

GR_GERICHTE R 2010 105 vom 8. Februar 2011

GR Gerichte, 2011-02-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2010 105](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2010_105)

FR: GR_GERICHTE R 2010 105 du 8 février 2011

IT: GR_GERICHTE R 2010 105 del 8 febbraio 2011

Regeste

Wiederherstellungs- und Bussverfügung | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 5

Am 06.12.2010 replizierte ... Zu den amtlichen Vermessungen könne er sich nicht äussern, weil er diese nie gesehen habe. Vorliegend betrage die Firsthöhe ab Terrain des Nachbarn ... 11.16 m und die Gebäudehöhe ab Terrain West 7.10 m. In der Dorfkernzone 2 sei die Gebäudehöhe von 10 m und die Firsthöhe von 14 m zulässig. Die Gemeinde habe verschuldet, dass ... seinem ersten Baugesuch nicht zugestimmt habe, da sie die ursprünglichen Pläne vom 21.01.2007 nicht herausgegeben habe. Art. 7 BG lege weder die Dachformen noch die Dachneigungen fest, weshalb diesbezüglich die überlieferte Bauweise gelte. Er habe im konkreten Fall lediglich eine Wohnung erstellt und die überlieferte Bauweise eingehalten. Das Vordach sei bloss 50 cm lang. Weil die Gemeinde die abgeänderten Pläne bewilligt habe, sei heute nur noch zu beurteilen, ob eine Lösung im Bereich der Mehr- oder Minderwertexpertise von Emanuel Mark möglich sei. In diesem Verfahren würden von beiden Parteien Ausführungen gemacht und Behauptungen aufgestellt, die nicht ausschliesslich der Ehrlichkeit und Wahrheit angehörten. Klarheit könne nur durch einen Augenschein verschafft werden.

E. 6

In ihrer Duplik vom 13.12.2010 hielt die Gemeinde an ihren Anträgen fest. ... habe sich nicht der überlieferten Bauweise angepasst, weil er erhöht gegenüber der bisherigen Substanz gebaut und dabei Grenzabstände und Dachneigungen nicht eingehalten habe. Den Ausnahmeartikel könnte er nur dann in Anspruch nehmen, falls der Nachbar zustimme. Öffentliche Interessen würden keine betroffen und das Grenz- bzw. Näherbaurecht könnte so bewilligt werden. Der Streit zwischen ... und dem Nachbarn ... habe die Gemeinde nichts zu kümmern. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Zunächst gilt es festzuhalten, dass der Beschwerdeführer vorliegend nicht bestreitet, den strittigen Um- und Ausbau des „früheren Stalls“ (samt Umnutzung zur Wohnbaute) auf Parzelle Nr. 930 im Wesentlichen nach dem ursprünglichen Baugesuch vom 21.01.2007 ausgeführt zu haben. Diesem Baugesuch hatte die Gemeinde aber bereits mit Entscheid vom 21./24.08. 2007 die Bewilligung verweigert und das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hatte die Rechtmässigkeit der Baubewilligungsverweigerung – unter Berücksichtigung der Bauregeln betreffend „Hofstattrecht“ (Art. 81 Abs. 1-3 i.V.m. Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 des kantonalen Raumplanungsgesetzes [KRG] sowie Art. 7 des damals geltenden Gemeindebaugesetzes [BG] – mit

Gerichtsurteil vom 13.12.2007 (VGU R 07 90) noch ausdrücklich bestätigt. Daraus ergibt sich jedoch, dass über das strittige Bauprojekt bereits einmal rechtskräftig entschieden wurde und dasselbe eindeutig als materiell (baupolizeilich) rechtswidrig bezeichnet wurde. Bezüglich der der Wiederherstellungs- und Bussenverfügung vom 21./22.09.2010 zugrunde gelegten Baurechtsverletzungen kann daher – trotz Neureglung des „Hofstattrechts“ in Art. 8 BG – unverändert auf die im zitierten Verwaltungsgerichtsurteil enthaltene Begründung verwiesen werden. b) Die seit diesem Gerichtsurteil geführten Einigungsgespräche (2008-2010) betreffend Einräumung eines Näher- und Grenzbaurechts zugunsten von Parz. 930 und zulasten von Parz. 1055 zwischen dem Beschwerdeführer und dem Nachbarn ... sind offensichtlich allesamt letztlich aus finanziellen Gründen gescheitert. Dem Umstand, dass der besagte Nachbar nach dem Verwaltungsgerichtsurteil von 2007 seine Einwände gegen das ursprüngliche Bauprojekt zurückzog und dem Beschwerdeführer und Bauherrn wenn auch nur – aber immerhin – eine temporäre (also lediglich vorübergehende bzw. zeitlich befristete) Nutzung seines Landstreifens auf Parz. 1055 samt Durchgangsrecht einräumte, kommt deshalb hier für den Standpunkt des Beschwerdeführers keine Bedeutung zu. Die in der Replik vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang zumindest sinngemäss aufgestellte Behauptung, Streitgegenstand sei gegenwärtig einzig noch die Frage, wo hoch die Abgeltung für die Einräumung des von ihm laut Baugesetz benötigten Grenz- und Näherbaurechts sein müsste, trifft somit nicht zu. Gegenstand und Objekt der anstehenden Beschwerde können heute vielmehr einzig noch die Rechtmässigkeit und die Verhältnismässigkeit der mit Verfügung vom 21./22.09.2010 angeordneten Wiederherstellung (Rückführung in Zustand laut erteilter Baubewilligung vom 30.10.2007; Teilabbruch des Dachs), der dort ausgesprochenen Busse (Fr. 1'000.--) sowie der auferlegten Kosten (Fr. 8'027.40) sein. 2. a) Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen (Bau-) Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. Laut Abs. 3 von

