



Kommentar zu: Urteil [1C_142/2014](#) vom 13. März 2015
Sachgebiet: Raumplanung und öffentliches Baurecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. öffentlich-rechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Bau- und Immobilienrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#)

Gesamtrechtsnachfolge oder Einzelrechtsnachfolge im Falle der Veräußerung eines Grundstücks und Ausnahme von der geschlossenen Bauweise aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes

Autor / Autorin

Annika Magdalena Burrichter

Redaktor / Redaktorin

Florence Michèle Robert

WENGERPLATTNER

Das Bundesgericht erläutert den prozessualen Unterschied zwischen der Einzelrechtsnachfolge und der Gesamtrechtsnachfolge im Falle der Veräußerung eines Grundstückes und schützt eine gesetzlich nicht vorgesehene Ausnahme von der geschlossenen Bauweise aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Sachverhalt

[1] Im Juli 2012 ersuchte die Beschwerdegegnerin den Stadtrat Luzern um Genehmigung des Gestaltungsplans G 357 Bundesplatz Süd. Der Gestaltungsplan betrifft die Grundstücke Nr. 426 und 397, wobei auf Grundstück Nr. 426 eine Blockrandüberbauung errichtet werden soll, welche in nördlicher Ausrichtung bis zur Grenze des westlich gelegenen Nachbargrundstücks Nr. 1386 und im Süden bis zu rund 10m an das westlich angrenzende Grundstück Nr. 431 reicht. Gegen Westen ist zudem ein nach aussen hin offener Innenbereich vorgesehen.

[2] Die Beschwerdeführerin, welche als Eigentümerin von mehreren an das Gestaltungsplangebiet angrenzenden Grundstücken ein schutzwürdiges Interesse an einer Aufhebung des Gestaltungsplans hat, erhob dagegen Einsprache. Der Stadtrat Luzern wies die Beschwerde jedoch mit Entscheid vom 27. Februar 2013 im Wesentlichen ab und genehmigte den Gestaltungsplan mit Bedingungen und Auflagen. Die daraufhin von der Beschwerdeführerin erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde am 11. Februar 2014 ebenfalls abgewiesen.

[3] Innert Frist erhob die Beschwerdeführerin Verfassungsbeschwerde (richtigerweise Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten) beim Bundesgericht und beantragte die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts sowie die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz. Die Beschwerde, womit sie die Verletzung des Willkürverbots und des Gleichbehandlungsgebotes rügte, hat das Bundesgericht abgewiesen.

Kommentar

Parteiwechsel: Einzelrechtsnachfolge vs. Gesamtrechtsnachfolge

[4] Der Rüge des Willkürverbots liegt zugrunde, dass die Beschwerdegegnerin das vom Gestaltungsplan betroffene Grundstück Nr. 426 neu in zwei Parzellen aufgeteilt und diese an Dritte veräussert hat (Anmeldung beim Grundbuchamt vom 20. Dezember 2013). Gemäss Ansicht der Beschwerdeführerin hätte das Verwaltungsgericht im Sinne von § 21a des Luzerner Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 ([VRG LU](#)) von Amtes wegen prüfen müssen, ob die Käufer der beiden Parzellen als Gesamtrechtsnachfolger an die Stelle der Beschwerdegegnerin in den Prozess eingetreten seien und somit ein Parteiwechsel stattgefunden habe.

[5] Dabei werden die beiden Institute der Gesamtrechtsnachfolge und der Einzelrechtsnachfolge vermischt. Der Verkauf der streitbetroffenen Grundstücke an Drittpersonen begründet keine Gesamtrechtsnachfolge nach § 21a [VRG LU](#), sondern eine Einzelrechtsnachfolge nach § 21b [VRG LU](#). Wer alle Rechte und Pflichten einer Partei übernimmt oder ihr kraft Gesetz in diese nachfolgt, tritt an ihre Stelle in das Verfahren ein (§ 21a [VRG LU](#)). Erben sind als Gesamtrechtsnachfolger zu qualifizieren, welche per Gesetz in die Rechte und Pflichten des Erblassers eintreten (Art. 560 [Zivilgesetzbuch](#)). Bei der Einzelrechtsnachfolge oder Singularsukzession hingegen wird der Streitgegenstand von einem Dritten erworben, und der Erwerber kann an Stelle des Veräusserers in das Verfahren eintreten (§ 21b [VRG LU](#)). Der wesentliche prozessuale Unterschied zwischen den beiden Instituten liegt somit darin, dass der erwerbende Dritte im Falle der Gesamtrechtsnachfolge kraft Gesetzes oder durch die Übernahme der Rechte und Pflichten ohne Erklärung in den Prozess eintritt, wogegen der Parteiwechsel bei der Einzelrechtsnachfolge aktiv durch Eintrittserklärung seitens des Dritten herbeigeführt werden muss.

