

GR_GERICHTE R 2018 2 vom 30. Oktober 2018

GR Gerichte, 2018-10-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_2

FR: GR_GERICHTE R 2018 2 du 30 octobre 2018

IT: GR_GERICHTE R 2018 2 del 30 ottobre 2018

Regeste

Wiederherstellungs- und Bussverfügung | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Schreiben vom 9. Juni 2017 übermittelte die Gemeinde X._____ der Bauherrschaft den Bericht ihrer Bauberatung vom 10. Mai 2017 zur Kennt- nisnahme und forderte die Bauherrschaft zugleich auf, ihr Terminvor- schläge zu unterbreiten, damit die gesamte Problematik besprochen wer- den könne. Die Bauberatung der Gemeinde X._____ gelangte im vorge- nannten Bericht zum Ergebnis, dass es sich beim fraglichen Stall um eine für das Ortsbild sehr wichtige Baute handle. Damit der ehemalige Stallteil auch künftig als solcher erkennbar sei, müsse eine massgebende Fläche in Holz belassen werden. Dies sei an der Ostfassade mehr oder weniger erreicht. Anders sei dies bei der Südfassade. Durch die leichte, durchläs- sige Brüstung und das Weglassen der Holzflächen erscheine die Fassade - 4 - als gläserne Fläche. Dieser Schritt gehe aus gestalterischer Sicht zu weit und sei nicht akzeptabel.

E. 6

In ihrem Brief vom 9. August 2017 unterbreitete die Gemeinde X._____ der Bauherrschaft infolge deren Versäumnis, einen Terminvorschlag für eine Besprechung mit der Androhung, dass sie aufgrund der Aktenlage verfü- gen werde, wenn die Bauherrschaft diesen Termin versäume.

E. 7

Am 17. August 2017 ging bei der Gemeinde X._____ das Schreiben der Bauherrschaft vom 24. Juni 2017 ein. Die Bauherrschaft führte darin aus, sie habe ihre Ansichten hinsichtlich der Vorwürfe der Gemeinde X._____ bereits dargelegt. Auf ihre Argumentation sei jedoch nicht eingegangen worden, sondern sie werde mit neuen Vorwürfen konfrontiert, welche eine Diskussion völlig ausschliesse. Zudem habe die Gemeinde Punkt für Punkt darzulegen und zu beweisen, dass die von ihr gestellten Anforderungen nicht erfüllt worden seien.

E. 8

Mit Entscheid vom 17. Oktober 2017, mitgeteilt am 23. November 2017, verfügte die Gemeinde X._____, die Holzlamellen vor dem Fenster an der Südfassade seien so wie in den Plänen vom 13. Februar 2013 bewilligt, bis spätestens am 1. Juni 2018 auszuführen; die übrigen erfolgten Projektän- derungen würden nachträglich bewilligt; wegen Missachtung des Bauge- setzes werde B._____ mit einer Busse von Fr. 3'000.00 gebüsst und die Busse sei innert 30 Tagen zahlbar; die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 2'000.00 gingen zu Lasten der A._____ GmbH und seien gleichzeitig mit der Busse zu bezahlen.

E. 9

Dagegen erhoben die Bauherrschaft (nachfolgend Beschwerdeführerin) und deren einziger Gesellschafter B. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 11. Januar 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten was folgt:

- 5 - 1. Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Bussstrafverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Eventualbegehren zu Ziff. 1: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S.

Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und der Beschwerdeführerin sei entsprechend den am 16. November 2016 eingereichten Plänen die Bewilligung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 3. Subeventualbegehren zu Ziff. 1 und 2: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, der Beschwerdeführerin 1 entsprechend den am 16. November 2016 eingereichten Plänen die Bewilligung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 4. Subsubeventualbegehren zu Ziff. 1, 2 und 3: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S.

Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, eine Duldungsverfügung zu erlassen. 5. Verfahrens Antrag: Es sei ein Augenschein vor Ort in Y. _____ durchzuführen. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer). In beweisrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführer zusätzlich zum Augenschein die Edition der Vorakten des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____, die Parteibefragung mit den Beschwerdeführern, die Einholung eines Fachberichtes/Gutachtens betreffend Rücksichtnahme auf die wesentlichen Merkmale des vorbestandene Gebäudes und die Nachbarbauten sowie zur Höhe der Kosten der verlangten Anpassung. Begründend brachten die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, die Vorinstanz lege nicht dar, weshalb die nachträgliche Projektänderung nicht bewilligt werden könne, sondern halte lediglich fest, die beanstandeten Projektabweichungen am Äusseren des Gebäudes ständen im Widerspruch

- 6 - zu den gestalterischen Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 3 BG. Die Vorinstanz verletze den Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs bzw. der Begründungspflicht schwer. Auch habe die Vorinstanz nicht begründet und es sei auch nicht nachvollziehbar, wie die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten sich zusammensetzten. In Bezug auf die ausgesprochene Busse brachten die Beschwerdeführer insbesondere vor, gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts habe die Behörde dem Beschuldigten vorzuhalten, welche Norm er nach ihrer Ansicht verletzt haben solle. Zudem sei ihm der gesetzliche Strafrahmen mitzuteilen und er sei aufzufordern, über seine persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse Auskunft zu geben. Vorliegend sei dem Beschwerdeführer weder

der gesetzliche Strafrahmen mitgeteilt worden, noch sei er aufgefordert worden, über seine persönlichen Einkommens- und Vermögensverhältnisse Auskunft zu geben. Auch insofern sei das rechtliche Gehör verletzt worden. In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer die unrichtige Sachverhaltsfeststellung, denn es handle sich bei den realisierten Projektänderungen, entgegen der Auffassung der Vorinstanz, lediglich um geringfügige Änderungen. Ferner sei Art. 37 Abs. 3 BG unrichtig angewendet worden, da die vorgenommenen Projektanpassungen entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz den gestalterischen Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 3 BG nicht widersprächen. Abgesehen davon wäre die angeordnete Anbringung von Holzlamellen vor dem Fenster an der Südfassade unverhältnismässig. Weiter seien die Beschwerdeführer nicht Eigentümer des 3. Obergeschosses, weshalb sie nicht befugt seien, Änderungen ohne Zustimmung der Eigentümer vorzunehmen. Im Übrigen sei Art. 95 Abs. 1 und 2 KRG nicht richtig angewendet worden, denn vorliegend sei der subjektive Tatbestand nicht erfüllt.

