

GR_GERICHTE R 2013 127 vom 13. Februar 2014

GR Gerichte, 2014-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_127

FR: GR_GERICHTE R 2013 127 du 13 février 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 127 del 13 febbraio 2014

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 11

Am 9. April beantragte die StWEG die Abweisung der Beschwerde. Allfällige Konflikte mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten seien hier irrelevant. Die inzwischen gänzlich untergegangene Dienstbarkeit Bauverbot Waldparkanlage von 1928 habe die Nutzung von Parzelle 449 zum Parkieren nie tangiert. Ein Parkverbot sei erst 2009 ohne Tangierung der bestehenden Dienstbarkeiten begründet worden. Auch die Frage der Zufahrtsberechtigung sei hier irrelevant. Es stimme aber nicht, dass diese nicht bestehe. Dies zeigten die Grundbuchauszüge von Parzellen 235 und 442. Seit den 1950er Jahren werde auf Parzelle 459 parkiert. Abgehende Bäume seien nie ersetzt worden. Man habe stattdessen eine Strasse angelegt, diese vor kurzem geteert und sogar mit LKW-Wendeplätzen ausgestattet. Die Beschwerdeführer hätten die Zufahrtsberechtigung der Beschwerdegegnerin 2009 ausdrücklich anerkannt und weiteren Anrainern Zufahrtsrechte über die Zufahrtsstrasse eingeräumt und damit Mehrverkehr generiert. Die Parkplätze seien rechtlich und tatsächlich erschlossen. Sie lägen nicht auf Parzelle 442, sondern nur auf Parzelle 459. Bis 2009 seien Parkplätze nicht verboten gewesen. Erst 2009 sei ein Parkplatzverbot begründet worden. Dies behindere aber die StWEG nicht. Die Baugesellschaft D._____ sei bestens im Bilde (unter Verweis auf die Stellungnahme zuhanden der Gemeinde vom 14. November 2011, das Schreiben an die StWEG vom 2. Februar 2012 und die Gesuchsantwort an das Bezirksgericht T._____ vom 23. Februar 2012). Die Unterschrift der Baugesellschaft D._____ auf dem nachträglichen Baugesuch sei nicht nötig gewesen. Weiter sei die Anlage materiell baurechtskonform. Zivilrechtliche

- 14 - Fragen hätten die Baubehörden nicht zu beurteilen gehabt. Die Anlage stehe längst. Bei der Baubewilligung 1972 sei es zudem um andere Parkplätze gegangen. Parzelle 459 sei schliesslich auch für die Beschwerdegegnerin erschlossen. Die Zufahrtstrasse werde seit Jahrzehnten ohne Probleme genutzt.

E. 12

Am 14. Mai 2013 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Die Replik enthält keine neuen Gesichtspunkte.

E. 13

Am 27. Mai 2013 schrieben die Beschwerdeführer noch, dass auf dem Dienstbarkeitsvertragsplan vom 16. November 2009 weder eine Dienstbarkeitsfläche ausgeschieden noch Parkplätze eingezeichnet worden seien. Dazu schrieb die StWEG am

25. Juni 2013, sie habe dort lediglich zur Veranschaulichung die Fläche markiert, welche ihr im Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2000 zugewiesen worden sei. Die Zufahrtsstrasse sei zudem Ende 2009/Anfang 2010 quer über die Dienstbarkeitsfläche der Beschwerdegegnerin verlegt worden.

E. 14

Am 17. Juni 2013 hielt die StWEG duplicando an ihren Anträgen fest. Auch die Duplik enthält keine neuen Gesichtspunkte.

E. 15

Am 13. August 2013 schrieben die Beschwerdeführer noch, die Strasse sei nicht verlegt worden. Die Baueingabe bezüglich der Sanierung des Strassenstücks von der N.____strasse her auf die Parzelle 235 sei von der Baugesellschaft D.____ eigenmächtig eingereicht worden. Die fehlende Einzeichnung des Dienstbarkeitsrechtes der StWEG auf den Planangaben der Baugesellschaft D.____ müsse dieser angelastet werden. Dagegen seien aber keine Einsprachen erhoben worden. Zu diesem Schreiben vom 13. August 2013 nahm die StWEG am 6. September 2013

- 15 - Stellung. Die Gemeinde schliesslich verzichtete auf eine erneute Stellungnahme.

E. 16

Am 31. Januar 2014 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem die Beschwerdeführer A.____ und B.____ mit ihrem Rechtsvertreter Rechtsanwalt Lienert, der Gemeindepräsident und der Baufachchef der Gemeinde X.____ sowie die Beschwerdegegnerin, die StWEG, vertreten durch die P.____ Treuhand AG und wiedervertreten durch Rechtsanwalt Vuillaume, erschienen. Von der StWEG war das Ehepaar Q.____ anwesend. Allen Anwesenden wurde Gelegenheit erteilt, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Die Beschwerdeführer verteilten den Anwesenden und zu den Akten einen Situationsplan sowie 15 Farbfotos unterschiedlichen Datums. Seitens des Gerichts wurden ferner noch drei Fotos der begangenen Standorte (Parkplatz, Einfahrt N.____strasse, Erschliessung Süd der C.____) erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt. Auf das Ergebnis des Augenscheines sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens bildet der kommunale Einspracheentscheid der Gemeinde X.____ vom 17. Dezember 2012, mitgeteilt am 14. Januar 2013, mit welchem die von den heutigen Beschwerdeführern erhobene Einsprache abgewiesen worden ist. Auf die vorliegend frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

- 16 - Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Gemeinde die Einsprache zu Recht abgewiesen und damit die Bewilligung zur Errichtung dreier Parkplätze und eines Hauszuganges für Parzelle 442 auf Parzelle 459 erteilt hat. Bereits an dieser Stelle kann festgehalten werden, dass der Hauszugang gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 8 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) nicht bewilligungspflichtig ist, zumal es sich dabei um einen Fussweg im Rahmen einer Anlage der Gartenraumgestaltung handelt. Es ist nicht ersichtlich, dass dieser gegen Normen des Baupolizeirechts oder des Umweltrechts inklusive des Waldrechts verstösst. Die nunmehr mit Entscheid der Baukommission vom 10., mitgeteilt am 12. September 2012, erteilte

Baubewilligung für den Hauszugang wäre gar nicht nötig gewesen. 2. a) Bevor auf die einzelnen Rügen bezüglich der Errichtung der drei in Frage stehenden Parkplätze einzugehen ist, gilt es, Grundsätzliches zur Er-schliessung und der Bedeutung diesbezüglicher zivilrechtlicher An-sprüche festzuhalten. Gemäss Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behörd-licher Bewilligung errichtet oder geändert werden. "Bewilligen" bedeutet dabei, feststellen, dass dem Bauvorhaben kein baupolizeiliches Hindernis entgegensteht. Insbesondere muss das Bauvorhaben den im Nutzungs- plan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen und allen übrigen planerischen sowie baupolizeilichen Vorschriften entsprechen. Sind die gesetzlichen Voraussetzungen und Bedingungen jedoch erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Von einer blossen Polizei- bewilligung kann nach neuerer Rechtsprechung aber nicht mehr die Rede sein, vielmehr wird neuerdings von einer raumordnungsrechtlichen bzw. gemischt polizeilich-planungsrechtlichen Bewilligung gesprochen. Der Grund liegt darin, dass die planungsrechtlich motivierten Vorschriften (wie z.B. Gestaltungsvorschriften) den Bewilligungsbehörden Gestaltungs- und

- 17 - Ermessensspielraum eröffnen, was im Polizeirecht unüblich ist (vgl. PE- TER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 322 f. mit zahlreichen Hinweisen auf die Rechtsprechung; ferner die Urteile des Verwaltungsgerichts R 11 132 vom 15. Januar 2013 sowie R 11 105 vom 10. Januar 2012). Das Baubewilligungsverfahren beschränkt sich grundsätzlich auf die öffentlichen Rechtsgrundlagen, während privatrechtliche Einsprachen auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen sind (vgl. BGE 1C_178/2013, 1C_196/2013 E.9.1). b) Gemäss Art. 44 KRVO prüft die kommunale Baubehörde eingehende Baugesuche auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vor- prüfung (Abs. 1 Satz 1). Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt sie den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständi- gung oder Verbesserung des Baugesuchs (Abs. 2). Zu dieser Vorprüfung gehört auch die Überprüfung der zivilrechtlichen Berechtigung einer Per- son oder Personengruppe zur Stellung des Baugesuchs. Dabei kann die Baubehörde nach der zitierten Bestimmung und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auch ein Baugesuch beanstanden, wenn die zivil- rechtliche Berechtigung zur Stellung des Baugesuchs offensichtlich fehlt. Nach dieser Rechtsprechung sind die Gemeinden nämlich nicht verpflich- tet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, deren Bauberechti- gung offensichtlich fehlt. Hinter dieser Praxis steht zum einen die Überle- gung, dass es den Baubehörden nicht zuzumuten ist, Baugesuche, wel- che mitunter umfangreiche und komplizierte Abklärungen erfordern, mate- riell zu behandeln, sofern von vorneherein feststeht, dass dem Gesuch- steller die zivilrechtliche Berechtigung offenkundig fehlt (PVG 1987 Nr. 20), zum anderen der Schutz der Nachbarn vor unberechtigten Bau- gesuchen. Diese Praxis kann nun aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass die Gemeinden bereits dann befugt sind, die Behandlung

- 18 - von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der Bauberechtigung des Gesuchstellers haben. Grundsätzlich ist es nämlich nicht Sache der Gemeinden, über den Bestand von privaten Rechtsverhältnissen zu ent- scheiden (PVG 1969 Nr. 13). Hierüber hat vielmehr der Zivilrichter zu be- finden. Aufgabe der Baubehörde ist es demgegenüber, die Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Normen des öffentlichen Rechtes zu

überprüfen (vgl. PVG 1990 Nr. 25). Ist aber die Gemeinde nur in Fällen von offensichtlich fehlender zivilrechtlicher Bauberechtigung befugt, ein Baugesuch nicht an die Hand zu nehmen, können die Rechte des Einsprechers in diesem Zusammenhang auch nicht weiter gehen. Er ist mit anderen Worten nur befugt, eine klar mangelnde Bauberechtigung zu rügen (zu alledem vgl. die Urteile des Verwaltungsgerichts R 12 4 vom 24. April 2012 E.2b sowie R 05 19 vom 30. August 2005 E.4b). c) Lehre und Rechtsprechung schliessen die Bewerkstelligung einer hinreichenden Erschliessung durch privatrechtliche Vereinbarungen nicht aus (vgl. BGE 121 I 65 E. 4a in fine; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Handkommentar, Bern 2006, Art. 19 N 22 zweiter Spiegelstrich). Erschliessungsanlagen müssen tatsächlich (bezüglich Dimensionierung) als auch rechtlich den konkreten Erschliessungsanforderungen genügen, wobei der rechtliche Nachweis über eine Berechtigung an der (Mit-) Benutzung einer Erschliessungsanlage durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber auch durch Zustimmung eines berechtigten Eigentümers geleistet werden kann (PETER BÖSCH, Grundbuch und Baubewilligungsverfahren, in: ZBl 94 [1993] 481 ff., 486 f. mit Hinweisen). Insbesondere werden Grundstückserschliessungen über den Servitutsweg in der Lehre anerkannt, allerdings mit dem Hinweis, dass dies auch leicht zu Streitigkeiten führen könne (vgl. PETER KLEB, Kosten und Entschädigung im zürcherischen Quartierplanverfahren, Diss. Univ. Zürich, Zürich 2004,

- 19 - S. 142; vgl. dazu auch das Urteil des Verwaltungsgerichts R 12 115 vom 27. November 2012 E. 4c). 3. Die Beschwerdeführer beantragen unter anderem, das Parkieren auf Parzelle 459 sei zu verbieten und der ursprüngliche Zustand von Parzelle 459 sei wieder herzustellen. Bezüglich des ersten Antrages ist festzuhalten, dass ein allfälliges Parkierungsverbot nur die Errichtung der drei projektierten Parkplätze betreffen könnte, da – neben dem Zugang zur C._____ auf Parzelle 442 – nur diese Streitgegenstand ist. Wird mit diesem Antrag ein darüber hinausgehendes Parkverbot beantragt, ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten. Bezüglich des zweiten Antrages auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes von Parzelle 459 ist festzuhalten, dass die Gemeinde diesbezüglich nichts verfügt hat. Wie vorstehend in Erwägung 1 festgehalten, ist vorliegend lediglich Streitgegenstand, ob die Bewilligung für die beantragten drei Parkplätze erteilt werden kann. Eine allfällige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes müsste gemäss Art. 94 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ohnehin in einem separaten Verfahren verfügt werden. Deshalb kann auch darauf nicht eingetreten werden. 4. Die Beschwerdeführer vertreten weiter die Auffassung, es liege keine Vollmacht der StWEG zur Einreichung eines Baugesuchs durch ihren Rechtsvertreter Rechtsanwalt Vuillaume vor. Gemäss Bestätigung vom März 2013 haben die Stockwerkeigentümer aber schon am 2. Januar 2012 die damalige Verwaltung beauftragt und ermächtigt, die StWEG im Rechtsstreit um die Parkplätze nördlich des Hauses gegen aussen zu vertreten, insbesondere auch in öffentlich-rechtlichen Verfahren in diesem Zusammenhang. Diese Ermächtigung gilt auch für die am 2. Januar 2013 neu gewählte Verwalterin P._____ Treuhand AG (Beilage 1 StWEG). Die damalige Verwaltung hat am 18. Januar 2012 der L._____ Rechtsanwälte AG eine ent-

- 20 - sprechende Vollmacht erteilt (Beilage 4 StWEG). Diese wiederum hat am 1. Oktober 2007 allen bei ihr angestellten Anwältinnen und Anwälten eine Einzelvollmacht zu ihrer Vertretung im Rahmen der Erbringung von Rechtsdienstleistungen erteilt (Beilage 5

StWEG). Sie hat im Übrigen am 1. März 2013 bestätigt, dass Rechtsanwalt Vuillaume bereits seit 2007 bei ihr tätig und ausdrücklich bevollmächtigt ist, ihre Mandantschaft im Rechtsverkehr zu vertreten (Beilage 6 StWEG). Weiter hat die StWEG am 22. Februar 2013 ihre Vollmacht an die L. _____ Rechtsanwälte AG bestätigt (Beilage 7 StWEG). Der Rechtsvertreter der StWEG, Rechtsanwalt Vuillaume, war somit zur Einreichung des Baugesuchs vom 17. Februar 2012 rechtsgenügend bevollmächtigt. Im Übrigen würde auch eine nicht rechtsgenügend unterzeichnete Baueingabe aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht einfach zu deren Nichtigkeit führen. 5. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Baugesellschaft D. _____ als Eigentümerin von Parzelle 459 hätte das Baugesuch mitunterzeichnen und auch sonst ins Verfahren einbezogen werden müssen. Sie übersehen aber zunächst Art. 89 Abs. 3 KRG, wonach die Baubewilligung nur erteilt wird, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden. Diese Bestimmung will die Baubehörde im Interesse der Effizienz davor bewahren, Bauvorhaben zu prüfen, die mangels (zivilrechtlicher) Bauberechtigung unter Umständen gar nicht zur Ausführung gelangen können (Arbeitshilfe zum KRG, Art. 89 Abs. 3 KRG). Da die Eigentümerin von Parzelle 459 der Eigentümerin von Parzelle 442 mit dem Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2000 (im Grundbuch eingetragen am 28. Juni 2000, Beilage 10 StWEG) entsprechende Rechte eingeräumt hat, verfügt Letztere über die zivilrechtliche Bauberechtigung, womit sich die Anbringung von Unterschriften durch die Grundeigentümerin erübrigte. Diese hat zudem mit Schreiben vom 14. November 2011 insbesondere den Bestand einer Dienstbarkeit für fünf Au-

- 21 - toabstellplätze sowie einen Hauszugang bestätigt (vgl. Beilage Gemeinde). Diese seien nach dem Jahr 2000 erstellt worden und würden genutzt. Ob dafür eine Baubewilligung eingeholt worden sei, wisse sie nicht, sei jedoch für sie auch nicht relevant gewesen. Damit ist klagestellt, dass die Baugesellschaft D. _____ mit der Stellung des Gesuchs einverstanden war – ja aufgrund des vorgelegten Dienstbarkeitsvertrages aus dem Jahr 2000 gar nicht anders konnte als einverstanden sein. Mehr ist nicht verlangt. 6. Die Beschwerdeführer sind weiter der Ansicht, das rechtliche Gehör sei verletzt worden, weil das Untersuchungsprinzip verletzt und der Sachverhalt mangelhaft ermittelt worden sei. Das Untersuchungsprinzip bedeutet, dass die Verwaltungs- und Justizbehörden von Amtes wegen den Sachverhalt abklären. Sie sind für die Beschaffung der Entscheidungsgrundlagen verantwortlich (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, N. 1623). Vorliegend hat sich die Vorinstanz auf die ausführlichen Abklärungen der Baukommission gestützt und ihren Entscheid aufgrund der von der Baukommission ausführlich beschriebenen Ausgangslage gefällt. Die von der Baukommission beschriebene Ausgangslage wurde weder von den Beschwerdeführern noch den Beschwerdegegnern bestritten. Es kann der Vorinstanz somit nicht vorgeworfen werden, sie habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt und relevante Tatsachen, die gegen das Bauprojekt sprechen, unterschlagen oder nicht berücksichtigt. Auch das Willkürverbot ist keinesfalls verletzt. Es ist nicht nachvollziehbar, was die Beschwerdeführer damit meinen, kommt es doch einfach darauf an, ob die Baubewilligung aufgrund des anwendbaren Rechts erteilt werden kann oder nicht. 7. a) Bezüglich der rechtlichen Erschliessung der Parzellen 459 und 442 sind die Beschwerdeführer der Meinung, der Kaufvertrag aus dem Jahr 1928

- 22 - enthalte ein Bauverbot. Dies wollen die Beschwerdeführer aus Ziff. 3 der weiteren Bestimmungen desselben ableiten, welche wie folgt lautet: "Das verkaufte Grundstück darf zu keinen Zeiten überbaut werden und muss als ständige natürliche Waldparkanlage bestehen bleiben. Allfällig abgehende Bäume sind rechtzeitig zu ersetzen." Die Baukommission – gestützt durch den Entscheid des Gemeinderats – vertrat die Auffassung, wonach dieses "Bauverbot" die Erstellung einer Parkierungsanlage nicht schlechthin ausschliesse. Unter "überbauen" werde landläufig eine Überbauung mit Hochbauten und nicht eine vollständige Freihaltung von jeglichen Anlagen verstanden. Vorliegend wird unbestritten nicht eine Überbauung mit Hochbauten realisiert. Aufgrund des Anciennitätsprinzips (Prinzip der Alterspriorität, vgl. dazu Art. 972 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210], PETER TUOR/BERNHARD SCHNYDER/JÖRG SCHMID/ALEXANDRA RUMMO-JUNGO, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 13. Aufl., Zürich u.a. 2009, § 105 N. 4 sowie BGE 131 III 345 E.2.3.1) geht diese Dienstbarkeit aus dem Jahr 1928 zwar späteren Dienstbarkeitsverträgen, insbesondere denen von 2000 und 2009, vor. Jedoch ist aufgrund ihres Wortlautes, aber auch aufgrund der späteren, in den Jahren 2000 und 2009 begründeten Rechte nicht ohne Weiteres anzunehmen, die Erstellung eines bekierten Autoabstellplatzes auf Parzelle 459 sei keinesfalls möglich. Wie bereits die Gemeinde feststellte, zeigt gerade das von den Beschwerdeführern mit Dienstbarkeitsvertrag vom 28. Dezember 2009 (Beilage 9 StWEG, Grundbuchauszug der Gemeinde X._____ für Parzelle 459, Dienstbarkeit 20091228.2) von der Baugesellschaft D._____ erwirkte "Parkplatzverbot für Motorfahrzeuge aller Art" zulasten von Grundstück 459 und zugunsten der Grundstücke 235 und 1834, dass das Bauverbot aus dem Jahr 1928 von den Parteien nicht auch als Parkplatzverbot verstanden worden ist, andernfalls hätte auf die genannte Dienstbarkeit verzichtet werden können. Über Parzelle 459 verläuft zudem seit Jahrzehnten unbestritten ein wesentlicher Teil des K._____wegs – was

- 23 - vom Gericht am Augenschein verifiziert werden konnte –, welcher somit ebenfalls nicht hätte errichtet werden können, würde das Bauverbot im Sinne der Beschwerdeführer verstanden. Bemerkenswerterweise wurde ja der unbestritten längst errichtete K._____weg nicht auf dem ursprünglich dafür vorgesehenen Trasse auf Parzelle 235 errichtet, sondern durchschneidet Parzelle 459 mit den Zufahrten zu u.a. Parzelle 442, 443, 624, 623 und 777 vollständig. Die Dienstbarkeit aus dem Jahr 1928 steht folglich der Bewilligung der drei hier in Frage stehenden Parkplätze nicht offensichtlich entgegen. Zu weiteren diesbezüglichen Abklärungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens war die Vorinstanz aber weder befugt noch gehalten. b) Die Beschwerdeführer behaupten weiter, die Parzellen 459 und 442 seien von der N._____strasse her rechtlich nie erschlossen gewesen. Verkäufer F._____ sei nicht Eigentümer von Parzelle 235 gewesen und habe zulasten dieses Grundstücks auch keine entsprechende Dienstbarkeit begründen können. Sie folgern, dass die StWEG immer nur ein Fahrrecht auf Parzelle 235 von der Ostgrenze von Parzelle 461 (Haus S._____) bis zu den Polygonpunkten 1115 und 1115a gehabt habe, auf jenem Abschnitt also, der gemäss Kaufvertrag von 1928 hätte neu erstellt werden sollen (9 Meter Breite, 5 Meter Fahrbahn und zwei Trottoirs zu je 2 Metern). Sie stützen sich dazu auf folgenden Passus im Kaufvertrag aus dem Jahr 1928 (Ziff. 5 der Weiteren Bestimmungen): "Die Verkäufer verpflichten sich, durch ihre östlich der N._____strasse gelegenes Grundstück, soweit das Grundstück des Käufers nach Osten reicht, d.h. von der Grenze des Herrn S._____ bis zur östlichen Grenze des Grundstückes des Käufers (Markstein 1115a) eine Strasse zu erstellen..." und auf folgenden Passus(ebd.): "Die von

den Verkäufern zu erstellende Strasse mit den beiden Trottoirs bleibt deren Privateigentum, dagegen hat der Käufer für das Kaufsobjekt und sein übriges von den Verkäufern erworbenes Land auf

- 24 - der Strasse und den beiden Trottoirs bis zu den Marksteinen 1115 und 1115a ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht." Entgegen der Ansicht der Gemeinde wurde dieses Recht als Grunddienstbarkeit u.a. zu Gunsten von Parzellen 459 und 442 begründet (vergleiche das "R." in der linken Spalte des Kaufvertrages aus dem Jahr 1928 und die entsprechende Eintragung auf Parzelle 442 im Grundbuchauszug der Gemeinde X._____, Dienstbarkeit 19280726.1, welche das Benützungsrecht an der Zufahrtsstrasse zulasten Grundstück 235 statuiert [Beilage 2 StWEG]). Während die Beschwerdeführer "auf der Strasse" als "auf der zu erstellenden Strasse inklusive Trottoirs" verstehen, verstehen die Beschwerdegegner "auf der Strasse" als "auf der ganzen Strasse von der N.____strasse bis zu den Polygonpunkten 1115 und 1115a". Letztere Deutung scheint die Richtige zu sein, macht es doch keinen Sinn, wenn die damaligen Verkäufer von Parzelle 235 dem Käufer von Parzelle 459 ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht von der östlichen Parzellengrenze 461 (Haus S._____) bis zu den Polygonpunkten 1115 und 1115a eingeräumt hätten, da dieser Wald ja im Eigentum der damaligen Verkäuferschaft E.____ verblieb. Einzig Sinn macht, dass "auf der Strasse" auf der gesamten, im Eigentum der Verkäuferschaft verbleibenden "Strassenparzelle" 235 vom Anschluss an die N.____strasse bis zu den Polygonpunkten 1115 und 1115a gemeint war. Vom Anschluss an die N.____strasse bis zur Ostgrenze der Parzelle 461 existierte offenbar schon vorher eine Strassenanlage. Aufgrund der Grundbucheinträge auf den Parzellen 235 und 442 ist anzunehmen, dass dieses 1928 von F.____ erworbene unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht von diesem beim 1929 erfolgten Verkauf von Parzelle 442 (vgl. den Kaufvertrag vom 15. Januar 1929 [Beilagen Gemeinde, Dossier Stellungnahme der StWEG zur Einsprache des Ehepaars, darin Beilage 17 StWEG]) durch die Erklärung unter lit. a der Besonderen Bestimmungen des damaligen Kaufvertrages, welche lautet "Die Zufahrtsstrasse von der N.____strasse aus darf

- 25 - jederzeit von den Käuferinnen oder deren Rechtsnachfolgern benützt werden, wogegen sie an die Kosten des Unterhalts derselben ihren verhältnismässigen Anteil zu leisten haben." ebenfalls als Grunddienstbarkeit zulasten von Parzelle 235 und zu Gunsten von Parzelle 442 ins Grundbuch aufgenommen wurde. Ob dies aufgrund der im Kaufvertrag von 1928 formulierten Bestimmungen für F.____ überhaupt möglich war, ist deshalb wahrscheinlich, jedenfalls fehlte diese Befugnis nicht offensichtlich. Somit wurde schon mit dem Kaufvertrag von 1929 wohl auch Parzelle 442 zulasten von Parzelle 235 ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Selbst wenn dies nicht geschehen wäre, würde dies der StWEG nicht zum Nachteil gereichen, weil auf jeden Fall Parzelle 459 eine Zufahrtsberechtigung zulasten von Parzelle 235 innehatte und -hat und aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages aus dem Jahr 2000 die Parzelle 442 zur Erstellung (und Benutzung) der drei Parkplätze und des Zugangs zur C.____ berechtigt war und ist. Es ist folglich zur rechtlichen Erschliessung gar nicht notwendig, dass Parzelle 442 ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zulasten von Parzelle 235 innehat. Die Zufahrt zu den Parkplätzen auf Parzelle 459 über Parzelle 235 und der Zugang zum Haus auf Parzelle 442 respektive von diesem auf die Parkplätze auf Parzelle 459 fehlen demzufolge nicht offensichtlich, weswegen die Gemeinde die rechtliche Erschliessung zu Recht als gegeben angesehen hat. Somit spielt es auch keine Rolle, dass die C.____ hauptsächlich von Süden, von der

N._____strasse her, erschlossen ist. Vorliegend geht es nicht um die Erschliessbarkeit von Parzelle 442, sondern um jene von Parzelle 459 respektive für die dort projektierten drei Parkplätze. Ebenfalls keine Rolle spielt aufgrund des Anciennitätsprinzips, dass 2009 ein Parkverbot für Parzelle 459 vereinbart wurde. Ebenso kann ausser Acht gelassen werden, dass Ausnützung auf Parzelle 459 transportiert wurde. Die Erstellung von Parkplätzen wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet.

- 26 - 8. a) Die Beschwerdeführer behaupten weiter – ohne dies genauer zu begründen – die projektierte Parkierungsanlage verstosse gegen Art. 73 Abs. 1 KRG. Anlässlich des Augenscheins machten die Beschwerdeführer diesbezüglich keine weiteren Ausführungen. Der Gemeindepräsident hielt hingegen fest, dass durch die drei Parkplätze das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört würden. Auch das Gericht kam anlässlich des Augenscheins zum Schluss, dass die drei Parkplätze die Gesamtwirkung der in Frage stehenden Umgebung und Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. b) Ebenso behaupten die Beschwerdeführer, der K._____weg sei der zusätzlichen Verkehrsbelastung nicht gewachsen und sei im Einmündungsbereich in die N._____strasse gefährlich. Die Gefährlichkeit der Einmündung in die N._____strasse wurde auch anlässlich des Augenscheins thematisiert. Die Beschwerdeführer hielten diesbezüglich fest, die Einfahrt in die N._____strasse sei unübersichtlich und werde schlecht vom Schnee geräumt. Zudem würden in der C._____Ferienwohnungen vermietet, was zu einem ständigen Hin und Her führe. Der Gemeindepräsident replizierte, dass sich an besagter Stelle seit Menschengedenken eine Einfahrt befände. Dem Gericht erschien die Ein- bzw. Ausfahrt in die N._____strasse nicht besonders gefährlich, zumal ein Verkehrsspiegel auf einfache Art und Weise Abhilfe verschaffen könne. Unerfindlich ist, was die Beschwerdeführer daraus ableiten wollen, wenn sie ausführen, die Sanierung des K._____weges sei unter dem Titel "Notzufahrt für die Häuser M._____ und O._____" durchgeführt worden. Dazu wurden auch am Augenschein keine weiteren Ausführungen gemacht. c) Daraus, dass die Gemeinde bei der Bewilligung 1972 für die C._____drei Parkplätze nicht bewilligte, können die Beschwerdeführer ferner nichts ableiten, weil es sich damals um drei Parkplätze auf Parzelle 442 handelte

