

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 187/2019

Urteil vom 18. Dezember 2019

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Chaix, Präsident,
Bundesrichter Fonjallaz, Haag,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte
A.A. _____ und B.A. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jörg Sprecher,

gegen

C.C. _____ und D.C. _____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,

Stadtrat Kriens,
Stadtplatz 1, Postfach 1247, 6011 Kriens.

Gegenstand
Bau- und Planungsrecht; Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 4. Abteilung, vom 26. Februar 2019 (7H 18 3 / 7H 18 5 / 7H 18 70).

Sachverhalt:

A.
A.A. _____ und B.A. _____ sind Eigentümer des mit einem Wohnhaus überbauten Grundstücks Nr. xxx des Grundbuchs Kriens (nachstehend: Baugrundstück), das im Zonenplan von Kriens der Wohnzone C zugeordnet wird. Daran grenzt im Westen das Grundstück Nr. yyy, GB Kriens, das im Eigentum von C.C. _____ und D.C. _____ (nachstehend: Nachbarn) steht.

B.
Mit Baugesuch vom 30. März 2017 beantragten A.A. _____ und B.A. _____ dem Gemeinderat Kriens, auf dem Baugrundstück den Abbruch des bestehenden Hauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen und einem Studio zu bewilligen. Während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs erhoben die Nachbarn dagegen Einsprache. Am 7. Juli 2017 reichten die Bauherren eine Projektänderung ein, gegen welche die Nachbarn ebenfalls Einsprache erhoben. Der Gemeinderat Kriens wies mit Entscheid vom 6. Dezember 2017 die öffentlich-rechtlichen Einsprachen der Nachbarn ab, verwies diese mit den privatrechtlichen Einspruchspunkten an den Zivilrichter und erteilte den Bauherren für den geplanten Neubau die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die Bauherren fochten gewisse Nebenbestimmungen der Baubewilligung mit Beschwerde (7H 18 3) beim Kantonsgericht des Kantons Luzern an. Die Nachbarn erhoben gegen die Baubewilligung Beschwerde (7H 18 5), wobei sie namentlich geltend machten, für den Unterabstand des Untergeschosses des Bauprojekts zu ihrem Grundstück sei eine Ausnahmegewilligung erforderlich. Daraufhin erteilte der Gemeinderat Kriens mit ergänzendem Entscheid vom 7. März 2018 eine entsprechende Ausnahmegewilligung, welche die Nachbarn mit Beschwerde (7H 18 70) anfochten. Das Kantonsgericht vereinigte die drei vorgenannten Beschwerdeverfahren und hob mit Urteil vom 26. Februar 2019 in Gutheissung der Beschwerden der Nachbarn die Baubewilligung vom 6. Dezember 2017 und die Ausnahmegewilligung vom 7. März

2018 auf (Ziff. 2 Abs. 1 des Dispositivs); die Beschwerde der Bauherren hiess es im Sinn der Erwägungen insoweit teilweise gut, als es feststellte, für das vorliegende Projekt seien entgegen der Meinung der Baubehörde grundsätzlich nicht sieben, sondern sechs Abstellplätze erforderlich (Ziff. 2 Abs. 2 des Dispositivs; i.V.m. E. 11 ins. S. 24). Zudem erwähnte das Kantonsgericht, dass die Baubehörde im Rahmen des Schriftenwechsels die Grundgebühr um Fr. 800.-- auf 4'200.-- und die Gebühr nach Zeitaufwand um Fr. 459.-- auf Fr. 3'383.-- reduziert hatte.

C.

Die Bauherren erheben Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit den Anträgen, das Urteil des Kantonsgerichts vom 7. März 2018 sei aufzuheben, soweit es die Bau- und Ausnahmegewilligung des Gemeinderats Kriens aufhob und diese Bewilligungen seien - unter Berücksichtigung der teilweisen Gutheissung der kantonalen Beschwerde der Beschwerdeführer gemäss Ziff. 2 Abs. 2 des Dispositivs des angefochtenen Urteils - zu bestätigen.

Auf Antrag der Beschwerdeführer erkannte das Bundesgericht der Beschwerde mit Präsidialverfügung vom 3. Mai 2019 die aufschiebende Wirkung zu.

