

# GR\_GERICHTE R 2005 58 vom 14. Juli 2005

GR Gerichte, 2005-07-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R 2005 58](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2005_58)

FR: GR\_GERICHTE R 2005 58 du 14 juillet 2005

IT: GR\_GERICHTE R 2005 58 del 14 luglio 2005

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Volltext

R 05 58 4. Kammer URTEIL vom 14. Juli 2005 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Baueinsprache 1. a) Mit Urteil vom 26. August, mitgeteilt am 16. November 2004, erwog das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im Rekursverfahren (R 04 17; E. 3) zwischen ... (Eigentümer einer StW-Einheit im Mehrfamilienhaus „Chesa ...“ auf Parz. 1183; Rekurrent) einerseits sowie der Gemeinde ... (Baubehörde; Rekursgegnerin) und dem Bauherrn ... (Bauparz. 2254; Rekursgegner) andererseits, dass es sich beim geplanten Bauobjekt um ein grosszügiges Einfamilienhaus (581 m<sup>2</sup> BGF; in AW mit AZ 0.5) handle, weshalb auf die Realerfüllung der Erstwohnungsanteilsverpflichtung (EWAV) von Seiten der Baubehörde zu Recht verzichtet worden sei und dafür eine verdoppelte Ersatzabgabe (statt 5% hier 10% des amtlich geschätzten Neubauwerts) vom Bauherrn erhoben worden sei. Dieses Urteil ist sodann allseits unangefochten in Rechtskraft erwachsen. b) Im Februar 2005 reichte der gleiche Bauherr für dasselbe Baugrundstück 2254 ein Gesuch für eine Projektänderung ein, worin es insbesondere um Veränderungen an der Fassadenverkleidung und an der Raumeinteilung im Hausinnern (ohne jedoch nennenswerte Erweiterung der bereits bewilligten Gebäudekubatur) ging. Innert Frist erhob dagegen u.a. auch der Nachbar ... Einsprache. c) Mit Entscheid vom 21./23. März 2005 wies der Gemeindevorstand die Einsprache ab, soweit er darauf eintrat. Zur Begründung brachte er vor, dass die Projektänderung nur sehr kleine Kubaturabweichungen aufweise und deshalb eine Neuprofilierung als nicht notwendig erachtet worden sei. Die

Gemeinde sei sich indessen bewusst, dass die neu vorgesehene Glasverkleidung beim Haus (aus ästhetischer Sicht) heikel sei, weshalb erst anhand einer Bemusterung über die endgültige Farb- und Materialwahl entschieden werde. Was die (abermals) gerügte Verletzung der EWAV betreffe, sei darüber bereits in der Stammbaubewilligung bzw. im Urteil (R 04 17) eindeutig und verbindlich entschieden worden, weshalb diesbezüglich ein Nichteintretensentscheid ergehen müsse. 2. Dagegen erhob der Einsprecher am 22. April 2005 frist- und formgerecht Rekurs beim kantonalen Verwaltungsgericht mit den Begehren um kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids in Bezug auf den Punkt der EWAV, um Verpflichtung des Bauherrn zur Realerfüllung (mind. 1/6 des Wohnraums als EW) und folglich eben auch noch um entsprechende Anpassung der Ersatzabgabe. Zur Begründung führte er im Wesentlichen an, dass durch die Projektänderung gezielt zwei eigenständige, unabhängig voneinander funktionierende Wohneinheiten (im OG und 2. UG) mit je separaten Küchen geschaffen werden sollten, womit der Grund für die gewährte Privilegierung (keine Realerfüllung EWAV; dafür doppelte Ersatzabgabe) für das im Urteil R 04 17 noch (irrtümlich) als „grosszügiges EFH“ qualifizierte Bauvorhaben auf Parz. 2254

