

[AZA 0/2]  
1P.672/2000/boh

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG

\*\*\*\*\*

22. Februar 2001

Es wirken mit: Bundesrichter Nay, präsidierendes Mitglied  
der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter  
Féraud, Ersatzrichter Karlen und Gerichtsschreiberin Widmer.

-----

In Sachen

S. \_\_\_\_\_, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Karl Tschopp, Bahnhofstrasse 12,  
Postfach 1021, Stans,

gegen

Politische Gemeinde Ennetbürgen, vertreten durch den Gemeinderat, Regierungsrat des Kantons  
Nidwalden, vertreten durch den Rechtsdienst, Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden,  
Verwaltungsabteilung,

betreffend

Art. 5 Abs. 3, Art. 9 und 26 BV

(Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands), hat sich ergeben:

A.- Der Gemeinderat Ennetbürgen bewilligte S. \_\_\_\_\_ am 27. November 1998 im vereinfachten  
Verfahren den Bau eines Personenaufzugs und einer Garage auf dem Grundstück Parz.-Nr. 1129. Der  
Bewilligung lag u.a. eine vom 8. Juli 1998 datierte Erklärung von A. \_\_\_\_\_ zugrunde, in der sie als  
Miteigentümerin des benachbarten Grundstücks Parz.-Nr. 1178 dem im Bauprojekt vorgesehenen  
Näherbau der Garage zustimmte. Ihre Erklärung wurde nachträglich von B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_,  
den andern Miteigentümern des Nachbargrundstücks, genehmigt. Im Projektplan war auf dem  
Landstreifen zwischen der neuen Garage und der Strasse ein Grünbereich mit Rasen und Bäumen  
eingezeichnet. Dem Gemeinderat war bewusst, dass die nachbarliche Zustimmungserklärung davon  
abhängig gemacht worden war, dass diese Fläche nicht als Abstellplatz, sondern als Grünbereich  
verwendet würde. Um dies klarzustellen, nahm der Gemeinderat folgende Auflage in die  
Baubewilligung auf:

"Der Platz zwischen der neuen Garage (im Grenzbereich  
der Parzelle 1178) und der Strasse ist dauernd  
als Grünbereich zu verwenden, wie er in den  
genehmigten Plänen dargestellt und ausgewiesen ist.  
Er darf nicht als Abstellplatz für Fahrzeuge oder  
Lager Verwendung finden.. "

Die Baubewilligung erwuchs in Rechtskraft und S. \_\_\_\_\_ erstellte die projektierten Neubauten. Im  
Frühling 1999 stellte der Gemeinderat fest, dass S. \_\_\_\_\_ die erwähnte Auflage nicht eingehalten  
und auf einem Teil des südlichen Vorplatzes zur neuen Garage einen Parkplatz erstellt hatte. Er  
verfügte deshalb am 12. Mai 1999, diese Fläche bis zum 15. Juni 1999 bewilligungskonform  
auszugestalten.

S. \_\_\_\_\_ beschwerte sich dagegen erfolglos beim  
Regierungsrat und beim Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden, welche die Frist für die  
Umnutzung als Grünfläche jeweils neu ansetzten.

B.- S. \_\_\_\_\_ führt gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts staatsrechtliche Beschwerde  
beim Bundesgericht wegen Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), des Grundsatzes von  
Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) und des Willkürverbots (Art. 9 BV). Er beantragt die Aufhebung  
des angefochtenen Entscheids und, in prozessualer Hinsicht, die Gewährung der aufschiebenden  
Wirkung.

Der Regierungsrat ersucht um Abweisung der Beschwerde.

Das Verwaltungsgericht hat auf eine Stellungnahme ausdrücklich verzichtet.

C.- Der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung hat der Beschwerde am 27. November 2000 die aufschiebende Wirkung erteilt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Die Vernehmlassung des Gemeinderats Ennetbürgen wurde erst nach Ablauf der angesetzten Frist der Post übergeben.

Sie kann wegen Verspätung nicht berücksichtigt werden (Art. 93 Abs. 1 OG).

2.- Nach den Feststellungen der kantonalen Instanzen widerspricht die Gestaltung eines Teils des Landstreifens zwischen dem Garagenneubau und der Strasse der von der Gemeinde Ennetbürgen erteilten Baubewilligung vom 27. November 1998. Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, an Stelle des projektierten und in der Bewilligung als Auflage vorgeschriebenen Grünbereichs einen gepflasterten Abstellplatz erstellt und damit formell Baurecht verletzt zu haben. Er macht jedoch geltend, die eigenmächtig vorgenommene Nutzungsänderung könne nachträglich im vereinfachten Verfahren bewilligt werden. Der Gemeinderat habe in willkürlicher Weise von der Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens abgesehen und statt dessen kurzerhand verlangt, den nach der Bewilligung geforderten Zustand herzustellen.

Dieses Vorgehen verstosse gegen die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV), den Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV).

3.- a) Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Bauten, die ohne Bewilligung errichtet wurden, grundsätzlich zu beseitigen. Der Abbruch hat jedoch zu unterbleiben, wenn die Baute materiell nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden kann (BGE 123 II 248 E. 3a/bb S. 252; 102 Ib 64 E. 4); denn es widerspräche dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, die Beseitigung zu verlangen, wenn der rechtmässige Zustand auf dem Wege einer nachträglichen Bewilligung der eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen wiederhergestellt werden kann (BGE 108 Ia 216 E. 4d S. 220).

