Masterprüfung HS 2022, Lösungs- und Punkteraster

	Aufgabe 1: Let it flow		
1.	*Baubewilligungspflicht* Es handelte sich früher um eine Wohnung, die jetzt gewerblich als Yoga-Studio genutzt wird. Es handelt sich um eine baubewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinn von Art- 22 Abs. 1 RPG, Art. 1a Abs. 2 BauG. Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD führt nicht zur Bewilligungsfreiheit, weil mit der Frage der Zonenkonformität und dem Verkehr bau- und umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen sind.	2	
2	*Bewilligungsfähigkeit* Als Bewilligungsvoraussetzung muss das Vorhaben insbesondere zonenkonform sein (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG; Art. 2 Abs. 1 BauG). Die Zonenkonformität ist in Art. 20 BR weit umschrieben. Zulässig sind Gemäss Art. 20 BR in der Wohnzone auch Kindergärten, Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheim, Hotels- und Gastgewerbebetriebe, stilles Gewerbe und Bauten und Anlagen der Freikirchen. Das Yoga-Studio ist nicht mit Einwirkungen verbunden, die über jene der in Art. 20 BR aufgezählten Nutzungen hinausgehen. Es kann als zonenkonform gelten und ist damit bewilligungsfähig. Da es sich um eine kommunale Norm handelt, kommt der Auslegung durch die Gemeinde erhebliche Bedeutung zu.	2	
3.	*Rechtsmittelmöglichkeiten* Gegen eine erteilte bzw. nicht erteilte Baubewilligung stehen die folgenden Rechtsmittel zur Verfügung: - Beschwerde an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Art. 40 Abs. 1 BauG) - Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Art. 74 ff. VRPG) - Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 90 ff. BGG)	2	
4.	*Baupolizeianzeige* Die Gemeindebaupolizeibehörde hat die Anzeige entgegenzunehmen. Sie kann an sich ein sofortiges Benützungsverbot anordnen (Art. 46 Abs. 1 BauG), wobei fraglich ist, ob dies verhältnismässig ist, wenn davon auszugehen ist, dass die Umnutzung bewilligungsfähig ist. Sicher aber hat die Gemeinde eine Wiederherstellungsverfügung zu erlassen, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen, d.h. die Wohnung innert bestimmter Frist wieder der Wohnnutzung zuzuführen (Art. 46 Abs. 2 BauG). Den anzeigenden Nachbarn ist Gelegenheit zu geben, sich am Baupolizeiverfahren als Partei zu beteiligen. Frau K. hat dann die Möglichkeit, innert 30 Tagen ein nachträgliches Baugesuch für die Umnutzung einzureichen (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG).	2	
5. a b c	*Weiterbetrieb während des Verfahrens* Wenn die Gemeinde die Nutzung während der Dauer des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens unterbinden will, muss sie ein Benützungsverbot aussprechen. Dieses ist als vorsorgliche Massnahme sofort vollstreckbar (Art. 46 Abs. 1 BauG). Ist Frau K. damit nicht einverstanden, kann und muss sie gegen das Benützungsverbot Beschwerde bei der BVD führen (Art. 49 Abs. 1 BauG). Es handelt sich um eine Zwischenverfügung. Die Anfechtung setzt einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil voraus (Art. 74 Abs. 3 i.V.m. Art. 61 VRPG); dieser ist gegeben, da Frau K. durch ein Benützungsverbot die wirtschaftliche Existenz entzogen würde. Da das Benützungsverbot sofort vollstreckbar ist, hilft die aufschiebende Wirkung der Beschwerde nicht weiter. K. muss deshalb als vorsorgliche Massnahme beantragen, dass ihr der Weiterbetrieb des Studios während des hängigen Beschwerdeverfahrens erlaubt ist. In der Sache kann Frau K. argumentieren, dass ein Benützungsverbot unverhältnismässig ist, weil es einerseits ihre berufliche Existenz gefährdet und andererseits davon auszugehen ist, dass die Umnutzung bewilligt werden kann. Es ist deshalb nicht erforderlich, die materiell rechtmässige Nutzung während der Dauer des Verfahrens zu unterbinden; das Benützungsverbot ist unverhältnismässig. Die Chancen von Frau K., mit dieser Argumentation durchzudringen, sind gut.	6	
	Ergebnis Frage 1	14	

