

GR_GERICHTE R 2012 23 vom 10. Juli 2012

GR Gerichte, 2012-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_23

FR: GR_GERICHTE R 2012 23 du 10 juillet 2012

IT: GR_GERICHTE R 2012 23 del 10 luglio 2012

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels ergänzten und verdeutlichten die Parteien die von ihnen vertretenen Rechtsstandpunkte.

E. 6

Am 4. Juli 2012 führte die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts im Beisein des Sohnes des Beschwerdeführers und dessen Rechtsvertreter, dem in Begleitung des Leiters des Bauamtes erschienenen gemeindlichen Rechtsanwalt sowie dem Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin und deren Architekt einen Augenschein vor Ort durch, anlässlich welchem allen Anwesenden Gelegenheit geboten wurde, sich an verschiedenen Standorten auf den Liegenschaften Nrn. 66 und 536 auch noch mündlich ausführlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern. Dabei zeigte sich insbesondere, dass - abgesehen von den im Zusammenhang mit der Realisierung der Hauszufahrt über die Parzelle Nr. 66 erforderlichen Arbeiten - keinerlei sonstigen Bauarbeiten (wie etwa die behauptete Versetzung des Briefkastens, die Entfernung verschiedener Bäume sowie des Hauptzuganges zur Liegenschaft Nr. 66) auf der Parzelle des Beschwerdeführers vorgesehen sind. Auf die Darlegungen der Parteien am Augenschein wie auch auf ihre weiteren Ausführungen in ihren Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt bildet der Bau- und Einspracheentscheid vom 14. Februar 2012, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 das Sistierungsgesuch sowie die Einsprache des heutigen Beschwerdeführers abgewiesen und der Beschwerdegegnerin 2 die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen erteilt hat. 2. Aus den von der Beschwerdegegnerin 2 gerügten Unklarheiten bei der Vertretungs- und Prozessführungsbefugnis des beschwerdeführerischen

Rechtsanwaltes kann diese nichts zugunsten ihres Nichteintretensantrages ableiten. Wie sich der im vorliegenden Verfahren bei Dr., Leitender Arzt Medizin des Pflegezentrum ..., in ..., eingeholten Bestätigung vom 17. April 2012 entnehmen lässt, hat der 99-jährige Beschwerdeführer sen. den Inhalt des Auftrags und der Vollmacht verstanden und seinen Rechtsanwalt entsprechend auch genügend bevollmächtigt. Entsprechend erweist sich auch der Einwand allfälliger Unstimmigkeiten bei der Parteibezeichnung als unbegründet. Auf die Beschwerde ist entsprechend einzutreten. 3. Der Beschwerdeführer wehrt sich einzig gegen die von der Gemeinde unter Beanspruchung von ihm selbst gehörenden Land bewilligte Erschliessungsanlage. Am Augenschein haben die

Beschwerdegegner dargelegt, dass - abgesehen von den für die Erstellung der Hauszufahrt selbst erforderlichen Massnahmen - auf dem Grundstück des Beschwerdeführers keine weiteren baulichen Vorkehren (insbesondere keine Versetzung des Hauszugangs, kein Abriss der bestehenden Stützmauer, etc.) auf Parzelle Nr. 66 vorgesehen sind. Davon ist auszugehen. 4. a) Der Beschwerdeführer macht vorweg inhaltliche Mängel in den Baugesuchsunterlagen geltend. Namentlich fehlten der bestehende Hauptzugang über die Treppe zum Haupteingang im Erdgeschoss seiner Liegenschaft; zudem sei die bestehende Stützmauer auf der ihm gehörenden Parzelle Nr. 66 falsch eingezeichnet. Letzteres trifft zu, doch kann er daraus - wie auch aus den weiteren gerügten Mängeln - im Ergebnis nichts zu seinen Gunsten ableiten. Unbestrittenermassen bilden weder die Mauer noch Änderungen am Hauszugang, etc. auf Parzelle Nr. 66 Gegenstand des Baugesuchs und haben entsprechend auf die Beurteilung desselben auch keinerlei Einfluss. Ebenso wenig ist ersichtlich, dass die auf falschen Angaben der amtlichen Vermessung beruhende Wiedergabe der Mauer im Plan oder der fehlende Hauszugang es dem heutigen Beschwerdeführer hätte erschweren oder gar verunmöglichen sollen, sich ein korrektes Bild über das streitige Bauvorhaben zu machen. Im Übrigen kennt er die tatsächliche Situation vor Ort

bestens und konnte sich zudem im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels und eines Augenscheines auch ausführlich dazu äussern, weshalb er aus dieser Rüge so oder anders nichts zugunsten seiner Begehren ableiten kann. b) Der Beschwerdeführer bringt vor, die Gemeinde hätte aufgrund des klaren Wortlautes von Art. 89 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) auf das Baugesuch mangels offensichtlicher zivilrechtlicher Bauberechtigung zur Erstellung der Anlage nicht eintreten dürfen. Seinem Einwand ist aus öffentlich-rechtlicher Sicht betrachtet kein Erfolg beschieden. Unbestrittenermassen verfügt die Beschwerdegegnerin 2 gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 1. Juni 1957 zugunsten ihrer Parzelle Nr. 536 und zulasten der dem Beschwerdeführer gehörenden Parzelle Nr. 66 über ein Fuss- und Fahrwegrecht in der Breite von 2,5 m. Fest steht aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages auch, dass diese Dienstbarkeit der nunmehrigen Bauparzelle in Fortsetzung eines mit einer entsprechenden Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) gesicherten Strässchens, welches die Parzelle Nr. 66 ab der Murastrasse erschliesst, eingeräumt worden ist. Bereits damit ist gesagt, dass die zivilrechtliche Berechtigung als Voraussetzung der Berechtigung zur Stellung des Baugesuchs zur Erstellung der Zufahrt unter Beanspruchung eines rund 5 m langen Landstreifens von Parzelle Nr. 66 nicht offensichtlich fehlt. Es genügt, dass ein Fuss- und Fahrwegrecht von 2,5 m Breite zugunsten von Parzelle Nr. 536 und zulasten von Parzelle Nr. 66 besteht. Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen, so u.a. ob basierend auf einem Fahrwegrecht von 2,50 m Breite auch eine Hauszufahrt mit einer lichten Breite von 2,60 m erstellt werden darf oder nicht, obliegt dem Zivilrichter. Die Gemeinde ist daher zur Recht auf das Baugesuch eingetreten. c) Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (VGU R 10 67) hat die Baubehörde ausnahmsweise zivilrechtliche Fragen vorfrageweise zu beantworten, wenn der Tatbestand einer öffentlich-rechtlichen Norm die zivilrechtliche Bauberechtigung ausdrücklich voraussetzt. Dies ist bspw. bei der