Die Nachbarn (Beschwerdegegner) beantragen, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Kantonsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Der Stadtrat Kriens verzichtet auf eine Stellungnahme.

Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik und die Beschwerdegegner in ihrer Duplik jeweils an den von ihnen gestellten Anträgen fest.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Das vorinstanzliche Urteil schliesst das Baubewilligungsverfahren mit der Aufhebung der strittigen Bau- bzw. Ausnahmegewilligung ab, weshalb ein Endentscheid vorliegt (Art. 90 BGG). Daran ändert nichts, dass die Vorinstanz ausführte, bei der allfälligen Beurteilung eines geänderten Baugesuchs, habe die Baubehörde das gewachsene Terrain genauer abzuklären. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Baugesuchsteller zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und interkantonaalem Recht gerügt werden (Art. 95 lit. a, b und e BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten und kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist. Dies kann zutreffen, wenn er eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 19 f.; 141 I 70 E. 2.2 S. 72; 144 I 113 E. 7.1 S. 124; je mit Hinweisen).

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Gemäss dem insoweit geltenden Rügeprinzip ist in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwieweit Grundrechte verletzt wurden. Auf ungenügend substantiierte Rügen tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368 mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen).

2.

2.1. Strittig ist, ob eine Ausnahmegewilligung gemäss § 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG) erteilt werden darf, der in der ab dem 1. Januar 2014 gültigen Fassung wie folgt lautet:

- 1 Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften dieses Gesetzes kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen
- a. in Dorf - und Kernzonen, in Zonen für öffentliche Zwecke sowie in Zonen für Sport - und Freizeitanlagen,
 - b. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile,
 - c. in Bauzonen, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig ist, und für Gebiete, in denen eine Nachverdichtung erwünscht ist,
- [...]
- 2 Eine Ausnahmegewilligung darf nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdigen privaten Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 3 [...]
- 4 [...]

2.2. Der Gemeinderat Kriens ging in seiner Entscheidung vom 7. März 2018 davon aus, die westliche Fassade des Untergeschosses weise einen Grenzabstand von zwei Metern auf. Sie unterschreite damit den massgeblichen ordentlichen Grenzabstand von vier Metern. Für diese Unterschreitung könne eine Ausnahmegewilligung nach § 133 Abs. 1 lit. c PBG erteilt werden, weil das Baugrundstück in einer Zone liege, in der eine Nachverdichtung erwünscht sei. Da die westliche Fassade fast vollständig unter dem gewachsenen Terrain liege, keine Fenster habe und hinterfüllt sei, könne sie keine Immissionen verursachen. Damit würden keine schützenswerten privaten oder öffentlichen Interessen beeinträchtigt. Vielmehr bestehe in der fraglichen Bauzone gemäss Art. 5 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Kriens vom 26. September 2013 (BZR) ein öffentliches Interesse an einer Nachverdichtung.

2.3. Das Kantonsgericht verneinte die Voraussetzungen von § 133 Abs. 1 lit. c PBG und hob daher die gestützt darauf erteilte Ausnahmegewilligung und die Baubewilligung auf. Zur Begründung führte es aus, Ausnahmegewilligungen verlangten allgemein das Vorliegen einer Ausnahmesituation, selbst wenn die Ausnahmevorschrift eine solche nicht erwähne. Eine Ausnahmegewilligung dürfe im Sinn einzelfallgerechter Verfeinerung der Grundordnung nur in Einklang mit dem Gesetzeszweck erfolgen und sei daher an das Vorliegen "triftiger Gründe" bzw. eines Sonderfalls zu knüpfen. Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Kriens vom 26. September 2013 (BZR) dürfe zur Nachverdichtung in gewissen Wohnzonen die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Ersatzneubauten um bis zu 60 m² überschritten werden. Dieser Nachverdichtungszuschlag von 60 m² werde vorliegend durch das Erdgeschoss und die oberen Stockwerke des geplanten Hauses ausgeschöpft. Das nicht anrechenbare Untergeschoss trage nicht zur Verwirklichung der zulässigen Ausnutzung bei. Somit sei kein Grund ersichtlich, weshalb im Bereich des Untergeschosses der Grenzabstand unterschritten werden müsste. Wenn zur Realisierung von Wohn- und Arbeitsfläche, die nicht zur aGF gezählt werde und damit nicht zur gewünschten Nachverdichtung beitrage, wie dies beim Atelierraum im Untergeschoss der Fall sei, die Unterschreitung des Grenzabstands zugelassen würde, würde der Zweck von § 133 Abs. 1 lit. c PBG unterlaufen. Der zwischen der Umsetzung des zulässigen Nachverdichtungspotenzials und der Ausnahmegewilligung zwingend vorausgesetzte Zusammenhang sei vorliegend nicht gegeben, weil die strittige Ausnahmegewilligung einzig einer Mehrung der Bausubstanz (Vergrösserung des geplanten Mehrfamilienhauses) diene und nicht zu einer effektiven Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes führe. Damit würden triftige Gründe für das Abweichen von den Grenzabstandsvorschriften im Bereich des Untergeschosses fehlen. Ferner könne der darin im Westen vorgesehene Veloabstellraum unter Verzicht auf Räumlichkeiten auf der Ostseite, namentlich den Atelier- oder Abstellraum, auch auf jener Seite realisiert werden. Dadurch könnte der ordentliche Grenzabstand eingehalten werden.

2.4. Die Beschwerdeführer rügen, das Kantonsgericht habe § 133 Abs. 1 lit. c PBG willkürlich angewandt. Seine Unterscheidung zwischen der blossen "Mehrung der Bausubstanz" bzw. der "Vergrösserung des geplanten Mehrfamilienhauses" und einer effektiven Nachverdichtung im Sinne des Gesetzes finde in § 133 Abs. 1 lit. c PBG keine Grundlage und widerspreche der historischen und systematischen Auslegung. So lasse § 133 Abs. 1 lit. c PBG gemäss der Botschaft B 62 des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 25. Januar 2013 gegenüber dem alten Recht ergänzend neu auch Ausnahmegewilligungen bei Gebieten zu, in denen eine Nachverdichtung erwünscht sei. Diese

Verdichtung beziehe sich in systematischer Hinsicht auf die innere Verdichtung, die gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz und § 39 PBG ein wichtiges Planungsziel sei. Diesem Ziel laufe die vorinstanzliche Auslegung von § 133 Abs. 1 lit. c PGB diametral zuwider, da zur erwünschten Nachverdichtung neben den zur anrechenbaren Geschossfläche zählenden Wohn- und Arbeitsräumen auch die zum Teil vorgeschriebenen Nebenräume und Abstellplätze für Autos, Kinderwagen und Velos etc. auch dann beitragen würden, wenn sie nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählten. Daher könnten gestützt auf § 133 Abs. 1 lit. c PGB Ausnahmewilligungen auch für nicht an die Geschossflächen anrechenbare Gebäudeteile gewährt werden.

2.5. Städtebauliche Ausnahmewilligungen, wie sie in § 133 Abs. 1 lit. b PGB zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile zugelassen werden, sollen nicht eine unzumutbare Härte seitens der Bauherrschaft lindern, sondern vor allem öffentlichen Interessen dienen (vgl. Urteil 1C 169/2017 vom 30. Juni 2017 E. 4.5). Gleiches hat in Bezug auf Ausnahmewilligungen zu gelten, die gemäss § 133 Abs. 1 lit. a und c PGB in Dorf und Kernzonen und in Bauzonen mit zulässiger verdichteter Bauweise und Gebieten mit erwünschter Nachverdichtung erteilt werden können (vgl. Botschaft B 62 des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 25. Januar 2013, S. 50, wo zu § 133 PGB ausgeführt wird, in Dorf- und Kernzonen könnten Ausnahmen im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sein). Als öffentliches Interesse steht insoweit das wichtige Ziel der Raumplanung im Vordergrund, zur haushälterischen Bodennutzung die Siedlungsentwicklung durch die Schaffung kompakter Siedlungen und die Verdichtung der bestehenden Siedlungsfläche nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b, Art. 3 Abs. 3 lit. a bis, Art. 8a lit. c und e RPG; BGE 142 II 100 E. 4.6 S. 110 f.; vgl. auch Urteil 1C 116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 5.3 mit Hinweisen). Dieser

