

# BGer 1C\_444/2025 vom 2. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_444\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_444_2025)

FR: TF 1C\_444/2025 du 2 avril 2026

IT: TF 1C\_444/2025 del 2 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid in einer Bausache, gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig ist (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümerin und Eigentümer von Stockwerkeinheiten einer an das Bauvorhaben angrenzenden Liegenschaft, die am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen haben und mit ihren Anträgen unterlegen sind, zur Rechtsmittelerhebung legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführenden beantragen erstmals vor Bundesgericht die (Mit-) Aufhebung der von der Baukommission der Stadt Maienfeld am 30. Januar 2024 erteilten Baubewilligung. Im vorinstanzlichen Verfahren ersuchten sie einzig um Aufhebung der Departementsverfügung vom 8. Februar 2024 und damit einhergehend um Abweisung des Gesuchs um Anschluss sowie Erteilung des Näherbaurechts an die Kantonsstrasse. Die Beschwerdegegnerschaft und die Stadt Maienfeld sind der Auffassung, beim Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung als solcher handle es sich um ein unzulässiges neues Begehren im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG, auf das nicht eingetreten werden könne. Wie es sich damit verhält, kann offenbleiben, da die Beschwerde ohnehin vollumfänglich abzuweisen ist.

### E. 2

Das kantonale Gesetzesrecht stellt, von hier ausser Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen, keinen Beschwerdegrund dar (vgl. Art. 95 BGG). Die unrichtige Anwendung kantonalen Rechts kann grundsätzlich nur über das Willkürverbot (Art. 9 BV) erfasst werden (BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1; je mit Hinweisen). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 144 I 113 E. 7.1; je mit Hinweisen).

Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet wird (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 150 II 346 E. 1.5.3; 147 II 44 E. 1.2; je mit Hinweisen). Mit ungenügend begründeten Rügen und allgemein gehaltener, rein appellatorischer Kritik am angefochtenen Entscheid setzt sich das Bundesgericht nicht auseinander (vgl. BGE 148 I 104 E. 1.5; 145 I 26 E. 1.3; 143 II 283 E. 1.2.2; je mit Hinweisen).

### **E. 3**

In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführenden zunächst geltend, die Voraussetzungen für eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs seien nicht gegeben. Auf eine erneute Publikation des vollständigen Baugesuchs könne nicht verzichtet werden. Zudem habe die Vorinstanz den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, indem sie davon ausgegangen sei, dass ausschliesslich die Näherbaubewilligung Streitgegenstand sei. Die Näherbaubewilligung und die Baubewilligung stellten eine rechtlich und tatsächlich untrennbare Einheit dar. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz den Streitgegenstand dennoch auf die Näherbaubewilligung beschränkt habe.

#### **E. 3.1**

Die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör führt zwar grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (sog. "formelle Natur"; vgl. statt vieler BGE 149 I 91 E. 3.2 mit Hinweis). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann jedoch ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann bzw. über die gleiche Kognition wie ihre Vorinstanz verfügt (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 ; 137 I 195 E. 2.3.2; je mit Hinweisen).

#### **E. 3.2**

Beim "Teilurteil" vom 10. September 2024 handelt es sich in der Terminologie des Bundesgerichtsgesetzes um einen anderen selbständig eröffneten Vor- oder Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG, da dieser weder ein selbständiges Begehren behandelte noch das Verfahren nur für einen Teil einer Streitgenossenschaft abschloss (vgl. Art. 91 BGG). Darin bejahte das ehemalige Verwaltungsgericht die Rechtsmittellegitimation der Beschwerdeführenden und stellte eine Gehörsverletzung fest, ohne sich zu deren rechtlichen Folgen zu äussern (vgl. Sachverhalt lit. B). Im hier angefochtenen Entscheid gelangt die Vorinstanz nun zum Schluss, der Publikationsfehler könne als nachträglich geheilt qualifiziert werden. Es habe sich nicht um eine schwerwiegende Verletzung der Parteirechte gehandelt. Die Beschwerdeführenden hätten sich im Rahmen eines umfangreichen, doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen - insbesondere zum Gesuch um die Zusatzbewilligung sowie die damit zusammenhängende Projektänderung zwecks Rückversetzung der Stützmauer - äussern können. Eine Rückweisung würde aufgrund der Ausführungen der Parteien bloss zu einem prozessualen Leerlauf führen, weshalb sich eine Aufhebung auch aus verfahrensökonomischen Überlegungen nicht aufdränge.

