

## GR\_GERICHTE PVG 2016 15 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PVG\\_2016\\_15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2016_15)

FR: GR\_GERICHTE PVG 2016 15 du 13 février 2026

IT: GR\_GERICHTE PVG 2016 15 del 13 febbraio 2026

### Volltext

11/15 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2016 117 Raumordnung und Umweltschutz  
11 Planisaziun dal territori e protezziun da l'ambient Pianificazione territoriale e protezione dell'ambiente  
Domanda da baghegiar. Cumproprietad. Legitimaziun. – Tenor art. 89 al. 3 LPTGR sto ina damonda da baghegiar vegnir consutsignada dil proprietari ni dalla proprietaria, sch'il patrun da construcziun ei buc il proprietari dil su- lom; aschia eis ei garantiu che l'autoridad da baghegiar examinescha mo damondas da baghegiar, sch'il petent ei legitimaus entras il dretg civil da realisar il project da construcziun ch'ei d'approbar (cons. 2b). – Sch'ina cuminonza da proprietad comunabla cumpeggia mo dus cumproprietaris obtegnan ins naturalmein negi- na maioritad ed ei drova facticamein adina in consens; ei dependa buc a tgeinina dallas categorias che las me- siras planisadas (mesiras da construcziun necessarias ubain utilas) tenor damonda da baghegiar vegnessen attribuidas (cons. 2c). – En cass nua che la damonda da baghegiar pertuccava la proprietad comunabla d'ina proprietad en condomi- ni e nua ch'il consentiment necessari per quella era buc avon maun, han ins buca saviu entrar sin la damonda da baghegiar e buca tractar quella materialmein (cons. 2d, e). Baugesuch. Miteigentum. Legitimation. – Gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen, falls die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks ist; so ist garantiert, dass die Bau- bewilligungsbehörde nur Baugesuche prüft, wenn der Gesuchsteller die privatrechtliche Legitimation für die Realisierung eines Bauprojektes besitzt (E.2b). – Wenn eine Miteigentumsgemeinschaft nur aus zwei Miteigentümern besteht, hat einer allein offensichtlich 15

11/15 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2016 118 keine Mehrheit und es bedarf faktisch immer der Ein- stimmigkeit, und zwar unabhängig von der Qualifikation der baulichen Massnahmen (notwendige oder nützliche bauliche Massnahmen) (E.2c). – Im Falle eines Baugesuchs betreffend eine Stockwerk- eigentümerschaft, bei dem es an der notwendigen Zu- stimmung dafür offensichtlich fehlt, darf auf das Bauge- such nicht eingetreten und dieses materiell behandelt werden (E.2d, e). Domanda di costruzione. Comproprietà. Legittimazione. – Giusta l'art. 89 cpv. 3 LPTC, se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costru- zione va controfirmata dal proprietario; con ciò viene garantito che l'autorità edilizia abbia da esaminare solo le domande di costruzione il cui richiedente è legittima- to secondo il diritto civile a presentare il progetto di co- struzione da approvare (cons. 2b). – Se una comunione di comproprietari è composta solo da due proprietari, senza l'approvazione di ambedue non è dato ottenere una maggioranza e quindi un consen- so, indipendentemente dalla questione di sapere a che categoria vadano assegnati (lavori necessari o utili) gli interventi edilizi richiesti (cons. 2c). – Nel caso in cui una domanda di costruzione riguarda la comproprietà per piani per la quale manca fin dall'inizio il consenso necessario, non è dato entrare nel merito della stessa e trattarla materialmente (cons. 2d, e). La dertgira trai en consideraziun: 2.b) Tenor art. 89

al. 3 LPTGR sto ina damonda da baghegiar vegnir consutsignada dil proprietari ni dalla proprietaria, sch'il pa- trun da construcziun ei buc il proprietari dil sulom. Cun suttascriver la damonda da baghegiar expriman ils proprietari ch'els ein d'ac- cord cun la damonda da baghegiar inoltrada dil patrun da construc- ziun. Aschia eis ei garantiu che l'autoridad da baghegiar examine- scha mo damondas da baghegiar, sch'il petent ei legitimaus entras il dretg civil da realisar il project da construcziun ch'ei d'approbar (sentenzia dalla dertgira federala 1C\_529/2014 dils 13 d'october 2015 consid. 4.5). Quella determinaziun vul damai preservar l'au- toridad egl interess dall'efficienza d'examinar projects da construc- ziun che san tut tenor gnanc vegnir realisai, perquei ch'ina autoridad

11/15 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2016 119 da baghegiar maunca (tenor dretg civil) [messadi dalla regenza al cussegl grond concernent la revisiun dalla lescha davart la planisa- ziun dil territori dil cantun Grischun, carnet nr. 3/2004-2005, p. 365]. La norma duei era evitar ch'in cunparticipau ad in'immobilia ve- gni sfurzaus d'in auter cunparticipau ella rolla dil plonschider tenor dretg civil el rom d'in project inoltrau autocraticamein (PDA 1987 nr. 20). Damondas da dretg civil ein perquei relevantas ella proce- dura per la lubientscha da baghegiar denter auter, sch'il patrun da construcziun ei buca resp. buc il proprietari exclusiv dil sulom. c) Igl adversari da recuors e petent dalla damonda da baghe- giar ei el cass present buc il proprietari exclusiv dil bein immobi- liar nr. . Tenor igl extract dil register funsil dil circuit da Z.

dils 6 d'october 2015 ein il recurrent (cumproprietari cun 420/1000, sulom da cumproprietad nr. ) ed igl adversari da recuors (cumproprietari cun 580/1000, sulom da cumproprietad nr. ) cumproprietaris dil bein immobilial, sin il qual sesanfla ina casa da habitar. Tenor art. 646 al. 1 dil cudisch civil svizzer (CCS, DS 210) se- tracta ei d'ina cumproprietad sco ina fuorma da proprietad commu- nabra, sche pliras personas han proprietad vid ina caussa, mintgina per ina part e senza che la caussa seigi dividida materialmein. Per disponer dalla caussa senza drova ei da principi il conclus unanim dils cumproprietaris (art. 648 al. 2 ed art. 653 al. 2 CCS). Concernent las necessitads da consentiment per prender per mauns mesiras da construcziun prevesa art. 647c CCS en connex cun mesiras da construcziun necessarias il consentiment dalla maiortad da tut ils cumproprietaris, art. 647d CCS en connex cun mesiras utilas il con- sentiment dalla maiortad da tut ils cumproprietaris che represen- tan il medem mument la gronda part dalla caussa ed art. 647e CCS en connex cun midadas che surveschan agl embelliment ed alla cu- madeivladad (aschinumnadas midadas luxuriosas) il consentiment da tut ils cumproprietaris. Sch'ina cuminonza cumpeglia mo dus cumproprietaris obtegnan ins naturalmein negina maiortad ed ei drova facticamein adina in consens (cump. Christoph Brunner/Jürg WiChtermann, Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 5. ediziun, Basi- lea 2015, art. 647 N 37; cump. art. 647 al. 2 CCS). Ella constellaziun presenta drova ei damai il consentiment dil recurrent e digl adver- sari da recuors per prender per mauns ina mesira da construcziun vid l'immobilia ch'ei en cumproprietad. Ei dependa buc a tgeinina dallas categorias numnadas che las mesiras planisadas tenor da- monda da baghegiar vegnessen attribuidas. d) Vid quei resultat mida era igl uorden d'utilisaziun dils 21 da fenadur 1995 nuot, il qual ei menziunaus el register funsil. Denter

