

# GR\_GERICHTE R 2018 77 vom 5. März 2019

GR Gerichte, 2019-03-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2018\\_77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_77)

FR: GR\_GERICHTE R 2018 77 du 5 mars 2019

IT: GR\_GERICHTE R 2018 77 del 5 marzo 2019

## Regeste

Baugesuch | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Gegen den Entscheid der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ erhob A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 19. Oktober 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (nachfolgend: Verwaltungsge-

- 3 - richt) mit dem Antrag, es sei die in der Baubewilligung vom 20. September 2018 enthaltene Auflage kostenfällig ersatzlos aufzuheben, wonach die bewilligte Baureklametafel erst ab Baubeginn des Neubaus Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung BG 2017-0059 oder dem Alternativ-Projekt Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung BG 2017-0066 aufgestellt werden dürfe. Die Beschwerdeführerin begründet die Aufhebung der Auflage mit der Verletzung des Anspruchs auf Begründung eines Entscheids nach Art. 22 VRG und Art. 29 BV, der Verletzung von Art. 90 Abs. 1 und Art. 91 Abs. 1 KRG, der Verletzung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV und der Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV, der Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots nach Art. 8 BV und des Willkürverbotes nach Art. 9 BV.

### E. 5.1

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 90 Abs. 1 und Art. 91 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100). Sie behauptet, die Beschwerdegegnerin sei ohne Grund von Art. 91 Abs. 1 KRG abgewichen. Gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG sind Bewilligungen mit den gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, falls inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. Den Grund für eine solche Auflage findet die Beschwerdegegnerin in Art. 44 des Baugesetzes der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ i.V.m. dem von der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ erlassenen Merkblatt. Darin seien die Baustellen- und Baureklametafeln zwar von der Grössenbeschränkung ausgenommen, jedoch mit einer zeitlichen Einschränkung versehen. Diese besage, dass Baureklametafeln nur während der Bauzeit erlaubt und nach dem Bauende zu entfernen seien. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass im Merkblatt "Reklamen" nur die zeitliche Beschränkung der Aufstellung von Baureklametafeln in Bezug auf deren Ende und nicht auf deren Beginn vermerkt sei.

### E. 5.2

Art. 44 des Baugesetzes der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ wurde durch die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ mit dem Merkblatt "Reklamen" (Bg-act. 2) konkretisiert. Die Regelungen zu Baureklametafeln wurden wie folgt präzisiert: "Baustellentafeln und Baureklamen sind bis Bauende erlaubt". Dieser Regelung ist keine zeitliche Einschränkung betreffend Baubeginn oder Aufstellung einer Baureklametafel zu entnehmen. Folglich kann offen bleiben, ob aus dem Baugesetz der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ eine zulässige De-

- 12 - legation zugunsten des Gemeindevorstandes X.\_\_\_\_\_ zum Erlass eines konkretisierenden Merkblatts abgeleitet werden kann.

### **E. 5.3**

Art. 91 KRG regelt den Baubeginn, das Erlöschen und die Bauvollendung eines Bauvorhabens. Abs. 1 besagt, dass Bauvorhaben begonnen werden dürfen, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Vorbehalten bleiben anderslautende Anordnungen in einem Rechtsmittelverfahren. Abs. 2 desselben Artikels erläutert, dass Baubewilligungen und BAB-Bewilligungen erlöschen, wenn mit den Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist seit zulässigem Baubeginn begonnen worden ist und, dass Bauvorhaben innert zwei Jahren nach Baubeginn zu vollenden sind.

### **E. 5.4**

Mit Art. 91 Abs. 1 KRG ist somit auch der Beginn der Baubewilligung geregelt. Für die Erhaltung des rechtmässigen Zustandes ist daher keine Nebenbestimmung im Sinne einer Auflage, Bedingung oder Befristung notwendig (Art. 90 Abs. 1 KRG). Die Auflage im Entscheid vom 20. September 2018 ist folglich für die Erhaltung des rechtmässigen Zustandes nicht notwendig und kann aufgehoben werden. Hingegen ist die Beschwerdeführerin auf ihre Aussage in der Replik zu behaften, dass eine vor Baubeginn des Bauvorhabens aufgestellte Baureklametafel bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens längstens ein Jahr, bzw. zwei Jahre bei Realisierung des Bauvorhabens bestehen könne.

### **E. 6**

Am 8. November 2018 reichte die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Vernehmlassung ein, mit dem Antrag, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen. Eventuell sei der Beschwerdeführerin zu gestatten, die beantragte Baureklametafel frühestens zwei Monate vor Baubeginn zu erstellen. Sollte der Baubeginn nicht im gleichen Jahr, in dem die Baureklametafel aufgestellt werde, erfolgen, sei die Baureklametafel wieder zu entfernen. Zur Begründung bringt sie an, dass ein anderes Bauvorhaben der Beschwerdeführerin noch nicht fertiggestellt sei, obwohl die Baute bis Ende 2016 zu vollenden gewesen wäre. Zudem sei Art. 44 Baugesetz der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ durch das Merkblatt "Reklamen" von der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ konkretisiert worden. Für die Baustellen- und Baureklametafeln gelte die zeitliche Einschränkung, dass sie nur während der Bauzeit erlaubt und nach dem Bauende zu entfernen seien. Normalerweise würden Baureklametafeln erst mit Baubeginn aufgestellt werden und nicht vorher. Der Zweck dieser Vorschrift sei, zu verhindern, dass nicht unnötige Baureklametafeln erstellt würden, für Bauten, die vielleicht erst nach Jahren oder gar nicht errichtet werden würden. Der Eventualantrag der Gemeinde sei als Vergleichsvorschlag zu betrachten.

- 4 -

### **E. 6.1**

Die Beschwerdegegnerin stellt in der Vernehmlassung vom 8. November 2018 das folgende Eventualbegehren: "Eventuell sei der Beschwerdeführerin zu gestatten, die beantragte Baureklametafel frühestens zwei Monate vor Baubeginn zu erstellen. Sollte der Baubeginn nicht im gleichen Jahr indem die Baureklametafel aufgestellt wird erfolgen, ist die Baureklametafel wieder zu entfernen."

- 13 -

### **E. 6.2**

Gemäss Art. 55 Abs. 1 VRG kann die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid bis zur Urteilsfindung im Sinn der Anträge der beschwerdeführenden Partei abändern. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung einen Eventualantrag gestellt. Dieser findet im Gesetz keine Grundlage und ist – wie auch in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin ausgeführt – als Vergleichsvorschlag zu betrachten. Mangels Annahme durch die Beschwerdeführerin ist der Vergleichsvorschlag hinfällig. 7. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Auflage im Entscheid vom 20. September 2018 ungerechtfertigt ist, aufgehoben wird und durch eine neue Auflage (entsprechend Art. 91 Abs. 1 und 2 KRG) ersetzt wird.

### **E. 7**

Mit Replik vom 21. November 2018 hielt die Beschwerdeführerin an den Anträgen in der Beschwerde fest. Sie beanstandete das Merkblatt "Reklame" als Grundlage für die Auflage, da aus Art. 44 des Baugesetzes der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ keine Delegation an den Gemeindevorstand zum Erlass weitergehender Ausführungsbestimmungen ersichtlich sei. Zudem sei eine zeitliche Beschränkung sinnlos und es sei auch dem Merkblatt nicht zu entnehmen, dass eine Baureklametafel erst ab Baubeginn aufgestellt werden dürfe. Ausserdem diene eine Baureklametafel alleine der Vermarktung des Projekts. Die Beschwerdegegnerin verkenne zudem, dass eine Baubewilligung innert Jahresfrist nach Erteilung erlösche und selbst, wenn das Bauprojekt realisiert werden könne, sei dieses innert zwei Jahren zu vollenden und die Baureklametafel zu entfernen. Das Eventualbegehren der Beschwerdegegnerin sei formell und materiell unzulässig.

### **E. 7.7**

% [Fr. 174.50]), insgesamt Fr. 2'440.50 (inkl. MWST), abgestellt werden. Die Beschwerdegegnerin hat der anwaltlich vertretenen und teilweise obsiegenden Beschwerdeführerin folglich die Hälfte der Honorarnote als Parteientschädigung (= Fr. 1'220.25) zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

- 14 -

### **E. 8**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdeführerin (½) sowie der Beschwerdegegnerin (½) aufzuerlegen.

### **E. 9**

Aussergerichtlich hat die Beschwerdegegnerin - nach demselben Verteil- und Haftungsschlüssel wie für die Gerichtskosten - die Beschwerdeführerin gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG zudem für die notwendig verursachten Kosten angemessen zu entschädigen. Es kann dabei grundsätzlich auf die Honorarnoten des Anwalts der Beschwerdeführerin vom 21. November 2018 über Fr. 2'200 (bestehend aus: Zeit- und Arbeitsaufwand 10 Std. à Fr.

220.- -/Std. [Fr. 2'200.--] zzgl. Kleinspesen [Fr. 66.--] sowie Mehrwertsteuer

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