Art. 94 KRG obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sowohl dem Eigentümer als auch den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen (vgl. zur Wiederherstellung bzw. zum Hofstattrecht auch: PVG 2007 Nr. 30/37, 2008 Nr. 22, 2005 Nr. 30 sowie PVG 2002 Nr. 32). b) Im konkreten Fall besteht das Problem der ohne gültige Baugenehmigung vorgenommenen Dachaufstockung (insbesondere durch das Erstellen einer verminderten Dachneigung) darin, dass diese bauliche Veränderung – genau gleich wie der Rest der Baute in ihren ursprünglichen Dimensionen – zweifelsfrei den Grenzabstand gegenüber der nördlich unmittelbar daran anschliessenden Nachbarparzelle 1055 verletzt (vgl. Kopie aus Grundbuchplan vom 03.12.2009 im Massstab 1: 1000). Während für den unteren Rest der Baute in den ursprünglichen Gebäudemassen (Länge, Breite, Volumen) diese Abstandsverletzung wegen des Hofstattrechtes nicht von Belang ist, müsste einer zusätzlichen Grenzabstandsverletzung aufgrund der neu erstellten Dachaufstockung dagegen vom Nachbarn mittels Vereinbarung (Art. 77 Abs. 1 KRG) ausdrücklich zugestimmt worden sein und eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch bezüglich Grenzunterschreitung eingetragen worden sein. An beiden Erfordernissen fehlt es hier aber aktenkundig. Hinzu kommt, dass laut dem revidierten Art. 8 Abs. 2 BG einer Abweichung hinsichtlich Lage und Ausdehnung einer Hofstattrechtsbaute ausdrücklich keine

überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen. Solche „überwiegenden Nachbarinteressen“ sind im konkreten Fall jedoch ausreichend belegt, wie der dazu einschlägigen Stellungnahme des betroffenen Nachbarn ... vom 10.11.2010 selbstredend entnommen werden kann (beträchtliche Erhöhung der Baute auf Parz. 930 um 403 cm bzw. 46.5 cm gegenüber Hofstattrecht; neu gewaltiges Vordach, das direkt bis zur Parz. 1055 reicht). Aus diesen Gründen spielt es folglich auch gar keine Rolle, ob das erstellte Gebäude die kommunalen Ästhetikvorschriften einhält, denn es ist nach dem eingangs