11/15 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2016 120 auter attribuescha quel als cumproprietaris (lezza ga D. [part dalla cumproprietad: 420/1000], E. [part dalla cumproprietad: 352/1000] e B. [part dalla cumproprietad: 228/1000]) dretgs d'utilisaziun exclusivs per certas parts digl edifeci sin la parcella nr. . Quei che risguarda las relaziuns

denter ils cumproprietaris respectivs dalla parcella renviescha igl uorden d'utilisaziun allas prescripziuns d'art. 647 ss. CCS e quei che risguarda l'administraziun allas prescripziuns tenor art. 712e ss. CCS, malgrad ch'ei setraccata en quei cass buca d'ina proprietad en condomini. Aschia s'avischinan ins al dretg special arisguard la proprietad en condomini sco cumproprietad qualificada (art. 712a–712t CCS). La proprietad en condomini cumpeggia la part dalla cumproprietad d'ina parcella, la quala dat il dretg special al cumproprietari da duvrar exclusivamein certas parts d'in edifeci (p.ex. singulas alzadas ni parts da quellas) e da baghegiar ora igl intern da quellas (art. 712a al. 1 ed art. 712b al. 1 CCS). Objects che san buc esser objects dil dretg special ein tenor art. 712b al. 2 CCS denter auter ils stabiliments ed ils indrezs che surveschan era als auters proprietaris en condomini per l'utilisaziun da lur localitads (aschignumnadas parts communablas). Per saver tractar ina damonda da baghegiar en cass ch'ina part comunabla seigi pertuccada ston ins, applicond art. 712g al. 1 CCS, verificar da principi a maun dallas disposiziuns dad art. 647c ss. CCS, schebein la lubientscha da baghegiar tenor dretg civil maunca buc evidentamein. Concernent in project da construcziun che pertucca sulettamein ina part digl edifeci che vala sco object dil dretg special ha il proprietari en condomini perencunter da principi persuls il dretg da construcziun (SDA R 12 118 dils 27 da november 2012). Cun la part da cumproprietad semplia san ins bein colligiar in dretg d'utilisaziun exclusiv per certas parts digl edifeci (art. 647 al. 1 CCS). Ins sa denton gest buca colligiar cun quella cumproprietad semplia in dretg exclusiv per prender per mauns mesiras da construcziun vid resp. en quellas parts sco il dretg exclusiv da midar igl interiur da singulas parts digl edifeci ch'ei objects dil dretg special en cass da proprietad en condomini. Anzi, la cuminonza dils cumproprietaris ei da principi indispensablamein competenta da far midadas da construcziun (agl intern ed agl extern) vid igl edifeci aunc adina comunabel (Brunner/WiChtermann, BSK CCS II, el liug indicau, art. 647 N 14). e) Igl ei pia in fatg fix ch'igl adversari da recuors ei buc autorisau da realisar persuls las mesiras da construcziun tenor la damonda da baghegiar, mobein ch'ei drova persunter il consentiment dad omisdus cumproprietaris. En cass cumparegliabels, nua

11/15 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2016 121 che la damonda da baghegiar per il project da construcziun pertuccava la proprietad comunabla d'ina proprietad en condomini e nua ch'il consentiment necessari per quella era buc avon maun, han ins buca saviu entrar sin la damonda da baghegiar e buca tractar quella materialmein, perquei ch'il petent era sut quellas circumstanzas evidentamein buc autorisau da realisar la construcziun per motivs tenor dretg privat (sentenzia dalla dertgira federala 1C\_116/2013 dils 11 d'october 2013 consid. 5; PDA 1982 nr. 23). En quei senn maunca agl adversari da recuors el cass present evidentamein l'autorisaziun da baghegiar tenor dretg civil. La damonda da baghegiar havess duvrau il consentiment dil recurrent, per exempel cun schar sutsignar supplementarmein quel la damonda da baghegiar. L'autoridad da construcziun havess per consequenza buc astgau entrar sin la damonda da baghegiar e buc astgau tractar ella materialmein. Il recuors vegn perquei approbaus e la lubientscha da baghegiar sco era la decisiun da protesta dils vegnan abolidas. R 15 98 Sentenzia dils 28 da zercladur 2016

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