inzwischen klarerweise weggefallen sei und es dem Bauherrn nun zumutbar wäre, wenigstens 1/6 der gesamten Wohnfläche als Erstwohnung im Sinne der Bestimmungen des kommunalen Baugesetzes (BG) für Dritte bereitzuhalten. 3. In ihrer Vernehmlassung beantragte die Vorinstanz kostenfällige Abweisung des Rekurses und damit die Bestätigung des angefochtenen Einspracheentscheids. Den Einwänden des Einsprechers hielt sie entgegen, dass das bereits gerichtlich beurteilte und materiell rechtskräftig entschiedene Baubewilligungsprojekt vom August 03 (Streitverfahren R 04 17) und das Abänderungsprojekt vom Febr. 05 praktisch identisch seien, was die Realisierung der EWAV betreffe, da sich dadurch weder an der Anzahl, am Volumen noch an der Nutzung der bisherigen Wohnräume etwas verändert hätte. Damit sei dem rechtskräftigen Urteil (E. 3) weiterhin volle Gültigkeit zugekommen, weshalb sich eine erneute Auseinandersetzung mit dieser

Streitfrage infolge res iudicata (bereits abgeurteilte Sache) zum vorneherein verbiete. Am diesbezüglichen Nichteintretensentscheid gebe es daher auch nichts auszusetzen. 4. Der Bauherr seinerseits beantragte Nichteintreten auf den Rekurs; evtl. Abweisung desselben; unter Kosten-/Entschädigungsfolge zulasten des betreffenden Nachbarn. Ergänzend machte er geltend, dass der Einsprecher durch die angebliche Verletzung der EWAV nicht mehr betroffen sei als irgend ein Bürger der Gemeinde, weshalb auf den Rekurs gar nicht eingetreten werden könnte. Die vorgesehenen Änderungen hätten sich nur auf das Material der Fassaden, die Vordächer auf den Terrassen, die Überdachung der Garagenrampe sowie die interne Raumaufteilung bezogen. Die Gebäudegrösse selbst, die beiden Küchen und die Anzahl der Wohnräume seien im Vergleich zur schon erteilten Stammbaubewilligung indessen unverändert geblieben, weshalb die Qualifikation als grosszügiges EFH weiterhin korrekt sei und die daraus gezogenen Schlüsse (R 04 17 E. 3) betreffend EWAV immer noch gültig seien. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Nach ständiger Rechtsprechung prüft das Verwaltungsgericht die formellen Gültigkeitserfordernisse eines Verfahrens von Amtes wegen. Es klärt dabei insbesondere auch die Frage, ob die Vorinstanz zu Recht auf eine Einsprache gar nicht eingetreten ist. Einen möglichen Nichteintretensgrund stellt dabei die Existenz einer so genannten „negativen Entscheidungsvoraussetzung“ dar, was die Berücksichtigung einer bereits anderweitig rechtshängig gemachten oder schon einmal rechtskräftig entschiedenen Streitsache bedeutet. Trifft dies zu, kann auf ein erneut erhobenes Rechtsmittel zum vorneherein nicht eingetreten werden (Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 1983, S. 72 ff.; BGE 121 III 477 E. 2; BGE vom 17.11.2004 [4C.314/2004] E. 1.1.-1.2; VGU S 04 1).

b) Die materielle Rechtskraft bzw. die Verbindlichkeit eines Urteils für spätere Verwaltungsverfahren oder Prozesse ist eine Frage des Bundesrechts. Eine abgeurteilte Sache (res iudicata) liegt vor, wenn das streitige Begehren schon einmal mit einem rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dem ist so, falls das Begehren demselben Gericht aus dem gleichen Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird (BGE 125 III 241 E. 1, 123 III 16 E. 2a, 119 II 89 E. 2a). Die materielle Rechtskraft des Urteils wird objektiv begrenzt durch den Streitgegenstand. Der Begriff der Identität der Anträge oder des Rekurses ist dabei nicht grammatikalisch, sondern inhaltlich zu verstehen. Die Rechtskraftwirkung tritt jedoch nur insofern ein, als über den geltend gemachten Anspruch bereits rechtsgültig entschieden wurde. Inwieweit dies der Fall ist, ergibt die Auslegung des Urteils, zu welcher sein ganzer Inhalt heranzuziehen ist. Zwar erwächst der Entscheid nur in jener Form in Rechtskraft, wie er am Schluss im Dispositiv