[6] Da die Veräusserung des im Streit liegenden Grundstückes lediglich eine Einzelrechtsnachfolge darstellt und das Vorliegen einer schriftlichen Eintrittserklärung Voraussetzung für einen Parteiwechsel gewesen wäre, musste das Verwaltungsgericht keine entsprechenden Abklärungen vornehmen. Der Vorwurf willkürlichen Verhaltens geht somit fehl.

[7] Im Verfahren vor Bundesgericht findet das Bundesgerichtsgesetz ([BGG](#)) Anwendung, welches keine Vorschriften zum Parteiwechsel beinhaltet. Demnach sind im Sinne von Art. 71 [BGG](#) die Bestimmungen über den Bundeszivilprozess ([BZP](#)) anwendbar. Art. 17 Abs. 1 [BZP](#) statuiert, dass ein Parteiwechsel grundsätzlich nur mit der Zustimmung der Gegenpartei gestattet wird. Zudem führt die Rechtsnachfolge selbst auf Grund von Gesamtnachfolge, anders als im kantonalen Recht, nicht kraft Gesetz zu einem Parteiwechsel, sodass die Verkäuferin einer streitbetroffenen Liegenschaft das Verfahren in ihrem Namen in Prozesstandschaft für fremdes Recht fortführt (Urteil des Bundesgerichts [1C_32/2007](#) vom 18. Oktober 2007, E. 1.1). Gleiches hat im vorliegenden Fall zu gelten, nachdem ein Parteiwechsel gar nicht beantragt wurde.

Abweichung von der geschlossenen Bauweise aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes

[8] Gemäss Bebauungsplan B 129 Hirschmatt/Neustadt vom 8. Februar 1990 ist für das Gestaltungsplangebiet die geschlossene Bauweise mit Blockrandüberbauung vorgesehen. Im Verwaltungsgerichtsentscheid wurde der Begriff der Blockrandüberbauung unter Verweis auf die bisherige Rechtsprechung als ein von Strassen oder Wegen abgegrenzter Block definiert, dessen Rand (nahezu) vollständig überbaut ist, wobei in dessen Innern üblicherweise ein Innenhof liegt.

[9] Die Beschwerdeführerin rügte die Erwägung des Kantonsgerichts, die geschlossene Bauweise sei im Norden zum Grundstück Nr. 1386 zwingend und an der Grenze der südlichen Grundstücke Nr. 427 und 431 nicht zwingend. Diese Annahme sei willkürlich, weil damit gegen die Grundsätze der Rechtssicherheit und -gleichheit verstossen würde.

[10] Das Gebot der Gleichbehandlung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Bundesverfassung ([BV](#)) gebietet, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Verletzt wird das Gebot der Gleichbehandlung jedoch erst, wenn kein vernünftiger Grund für die Ungleichbehandlung ersichtlich ist ([BGE 138 I 321](#) E. 3.2 S. 324).

[11] Der Abstand zu den nördlich angrenzenden Grundstücken beträgt 10m, wobei die südlichen Grundstücke lediglich einen Abstand von weniger als 4m zum Gestaltungsplangebiet aufweisen. Aus wohngygienischen Gründen sei es deshalb nicht möglich, die geschlossene Bauweise bis zu den südlich angrenzenden Grundstücken weiterzuführen, da die darauf bestehenden Gebäude Fenster und

Balkone aufweisen, wie dies bereits der Stadtrat Luzern ausgeführt hatte. Aufgrund der Tatsache, dass im Norden und Süden der geplanten Blockrandüberbauung wesentliche unterschiedliche tatsächliche Verhältnisse betreffend die bestehende Bausubstanz auf den Nachbargrundstücken vorliegen, erachtet das Bundesgericht die unterschiedliche Behandlung des nördlichen und südlichen Abschlusses der Blockrandüberbauung aus vernünftigen Gründen als gerechtfertigt, sodass keine Verletzung von Willkürverbot und Rechtsgleichheitsgebot vorliegt. Es ist zu begrüßen, dass das Bundesgericht bei der Interpretation einer Blockrandbebauung einen Spielraum zulässt, indem die seitlichen Abschlüsse einer Blockrandbebauung in ihrer Ausgestaltung durchaus voneinander abweichen dürfen, sofern dafür unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung vernünftige Gründe vorliegen.

Zitiervorschlag: Annika Magdalena Burricher, Gesamtrechtsnachfolge oder Einzelrechtsnachfolge im Falle der Veräusserung eines Grundstücks und Ausnahme von der geschlossenen Bauweise aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, in: dRSK, publiziert am 29. Mai 2015

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW



Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern
T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch