

GR_GERICHTE R 2012 137 vom 19. März 2013

GR Gerichte, 2013-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_137

FR: GR_GERICHTE R 2012 137 du 19 mars 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 137 del 19 marzo 2013

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Schreiben vom 1. Juli 2012 beschwerte sich ... bei der Gemeinde nebst anderem darüber, dass sich der Parkplatz nun doch im Bau befinde, obschon dieser in Gutheissung seiner Einsprache nicht bewilligt worden sei. Mit Schreiben vom 3. Juli 2012 ergänzte er, der Parkplatz sei ohne sein Wissen nachträglich bewilligt worden mit der einzigen Änderung, dass dieser um zirka 1.20 m verschoben eingezeichnet worden sei. Das Vorgehen der Baubehörde sei unglaublich und unverständlich. Zudem sei Art. 73 Abs. 3 BauG verletzt. Es sei so schnell wie möglich der Rückbau einzuleiten.

E. 6

Die Gemeinde behandelte die Eingaben von ... als nachträgliche Baueinsprache. Nachdem sie der Stiftung ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben hatte, wies sie die Einsprache mit Entscheid vom 12. September 2012 ab, soweit sie darauf eintrat. Zum streitigen Parkplatz führte sie aus, durch die Verschiebung um 2.50 m hätten sich wesentlich bessere Zufahrtsverhältnisse ergeben. Die Verlegung habe zur Folge, dass der Parkplatz ohne jede Beeinträchtigung des Autoabstellplatzes von ... erreicht werden könne. Da es sich nicht um einen vollwertigen Autoabstellplatz handle und der Parkplatz vorwiegend als Umschlagplatz diene, könne man von Art. 73 Abs. 3 BauG absehen.

E. 7

Gegen diesen Einspracheentscheid erhob ... am 15. Oktober 2012 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er beantragte, der am 31. Mai 2012 genehmigte Umgebungsplan und der angefochtene Einspracheentscheid seien mit Bezug auf den Autoabstellplatz auf Parzelle Nr. 255 aufzuheben. Allenfalls sei die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Pendente lite sei der Stiftung ... zu befehlen, dafür zu sorgen, dass keine Fahrzeuge den streitigen Parkplatz benützten. Zur Begründung machte der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, die nachträgliche Bewilligung des zuvor rechtskräftig abgelehnten Aussenparkplatzes verletze Art. 45 ff KRVO, Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG und Art. 29 Abs. 2 BV, da kein Auflage- und kein Einspracheverfahren durchgeführt worden seien. Das Projektänderungsgesuch müsse als nachträgliches Baugesuch publiziert und aufgelegt werden, und es müsse ein Einspracheverfahren durchgeführt werden. Auch materiell sei der angefochtene Entscheid falsch, da sich durch die Verschiebung des Parkplatzes keine wesentlich besseren Zufahrtsverhältnisse ergäben. Das Gegenteil sei der Fall, was durch einen gerichtlichen Augenschein und ein verkehrstechnisches Gutachten zu beweisen sei. Der Parkplatz sei nicht funktionsfähig;

wenn sein eigener Parkplatz belegt sei, so könne vom streitigen Parkplatz nicht oder nur mit komplizierten Manövern weggefahren werden, so dass Konflikte und Schäden an Fahrzeugen auf seinem Parkplatz drohten. Zudem befinde sich der streitige Parkplatz in der Dorfzone, wo gemäss Art. 73 Abs. 3 BauG über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erbaut werden dürften. Für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 255 seien 5 Pflichtparkplätze festgesetzt worden. Diese seien in der Einstellhalle vorhanden.

E. 8

Die Gemeinde beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 7. November 2012 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zum Verfahren führte sie aus, die Situation vor Ort könne anhand von Plänen und Fotos umfassend beurteilt werden, so dass weder ein Augenschein noch ein verkehrstechnisches Gutachten nötig seien. In formeller Hinsicht machte sie geltend, sie habe die Eingaben vom 1. und 3. Juli 2012 zu Recht als

nachträgliche Einsprache behandelt. Eine nachträgliche Auflage hätte nichts gebracht, da alle Fakten bekannt gewesen seien und der Beschwerdeführer seine Beanstandungen umfassend geltend gemacht habe. Die Gemeinde gestand zu, dass sie den abgeänderten Umgebungsplan mit Rücksicht auf die frühere Einsprache des Beschwerdeführers richtigerweise hätte öffentlich ausschreiben müssen. Sie vertrat aber die Ansicht, dieser Verfahrensmangel sei durch die Entgegennahme und Behandlung der nachträglichen Baueinsprache vom 1. und 3. Juli 2012 geheilt worden. In materieller Hinsicht führte die Gemeinde aus, durch die Verlegung des Parkplatzes hätten sich wesentlich verbesserte Zu- und Wegfahrtsverhältnisse ergeben, so dass dem Parkplatz weder Art. 72 KRG (Baureife) noch Art. 71 BauG (Verkehrssicherheit) entgegenstünden. Auf Grund seiner eingeschränkten Zweckbestimmung handle es sich bei dem streitigen Parkplatz nicht um einen Pflichtparkplatz sondern mehr um einen Umschlagplatz, so dass Art. 73 Abs. 3 BauG nicht anwendbar sei. Diese Bestimmung werde von der Baubehörde seit Jahren mit Augenmass und nicht stur angewendet. Die Regelung diene im Übrigen rein öffentlichen Zwecken und nicht dem Schutz von Nachbarn.

E. 9

Mit Verfügung vom 16. November 2012 wies der Instruktionsrichter den Antrag des Beschwerdeführers, es sei der Stiftung ... zu befehlen, dafür zu sorgen, dass pendente lite keine Fahrzeuge den streitigen Parkplatz benützen, ab.

E. 10

Die Stiftung ... beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 21. November 2012, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Sie bestritt die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers. Die Gemeinde habe die Eingaben des Beschwerdeführers als Einsprache entgegengenommen und behandelt, so dass heute im Bezug auf die beantragte nachträgliche Publikation und Durchführung eines Einspracheverfahrens kein Rechtsschutzinteresse bestehe. Und die Benutzung des beanstandeten Parkplatzes stelle für den Beschwerdeführer keinen Nachteil dar. Neben dem Parkplatz des Beschwerdeführers auf Parzelle Nr. 256 sei die Fahrbahn in der Breite von 3.20 m frei für die Durchfahrt, und auch das Ein- und Ausfahren sei

ohne Probleme möglich. Die Distanz von ihrem Parkplatz auf der Parzelle Nr. 255 zu demjenigen des Beschwerdeführers betrage über 4.50 m, sodass letzterer beim Rückwärtsfahren mit gleichzeitigem Abdrehen des Fahrzeugs nicht einmal tangiert werde.

Der Parkplatz sei funktionsfähig und erfülle die kommunalen Vorschriften. Bei der Auslegung von Art. 73 Abs. 3 BauG sei die Gemeinde autonom; sie habe diese Bestimmung offenbar immer eher grosszügig ausgelegt.

E. 11

In seiner Replik vom 7. Januar 2013 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest und beantragte zusätzlich, anlässlich des gerichtlichen Augenscheins habe ein gerichtlich bestellter neutraler Ingenieur den Sachverhalt festzulegen. Er reichte ein Gutachten des Ingenieurbüros ... vom 6. Dezember 2012 ein und führte dazu aus, selbst im Sommer ohne Schneehaufen seien Zu- und Wegfahrt nur sehr knapp mittels extremer Fahrmanöver über das Ende der Strasse unter Mitbenützung eines Hauszugangsweges möglich. Es sei unterdessen mehrmals vorgekommen, dass jemand vom streitigen Parkplatz nicht mehr habe wegfahren können und ihn deshalb habe herausklingeln müssen, was unzumutbar sei. Weiter machte er geltend, der streitige Parkplatz sei ein ganz normaler unter Art. 73 Abs. 3 BauG fallender Parkplatz und nicht nur ein Umschlagplatz, eine entsprechende Nutzungseinschränkung sei nicht verfügt und im Grundbuch angemerkt worden. Bei der Anwendung von Art. 73 Abs. 3 BauG habe die Gemeinde keinen Ermessensspielraum.

E. 12

Die Gemeinde hielt in ihrer Duplik vom 16. Januar 2013 an ihren Anträgen und an deren Begründung fest. Sie ergänzte, aus den Befahrbarkeitsstudien des Ingenieurbüros könne nicht abgeleitet werden, dass der streitige Parkplatz zu einer Beeinträchtigung des Parkplatzes des Beschwerdeführers führe. Nur eine der 5 Skizzen befasse sich mit dem aktuellen Stand; sie zeige klar, dass eine Wegfahrt problemlos möglich sei.

E. 13

Die Stiftung ... hielt in ihrer Duplik vom 7. Februar 2013 an ihren Anträgen fest und machte geltend, das Gutachten des Büros ... gehe von falschen Voraussetzungen aus, das Nutzungsrecht des Beschwerdeführers beziehe sich auf einen Parkplatz der Grösse 2 m x 5 m und nicht der Grösse 2.20 m x 5.50 m. Wenn der Parkplatz in der erlaubten Ausdehnung genutzt werde, sei die Benutzung des streitigen Parkplatzes unproblematisch. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist der Einspracheentscheid der Gemeinde ... (Beschwerdegegnerin 1) vom 12. September 2012. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Gemeinde die Einsprache des Beschwerdeführers zu Recht abgewiesen hat, beziehungsweise ob sie der Stiftung ... (Beschwerdegegnerin 2) die Bewilligung für die Erstellung eines Autoabstellplatzes in der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 255 zu Recht erteilt hat. Klarzustellen ist dabei vorneweg, dass der Abstand des streitigen Parkplatzes von der nordöstlichen Grundstücksgrenze gemäss den eingereichten Plänen 1.50 m - und nicht wie im angefochtenen Entscheid ausgeführt 2.50 m - beträgt. 2. a) Zunächst wird die Frage der Legitimation geklärt. Während die Gemeinde die Legitimation des Beschwerdeführers nicht in Frage stellt, ist die Beschwerdegegnerin 2 der Ansicht, der Beschwerdeführer sei nicht zur Beschwerde legitimiert. b) Gemäss Art. 50 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde ans Verwaltungsgericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat. Findet diese Bestimmung

wie vorliegend in einer baurechtlichen Streitigkeit Anwendung, ist zu berücksichtigen, dass das kantonale Recht nach Art. 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu gewährleisten hat, dass ein Rechtsmittel zur Verfügung steht, bei welchem die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben ist. Damit gelten die Legitimationserfordernisse, die Lehre und Rechtsprechung zu Art. 89 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) entwickelt haben, auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren, auf das Art. 33 RPG anwendbar ist (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 12/148 vom 12. Dezember 2012 E.2a; AEMISEGGER/HAAG, Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 33 N. 53). c) Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b), und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (BGE 133 II 400 E.2.2). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Dabei kommt es nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte an. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Beschwerdeführers unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E.1.4; BGE 121 II 171 E.2b). Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, muss zusätzlich ein schutzwürdiges Interesse gegeben sein, das heisst, die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers muss durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden (BGE 133 II 400

E.2.2.). Der Nachbar kann also die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht (BGE 133 II 249 E.1.3.2). Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E.1.4). d) Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Einspracheverfahren teilgenommen, das Kriterium der formellen Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG) ist deshalb erfüllt. e) Das Kriterium des besonderen Berührtseins (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) ist ebenfalls erfüllt, weil die nach der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderte besondere räumliche Beziehungsnähe besteht. Der Beschwerdeführer ist Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft auf Parzelle Nr. 257. Diese Parzelle ist vom Baugrundstück (Parzelle Nr. 255) nur durch einen Verkehrsträger, nämlich die Strassenparzelle Nr. 256, getrennt. Der Beschwerdeführer ist zudem dienstvertraglich berechtigt, einen Parkplatz auf der direkt an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Nr. 256 zu nutzen. f) Und schliesslich ist auch das Kriterium des schutzwürdigen Interesses erfüllt (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG). Ob der Parkplatz in der Nordostecke von Parzelle Nr. 257 weiterhin genutzt werden kann oder nicht, beeinflusst die tatsächliche Situation des

