

Urteilkopf

145 II 99

8. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung i.S. A. und Mitb. gegen Einfache Gesellschaft Baugesellschaft Parzelle 6505, Einwohnergemeinde Saanen sowie Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten) 1C_69/2018 vom 3. Dezember 2018

Regeste (de):

Rechtsmissbrauch bei der Bewilligung von 12 Erstwohnungen in Saanen (Art. 75b BV; Art. 6, 7 und 14 ZWG).

Annahme eines Rechtsmissbrauchs, weil es unrealistisch erscheint, die geplanten Wohnungen als Erstwohnungen zu vermarkten: Es handelt sich um typische Ferienwohnungen ausserhalb des Zentrums, in einem Ortsteil, in dem es vor allem Zweitwohnungen gibt. Es besteht bereits ein genügendes Angebot an Erstwohnungen des gehobenen Segments in der Gemeinde, deren Bevölkerungsentwicklung stagniert. Seit Einreichung des Baugesuchs konnten auch keine Wohnungen ab Plan an Ortsansässige verkauft werden (E. 3).

Regeste (fr):

Octroi abusif d'une autorisation de construire 12 logements en résidence principale à Saanen (art. 75b Cst.; art. 6, 7 et 14 LRS).

Admission d'un abus de droit au motif que la mise en vente des logements projetés en tant que résidences principales apparaît irréaliste: il s'agit typiquement de logements de vacances en dehors du centre, à un emplacement occupé avant tout par des résidences secondaires. Il existe déjà une offre suffisante en résidences principales pour le type de logements proposés dans la commune, dont la population résidente est stable. Enfin, depuis le dépôt de la demande d'autorisation de construire, aucun logement sur plan n'a pu être vendu à des résidents établis dans la localité (consid. 3).

Regesto (it):

Abuso di diritto nell'autorizzare 12 abitazioni primarie a Saanen (art. 75b Cost.; art. 6, 7 e 14 LASEc).

Ammissione di un abuso di diritto poiché appare irrealistico commercializzare i progettati appartamenti quali abitazioni primarie: si tratta di tipici appartamenti di vacanza fuori dal centro, in un quartiere nel quale vi sono soprattutto abitazioni secondarie. Nel Comune, nel quale l'evoluzione della popolazione stagna, sussiste già un'offerta sufficiente di abitazioni primarie, pure nel segmento alto. Anche dopo l'inoltro della domanda di costruzione non è stato venduto alcun appartamento sulla carta a residenti del luogo (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 100

BGE 145 II 99 S. 100

A. K. und L. M. reichten am 23. Juli 2012 ein Baugesuch für den Abbruch von zwei bestehenden Bauten und die Erstellung von drei Häusern (A, B und C) in der Wohnzone von Unterbort, Saanen ein. Jedes Haus soll zwei Dreizimmerwohnungen und zwei Vierzimmerwohnungen umfassen, mit einer Fläche zwischen 70 und 150 m². Nebst einer gemeinsamen Einstellhalle sind ein Wellness- und Fitnessbereich und Kellerräume vorgesehen. Am 23. November 2012 bewilligte die Gemeinde Saanen das Bauvorhaben und wies die Einsprachen von A. und weiteren Stockwerkeigentümern der benachbarten Parzelle Nr. 5758 ab. Am 11. März 2014 hiess die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) eine Beschwerde der Einsprecher insoweit gut, als sie die

Sache zur Prüfung der Vereinbarkeit mit Art. 75b BV an die Gemeinde zurückwies.

B. Am 26. Februar 2016 reichte die Bauherrschaft die Projektänderung "Nutzung als Erstwohnung" ein. Die Gemeinde bewilligte das Vorhaben am 26. Juli 2016 unter der Auflage eines im Grundbuch anzumerkenden Zweckentfremdungsverbots zugunsten der Erstwohnungsnutzung und wies die Einsprache der Nachbarn ab. Dagegen erhoben A. und weitere Einsprecher Beschwerde, zunächst bei der BVE und anschliessend beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern. Dieses wies die Beschwerde am 3. Januar 2018 ab, soweit es darauf eintrat.