E. 10

In ihrer Vernehmlassung vom 31. Januar 2018 beantragte die Gemeinde X. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegnerin stellte sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, sie habe im angefochtenen Ent-

-scheid sehr wohl begründet, weshalb die nachträgliche Projektänderung nicht nachträglich bewilligt werden könne. In Erwägung 3 werde auf die gestalterischen Vorgaben von Art. 37 Abs. 2 (recte: Abs. 3) BG verwiesen. Zudem schliesse sich die Baubehörde den den Beschwerdeführern bekannten Ausführungen der Bauberaterin im Bericht vom 10. Mai 2017 an, worin ausgeführt werde, dass die vormalige Nutzung des Stalls auch nach dem Ausbau erkennbar bleiben müsse, weshalb eine massgebende Fläche zumindest auf der Südseite in Holz belassen werden müsse. Hinsichtlich der Baubusse führte die Beschwerdegegnerin hauptsächlich aus, sie habe davon ausgehen dürfen, der Beschwerdeführer habe als Architekt, welcher in Graubünden tätig sei und nicht zum ersten Mal in Y. _____ gebaut habe, das BG und auch die einschlägigen Strafnormen des KRG gekannt, weshalb der nicht explizit erfolgte Hinweis auf Strafnorm und Strafrahmen nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts nicht zur Aufhebung des Bussenbescheids führen könne. Abgesehen davon sei der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 9. März 2017 ausdrücklich auf Art. 86 KRG hingewiesen worden. Die Beschwerdegegnerin habe zudem die Steuerfaktoren des Beschwerdeführers direkt beim Gemeindesteueramts beschafft, weshalb sich eine Aufforderung zur Rechenschaftsablage erübrigt habe. Die Verfahrenskosten setzten sich aus den Kosten für die Bauberatung, aus Kosten für die juristische Beratung sowie aus dem Aufwand des Bauamtes zusammen. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs könne unter diesen Umständen nicht die Rede sein. Selbst allfällige Gehörsverletzungen könnten geheilt werden, da die Beschwerdeführer in jedem Fall das Recht hätten, sich zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin zu äussern. In materieller Hinsicht brachte die Beschwerdegegnerin vor, in der Zone, in welcher die betroffene Liegenschaft stehe, müssten alle Renovierungen und Umbauten der traditionellen Art des Bauens in der Gemeinde hinsichtlich Material, Grösse, Proportionen, sowie Dachform und Farben angepasst werden. Die fragliche Baute sei für das Ortsbild prägend, weshalb ihre äussere Erscheinung auch beim Umbau und Ausbauen beibehalten werden müsse. Die Funktion des vormaligen Stalles müsse auch nach dem Umbau noch

- 8 - erkennbar bleiben. Abgesehen davon stehe der Gemeinde bei der Prüfung der Frage, ob sich ein Bauteil in die bauliche Umgebung einfüge und das Ortsbild nicht beeinträchtige ein erheblicher, durch die Gemeindeautonomie geschützter Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu. Ferner sei die verfügte Verpflichtung, die Holzlamellen nachträglich anzubringen, in jeder Hinsicht verhältnismässig. Auch sei Art. 95 Abs. 1 und 2 KRG korrekt angewendet worden, zumal der objektive Tatbestand gemäss Art. 89 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 91 Abs. 1 KRG vom Beschwerdeführer mehrfach und offensichtlich vorsätzlich verletzt worden sei. Im Übrigen könnten auch im 3. Obergeschoss die Holzlamellen angebracht werden, da die Verkäuferschaft gemäss Kaufvertrag berechtigt sei, die sich als notwendig erweisenden Änderungen vorzunehmen.

E. 11

In ihrer Replik vom 16. März 2018 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest und vertieften ihre Argumente.

E. 12

Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 25. April 2018 ebenfalls unverändert an ihren Anträgen fest und vertiefte ihren Standpunkt. Zudem beantragte sie die Befragung von F._____, Bauamtsleiter X._____, als Zeugen.

E. 13

Mit Schreiben vom 4. Mai 2018 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seine Honorarnote in Höhe von Fr. 7'012.20 (exkl. MWST.) ein. Die Honorarnote weist einen Stundenaufwand von 27.37 Stunden aus. Der Stundenansatz beträgt Fr. 250.--, wobei eine entsprechende Honorarvereinbarung nicht ins Recht gelegt wurde. Die Beschwerdegegnerin erachtet den Stundenaufwand als unverhältnismässig hoch, weshalb dieser im Falle einer Gutheissung der Beschwerde um 17 Stunden zu kürzen sei. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf den angefochtenen Entscheid sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

- 9 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 17. Oktober 2017, mitgeteilt am 23. November 2017, worin die Beschwerdeführerin verpflichtet wurde, die Bauarbeiten gemäss den bewilligten Plänen vom 13. Februar 2013 bis spätestens am

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