Beschwerdeführers als Nutzungsberechtigter des Parkplatzes auf Parzelle Nr. 256. Aus den eingereichten Plänen ist ersichtlich, dass die Platzverhältnisse um den streitigen Parkplatz recht beengt sind, und aus dem vom Beschwerdeführer eingereichten Gutachten des Ingenieurbüros wird

deutlich, dass die Wegfahrt vom streitigen Parkplatz mit einem durchschnittlich grossen Personenwagen nur mittels Fahrmanövern zu bewerkstelligen ist, welche nahe an den beschwerdeführerischen Parkplatz heranreichen. Der Beschwerdeführer vermag glaubhaft darzutun, dass insbesondere dann Probleme entstehen können, wenn der ohnehin knappe Raum im Winter durch Schneehaufen zusätzlich eingeschränkt wird, und wenn relativ grosse Fahrzeuge auf den streitigen Parkplatz einfahren, während der beschwerdeführerische Parkplatz nicht belegt ist, und dann nicht mehr wegfahren können, wenn der Beschwerdeführer unterdessen seinen Wagen auf seinem Parkplatz abgestellt hat.

g) Der Beschwerdeführer ist somit zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, wird auf die Beschwerde eingetreten. 3. a) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, der angefochtene Entscheid sei aus formellen Gründen aufzuheben. Es sei kein Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt worden, was Art. 45 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110), Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) und Art. 33 Abs. 3 RPG verletze. Die Gemeinde habe seine Eingaben vom 1. und 3. Juli 2012 zu Unrecht als Einsprache behandelt. Sie habe damit eine Verfahrensart vollzogen, welche keine rechtliche Grundlage habe. Die Gemeinde müsse das Abänderungsgesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 15. Mai 2012 als nachträgliches Baugesuch publizieren, auflegen und ein Einspracheverfahren durchführen. Dieser Ansicht kann, wie nachstehend dargelegt wird, nicht gefolgt werden. b) Art. 45 KRVO sieht vor, dass ein Baugesuch im ordentlichen Baubewilligungsverfahren während 20 Tagen öffentlich aufzulegen ist, und dass die Gemeinde die Auflage des Baugesuchs in ihrem amtlichen Publikationsorgan bekannt zu geben hat. Auf eine öffentliche Auflage samt Publikation kann gemäss Art. 51 Abs. 1 KRVO im Rahmen des Meldeverfahrens

verzichtet werden. Dieses vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet auf untergeordnete Bauvorhaben Anwendung, unter anderem auf geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben; allerdings darf das Meldeverfahren nur dann angewendet werden, wenn nicht mit Einsprachen zu rechnen ist (Art. 50 Abs. 1 KRVO). Im vorliegenden Fall hatte die Gemeinde am 10. März 2011 die Baubewilligung für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 255 erteilt; dabei hatte sie den projektierten Parkplatz in der Nordostecke des Grundstücks auf Einsprache des Beschwerdeführers hin nicht bewilligt. Als die Beschwerdegegnerin 2 am 15. Mai 2012 um Bewilligung des revidierten Parkplatzprojektes ersuchte, erachtete die Gemeinde dies als geringfügige Projektänderung des bereits bewilligten Bauvorhabens und brachte das Meldeverfahren zur Anwendung. Dieses Vorgehen war nicht korrekt; nachdem der Beschwerdeführer sich im vorgängigen ordentlichen Baubewilligungsverfahren mit einer Einsprache gegen die Erstellung des Parkplatzes zur Wehr gesetzt hatte, hätte die Gemeinde annehmen müssen, dass er auch Einwände gegen das neue, nur geringfügig geänderte Parkplatzprojekt haben würde. Wie die Gemeinde selber eingesteht, hätte sie auf das Projektänderungsgesuch hin ein ordentliches Baubewilligungsverfahren mit Auflage und Publikation gemäss Art. 45 KRVO durchführen müssen. Dieser Mangel wurde indessen dadurch geheilt, dass die Gemeinde die Schreiben des Beschwerdeführers vom 1. und 3. Juli 2012 als nachträgliche

Baueinsprache behandelt und den vorliegend angefochtenen Einspracheentscheid gefällt hat. Durch dieses Vorgehen erhielt der Beschwerdeführer die Gelegenheit, seine Einwände gegen das geänderte Parkplatzprojekt in einem zwar verspäteten aber ansonsten vollwertigen Einspracheverfahren geltend zu machen und dadurch eine nochmalige materielle Prüfung des Baugesuchs zu erwirken. c) Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV. Diese Bestimmung garantiert den Anspruch auf rechtliches Gehör, das heisst die Rechte der Parteien auf Teilnahme an Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung (BGE 126 V 130 E.2b). Der verfassungsrechtliche

Gehörsanspruch gibt dem Betroffenen als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Dem Mitwirkungsrecht entspricht die Pflicht der Behörde, die Argumente und Verfahrensanträge der Partei entgegenzunehmen und zu prüfen sowie die ihr rechtzeitig und formrichtig angebotenen erheblichen Beweismittel abzunehmen (BGE 124 I 241 E.2). Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör wird im Bereich des öffentlichen Baurechts in erster Linie durch das kantonale Verfahrensrecht umschrieben. Die unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Minimalgarantien greifen nur dort, wo sich dieser Rechtsschutz als ungenügend erweist (Urteile des Bundesgerichts 1P.209/2000 vom 28. Juni 2000 E.2a und 1P.373/2000 vom 5. Juni 2001 E.2a). Die vorliegend anwendbaren kantonalen Bestimmungen (vgl. oben E.3b) bieten im Hinblick auf das rechtliche Gehör einen genügenden Rechtsschutz (Urteil des Bundesgerichts 1C_550/2011 vom 22. März 2012 E.4.5). Eine Verletzung von direkt aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Minimalgarantien ist deshalb vorliegend nicht gegeben. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids aus formellen Gründen selbst dann nicht angezeigt wäre, wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorläge. Nach der Rechtsprechung ist nämlich von einer Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Verwaltung abzusehen, wenn sich die betroffene Partei vor einer Rechtsmittelinstanz äussern kann, welche sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei und uneingeschränkt überprüfen kann (BGE 137 I 195 E.2.3.2). Diese Voraussetzung wäre angesichts der uneingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts erfüllt. Bei einer schwer wiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs wäre nach der Rechtsprechung für eine Heilung des Mangels zudem erforderlich, dass die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen

Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E.2.3.2). Auch diese Voraussetzung wäre vorliegend erfüllt. d) Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, das Vorgehen der Gemeinde verletze Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG. Nach dieser Bestimmung hat das kantonale Recht bei Verfügungen, die sich auf das RPG und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde die Legitimation des Beschwerdeführers zur Erhebung einer nachträglichen Einsprache anerkannt, so dass eine Verletzung von Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG nicht ersichtlich ist. e) Somit sind der

angefochtene Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 31. Mai 2012 entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht aus formellen Gründen aufzuheben. Auf eine nachträgliche Auflage und Publikation des Baugesuchs vom 15. Mai 2012 kann verzichtet werden. 4. a) Im Folgenden wird der angefochtene Entscheid in materieller Hinsicht untersucht. Art. 73 des Baugesetzes der Gemeinde (BauG) regelt die Frage der Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten. Danach ist bei Wohnbauten ein Pflichtparkplatz pro 80 m² Bruttogeschossfläche beziehungsweise mindestens ein Pflichtparkplatz pro Wohnung auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten (Art. 73 Abs. 1 und 2 BauG). Für die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 2 sind gemäss den Angaben im Bau- und Einspracheentscheid vom 10. März 2011 fünf Pflichtparkplätze erforderlich, welche mit den fünf Einstellplätzen in der Autoeinstellhalle abgegolten sind. b) Gemäss Art. 73 Abs. 3 BauG dürfen in der Dorfzone über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Liegenschaft der Beschwerdegegnerin 2 befindet sich in der Dorfzone, so dass über die fünf

Pflichtparkplätze in der Einstellhalle hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden dürfen. Der streitige Aussenparkplatz ist deshalb mit Art. 73 Abs. 3 BauG nicht vereinbar. An diesem Ergebnis vermögen die von den Beschwerdegegnerinnen geltend gemachten Argumente, wie nachstehend gezeigt wird, nichts zu ändern. c) Die Gemeinde ist der Ansicht, sie habe von der Anwendung von Art. 73 Abs. 3 BauG absehen dürfen; beim streitbetroffenen Parkplatz handle es sich nicht um einen Pflichtparkplatz sondern mehr um einen Umschlagplatz. Dieses Argument ist unbehelflich. Beim streitigen Parkplatz handelt es sich in der Tat nicht um einen Pflichtparkplatz. Daraus lässt sich aber nichts zu Gunsten des Standpunktes der Gemeinde ableiten, liegt doch der Grund für die Unzulässigkeit des streitigen Parkplatzes gerade darin, dass er im Sinne von Art. 73 Abs. 3 BauG keinen Pflichtparkplatz sondern einen „weiteren Abstellplatz“ darstellt (vgl. vorne E.4b). Bewilligt wurde der streitige Parkplatz als vollwertiger Abstellplatz ohne Nutzungseinschränkungen, so dass nicht nachvollziehbar ist, weshalb er bloss Umschlagzwecken dienen sollte. Die Frage ob der streitige Parkplatz regelmässig als „Dauerparkplatz“ oder bloss als Umschlagplatz genutzt würde, ist aber ohnehin unerheblich. Art. 73 Abs. 3 BauG schliesst für die Dorfzone über die Pflichtparkplätze hinaus weitere Autoabstellplätze ganz generell aus, und es findet sich weder in Art. 73 BauG noch in einer sonstigen Bestimmung des BauG eine Ausnahme für „Umschlagplätze“. d) Die Gemeinde macht geltend, sie wende Art. 73 Abs. 3 BauG seit Jahren mit Augenmass und nicht stur an. Durch diese Aussage wird deutlich, dass die Gemeinde allem Anschein nach davon ausgeht, es bestehe bei der Anwendung von Art 73 Abs. 3 BauG ein Ermessensspielraum. Diese Ansicht ist falsch. Art. 73 Abs. 3 ist folgendermassen formuliert: „In der Dorfzone dürfen über die Pflichtparkplätze hinaus keine weiteren Abstellplätze erstellt werden. Die Baubehörde kann ferner in besonderen Fällen in allen Zonen die Anzahl Pflichtparkplätze gegen Revers herabsetzen.“ Dieser Wortlaut ist absolut klar

und kann nicht anders interpretiert werden, als dass Art. 73 Abs. 3 BauG für die Anzahl Abstellplätze bei Neu- und Umbauten in der Dorfzone eine absolute Obergrenze festlegt. Hätte der Gesetzgeber der Behörde ein gewisses Rechtsanwendungsermessen einräumen wollen, so hätte er die Bestimmung anders formuliert. Dieses Ergebnis steht entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 nicht im Widerspruch dazu, dass die Bündner Gemeinden nach der Rechtsprechung in weiten Bereichen der Raumplanung und des

Bauwesens autonom sind (BGE 128 I 3 E.2b). Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet die zitierte Aussage des Bundesgerichts nämlich, dass die Gemeinde die Frage, wie viele Parkplätze sie in der Dorfzone zulassen will, autonom per Gesetz festlegen kann. Hat die Gemeinde diese Frage aber wie vorliegend unmissverständlich geklärt, so muss sie sich an ihre eigene Regelung halten und kann sich nicht auf die Gemeindeautonomie berufen, um ein Abweichen vom klaren Wortlaut ihres Baugesetzes zu rechtfertigen. Nur wenn ein Ermessensspielraum vorläge, beziehungsweise wenn der Wortlaut nicht eindeutig wäre, käme die den Bündner Gemeinden im Bereich des öffentlichen Baurechts bei der Rechtsanwendung zustehende Autonomie zum Tragen (VGU R 12 29 E.2). e) Die Gemeinde macht geltend, Art. 73 Abs. 3 BauG diene rein öffentlichen Zwecken und nicht dem Schutz von Nachbarn. Dieses Vorbringen findet keinerlei Rückhalt im Gesetzestext und ist deshalb unbehelflich. Art. 73 Abs. 3 BauG bezweckt einerseits eine Verkehrsberuhigung in der Dorfzone und einen Schutz des Ortsbildes vor Beeinträchtigung durch unnötig viele Parkplätze. Andererseits dient Art. 73 Abs. 3 BauG dem Nachbarschutz, indem die Parkierungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarn auf das notwendige Minimum beschränkt werden. 5. Es hat sich gezeigt, dass der streitige Parkplatz gestützt auf Art. 73 Abs. 3 BauG unzulässig ist. Auf eine Prüfung der weiteren vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen (Verletzung von Art. 79 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100] betreffend die Sicherheit von

Bauten und Anlagen, Verletzung von Art. 71 BauG [Verkehrssicherheit], Art. 72 Abs. 2 KRG [Baureife], Art. 73 Abs. 1 KRG [Beachtung der Regeln der Baukunst] und von Art. 86 Abs. 2 BauG [Unterhalt von privaten Erschliessungsanlagen]) kann deshalb verzichtet werden. 6. Angesichts dieses Ergebnisses ist dem Antrag des Beschwerdeführers auf Durchführung eines Augenscheins und auf Einholung eines verkehrstechnischen Gerichtsgutachtens nicht Folge zu leisten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts hat die Partei gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV das Recht, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Erheblich sind Beweisanträge, wenn von ihnen neue, entscheidungswesentliche Erkenntnisse zu erwarten sind (BGE 135 V 465 E.5.1). Vorliegend sind weder von einem Augenschein noch von einem gerichtlichen Gutachten neue Erkenntnisse über entscheidungswesentliche Tatsachen zu erwarten. 7. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der angefochtene Einspracheentscheid vom 12. September 2012 und die diesem zugrunde liegende Baubewilligung vom 31. Mai 2012 in formeller Hinsicht rechtmässig sind, dass auf die vom Beschwerdeführer beantragte nachträgliche Auflage und Publikation des Baugesuchs vom 15. Mai 2012 verzichtet werden kann und der vom Beschwerdeführer gestellte Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung unbegründet ist. In materieller Hinsicht sind der angefochtene Einspracheentscheid und die zugrunde liegende Baubewilligung wegen Verstosses gegen Art. 73 Abs. 3 BauG rechtswidrig und aus diesem Grunde aufzuheben. Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde. 8. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zum überwiegenden Teil von den in der Hauptsache unterliegenden Beschwerdegegnerinnen zu übernehmen. Die Staatsgebühr von Fr. 1'500.-- wird ihnen im Umfang von je Fr. 600.-- auferlegt; Fr. 300.-- gehen zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Kanzleiauslagen werden im selben Verhältnis auf die Parteien aufgeteilt.

b) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu

ersetzen. Die unterliegenden Beschwerdegegnerinnen werden deshalb verpflichtet, den Beschwerdeführer mit je Fr. 1'900.-- (insgesamt Fr. 3'800.--, inklusive MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. Dieser Betrag ergibt sich, indem von den Fr. 4'785.--, welche der beschwerdeführerische Anwalt in seiner Honorarnote vom 13. Februar 2013 fordert, diejenigen Positionen abgezogen werden, welche aus der Zeit vor dem Ergehen des angefochtenen Entscheides datieren (eine Stunde am 5. Juli 2012, zehn Minuten am 11. Juli 2012, zehn Minuten am 3. September 2012), und darum, dass wegen des bloss teilweisen Obsiegens eine Kürzung vorgenommen wird. Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin 2 haben keinen Anspruch auf aussergerichtliche Entschädigung (Art. 78 Abs. 1 und 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, und der angefochtene Einspracheentscheid der Gemeinde vom 12. September 2012 und die diesem Entscheid zugrunde liegende Baubewilligung vom 31. Mai 2012 werden insoweit aufgehoben, als darin der in der Nordostecke des Baugrundstücks (Parzelle Nr. 255) vorgesehene und unterdessen erstellte Aussenparkplatz bewilligt worden ist. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 428.-- zusammen Fr. 1'928.--

gehen zu je 2/5 zulasten der Gemeinde und der Stiftung ... und zu 1/5 zulasten des Beschwerdeführers. Diese Kosten sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Gemeinde und die Stiftung entschädigen den Beschwerdeführer aussergerichtlich je mit Fr. 1'900.-- (insgesamt Fr. 3'800.-- [inkl. MWST]).

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