	Aufgabe 2: Klagewelle im Wallis		
1	*Raumplanungsrechtliche Würdigung* In der Tat soll die Revision des RPG von 2012 («RPG 1») eine weitere Zersiedlung verhindern. Schon vor der Revision waren die Bauzonen auf den Bedarf von 15 Jahren auszurichten (Art. 15 Abs. 1 RPG). An diesem Grundsatz hat die Revision nichts geändert. Neu ist hingegen der Art. 15 Abs. 2 RPG hinzugekommen, welcher nun ausdrücklich verlangt, dass überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Wallis gehört zu den Kantonen, die überdimensionierte Bauzonen haben und diese damit reduzieren müssen. Der Bericht gibt die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowohl im Allgemeinen als auch in Bezug auf den Kanton Wallis zutreffend wieder.	3	
2	*Enteignungsrechtliche Würdigung* Das Bundesgericht unterscheidet in seiner Rechtsprechung zwischen sog. Auszonungen und sog. Nichteinzonungen. Von Auszonung spricht das Bundesgericht, wenn Land, das bisher in einer RPG-konformen Bauzone lag, dem Nichtbaugebiet zugewiesen wird. RPG-konform ist eine Bauzone, wenn sie in einem dem RPG entsprechenden Verfahren erlassen wurde und wenn sie materiell den Anforderungen des RPG entspricht, namentlich auf den 15-jährigen Bedarf dimensioniert ist. Auszonungen führen zur Entschädigungspflicht wegen materieller Enteignung, wenn das betreffende Grundstück erschlossen ist und in naher Zukunft aus eigener Kraft hätte überbaut werden können, d.h. davon auszugehen ist, dass ein Bauvorhaben bewilligt worden wäre. Nichteinzonungen sind demgegenüber grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Eine Entschädigungspflicht besteht nur ausnahmsweise, u.a. dann, wenn Aspekte des Vertrauensschutzes eine Einzonung geboten hätten oder wenn der Eigentümer bereits erhebliche Erschliessungsaufwendungen getätigt hat. Der Zeitungsbericht scheint sich auf diesen Tatbestand zu beziehen. Die Frage, ob die Reduktion des Baugebiets zur Entschädigungspflicht führt, hängt somit unter anderem davon ab, ob die Bauzonen in den betroffenen Gemeinden je bundesrechtskonform waren oder nicht. Waren die Bauzonen seit jeher (d.h. seit 1972; GSchG als Vorläufer der RPG) überdimensioniert, ist auch heute noch von einer Nichteinzonung auszugehen mit der Folge, dass eine Entschädigungspflicht nur ausnahmsweise besteht; der Bericht ist insofern zutreffend. Waren die Bauzonen demgegenüber je bundesrechtskonform und sind später RPG-widrig geworden (z.B. durch Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative und damit Senkung des Baulandbedarfs), liegt eine Auszonung vor mit höheren Chancen auf Entschädigungspflicht. Ob eine Entschädigungspflicht gegeben ist, ist im Einzelfall anhand der Umstände zu entscheiden. Der Bericht ist nicht falsch, aber zu wenig differenziert.	5	
	Ergebnis Frage 2	8	
	Bonus max. 2	2	
	Total Punktezahl	**24**	

Raster:

0-1,5	2-3,5	4-5,5	6-7,5	8-9,5	10-11,5	12-13,5	14-15,5	16-17,5	18-19,5	20-24
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6

Notenspiegel:

6	0
5.5	8
5	10
4.5	18
4	7
3.5	4
3	3

Durchschnitt: 4,52