

GR_GERICHTE R 2011 40 vom 1. November 2011

GR Gerichte, 2011-11-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2011 40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2011_40)

FR: GR_GERICHTE R 2011 40 du 1 novembre 2011

IT: GR_GERICHTE R 2011 40 del 1 novembre 2011

Regeste

Baubescheid | Baurecht

Volltext

11 40 5. Kammer URTEIL vom 1. November 2011 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache betreffend Baubescheid 1. a) Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat sich mit Urteil vom 28. April 2009 schon einmal zu diesem Bauvorhaben geäußert (vgl. Vorgeschichte VGU R 08 99). Danach hatte die Baubehörde der Gemeinde ... der Geschäftshaus ... AG am 16. September 2008 die Bewilligung für den Teilabbruch des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Nr. 117 an der Promenade 45 und für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Die gegen dieses Projekt erhobenen Einsprachen hatte die Baubehörde gleichzeitig abgewiesen. Die dagegen erhobenen Nachbarbeschwerden der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) „...“ sowie verschiedener einzelner Stockwerkeigentümer wurden damals vom Verwaltungsgericht abgewiesen und dieses Urteil vom Bundesgericht am 17. Februar 2010 bestätigt (1C_388/2009). b) Im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten entstanden dann offenbar Bedenken bezüglich der Stabilität jener Gebäudeteile, deren Abbruch nicht geplant war. Weitere Untersuchungen ergaben, dass tatsächlich ein Sicherheitsrisiko für jene Gebäudeteile bestand. Aus diesem Grund stellte die Bauherrin am 15. März 2011 das Gesuch um Abbruch und Neubau jener bisher vom Abbruch ausgesparten Gebäudeteile. Die Prüfung dieses Baugesuches erfolgte seitens der Baubehörde im vereinfachten Verfahren. Am 1. April 2011 bewilligte die Baubehörde das Projektänderungsgesuch. 2. Am 20. April 2011 erhoben ... und ... gegen die Änderungsbewilligung vom 1. April 2011 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag um

Aufhebung. Die Gemeinde sei zu verpflichten, das Abänderungsgesuch dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit Einsprachemöglichkeit zu unterziehen. Statt des Teilabbruches sei nun der Totalabbruch erfolgt. Aus den Planunterlagen des Abänderungsgesuches gehe hervor, dass dieses Gesuch ein neu strukturiertes Bauvorhaben betreffe. Eine solche Änderung des Projektes hätte öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert werden müssen. So habe gar nicht die Möglichkeit zur Einsprache bestanden. Bauten und Anlagen dürften nur mit schriftlicher Baubewilligung errichtet werden. Dies gelte selbstverständlich auch für strukturelle Änderungen eines bewilligten Bauvorhabens. Dazu gehöre auch die Ersetzung eines Bauvorhabens „Teilabbruch und Neubau Wohn- und Geschäftshaus“ durch ein solches „Abbruch und Neubau Wohn- und Geschäftshaus“; denn darin liege eine strukturelle Änderung des Projektes. Auf untergeordnete Bauvorhaben finde das Meldeverfahren als vereinfachtes Baubewilligungsverfahren statt. Das geschehe dann, wenn nicht mit Einsprachen zu rechnen sei wie insbesondere bei geringfügigen Projektänderungen bei bereits bewilligten Bauvorhaben. Der Ersatz eines Teilabbruches

durch einen Totalabbruch stelle nun aber keine geringfügige Projektänderung dar, die im Meldeverfahren erledigt werden könnte. Hier sei auch mit Einsprachen zu rechnen gewesen. Das geänderte Bauvorhaben gebe Anlass zur Neu Beurteilung der Ausnutzungsziffer-Berechnung, zur zulässigen Geschosshöhe, zu den erhöhten Gestaltungsanforderungen und zur Parkplatzfrage. 3. In ihrer Vernehmlassung beantragte die Bauherrschaft (Geschäftshaus ... AG) ein Nichteintreten auf die Beschwerde; eventuell Abweisung derselben. Zur Begründung brachte die Bauherrin vor, dass sie über zwei rechtskräftige Bewilligungen verfüge, nämlich jene von Verwaltungsgericht und Bundesgericht bestätigte Baubewilligung vom 16. September 2008 sowie die Abänderungsbewilligung vom 1. April 2011. Es fehlte den Beschwerdeführern die Beschwerdelegitimation. Einerseits seien sie am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt gewesen und zudem legten sie nicht dar, inwiefern sie durch die Abänderungsbewilligung beschwert und betroffen seien. Tatsächlich sei nicht zu erkennen, wieso die Beschwerdeführer durch die