Das Verwaltungsgericht hat sich von diesen Grundsätzen leiten lassen und ist zum Schluss gelangt, im vorliegenden Fall komme eine nachträgliche Bewilligung für eine Umnutzung des betreffenden Vorplatzes als Abstellfläche nicht in Frage. A.\_\_\_\_\_ habe dem Beschwerdeführer das Näherbaurecht für die neue Garage nur eingeräumt, weil im Projektplan vorgesehen sei, den Grenzbereich südlich dieser Garage als Grünfläche auszugestalten. Ein nachträgliches Absehen von dieser Auflage würde gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, nachdem der Beschwerdeführer vom Näherbaurecht bereits Gebrauch gemacht habe.

b) Der Beschwerdeführer vertritt demgegenüber den Standpunkt, der Vorplatz sei in jenem Bereich, in dem der Grenzabstand unterschritten werde, plangemäss begrünt worden.

Die planwidrig mit Pflastersteinen besetzte Fläche befinde sich ausserhalb des "Unterabstandsbereichs", sodass insoweit kein Näherbaurecht erforderlich sei. Daher sei es willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht die Zustimmung der Nachbarn auch von der Gestaltung dieses Teils des Vorplatzes abhängig mache, zumal für die erfolgte Pflasterung gar kein Näherbaurecht beansprucht werden müsste. Da die Benützung als Abstellfläche auch keinen öffentlichrechtlichen Bauvorschriften widerspreche, sei sie materiell rechtmässig und könne nachträglich bewilligt werden.

Mit dieser Argumentation verkennt der Beschwerdeführer, dass die Nachbarn das Näherbaurecht nur für das der Gemeinde eingereichte Bauprojekt eingeräumt haben, das auf der ganzen Länge des Landstreifens zwischen der neuen Garage und der Strasse einen Grünbereich vorsieht. Die Zustimmungserklärung vom 8. Juli 1998 bezieht sich ausdrücklich auf die der Gemeinde eingereichten Baupläne. Wie der Beschwerdeführer selber hervorhebt, wurde darüber hinaus keine privatrechtliche Vereinbarung über das Näherbaurecht getroffen.

Dass die fragliche Grünfläche ihre Grundlage allein im eingereichten Bauprojekt hat und die Auflage in der Baubewilligung lediglich die sich aus den Plänen ergebende Situation bestätigt, ist unter diesen Umständen nicht massgebend; ebenso wenig, dass für die Erstellung eines Abstellplatzes im umstrittenen Bereich an sich kein Näherbaurecht beansprucht werden müsste. Entscheidend ist vielmehr, dass sich die Nachbarn nur im Hinblick auf die Realisierung des konkret projektierten Bauprojekts mit dem Näherbau der Garage einverstanden erklärten. Die Ansicht des Beschwerdeführers, die Zustimmung habe sich nur auf die Gestaltung des "Unterabstandsbereichs" beziehen können und die

gegenteilige Auffassung der kantonalen Instanzen sei willkürlich, geht daher fehl.

Bei dieser Sachlage würde eine nachträgliche Bewilligung des in Abweichung von den Plänen erstellten Vorplatzes voraussetzen, dass die Nachbarn dem Beschwerdeführer das Näherbaurecht auch für ein Projekt mit dieser Änderung einräumen würden. Dass dies der Fall ist, behauptet der Beschwerdeführer nicht. Die kantonalen Behörden konnten daher die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit des eigenmächtig erstellten Abstellplatzes ohne Willkür verneinen und auf die Durchführung eines entsprechenden Bewilligungsverfahrens verzichten. Unter diesen Umständen verstösst der Befehl zur Herstellung des bewilligten Zustands auch nicht gegen die Eigentumsгарantie oder den Grundsatz des Vertrauensschutzes.

4.- Der Beschwerdeführer rügt beiläufig, das Verwaltungsgericht habe die von ihm geltend gemachte Verletzung der Ausstandspflicht nicht näher geprüft. Diese Kritik entbehrt, soweit darauf angesichts der weitgehend fehlenden Begründung überhaupt einzutreten ist (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG), jeder Grundlage. Der Beschwerdeführer hatte vor Verwaltungsgericht lediglich geltend gemacht, auf der Baubewilligung vom 27. November 1998 und der Wiederherstellungsverfügung vom 12. Mai 1999 fehle ein Hinweis auf die Ausstandspflicht von A. \_\_\_\_\_, welche seit Frühjahr 1998 Mitglied des Gemeinderats Ennetbürgen sei. Wenn im angefochtenen Entscheid zu diesem Vorwurf allein mit Bezug auf die Baubewilligung Stellung genommen wird, so liegt darin keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, denn der Beschwerdeführer leitete aus dem Fehlen des erwähnten Hinweises nur hinsichtlich der Baubewilligung rechtliche Konsequenzen ab. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgericht nicht behauptet, die Ausstandspflicht sei tatsächlich verletzt worden. Es erübrigten sich daher nähere Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu dieser Frage.

5.- Demnach ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Nachdem im bundesgerichtlichen Verfahren die aufschiebende Wirkung gewährt worden ist, läuft die Frist zur bewilligungskonformen Ausgestaltung des Vorplatzes gemäss Ziffer 3 des Urteilsdispositivs des Verwaltungsgerichts ab Ausfällung resp. Zustellung des vorliegenden Urteils (vgl. Art. 38 OG).

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht  
im Verfahren nach Art. 36a OG:

- 1.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.
- 3.- Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Politischen Gemeinde Ennetbürgen, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden, Verwaltungsabteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Februar 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung  
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS  
Das präsidiierende Mitglied:

Die Gerichtsschreiberin: