

GR_GERICHTE R 2020 80 vom 21. Dezember 2021

GR Gerichte, 2021-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_80

FR: GR_GERICHTE R 2020 80 du 21 décembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 80 del 21 dicembre 2021

Regeste

Bauauflagen | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Mit dem Formular «Meldeverfahren» zeigte A._____ der Gemeinde B._____ am 26. März 2020 an, dass er an der Parzelle C._____ die Fassade des aufgestauten Unterhalts neu verputzen und streichen werde sowie neue Fensterläden montiere. Zudem würden im Garten Arbeiten gemäss Markierungen auf beigelegten KRVO-Auszügen vorgenommen werden. Die Baukosten würden sowohl bei den Fassadenarbeiten wie auch im Garten jeweils CHF 20'000.-- betragen.

E. 1.0

m Höhe (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 18 KRVO). Die Anfrage um ergänzende Angaben durch die Beschwerdegegnerin am 24. April 2020 war insofern berechtigt, um den Umfang der vorgesehenen Gartengestaltung zu klären und anschliessend das richtige Verfahren, nämlich das vereinfachte oder ordentliche Baubewilligungsverfahren, durchzuführen. Dass die Gemeinde die in Art. 40a Abs. 2 KRVO vorgesehene Frist von 14 Tagen nicht einhielt, ist dabei nicht entscheidend, massgeblich ist die materielle Qualifikation der Bauarbeiten. Die in Art. 40a Abs. 2 KRVO vorgesehene Genehmigungsfiktion kann nur für Bauvorhaben eintreten, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstehen. Naturgemäss ist diese Be-

- 10 - urteilung erst möglich, wenn sich die zuständige Behörde ein klares Bild vom Umfang der Arbeiten verschaffen konnte.

E. 2

Daraufhin ersuchte die Gemeinde B._____ mit Schreiben vom 24. April 2020 A._____ um ergänzende Angaben der geplanten Arbeiten.

E. 3

Infolge der inzwischen begonnenen Bauarbeiten erliess die Gemeinde B._____ mit Schreiben am 25. Mai 2020 einen Baustopp mit der damit verbundenen Aufforderung an A._____, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

E. 4

A._____ teilte der Gemeinde B._____ mit Schreiben vom 15. Juni 2020 mit, dass er mit den Bauarbeiten habe beginnen dürfen. Schliesslich habe es die Gemeinde versäumt, ihm innert 15 Tagen seit Einreichung des Formulars Mitteilung zu machen. Zudem seien die Fassadenarbeiten bereits durch die Verfassung (recte: Bundesverfassung der

Schweizerischen Eid- genossenschaft) geschützt, ebenso der Ersatz der Fensterläden. Die von ihm im Garten gemachten Arbeiten, u.a. die Stützmauer von bis zu 1 Meter Höhe, seien nicht baubewilligungspflichtig. Überdies könne ein Baustopp nur bei Dringlichkeit verfügt werden, was vorliegend nicht der Fall sei. Auch fehle es an einer anfechtbaren Verfügung im Sinne von Art. 40 Abs. 2 KRVO.

- 3 -

E. 4.1

Zunächst ist zwischen den Fassaden- und den Gartenbauarbeiten zu unterscheiden: Erstere hat der Beschwerdeführer mit dem Formular «Melde- verfahren» der Beschwerdegegnerin angezeigt und durfte – nachdem in- nert 15 Tagen seit Anzeige keine Rückmeldung der Beschwerdegegnerin eintraf – auch mit den Bauarbeiten beginnen. Diesbezüglich war der von

- 9 - der Beschwerdegegnerin verfügte Baustopp unzulässig, da die Beschwer- degegnerin durch ihr anfänglich zögerliches, passives Verhalten gegenü- ber dem Beschwerdeführer zum Ausdruck brachte, die Fassadenarbeiten seien bewilligt (Urteil des Verwaltungsgerichts R 2012 156, E. 3d). Soweit es für das streitberufene Gericht erkennbar ist, sind die Fassadenarbeiten allerdings auch nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Den Rechtsschriften des Beschwerdeführers ist zu entnehmen, dass sich die Beschwerde einzig gegen die im angefochtenen Entscheid vom 29. Juni 2020 verfügten Auflagen in Ziff. III, 3-5, richtet. Diese Ziffern betreffen al- lesamt die Gartenbau- und Umgebungsgestaltung unter Einschluss der strittigen Zufahrt.

E. 4.2

Es stellt sich somit die Frage, ob der von der Gemeinde verfügte Baustopp auch hinsichtlich der Gartenbauarbeiten rechtmässig gewesen war. Aus dem Formular «Meldeverfahren» ist nicht klar ersichtlich, welche Arbeiten der Beschwerdeführer im Garten genau im Sinn hatte. Der KRVO-Beilage nach zu urteilen, die der Beschwerdeführer zusammen mit dem Formular einreichte, betrachtete er die Arbeiten entweder als Unterhaltsarbeiten (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO), als Anlagen der Gartenraumgestalten im Sinne von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 8 KRVO und/oder als Einfriedungen bis zu

E. 4.2.1

Zu klären ist also, ob das vereinfachte Baubewilligungsverfahren über- haupt auf die Arbeiten an der Zufahrt anwendbar ist. Gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG ist das kantonale formelle Baurecht unmittelbar an- wendbar und geht abweichenden kommunalen Bestimmungen vor. Art. 86 Abs. 2 KRG verweist auf Art. 50 KRVO, welcher wie folgt lautet: (Abs. 1) Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet auf untergeordnete Bauvorhaben Anwendung, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere: 1. Geringfügige Projektänderung bereits bewilligte Bauvorhaben; 2. Bauliche Massnahmen, die nach aussen hin nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbe- lastung oder Ausnützung führen. Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet überdies auf alle Bauvorhaben Anwendung, die gemäss Art. 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem vereinfachten Baubewilligungsver- fahren unterstellt sind (Abs. 2). Die vorgesehenen resp. bereits durchgeführten Arbeiten auf der Parzelle C._____ treten nach aussen in Erscheinung. Dies zeigt bereits der Zu- stand der Bauarbeiten

(Beschwerdegegnerische [BG-act.] Beilage 3), der durchgeführte Augenschein bestätigte diese Auffassung. Die Zufahrt wurde bereits ein wenig abgetragen sowie geebnet, um anschliessend Steinplatten zu verlegen. Die Steinplatten befanden sich bereits auf der Zufahrt (Fotografien des Augenscheins 4 und 5). Sie zeigen somit nachbarschaftliche Wirkung und die Prüfung ihrer Bewilligungsfähigkeit wäre folglich im ordentlichen Baubewilligungsverfahren durchzuführen gewesen. Hinzu kommt, dass auch die Verkehrsbelastung durch die Arbeiten

- 11 - an der Zufahrt resp. nach der Vollendung der Arbeiten - wenn auch in bescheidenem Masse - erhöht wird. Unabhängig von der Frage, ob die bisherige Zufahrt als landwirtschaftlich oder nichtlandwirtschaftlich zu qualifizieren ist, ist sie im Winter aufgrund einer fehlenden festen Unterlage nicht benutzbar. Die vorgesehenen Steinplatten würden eine solche Nutzung ermöglichen, da damit die Möglichkeit geschaffen würde, die Zufahrt im Winter von Schnee zu räumen. Dies wiederum erhöht die Verkehrsbelastung im Sinne von Art. 50 Abs. 1 Ziff. 2 KRVO. Anlässlich des Augenscheins konnte festgestellt werden, dass die Via F._____ nach wie vor eine vielbefahrene Strasse ist, auch wenn sie nicht mehr als offizielle Kantonsstrasse fungiert. Nach Abschluss der vorgesehenen Arbeiten würde von der nun mit Steinplatten versehenen Zufahrt unweigerlich eine erhöhte Verkehrsbelastung resultieren, sodass auch unter diesem Titel nicht von einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren auszugehen ist. Somit ist erstellt, dass die vorgesehenen Baubewilligungsarbeiten sowohl nach aussen in Erscheinung treten als auch zu einer Veränderung der Verkehrsbelastung führen.

E. 4.2.2

Da vorliegend unbestrittenermassen weder ein Baugespann aufgestellt worden ist noch ein öffentliches Auflageverfahren stattgefunden hat (Art. 92 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 43 ff. KRVO), und das Bauvorhaben gemäss angefochtenem Bauentscheid im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt wurde, ist davon auszugehen, dass kein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden ist. Angesichts der konkreten Umstände des Einzelfalls ist aber von einer Rückweisung an die Gemeinde zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens nach den einschlägigen kantonalen Normen abzusehen. Zum einen hat die Gemeinde – im Ergebnis zugunsten des Beschwerdeführers – das unmittelbare kantonale Baurecht angewendet. Schliesslich erreicht der von der Beschwerdegegnerin eingeschlagene Weg das Ziel, dass im Nachgang zu den Bauarbeiten mittels Humusierung

- 12 - und Wiederherstellung des Zaunes der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird.

E. 4.2.3

Andererseits ist mit Blick auf den Quartierplan sowie die kommunalen Bauvorschriften folgendes festzuhalten: Es trifft zu, dass der Quartierplan «D._____» das Anlegen oberirdischer Parkplätze nicht vorsieht und festhält, dass die Pflicht- und Besucherparkplätze der Parzelle Nr. C._____ unterirdisch oder im Bereich der Zufahrt anzuordnen sind (BG-act. 7).

E. 4.2.4

Der Beschwerdeführer macht diesbezüglich geltend, der Quartierplan stelle für die Auflagen keine gesetzliche Grundlage dar.

E. 4.2.5

Mit einem öffentlichen Quartierplan wird in die Rechte der Grundeigentümer, insbesondere in deren Baufreiheit als Bestandteil der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV eingegriffen. Folglich muss der Quartierplan daher auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Urteil des Bundesgerichts 1C_314/2018 vom 1. April 2019, E. 4.1.). Gemäss Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) und Art. 2 und 3 KRG sorgen insbesondere die Gemeinde dafür, dass die für ihre raumwirksamen Tätigkeiten notwendigen Planung erarbeitet werden. Ferner bestimmt Art. 14 RPG, dass (Rahmen-)Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen und dabei vorab zwischen Bau-, Land-, Wirtschafts- und Schutzzonen unterschieden wird. Insofern statuieren Art. 2 und 14 RPG eine bundesrechtliche Planungspflicht. Diese wird in Art. 2 f. KRG wieder aufgenommen und hinsichtlich des Inhaltes von kommunalen Quartierplänen in Art. 51 ff. KRG näher bestimmt, wobei es sich bei den Quartierplänen um Folgeplanungen im Rahmen der Grundordnung handelt (siehe Art. 51 Abs. 1 und Art. 25 Abs. 4 KRG). Die Grundordnung der Gemeinde B._____ sieht in Art. 13 Abs. 3 BG Quartierpläne als Folgeplanung vor. Entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung

- 13 - stellt Art. 16 der Quartierplanvorschriften "D._____" als Folgeplanung der kommunalen Grundordnung sehr wohl eine gesetzliche Grundlage dar. Schliesslich ist noch auf Art. 81 des kommunalen Baugesetzes zu verweisen. Darin ist festgehalten, dass bei allen Wohnbauten mindestens zwei Drittel der vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen sind. Unabhängig von der Qualifikation der Zufahrt ist damit erstellt, dass ein zusätzlicher oberirdischer Parkplatz auf Parzelle C._____ aufgrund entgegenstehender kommunaler Bestimmungen nicht bewilligt werden kann. Dabei ist festzuhalten, dass sowohl Art. 81 des kommunalen Baugesetzes (BG) wie Art. 16 der Quartierplanvorschriften "D._____" autonomes Gemeinderecht darstellen. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, wenn die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat (vgl. Urteil des Verwaltungsgericht R 20 94 vom 5. Oktober 2021, E. 3.2., Urteil des Verwaltungsgericht R 17 90 vom 2. Dezember 2019, E. 3.3.; Urteil des Verwaltungsgerichts R 13 142 vom 8. Januar 2019, E. 4.1.; Urteil des Verwaltungsgerichts R 09 85 vom 19. Januar 2010, E.1.). Vorliegend ist für das streitberufene Gericht nicht erkennbar, inwieweit die Beschwerdegegnerin ihren Ermessens- und Beurteilungsspielraum überschritten hätte oder sich dabei von sachfremden Gesichtspunkten hätte leiten lassen.

E. 4.3

Der Beschwerdeführer führt weiter aus, die von der Gemeinde verfügten Auflagen seien rechtlich nicht zulässig.

E. 4.3.1

Eine gestützt auf Art. 89 KRG erteilte Bewilligung kann nach Art. 90 Abs. 1 KRG mit den gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) verknüpft werden, wenn dadurch inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder wenn sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhal-

- 14 - tung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. Art. 90 KRG umschreibt dabei generalklauselartig, welche Nebenbestimmungen im Zusammenhang mit Baubewilligungen materiell zulässig sind. Damit ist die erforderliche formell-gesetzliche Grundlage zur Verknüpfung einer Auflage mit einer Baubewilligung ohne weiteres gegeben (vgl. PVG 2008 Nr. 21, E. 2c). Selbiges gilt auch im vereinfachten Baubewilligungsverfahren, insbesondere, wenn dies - wie bereits ausgeführt - zugunsten des Beschwerdeführers gewählt wurde. Insofern zielt die Rüge des Beschwerdeführers ins Leere. 4.4.1. Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die Vereinbarung zwischen G. _____ als Grundeigentümerin der Parzelle C. _____ sowie der H. _____ AG und Herrn I. _____ als Grundeigentümer der Parzelle J. _____, welche von der Gemeinde B. _____ am 6. Juni 2006 genehmigt wurde, garantiere die vorzunehmenden Gartenbauarbeiten (beschwerdeführerische [BF-act.] Beilage 8). Die Beschwerdegegnerin hält demgegenüber fest, es handle sich bloss um eine private Vereinbarung, welche keinen Anspruch auf darauf begründete, eine ehemals landwirtschaftlich genützte Zufahrt zu einer mit Personenwagen befahrenden Zufahrt auszubauen. 4.4.2. Es trifft zu, dass die Gemeinde die strittige Vereinbarung vom 6. Juni 2006 genehmigte und sich insbesondere verpflichtete, diese Ziffern im Quartierplanverfahren "D. _____" einzuhalten. Insofern ist dem Beschwerdeführer immerhin soweit zuzustimmen, als dass die vorliegende Vereinbarung auch für die Gemeinde verbindlich ist. Gemäss dem Wortlaut der Vereinbarung bleibt die Zufahrt auf der Parzelle C. _____ bestehen, solange diese nicht überbaut wird. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die von der Gemeinde verfügten Auflagen die Zufahrt nicht verhindern. Vielmehr stellen sie sicher, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers garantiert die Vereinbarung allerdings nicht die von ihm vorgesehenen

- 15 - Bauarbeiten an der Zufahrt, sondern lediglich, aber immerhin, das Bestehen der Zufahrt und deren Benützung im bisherigen Rahmen. Für das streitberufene Gericht ist somit erstellt, dass sich die Gemeinde bei den von ihr verfügten Auflagen ebenfalls im Rahmen der Vereinbarung bewegt.

E. 4.5

Der Vollständigkeit halber ist noch zu prüfen, ob sich der Beschwerdeführer bezüglich der Zufahrt auf die Besitzstandswahrung gemäss Art. 81 KRG stützen könnte. Danach dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, erhalten und erneuert werden (Abs. 1). Solche Bauten dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltend gemachten Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Abs.2). Sowohl die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotografien (bg- Beilage 8) als auch der gerichtlich durchgeführte Augenschein erhärten die Argumentation der Beschwerdegegnerin, wonach die strittige Zufahrt kaum eine regelmässig mit Personenwagen befahrene Zufahrt darstellt, zumindest nicht während den Wintermonaten. Mit den von der Beschwerdegegnerin verfügten Auflagen bleibt der Besitzstand des Beschwerdeführers in Bezug auf die bisherige Benützung gewahrt: Er kann die Zufahrt in den Sommermonaten weiterhin wie bisher nutzen. 5. Insgesamt ist der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, wenn sie in Anwendung von Art. 90 Abs. 1 KRG Auflagen zum Bauvorhaben verfügt hat. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die von ihm beabsichtigte bauliche Veränderung kein nicht baubewilligungspflichtiges Vorhaben gemäss Art. 40a KRVO darstellt, sondern eines

ordentlichen Baubewilligungsverfahren bedurft hätte. Aufgrund der entgegenstehenden kommunalen Bauvorschriften in Art 81 BG sowie Art. 16 des Quartierplans "D._____" sind die

- 16 - vorgesehenen Bauarbeiten an der Zufahrt nicht bewilligungsfähig, sodass eine Rückweisung der Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens einen prozessualen Leerlauf darstellte. Nach dem Gesagten ist seitens der Beschwerdegegnerin keine Rechtsverletzung zu erblicken. Indem die Beschwerdegegnerin die Fertigstellung der Bauarbeiten auf Parzelle C._____ mit Auflagen bewilligte, hat sie ihr Ermessen weder überschritten noch missbraucht.