Gesagten so oder anders nicht bewilligungsfähig. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 82 KRG wäre – wie schon in VGU R 07 90 festgehalten – ebenfalls nicht gerechtfertigt gewesen, da es dafür bereits an der gesetzlichen Grundvoraussetzung des Vorhandenseins „ausserordentlicher Verhältnisse“ gefehlt hätte, womit sich auch ein separater Augenschein erübrigt hat. c) Die Gemeinde konnte vorliegend daher zum Wiederherstellungsverfahren im Sinne von Art. 94 KRG übergehen. Die Kernfrage ist dazu nun, ob sie die strittige Restitution (Rückbau Dachstock; Abbruch Vordach) zu Recht verfügte. Nach Auffassung des Gerichts kann dies hier klarerweise bejaht werden. Der Beschwerdeführer wusste nämlich entgegen seinen aktenwidrigen Beteuerungen ganz genau, dass er sein ursprüngliches Bauprojekt vom 21.01.2007 nicht verwirklichen konnte bzw. aufgrund des rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsurteils vom 13.12.2007 hätte sofort stoppen und nicht mehr in dieser Ausgestaltung hätte weiter vorantreiben dürfen. Der Beschwerdeführer reichte zwar selbst noch am 01.10.2007 ein Projektänderungsgesuch ein, welches von der Gemeinde auch so rechtskräftig bewilligt wurde. Von diesem Projektänderungsgesuch erhielt das Verwaltungsgericht aber keine Kenntnis, weshalb es das Verfahren R 07 90 fortsetzte und ein entsprechendes Urteil gestützt auf das Baugesuch vom 21.01.2007 fällte. Diese Tatsache ändert jedoch nichts daran, dass der Beschwerdeführer danach faktisch trotzdem nicht nach dem korrekt bewilligten Projektänderungsgesuch vom 01.10.2007 baute, sondern sein ursprünglich ausdrücklich abgelehntes Baugesuch vom 21.01.2007 verwirklichte. Der Beschwerdeführer war daher bei der hier allein zur Diskussion stehenden Projektumsetzung ohne Zweifel bösgläubig. Die angeordnete Wiederherstellung kann zudem auch nicht als unverhältnismässig gewertet werden. Der verfügte Teilabbruch kann aufgrund dieser Vorgeschichte sowohl als geeignet wie auch als erforderlich bezeichnet werden, womit keine mildere Massnahme zur Wiederherstellung des gesetzeskonformen Zustands zur Verfügung stand. Auch die Güterabwägungen zwischen den öffentlichen Interessen (Respektierung und Durchsetzung der Baugesetzgebung) sowie den privaten Interessen des Beschwerdeführers/Bauherrn (keine Wertvernichtung durch Teilabbruch) hat eindeutig zu Gunsten einer rechtsgleichen Behandlung aller Rechtsunterworfenen überwogen, womit die Restitutionsverfügung auch unter diesem Gesichtspunkt als gerechtfertigt und notwendig und demnach auch als verhältnismässig betrachtet werden kann (vgl. überdies: Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, § 10 S. 135-139, Rz 587-621a). Somit ist klar, dass die bereits erstellte Wohnbaute auf Parz. 930 nach den Projektänderungsplänen vom 01.10.2007, welche am 30.10.2007 von der zuständigen Baubehörde der Gemeinde korrekt bewilligt wurden, wiederhergestellt werden muss, so dass die besagte Baute danach endgültig erstellt und benutzt werden kann. Ein gerichtlicher Augenschein erübrigt sich bei dieser Ausgangslage, zumal die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung nachvollziehbar darlegte, dass das Dach teilweise abgebrochen und die Baute auf die Grenzabstände laut Baubewilligung vom 30.10.2007 zurückgeführt werden müssten. Die Wiederherstellung betrifft damit

offenkundig vor allem die Dachkonstruktion im angehobenen Kniestockbereich. d) Der Beschwerdeführer beanstandet zwar die gesamte Verfügung, er tut jedoch mit keinem Wort dar, weshalb die Busse und die Verfahrenskosten aufzuheben seien. Speziell bestreitet er weder die gesetzliche Grundlage (Art. 95 KRG) noch die Höhe der Busse von Fr. 1'000.-- bzw. der in Rechnung gestellten Verfahrenskosten (Art. 96 KRG) von Fr. 8'027.40 (gegliedert in Geometerkosten von Fr. 2'268.20; Kosten für Mehr- resp.

Minderwertschätzung von Fr. 3'599.20 und Anwaltskosten von Fr. 2'160.--), wobei die Gemeinde noch ausdrücklich auf eine Verrechnung ihrer eigenen Aufwendung von ca. Fr. 1'500.-- verzichtete. Mangels hinreichender Konkretisierung und Begründung dieser pekuniären Einwände erübrigen sich für das Verwaltungsgericht weitere Erörterungen dazu.

3. a) Die angefochtene Wiederherstellungs- und Bussenverfügung vom 21./22. 09.2010 erweist sich demzufolge in jeder Beziehung als rechtens und verhältnismässig, was zu ihrer Bestätigung und somit zur Abweisung der Beschwerde vom 20.10.2010 führt.

b) Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens werden die Gerichtskosten nach Art. 73 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) vollumfänglich dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt. Eine aussergerichtliche Entschädigung an die Beschwerdegegner (Gemeinde und Nachbar) wird nicht gewährt, da die Vorinstanz bloss in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte (Art. 78 Abs. 2 VRG) und der involvierte Nachbar seine Interessen vor Gericht selbst – also ohne Rechtsvertreter - wahrte (vgl. dazu Art. 78 Abs. 1 VRG). Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 333.-- zusammen Fr. 2'333.-- gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Bundesgericht am 25. November 2011 abgewiesen (1C_287/2011).

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