Prüfung der Frage einer genügenden Zufahrt für die Bewilligung eines Neubaus (Art. 72 Abs. 2 KRG) der Fall. Vorliegend steht nun aber nicht ein Neubau, sondern der Umbau und die energetische Sanierung eines bestehenden Gebäudes zur Diskussion. Diese Arbeiten

könnten im konkreten Fall, wie die Gemeinde zutreffend erkannt hat, so oder anders bewilligt werden, unabhängig davon, ob die Hauszufahrt tatsächlich realisiert werden kann oder nicht. Die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang angeführte Frage der Baureife zielt ins Leere; Art. 72 KRG ist auf Fälle wie den vorliegenden gar nicht anwendbar. Entsprechend bestand für die Gemeinde auch aus dieser Sicht betrachtet kein Anlass für eine vertiefte, vorfrageweise Prüfung der vom Beschwerdeführer geklagten fehlenden zivilrechtlichen Bauberechtigung. Entsprechend erweist sich auch (aus öffentlich-rechtlicher Sicht betrachtet) die Rüge der fehlenden zivilrechtlichen Bauberechtigung als unbegründet. d) Ebenfalls kein Erfolg ist der Rüge der ungenügenden Zufahrt beschieden. Der Beschwerdeführer verkennt mit seiner Argumentation, dass es sich bei der nachgesuchten Erschliessungsanlage nicht um eine eigentliche Strasse, sondern lediglich um eine Hauszufahrt handelt, welche auf einer Länge von ca. 5 m über ein fremdes Grundstück führt. Die Zufahrt dient einem einzigen Grundstück und soll unbestrittenermassen den Verkehr von maximal zwei oder drei Personenwagen aufnehmen. Faktisch ist die Zufahrt wie eine grundstückinterne Erschliessungsanlage zu behandeln. Den von Art. 53 und 54 des kommunalen Baugesetzes (BG) gestellten Anforderungen (Verkehrssicherheit, Gefälle etc.) wird sie angesichts ihrer Funktion und des marginalen Verkehrsaufkommens problemlos gerecht. Aus den erwähnten Gesetzesartikeln kann nichts entnommen werden, was den Schluss auf eine „zwingende“ Anwendbarkeit der VSS-Normen zuliesse. Die Praxis der Gemeinde, die VSS-Normen für solche Hauszufahrten hilfsweise als Richtschnur anzuwenden, lässt sich angesichts des einer Gemeinde in Bausachen zustehenden weiten Beurteilungs- und Ermessensspielraumes durchaus vertreten. Weil es sich - wie ausgeführt - faktisch um eine grundstückinterne Erschliessungsanlage für eine bestehende Liegenschaft mit

marginalen Verkehrsaufkommen handelt, wird selbst die in der VSS-Norm SN 640 201 vorgegebene minimale Breite von 2,20 m respektiert. Daraus erhellt, dass selbst eine 2,50 m (statt 2,60 m) lichte Breite aufweisende Hauszufahrt aus der Sicht der Verkehrssicherheit bzw. -gefährdung bewilligbar wäre. Letzteres umso mehr, als diese Breite nur auf dem ca. 5 m langen Teilstück auf Parzelle Nr. 66 einzuhalten wäre und die Zufahrt im Bereich der Bauparzelle Nr. 536 gemäss den bei den Akten liegenden Baugesuchsunterlagen breiter vorgesehen ist. Unter dem geschilderten Aspekt steht der Anlage, wie die Gemeinde bereits mit der Baubewilligung zu Recht zum Ausdruck gebracht hat, nichts entgegen. - Die Beschwerde erweist sich somit als vollumfänglich unbegründet und ist daher abzuweisen. 5.

a) Entsprechend dem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) zulasten des Beschwerdeführer. b) Der Beschwerdeführer wird überdies gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG verpflichtet, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die mit der Kostennote vom 12. Juni 2012 geltend gemachte Parteientschädigung von Fr. 5'206.05 (inkl. MWST) lässt sich mangels detaillierter Darstellung der einzelnen Aufwände nicht nachvollziehen. Sie erscheint insgesamt als zu hoch und ist entsprechend angemessen zu reduzieren. Die geschuldete Parteientschädigung wird ermessensweise auf Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) festgelegt und dieser Betrag ist dem Beschwerdeführer zu überbinden. c) Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der anwaltlich vertretenen Gemeinde denn auch keine Parteientschädigung

zuzusprechen ist.

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 257.-- zusammen Fr. 3'257.-- gehen zulasten von und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. hat eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) zu bezahlen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 27. Februar 2013 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_458/2012).

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