

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_32/2013

Urteil vom 1. November 2013

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Merkli,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Verfahrensbeteiligte
Helvetia Nostra,
Beschwerdeführerin,

gegen

Baugesellschaft X._____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Jon Andri Moder,

Gemeinde Siat,
vertreten durch Rechtsanwalt Remo Cahenzli.

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer,
vom 19. November 2012.

Sachverhalt:

A.

Mit Baugesuch vom 13. Juli 2012 beantragte die Baugesellschaft X._____ die Erteilung einer Baubewilligung für die Überbauung der Parzellen Nrn. 111 und 193 in Siat mit sieben Mehrfamilienhäusern. Dagegen erhob Helvetia Nostra Einsprache. Der Gemeindevorstand Siat wies die Einsprache am 27. August 2012 ab. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligungen unter Bedingungen und Auflagen.

B.

Auf die dagegen erhobene Beschwerde trat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden am 19. November 2012 mangels Beschwerdebefugnis der Helvetia Nostra nicht ein. Im Übrigen ging es davon aus, dass Art. 75b BV erst auf Baubewilligungen anwendbar sei, die nach dem 1. Januar 2013 erteilt würden. Daraus ergebe sich, dass auch in Gemeinden wie Siat, in denen die kritische Grenze von 20 % Zweitwohnungen überschritten sei, im Jahr 2012 noch Baubewilligungen für Zweitwohnungen nach bisherigem Recht erteilt werden durften.

C.

Dagegen erhob die Helvetia Nostra am 14. Januar 2013 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Eventualiter sei die dem Projekt der Baugesellschaft X._____ in Siat erteilte Baubewilligung aufzuheben.

D.

Mit Verfügung vom 4. Februar 2013 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt und

das Verfahren bis zum Vorliegen eines Grundsatzentscheids des Bundesgerichts zur Frage der Beschwerdebefugnis der Helvetia Nostra und der Anwendbarkeit von Art. 75b BV und Art. 197 Ziff. 9 BV sistiert.

Am 22. Mai 2013 fällte das Bundesgericht die ersten Leitentscheide (BGE 139 II 243, 263 und 271). Mit Verfügung vom 1. Juli 2013 wurde das Verfahren wieder aufgenommen und der Baugesellschaft X. _____ (im Folgenden: die Beschwerdegegnerin), der Gemeinde und dem Verwaltungsgericht Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt.

E.

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin teilten mit, dass die Gemeinde Siat per 1. Januar 2014 mit 13 Nachbargemeinden fusioniert werde, darunter die Stadt Ilanz. Ein Teil der Fusionsgemeinden weise einen Zweitwohnungsanteil von deutlich unter 20 % auf, weshalb noch nicht klar sei, ob die neue Gemeinde Ilanz/Glion unter Art. 75b Abs. 1 BV fallen werde oder nicht. Die erforderlichen Erhebungen bedürften noch etwas Zeit. Sie beantragten daher, das bundesgerichtliche Verfahren sei bis Ende Dezember 2013 zu sistieren.

Mit Verfügung vom 7. Oktober 2013 wies das Bundesgericht das Sistierungsgesuch ab und erstreckte antragsgemäss die Vernehmlassungsfrist.

F.

Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde beantragen, die Sache sei zu materieller Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Erwägungen:

1.

Die Plafonierung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV stellt eine Bundesaufgabe dar, die der Schonung der Natur und des heimatlichen Landschaftsbildes dient. Die nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes - zu denen auch die Helvetia Nostra gehört - können daher Baubewilligungen wegen Verletzung von Art. 75b BV und seiner Übergangs- und Ausführungsbestimmungen anfechten (BGE 139 II 271 E. 11 S. 276 ff.). Das Verwaltungsgericht Graubünden hat somit die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin zu Unrecht verneint.

Dies führt grundsätzlich zur Gutheissung der Beschwerde und zur Rückweisung der Sache zu materieller Beurteilung an das Verwaltungsgericht.

2.

Das Bundesgericht hat in BGE 139 II 243 (E. 9-11 S. 249 ff.) entschieden, dass Art. 75b Abs. 1 BV seit seinem Inkrafttreten am 11. März 2012 anwendbar ist. Zwar bedarf diese Bestimmung in weiten Teilen der Ausführung durch ein Bundesgesetz. Unmittelbar anwendbar ist sie jedoch insoweit, als sie (in Verbindung mit Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV) ein Baubewilligungsverbot für Zweitwohnungen in allen Gemeinden anordnet, in denen der 20 %-Zweitwohnungsanteil bereits erreicht oder überschritten ist. Dies hat zur Folge, dass Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 11. März und dem 31. Dezember 2012 in den betroffenen Gemeinden erteilt wurden, auf Beschwerde aufzuheben sind. Vorliegend bestreiten die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde nicht, dass der kritische Anteil von 20 % Zweitwohnung in der Gemeinde Siat überschritten ist. Dagegen sind sie der Auffassung, dass die Baubewilligung bestätigt werden müsste, wenn die neue, fusionierte Gemeinde Ilanz/Glion einen Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 % aufweist.

Es wird Sache des Verwaltungsgerichts sein, diese Fragen zu prüfen.

3.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegt die Beschwerdeführerin; die private Beschwerdegegnerin wird daher kostenpflichtig (Art 66 BGG).

Die Beschwerdeführerin war vor Bundesgericht nicht anwaltlich vertreten und hat daher praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer, vom 19. November 2012 aufgehoben. Die Sache wird zu neuer Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden der Beschwerdegegnerin (Baugesellschaft X. _____) auferlegt.

3.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Siat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. November 2013

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Gerber