C. Dagegen haben A. und Mitbeteiligte am 9. Februar 2018 Beschwerde an das Bundesgericht erhoben. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und dem Baugesuch sei der Bauabschlag zu erteilen. Das Bundesgericht heisst die Beschwerde gut.
(Zusammenfassung)

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige

BGE 145 II 99 S. 101

Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 144 II 49 E. 2.4 in fine S. 54 f.).

3.1 Zu berücksichtigen sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohner oder Bewohnerinnen nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium (BGE 144 II 49 E. 2.2 S. 53; BGE 142 II 206 E. 3.2 S. 214). Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (BGE 144 II 49 E. 2.3 S. 53; Urteil 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016). In Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner vorliegen (BGE 144 II 49 E. 2.4 S. 54). Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnungen zu vermarkten: Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage (Urteil 1C_263/2016 vom 21. Februar 2017 E. 5.3 in fine).

3.2 Die vorliegend streitigen Wohnungen wurden ursprünglich als Zweitwohnungen konzipiert; die Baupläne blieben trotz der Projektänderung "Nutzung als Erstwohnung" unverändert. Die Wohnungen entsprechen denn auch von Zuschnitt und Infrastruktur her (Fitnessraum, Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Jacuzzi) Ferienwohnungen des gehobenen Standards. Eine Erstwohnungsbeschränkung erscheint zwar nicht ausgeschlossen, kommt aber aufgrund des voraussichtlichen Preises nur für wohlhabende Personen in Betracht - wie auch die Beschwerdegegner einräumen. Für Erstwohnungen im gehobenen bzw. luxuriösen Segment sind die Wohnungen jedoch klein dimensioniert; dies gilt jedenfalls für die Dreizimmerwohnungen der Häuser A und B mit einer Fläche von nur rund 70 m².

BGE 145 II 99 S. 102

Die Wohnungen liegen zudem nicht im Ortszentrum, sondern im Ortsteil Unterbort, rund 140 m oberhalb der Gemeinde Saanen, in dem sich vor allem Zweitwohnungen befinden. Die Distanz zum Ortszentrum (mit Einkaufsmöglichkeiten und Bahnanschluss) beträgt nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts 20 Minuten zu Fuss; zur nächstgelegenen Haltestelle des öffentlichen Verkehrs sind es gut 10 Gehminuten. Die Bewohner sind deshalb für Besorgungen auf ein Auto angewiesen. In Saanen besteht kein Mangel an Erstwohnungen, auch nicht im gehobenen/luxuriösen Segment: Nach Schätzung der Gemeinde stehen allein in diesem Segment 10-15 Wohnungen leer (genaue Zahlen fehlen) und sind 13-18 im Bau bzw. bereits bewilligt. Die Wohnbevölkerung Saanens stagniert seit

Jahren; ob sie künftig wieder stärker ansteigen wird, bleibt ungewiss. Unter diesen Umständen erscheint das Vorhaben der Beschwerdegegner, gleich 12 neue Erstwohnungen des gehobenen/luxuriösen Segments zu vermarkten (bzw. 8 bei Etappierung von Haus C), unrealistisch. Dies gilt jedenfalls, wenn es sich - wie hier - von Zuschnitt und Lage her um typische Ferienwohnungen handelt. Den Beschwerdegegnern ist es denn auch seit Einreichung des Baugesuchs im Jahr 2012 nicht gelungen, auch nur eine einzige Wohnung ab Plan an Ortsansässige zu verkaufen. Dies stellt ein Indiz für die fehlende Nachfrage dar, auch wenn das Rechtsmittelverfahren gewisse Interessenten abgeschreckt haben mag.

3.3 Nach dem Gesagten ist ein Rechtsmissbrauch zu bejahen. Dies hat zur Folge, dass die Baubewilligung aufzuheben ist, da keine ernsthaften und konkreten Zusicherungen für den Erwerb durch Ortsansässige vorliegen.