

Aufgabe1: Yogastudio «Let it flow» (60-70 Minuten)

Sachverhalt

Frau K. ist Eigentümerin der Liegenschaft Karmaweg 15 in Z. Die Liegenschaft liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Z. in der Wohnzone W3. Diese Zone ist im Baureglement wie folgt umschrieben:

Art. 20, Wohnzone

Zonenkonform sind die folgenden Nutzungsarten:

- *Wohnen*
- *Dem Wohnen gleichgestellt sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Alterswohn- und Pflegeheime, Hotel- und Gastgewerbebetriebe, stilles Gewerbe, Bauten und Anlagen der Freikirchen.*

Seit der Mieter der Erdgeschosswohnung vor einem Jahr ausgezogen ist, betreibt Frau K. im Erdgeschoss das Yoga-Studio «Let it flow». Sie bietet tagsüber und abends (bis 22.00 Uhr) Einzelstunden und Yoga-Gruppenkurse für jeweils maximal 8 Teilnehmende an. Das Obergeschoss der Liegenschaft bewohnt sie selbst, die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet.

Das «Let it flow» ist den Nachbarn ein Dorn im Auge. Sie beklagen sich bei der Gemeinde Z. über den Mehrverkehr und die Belegung der Parkplätze in der blauen Zone durch Besucher des «Let it flow» und verlangen von der Gemeinde rechtliche Schritte.

Fragestellung:

Die Gemeinde Z. ersucht Sie um ein Erstellung eines Kurzgutachtens zur Rechtslage mit folgenden Fragestellungen:

1. Ist die Nutzung der Erdgeschosswohnung als Yoga-Studio baubewilligungspflichtig?
2. Wenn ja: Kann die Baubewilligung erteilt werden?
3. Welche Rechtsmittel stehen Frau K. zu, falls eine ggf. nötige Bewilligung verweigert wird bzw. den Nachbarn, falls eine ggf. nötige Bewilligung erteilt wird, wenn die Rechtsmittelmöglichkeiten ausgeschöpft werden?
4. Wie hat die Gemeinde gestützt auf die Anzeige der Nachbarn vorzugehen?
5. Falls Frau K. das Studio während der Dauer des Verfahrens weiterbetreibt: (a) Welche Möglichkeiten hat die Gemeinde, dies zu unterbinden? (b) Wie und mit welchen Argumenten könnte sich Frau K. gegen eine solche Anordnung zur Wehr setzen? (c) Wie beurteilen Sie die Erfolgsaussichten von Frau K. in diesem Punkt?

Aufgabe 2: «Klagewelle im Wallis?» (30-40 Minuten)

Sachverhalt

In einer Schweizer Tageszeitung war am 20. Dezember 2022 Folgendes zu lesen (leicht angepasst):

Bodeneigentümer gehen leer aus: Dem Wallis droht eine Klagewelle.

Das revidierte Raumplanungsgesetz soll eine weitere Zersiedlung verhindern. Greift aber nach Ansicht von Experten zu stark in die Gemeindeautonomie ein. Und lässt betroffene Grundeigentümer im Regen stehen.

Mit den Änderungen im Raumplanungsgesetz weht für Gemeinden und Grundeigentümer ein viel strengerer Wind. Vor der Revision haben einige Kantone das Gesetz sehr grosszügig interpretiert. Heute können sie das nicht mehr. Ziel der RPG-Revision ist es, Kulturland zu schonen, eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und stattdessen qualitativ nach innen zu verdichten. Dies soll auch erreicht werden, indem die Bauzonen auf den erwarteten Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet werden. Neben dem Wallis sind davon die Kantone Jura, Waadt, Basel-Landschaft oder Graubünden betroffen, die über die nächsten Jahre ebenfalls Bauland zurückzonen müssen.

Im Wallis ist der Rückzonungsbedarf am grössten. Das dürfte den Gemeinden noch einige Sorgen bereiten. Es ist denkbar, dass auf das Wallis eine Klagewelle zukommt. Der Grund: Die Eigentümer sollen für Rückzonungen nicht entschädigt werden. Und das, obwohl sie ihre Grundstücke jahrelang als Bauland versteuert haben. Doch die Aussichten auf Erfolg sind schlecht. Das Bundesgericht hat in solchen Fällen bisher sehr zurückhaltend entschieden. Trotzdem könnten im Einzelfall Entschädigungen fällig werden, beispielsweise, wenn die Eigentümer bereits bei der Erschliessung der Parzelle mitbezahlt haben. Und solche Fälle gibt es im Wallis einige.

Fragestellung

1. Nehmen Sie eine raumplanungsrechtliche Würdigung dieses Presseartikels vor. Insbesondere: Sind die zu den Zielen der RPG-Revision und zu den Massnahmen im Bericht gemachten Aussagen zutreffend?
2. Nehmen Sie eine enteignungsrechtliche Würdigung dieses Presseartikels vor. Insbesondere: Sind die zur Entschädigungslosigkeit gemachten Aussagen zutreffend? Nehmen Sie die erforderlichen Differenzierungen vor.