ berücksichtigt werden.
- Die Namen sind frei erfunden, bitte schreiben Sie diese aus. Organe der Gemeinwesen sowie Rechtsvorkehren sind korrekt zu bezeichnen (keine Kürzel)
- Der einfacheren Lesbarkeit sind die Texte zu gliedern und bei einem neuen Aspekt Absätze zu schalten.
- Sie können davon ausgehen, dass Ihnen mit den aufliegenden Gesetzen alle für die Lösung der beiden Fälle notwendigen Erlasse zur Verfügung stehen.

*** Viel Erfolg! ***

Anhang 1

Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Y (aus dem Jahr 2010)

Art. 8 Wohnzonen

1 Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

2 Es darf wie folgt gebaut werden:

<u>Zone</u>	<u>Vollgeschosse max.</u>	<u>Ausnützungsziffer</u>	<u>Gebäudelänge max.</u>	<u>Firsthöhe max.</u>
W4	4	0.75	45 m	--
W3 0.55	3	0.55	45 m	--
W3 0.45	3	0.45	45 m	--
W2 0.35	2	0.35	35 m	--
W2 0.30	2	0.30	25 m	--
W2 0.25	2	0.25	35 m	8.50 m

3 Den am 1. Januar 1996 bestehenden Bauten in der W2 0.35, deren unterstes Geschoss ein Vollgeschoss im Sinne von § 138 Abs. 1 PBG darstellt, wird eine zusätzliche Ausnützung von 0.05 gewährt. Diese Ausnützung kann nicht auf ein anderes Grundstück übertragen werden.

4 In landschaftlich empfindlichen und exponierten Lagen ist einer landschaftsgerechten, gut gestalteten Bebauung besondere Beachtung zu schenken. Der Gemeinderat kann Baubewilligungen mit Auflagen über Fassadengestaltung, Baumaterialien, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung, Bepflanzung, Terrainveränderung und dergleichen verbinden. Vor der Erteilung der Baubewilligung kann der Gemeinderat einen Bebauungsplan oder Gestaltungsplan erstellen bzw. verlangen, der Zahl, Lage und Gestaltung der Bauten sowie Bepflanzung und Nutzung der Freiflächen festhält.

5 In den Zonen W2 0.25 und W2 0.15 dürfen Stützmauern eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem oder gestaltetem Terrain nicht übersteigen.

Anhang 2

Auszug aus dem im März 2024 öffentlich aufgelegenen BZR der Gemeinde Y.

Art. 8 Wohnzonen

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Wohnzone 2	Wohnzone 3	Wohnzone 4	Wohnzone 5
max. Gesamthöhe	10.0 m	11.0 m	13.0 m	14.0 m
<hr/>				
max. Fassadenhöhe	7.2 m	8.0 m	11.0 m	14.0 m
<hr/>				
min. Fassadenhöhe	-	5.5 m	8.5 m	11.5 m
<hr/>				
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.22	0.25	0.23	0.23
<hr/>				
max. ÜZ bei um min. 5.0 m reduzierter max. Gesamthöhe	0.22	0.28	0.26	0.26
<hr/>				
zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07	0.07	0.07	0.07
<hr/>				
Mindestanteil anrechenbare Umgebungsfläche gem. Art. 31 BZR	-	25%	25%	25%
<hr/>				

³ Auf der Parzelle Nr. 677 sind Neubauvorhaben nur zulässig, wenn mittels Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte unabhängig von der bestehenden Bebauung auf Parzelle Nr. 424 dauerhaft eingehalten werden können.