- 27 - und nicht um die jetzt zur Diskussion stehenden drei Parkplätze auf Parzelle 459 (vgl. Akten Gemeinde, Baubewilligungsakten 1972). d) Das Amtsverbot vom 11. Dezember 1978, das, wie von den Beschwerdeführern behauptet, angeblich auch das Befahren und Parkieren von Fahrzeugen auf Parzelle 459 verbot, fiel – falls es für Parzelle 459 je bestand – spätestens mit dem Dienstbarkeitsvertrag aus dem Jahr 2000 gegenüber der StWEG dahin, als dieser von der Rechtsnachfolgerin der vormaligen Eigentümerin von Parzelle 459, der Baugesellschaft D._____, das Recht zur Erstellung der Parkierungsanlage und des Zugangs zu Parzelle 442 zu Lasten von Parzelle 459 gewährt wurde. Die Baugesellschaft D._____konnte das Amtsverbot, das ja lediglich auf einer entsprechenden dinglichen Berechtigung beruht (Art. 258 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]), entsprechend abändern. 9. Bezüglich der Kostenverteilung im Vorverfahren irren die Beschwerdeführer, wenn sie sagen, die Vorinstanz hätte ihre Einsprache im Hauptpunkt gutgeheissen. Materiell ging es dort nicht primär um die Frage, ob das Bauvorhaben bewilligungspflichtig sei, sondern darum, ob es bewilligt werden konnte oder eben nicht. Letzteres ist der Hauptpunkt und darin sind die Beschwerdeführer unterlegen, so dass die Kostenregelung der Gemeinde nicht zu beanstanden ist. 10. Zusammenfassend bleibt somit festzuhalten, dass die Beschwerde in allen Punkten

abgewiesen wird, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer (Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädi-

- gung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obliegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Gemeinde keine ausseramtliche Entschädigung zusteht. Die Beschwerdeführer haben indessen die anwaltlich vertretene StWEG nach Art. 78 Abs. 1 VRG angemessen zu entschädigen. Deren Rechtsvertreter reichte mit Schreiben vom 10. Juli 2013 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 10'140.30 ein. Gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) setzt die urteilende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest. Sie geht dabei gemäss Art. 2 Abs. 2 HV vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich ist (Ziff. 2). Art. 3 Abs. 1 HV hält sodann fest, dass als üblich ein Stundenansatz zwischen 210 und 270 Franken gelte. Vorliegend ging der Rechtsvertreter der StWEG von einem Aufwand von 31.4 Stunden aus, was dem Gericht für die vorliegende Sache gerechtfertigt und erforderlich erscheint. Allerdings rechnete der Rechtsvertreter mit einem Ansatz von Fr. 290.-- statt der üblichen Fr. 270.-- pro Stunde und seine Honorarnote ist entsprechend zu kürzen. Allerdings enthält die Zusammenstellung vom 10. Juli 2013 den Aufwand des Rechtsvertreters für den Augenschein vor Ort nicht, weshalb sich eine pauschale Entschädigung in der Höhe von Fr. 10'000.-- rechtfertigt. Folglich haben die Beschwerdeführer die StWEG unter solidarischer Haftung mit Fr. 10'000.-- (inkl. MWST) ausseramtlich zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht:

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