praktisch identische Ersetzung eines alten Bauteiles beeinträchtigt sein könnten. Sie sagten dazu auch nichts, sie verlangten lediglich die Durchführung des ordentlichen Bewilligungsverfahrens. Das Abänderungsgesuch sei am 1. April 2011 bewilligt worden. Die Bauherrschaft habe auf ein Rechtsmittel verzichtet und damit sei die Bewilligung bereits am 1. April 2011 rechtskräftig geworden. Auf die Beschwerde könne auch aus diesem Grunde nicht eingetreten werden. Die Voraussetzungen von Art. 50 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungsgesetz (KRVO) zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens seien hier ohne weiteres gegeben gewesen. Alle wesentlichen Fragen seien bereits im ersten Baubewilligungsverfahren entschieden worden und es sei nur um die praktisch identische Ersetzung bestehender Bauteile durch Neubauteile gegangen. Die Beschwerdeführer behaupteten ja nicht einmal das Vorliegen materieller Baurechtswidrigkeiten. Es gehe den Beschwerdeführern vielmehr darum, eine Entschädigung herauszuschlagen. Es wäre höchstens zu prüfen, ob die Projektänderungsbewilligung nichtig sei. Dafür bestehe aber kein Anhaltspunkt. Auch ein Widerrufsgrund liege nicht vor. Die Beschwerdeführer beriefen sich sinngemäss auf mangelnde Zonenkonformität, die Verletzung der Gestaltungsvorschriften sowie den angeblich ungenügenden Parkplatznachweis. Die Projektänderung habe indessen zu keinen Änderungen bezüglich Volumen, Gestaltung, Nutzungsmass und Nutzungsart geführt, so dass diese Einwände unbegründet seien. Im Prinzip richte sich die Beschwerde noch einmal gegen die ursprüngliche Baubewilligung. Die Bauherrschaft habe im Übrigen mit der StWEG ... eine Vereinbarung über bauliche Massnahmen abgeschlossen, in deren Rahmen die Bauherrschaft eine Zahlung von Fr. 9'000.-- geleistet habe. Es widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn nun zwei Mitglieder dieser StWEG die erteilte Baubewilligung erfechten würden. 4. In ihrer Vernehmlassung beantragte die Gemeinde, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventuell sei sie abzuweisen. Den Beschwerdeführern fehle bereits die Beschwerdelegitimation. Statt des Teilabbruches erfolge zwar ein Totalabbruch, indessen laufe dies nicht auf ein neu strukturiertes Bauvorhaben hinaus; denn Gebäudeabmessungen, Gebäudevolumen und

die gewerbliche Nutzung durch einen Restaurationsbetrieb und Ladengeschäfte blieben unverändert. Es sei daher nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführer durch das Abänderungsprojekt beschwert sein könnten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäss Art. 50 KRVO sei hier ohne weiteres gerechtfertigt gewesen. Im Aussenbereich

seien die gemäss Projektänderung entfernten Teile fast vollumfänglich und baugleich ersetzt worden. Im Innenbereich habe sich die Raumeinteilung geändert, ohne die bereits bewilligten Nutzungen für Restaurant und Läden zu berühren. Die Abmessungen des Gebäudes, seine Lage und Gestaltung entsprächen dem ursprünglich bewilligten Projekt. Es sei auch nicht mit Einsprachen zu rechnen gewesen. Offensichtlich richte sich die vorliegende Beschwerde wieder gegen das erste Projekt. Das entsprechende Bewilligungsverfahren sei aber längst abgeschlossen. 5. Der zweite Schriftenwechsel erbrachte keine wesentlichen neuen Gesichtspunkte. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt bildet die Verfügung vom 1. April 2011 der Baubehörde betreffend Projektänderungsgesuch. Nicht mehr Thema dieses Verfahrens kann demgegenüber die ursprüngliche Baubewilligung vom 16. September 2008 sein, da die damals aufgeworfenen Rechtsfragen bereits mit Gerichtsurteilen vom 28. April 2009 (VGU R 08 99) und vom 17. Februar 2010 (BGer 1C_388/2009) beurteilt und rechtskräftig entschieden wurden. b) Zu entscheiden ist vorliegend einzig die Rechtsfrage, ob die Baubehörde der betreffenden Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) berechtigt war, das Abänderungsgesuch der Bauherrin Geschäftshaus ... AG (Beschwerdegegnerin 2) im Meldeverfahren beziehungsweise im vereinfachten Baubewilligungsverfahren ohne öffentliche Ausschreibung und öffentliche Auflage zu behandeln. Hinsichtlich dieser formellen Rechtsfrage sind die beiden Beschwerdeführer selbstverständlich beschwerdelegitimiert;