Die Beschwerdeführenden erachten die aus der unterlassenen Publikation der Projektänderung resultierende Gehörsverletzung als besonders gravierend, weil zahlreiche andere Drittbetroffene von der Wahrnehmung ihrer Rechte ausgeschlossen worden seien. Diesen Dritten gegenüber sei eine Heilung von vornherein ausgeschlossen. Damit übersehen die Beschwerdeführenden, dass sie gemäss der Praxis des Bundesgerichts nicht befugt sind, sich auf ein allfälliges Interesse Dritter an einer erneuten Publikation des Baugesuchs zu berufen (Urteile 1C\_624/2024 vom 10. Dezember 2025 E. 2.6; 1C\_539/2024 vom 4. Dezember 2025 E. 4.2; 1C\_403/2024 vom 6. Oktober 2025 E. 5.2;

teils mit weiteren Hinweisen). Wie aus den nachfolgenden Ausführungen erhellt, hat sich die Vorinstanz zudem durchaus auch mit Rügen auseinandergesetzt, die nicht allein die Projektänderung bzw. die Zusatzbewilligung, sondern das Bauvorhaben als Ganzes betreffen, obschon die Beschwerdeführenden keine Einsprache gegen Letzteres erhoben hatten. Folglich hätte eine erneute Publikation des Baugesuchs für sie auch keinen erkennbaren praktischen Nutzen (vgl. zit. Urteil 1C\_539/2024 E. 4.2).

### **E. 3.3**

Zum Streitgegenstand führt die Vorinstanz einleitend aus, die Beschwerdeführenden haben in ihrer Vernehmlassung vom 30. Mai 2024 explizit ausgeführt, sie hätten gegen die vier geplanten Mehrfamilienhäuser keine Einwände, weshalb sie es auch bewusst unterlassen hätten, innert der Auflagefrist Einsprache zu erheben. Weiter hält die Vorinstanz fest, die Beschwerde richte sich unbestrittenermassen nur gegen die Zusatzbewilligung des Departements vom 8. Februar 2024, d.h. gegen die Erteilung des Näherbaurechts an die Kantonsstrasse und die Zufahrt zur Kantonsstrasse. Die geplanten Mehrfamilienhäuser bildeten damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Streitig und zu prüfen sei somit ausschliesslich die Frage, ob das Departement die Bewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands sowie den Anschluss an die Kantonsstrasse zu Recht erteilt habe.

In der Folge behandelte die Vorinstanz allerdings auch die Rügen der Beschwerdeführenden hinsichtlich der Erschliessung, insbesondere im Zusammenhang mit dem privaten Quartierplan, soweit sie darauf nicht aus anderen Gründen (als der unterbliebenen Einsprache) verzichten konnte. Damit war eine volle Prüfung im Sinne von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG (SR 700) gewährleistet. Auch eine inhaltliche Abstimmung des kommunalen und kantonalen Entscheids fand statt (vgl. Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG ). Inwiefern in diesem Zusammenhang anderweitig Bundesrecht verletzt worden sein könnte, ist nicht ersichtlich. Eine Verletzung des Willkürverbots oder anderer verfassungsmässiger Rechte wird in der Beschwerdeschrift nicht dargetan (vgl. vorne E. 2). Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz in diesem Zusammenhang den rechtserheblichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt hätte (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG ).

### **E. 4**

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, sie hätten gestützt auf das kantonale Baurecht und als "faktische Mitbauherrschaft" am Baubewilligungsverfahren beteiligt werden müssen.

#### **E. 4.1**

Gemäss Art. 89 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden vom 6. Dezember 2004 [KRG/GR; BR 801.100] ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mitzuunterzeichnen, wenn die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks ist. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

#### **E. 4.2**

Nach den verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz (vgl. Art. 105 Abs. 2 BGG ) soll das Bauvorhaben auf den Parzellen Nrn. 641, 662, 663 und 2456 verwirklicht werden. Die Parzelle Nr. 643 der Beschwerdeführenden stellt damit kein Baugrundstück im

Sinne von Art. 89 Abs. 3 Satz 1 KRG /GR dar. Dies wird von den Beschwerdeführenden auch gar nicht behauptet. Vielmehr machen sie geltend, ihr Grundstück werde für die Erschliessung des Bauvorhabens beansprucht. Gemäss der Vorinstanz seien die diesbezüglichen Dienstbarkeitsrechte mit dem rechtskräftig genehmigten privaten Quartierplan Krusegg begründet worden, mit dem sich die Beschwerdeführenden einverstanden erklärt hätten. Somit legt die Vorinstanz schlüssig dar, dass die erforderlichen Rechte für die Erschliessung nachgewiesen wurden. Eine Bundesrechtsverletzung ist insoweit nicht erkennbar. Inwiefern den Beschwerdeführenden aufgrund der vorgesehenen Zuteilung von zwei Parkplätzen in der projektierten Einstellhalle (vgl. unten E. 5.1) faktisch eine Stellung als Mitbauherrschaft zukommen soll, die eine Beteiligung am Baubewilligungsverfahren von Bundesrechts wegen zwingend notwendig gemacht hätte, ist ebenso wenig ersichtlich.

## **E. 5**

In der Sache machen die Beschwerdeführenden geltend, aufgrund des "nicht umsetzbaren" privaten Quartierplans Krusegg liege eine "unzureichende Grundlage" für die Baubewilligung vor.