des Urteils zum Ausdruck kommt, doch ergibt sich dessen Tragweite vielfach erst aus einem Beizug der Begründung des Urteils, besonders im Fall einer früheren Abweisung eines inhaltlich genau gleich gelagerten Rekurses (BGE 121 III 478 E. 4a; BGE vom 17.11.2004 [4C.314/2004] E. 1.3-1.4 sowie BGE vom 22.01.2003 [4C.138/2002] E. 2.1; PVG 1999 Nr. 55, 1996 Nr. 36/Nr. 105, 1995 Nr. 92 und 1990 Nr. 77). c) Im konkreten Fall ist erstellt, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil vom 26. August, mitgeteilt am 16. November 2004 (Proz.-Nr. VGU R 04 17), bereits einmal unmissverständlich und (mangels Weiterzugs ans Bundesgericht) auch rechtskräftig über einen Verzicht auf die Realabgeltung der im Rekurs R 05 58 erneut zur Diskussion gestellten Erstwohnungsanteilsverpflichtung und der dafür im Gegenzug verdoppelten Ersatzabgabe entschieden hat (vgl. Dispositiv Ziff. 1 in Verbindung mit Erwägung 3 [S. 13/14] der Begründung im Urteil R 04 17). Darin wurde abschliessend befunden, dass – trotz bestehender Planungszone – bei demselben Bauprojekt eine geldwerte Abgeltung ohne Realersatz zulässig sei. Was der Rekurrent im erneut angestrebten Rekurs (R 05 58) dagegen vorbringt, ist nicht geeignet, die materielle Rechtskraftwirkung des früheren Urteils R 04 17 anzuzweifeln oder gar zu erschüttern. Die Sachdarstellung,

wonach sich durch die nachgereichte Projektanpassung im Febr. 05 ein beträchtlich verändertes Gesamtbild bezüglich der Grösse und Nutzung des Bauvorhabens auf Parz. 2254 ergeben hätte, wird durch die konkreten Abänderungspläne (vgl. im Detail: Modifizierte Grundrisspläne Nr. 45.2-211 [1.-3. UG] und Nr. 45.2-212 [EG und OG] sowie revidierte Schnittpläne Nr. 45.2-213 [Fassade Nordost] und Nr. 45.2-214A [Fassaden Südost, Südwest, Nordwest]; allesamt mit räumlich wie kubisch offenkundig nicht ins Gewicht fallenden Abweichungen [rot skizziert] gegenüber der erteilten Stammbaubewilligung [gelb; Abbruch]) widerlegt und ist als reine Schutzbehauptung zu qualifizieren, um auf diesem Umweg in letzter Konsequenz nochmals ein gänzlich neues Baubewilligungs- und Einspracheverfahren zu erwirken, woraus dem sich seit über fünf Jahren darum bemühenden Bauherrn eine weitere (kostspielige) Bauverzögerung entstehen würde. Dass eine derartige Verhinderungsstrategie des Nachbarn vorab keinen Rechtsschutz verdient, liegt auf der Hand und bedarf keiner weiteren Erörterungen. d) Der angefochtene Nichteintretensentscheid der Vorinstanz erweist sich demnach in jeder Beziehung als rechtmässig und vertretbar, was im Resultat zur vollständigen Abweisung des Rekurses führt. 2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 75 des Verwaltungsgerichtsgesetzes (VGG, BR 370.100) vollumfänglich dem Rekurrenten aufzuerlegen. Er hat die Vorinstanz und den Bauherrn, die sich beide unabhängig voneinander je durch einen freiberuflich tätigen Rechtsanwalt vertreten liessen, überdies aussergerichtlich angemessen zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend

- aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 144.-- zusammen Fr. 3'144.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. ... hat die Gemeinde ... sowie ... zudem aussergerichtlich mit je Fr. 1'500.-- (inkl. MWST) zu entschädigen.

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