denn wenn die Voraussetzungen für dieses vereinfachte Bewilligungsverfahren nicht erfüllt wären, müsste ein öffentliches Bewilligungsverfahren mit dem Recht der Nachbarn und der Betroffenen zur Einsprache durchgeführt werden. Die Beschwerdelegitimation ist deshalb insoweit klar zu bejahen. Zu Unrecht bezeichnet die Bauherrin daher die Abänderungsbewilligung – infolge Verzichts auf Anfechtung – als am 1. April 2011 rechtskräftig. Auf die Beschwerde ist somit bezüglich Abänderungsbewilligung einzutreten. 2. a) In materielle Hinsicht gilt es Art. 50 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) zu beachten. Danach stellt das Meldeverfahren ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren dar. Es findet Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben; 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen. Die Beschwerdeführer machen dazu geltend, hier liege kein untergeordnetes Bauvorhaben vor; denn das Abänderungsgesuch enthalte „ein neu strukturiertes Bauvorhaben“. Was sie darunter verstehen, erklären sie indessen nicht näher. Tatsache ist, dass die Projektänderung hauptsächlich das Erdgeschoss betrifft, wo gewisse Bauteile, die gemäss erster Baubewilligung vom 16. September 2008 erhalten bleiben sollten, nun doch abgebrochen werden, wobei die Neubauteile zu einer neuen Raumeinteilung führen, nicht aber zu einer andersartigen Nutzung. Diese Änderungen treten zudem äusserlich nicht nennenswert in Erscheinung, weshalb sie sowohl nach der zitierten Ziffer 1 als auch nach Ziffer 2 von Art. 50 Abs. 1 KRVO im einfachen Verfahren bewilligt werden könnten. Nach aussen hin treten zwar einzelne zusätzliche Änderungen in Erscheinung, sie sind indessen eindeutig untergeordneter Natur und für die Nachbarschaft daher nicht relevant. Die Beschwerdeführer haben denn auch mit keinem Wort dargetan, inwiefern sie durch die bewilligte Projektänderung faktisch eine zusätzliche Störung ihrer bisherigen Wohnqualität erleiden würden oder sogar eine Beeinträchtigung

ihrer Rechtspositionen zu befürchten hätten. Bezeichnenderweise haben die übrigen Stockwerkeigentümer der StWEG ... allesamt denn auch auf eine erneute Beschwerde verzichtet. Von Seiten der Beschwerdeführer wurden demnach keine neuen Argumente gegen die bewilligte Projektänderung vorgebracht, die nicht bereits früher Gegenstand gerichtlicher Überprüfungen (wie AZ-Berechnung, Gebäudekubatur, Geschosszahl, Parkplatznachweis usw.) waren. Durch die damalige Beteiligung der Beschwerdeführer am Vorverfahren und ihre uneingeschränkten Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten gegen die ursprüngliche Baubewilligung vom 16. September 2008 wurden ihre baupolizeilichen Anfechtungsrechte und Interventionsmöglichkeiten als tatsächlich involvierte Nachbarn hinreichend gewahrt und berücksichtigt. Diese unwiderlegte Begebenheit, dass die Rechtsstellung der Beschwerdeführer durch die Projektänderung gerade nicht nachteilig verändert wird bzw. sie diesbezüglich überhaupt nichts Konkretes geltend machten, spricht ebenfalls klar für die Geringfügigkeit sowie Verhältnismässigkeit der am 1. April 2011 zu Recht im vereinfachten Verfahren bewilligten Projektänderung.

b) In Anbetracht dieser unwiderlegten Tatsachen (lediglich geringfügige Gebäudeanpassungen; kein Mehrverkehr; keine AZ-Erhöhung) darf deshalb ohne weiteres gesagt werden, dass die Baubehörde hier nicht (nochmals) mit nachbarlichen Einsprachen rechnen musste und daher vorliegend „im Guten und Treuen“ das vereinfachte Meldeverfahren im Sinne von Art. 50 Abs. 1 KRVO zur Anwendung brachte. Nach Ansicht des Gerichts geht es den Beschwerdeführern denn auch gar nicht um die vorgenommenen Änderungen, sondern sie versuchen vielmehr, dieses Abänderungsgesuch als Anlass zu nehmen, noch einmal auf die längst rechtskräftige Baubewilligung vom Herbst 2008 zurückzukommen und die gleichen Rechtsfragen, wie sie von der zuständigen Baubehörde längst entschieden und von den Gerichten bestätigt worden sind, nochmals juristisch aufzuwerfen. Ein solches Ansinnen verdient indessen offensichtlich keinen Rechtsschutz.

3. a) Die angefochtene Verfügung vom 1. April 2011 betreffend Bewilligung der nachgesuchten „Projektänderung“ im Meldeverfahren bzw. im vereinfachten Baubewilligungsverfahren ist demzufolge rechtens und vertretbar, was im Resultat zur Abweisung der Beschwerde vom 20. April 2011 führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) den beiden Beschwerdeführern - je zur Hälfte unter solidarischer Haftung auf das Ganze - auferlegt. Zudem haben die beiden Beschwerdeführer die anwaltlich vertretene Bauherrin nach Art. 78 Abs. 1 VRG noch aussergerichtlich – nach dem gleichen Verteil- und Haftungsschlüssel wie bei den Gerichtskosten – angemessen zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht erachtet dabei vorliegend ermessensweise eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 4'000.-- (einschliesslich Mehrwertsteuer) als dem Zeit- und Arbeitsaufwand des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 angemessen und gerechtfertigt. Diese Entschädigung haben die Beschwerdeführer also noch direkt an den Anwalt der Bauherrin zu bezahlen. Der kommunalen Baubehörde (Beschwerdegegnerin 1) steht demgegenüber gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 238.-- zusammen Fr. 4'238.-- gehen je zur Hälfte und solidarisch zulasten von ... und ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

3. Aussergerichtlich haben die beiden Beschwerdeführer die Geschäftshaus ... AG mit gesamthaft Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid vom 22. März 2012 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_550/2011).

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