### **E. 5.1**

Soweit verständlich meinen die Beschwerdeführenden, einen Anspruch auf eine bestimmte Anzahl Parkplätze in der projektierten Einstellhalle zu haben. Den vorinstanzlichen Ausführungen kann diesbezüglich entnommen werden, gemäss dem Quartierplan müsse für die gemeinsame Parkierung der Parzellen Nrn. 641, 643, 662, 663 und 2456 eine Einstellhalle erstellt werden; die Parkplätze würden in der Einstellhalle, auf dem Vorplatz der Einstellhalle und auf der Parzelle Nr. 643 erstellt bzw. basierend auf dem Ist-Zustand belassen. Die Anzahl der Parkplätze richte sich nach dem Baugesetz der Stadt Maienfeld. Der Parzelle Nr. 643 würden zwei Parkplätze in der Einstellhalle anstelle der bestehenden Parkplätze auf der Parzelle Nr. 2456 kostenlos zugesprochen. Falls weitere Pflichtparkplätze auf der Parzelle Nr. 643 aufgelöst würden, bestünde das Recht, diese in der Einstellhalle zu den Erstellungskosten zu integrieren.

### **E. 5.2**

Woraus die Beschwerdeführenden genau ableiten, für die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 643 bestehe ein Anspruch auf gesamthaft 13 Abstellplätze, liegt nicht auf der Hand und ergibt sich auch nicht aus dem angefochtenen Entscheid. Ungeachtet der Frage, wie viele Parkplätze zugunsten der Parzelle Nr. 643 tatsächlich geplant sind bzw. nach Auffassung der Beschwerdeführenden hätten geplant werden müssen, ist weder dargetan noch ersichtlich, inwiefern der angefochtene Entscheid in diesem Punkt bundesrechtswidrig sein soll. Beim Quartierplan handelt es sich um ein Institut des kantonalen Rechts (vgl. Art. 51 ff. KRG /GR). Die Verletzung von Vorschriften des kantonalen Rechts prüft das Bundesgericht wie gesehen bloss auf Willkür hin. Eine hinreichend begründete Willkürüge kann der Beschwerdeschrift nicht entnommen werden, weshalb sich Weiterungen zu diesem Thema erübrigen.

## **E. 6**

Sodann rügen die Beschwerdeführenden Mängel bei der Erschliessung, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit. Diesbezüglich sind sie darauf hinzuweisen, dass sich die einzelnen Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG im Detail aus dem kantonalen Recht ergeben. Auf diesem Gebiet räumt das Bundesgericht

den kantonalen und kommunalen Behörden einen erheblichen Ermessensspielraum ein (vgl. BGE 121 I 6 E. 3a; Urteil 1C\_302/2025 vom 13. Januar 2026 E. 6.1 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden verfallen in unzulässige appellatorische Kritik, wenn sie - ohne im Einzelnen auf die Erwägungen der Vorinstanz einzugehen - dem Bundesgericht lediglich ihre eigene Einschätzung vortragen.

#### **E. 7**

Schliesslich monieren die Beschwerdeführenden, die Ausnahme vom Strassenabstand und damit einhergehend das vom Kanton erteilte Näherbaurecht gemäss kantonalem Strassengesetz sei "rechtswidrig". Konkret bringen sie vor, die geplante Stützmauer zur Kantonsstrasse unterschreite den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von fünf Metern in gravierender Weise und weise lediglich einen Abstand von 0,85 m auf. Eine solche Abweichung sei nur unter besonderen Verhältnissen oder bei Vorliegen eines Härtefalls zulässig. Beides sei hier nicht gegeben, womit ein Missbrauch der gesetzlichen Ausnahmebestimmung vorliege. Zudem missachte das Projekt die erhöhten gestalterischen Anforderungen an Bauten und Anlagen im Erhaltungsbereich von Maienfeld. Die Vorinstanz habe weder konkrete Auflagen zur Höhe noch zur Gestaltung der Stützmauer erlassen. Die Vorinstanz habe "das Recht" also "falsch" angewendet.

Die Beschwerdeführenden verkennen wiederum, dass das Bundesgericht die Verletzung von Vorschriften des kantonalen Rechts bloss auf Willkür hin prüft. Mit ihren Ausführungen vermögen sie eine willkürliche Anwendung von Art. 47 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden vom 1. September 2005 (StrG/GR; BR 807.100) bereits deshalb nicht aufzuzeigen, weil sie auf die diesbezüglichen Erwägungen im angefochtenen Entscheid keinerlei Bezug nehmen. Weshalb das Projekt erhöhte gestalterische Anforderungen missachte und die Vorinstanz verpflichtet gewesen sein soll, konkrete Auflagen zur Höhe und Gestaltung der Stützmauer zu erlassen, wird nicht substantiiert begründet. Auch insoweit ist eine Bundesrechtsverletzung weder dargetan noch ersichtlich.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Zudem haben sie der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung auszurichten, für die sie ebenfalls solidarisch haften (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG ). Keine Entschädigung ist der Stadt Maienfeld geschuldet, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.