Zielsetzung entsprechend lässt Art. 5 Abs. 1 BZO zu, dass bei Ersatzbauten die zulässige aGF um bis zu 60 m² aGF überschritten werden darf, wenn mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² aGF realisiert wird. Die Vorinstanz durfte daher in vertretbarer Weise annehmen, § 133 Abs. 1 lit. c PGB erlaube in Gebieten mit erwünschter Nachverdichtung Ausnahmen von den Grenzabständen nur zur Realisierung von zusätzlichen Wohnungen bzw. von zusätzlichem anrechenbarem Wohnraum bis zur Ausschöpfung des Nachverdichtungszuschlags und lasse daher für nicht anrechenbare Räume im Untergeschoss keine Ausnahmen zu. Daran ändert nichts, dass ebenfalls vertretbar oder sogar vorzuziehen ist, § 133 Abs. 1 lit. c PGB dahingehend auszulegen, dass das mit dieser Ausnahmeregelung zu schützende öffentliche Interesse an der inneren Verdichtung neben der Realisierung zusätzlicher anrechenbarer Wohnflächen auch die Schaffung von nicht zur aGF zählenden Nebenräumen umfassen kann, die, wie zum Beispiel Keller-, Wasch-, Trocken- und Abstellräume, mit der Wohn- und Arbeitsnutzung zusammenhängen und zum Teil sogar gesetzlich vorgeschrieben sind.

2.6. Nach dem Gesagten durfte das Kantonsgericht willkürfrei die Voraussetzungen der im Bereich des Untergeschosses erforderlichen Ausnahmewilligung gemäss § 133 Abs. 1 lit. c PGB verneinen und daher die Baubewilligung aufheben. Den vom Kantonsgericht bloss aus prozessökonomischen Gründen im Hinblick auf ein künftiges abgeändertes Baugesuch angeführten Erwägungen zu anderen baurechtlichen Fragen kommt für die Aufhebung der Baubewilligung keine entscheidende Bedeutung zu (vgl. Urteil 6B 131/2018 vom 31. Juli 2018 E. 2). Auf die gegen diese Erwägungen bzw. obiter dicta erhobenen Rügen der Beschwerdeführer ist daher nicht einzutreten. Es rechtfertigt sich nicht, aus prozessökonomischen Gründen auf die im angefochtenen Urteil in einem obiter dictum behandelte Frage der Berücksichtigung von Treppenflächen bei der Berechnung der aGF einzugehen, weil sich diese Frage im noch hängigen Verfahren 1C 81/2019 in ähnlicher Weise stellt.

3.

Das Kantonsgericht erwog, gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts dürften die Kosten des Einspracheverfahrens den Einsprechern nur bei offensichtlich missbräuchlicher Erhebung der Einsprache auferlegt werden (BGE 143 II 467 E. 2.7 S. 474; Urteil 1C 388/2018 vom 8. Januar 2019 E. 5.2). In Nachachtung dieser Rechtsprechung habe die Baubehörde die Kosten für die Behandlung der Einsprachen der Bauherrschaft auferlegen dürfen.

Die Beschwerdeführer rügen, das Kantonsgericht habe willkürlich nicht geprüft, ob die Vorbringen in den beiden Einsprachen missbräuchlich gewesen seien.

Dieser Einwand ist unbegründet, weil das Kantonsgericht erkennbar zum Ausdruck brachte, dass es eine missbräuchliche Einspracheerhebung im Sinne der ausdrücklich genannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung verneinte. Inwiefern es damit gegen das Willkürverbot verstossen haben soll, legen die Beschwerdeführer mit der unsubstanzierten Angabe, in den Einsprachen seien wider besseres Wissen aus der Luft gegriffene Argumente vorgebracht worden, nicht rechtsgenügend dar (vgl. E. 1.2

hievor).

4.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben den privaten Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Stadtrat Kriens und dem Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Dezember 2019

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

Der Präsident: Chaix

Der Gerichtsschreiber: Gelzer