E. 5

Die ehemalige landwirtschaftliche Zufahrt darf nicht für das Abstellen von Fahrzeugen verwendet werden, da im Quartierplan D._____ keine oberirdischen Parkplätze erlaubt und angeordnet sind. Grundsätzlich gilt der Quartierplan D._____ in Bezug auf die Erschliessung der Liegenschaft auf Parzelle E._____ (Treppenzugang, Garage).

E. 6

Dagegen erhob der nun anwaltlich vertretene A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 4. August 2020 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er beantragte die ersatzlose Aufhebung der in

- 4 - den Ziff. III. 3. – 5. des Entscheids vom 25. Juni 2020 verfügten Auflagen unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin. Er begründete dies einerseits mit einer unvollständigen und unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes durch die Beschwerdegegnerin, andererseits durch Rechtsverletzungen inkl. fehlender Begründungen. Die Zufahrt sei weder eine heutige noch eine ehemalige landwirtschaftliche Zufahrt, sondern immerhin eine einfache Zufahrt zur Liegenschaft. Zudem gebe es weder eine gesetzliche Pflicht, die Zufahrt zu befestigen noch sie zu humusieren. Ebenfalls unzulässig sei die verfügte Auflage, den entfernten Gartenzaun wiederherzustellen und schliesslich sei auch das von der Beschwerdegegnerin verfügte Abstellverbot sachverhätlich wie rechtlich nicht zulässig. Zusammenfassend habe die Beschwerdegegnerin nebst der unrichtigen Feststellung des Sachverhaltes mit der Verfügung der angefochtenen Auflagen rechts- und verfassungswidrig gehandelt und damit die Eigentums- und Verfahrensrechte des Beschwerdeführers verletzt, weshalb die Beschwerde gutzuheissen sei.

E. 6.1

Schliesslich wäre noch zu prüfen, ob der Tatbestand einer Ausnahmbewilligung vorliegt. Dem Stichwortverzeichnis der Gemeinde B._____ ist zu entnehmen, dass sich das Verfahren zum Erlass einer Ausnahmbewilligung nach dem KRG richtet. Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 82 KRG setzt voraus, dass ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeuten. Erst dann kann die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren, sofern dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden (Art. 82 Abs. 1 KRG).

E. 6.2

Der Beschwerdeführer hat im Rahmen des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens nicht um die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ersucht. Dementsprechend enthält der

angefochtene Bauentscheid vom 25. Juni 2020 auch keine Ausführungen zu den entsprechenden Voraussetzungen und das Gericht kann sich dazu mangels Streitgegenstand bzw. Legitimation der Beschwerdeführerin (vgl. Art. 50 f. VRG) gar nicht äussern. Immerhin ist festzuhalten, dass Gemeinden bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung vorliegen, praxisgemäss ein grosser Ermessensspielraum zukommt. 7. Der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 26. Juni 2020 ist somit rechtsens, die dagegen erhobene Beschwerde wird abgewiesen.

- 17 - 8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird vorliegend auf CHF 2'000.-- festgesetzt und ist zusammen mit den Kanzleiauslagen dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Bund, Kantone 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. III. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus - einer Staatsgebühr von CHF 2'000.-- - und den Kanzleiauslagen von CHF 356.-- zusammen CHF 2'356.-- gehen zulasten von A._____. 3. [Rechtsmittelbelehrung] 4. [Mitteilungen]

E. 7

In ihrer Vernehmlassung vom 28. September 2020 beantrage die Gemeinde B.____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Sie begründete dies damit, dass die bislang vom Beschwerdeführer ausgeführten Arbeiten darauf abzielen würden, auf seiner Parzelle C.____ eine mit Personenwagen befahrbare Zufahrt zum Wohnhaus und eine entsprechende Parkierungsmöglichkeit zu schaffen. Dies sei der Beschwerdegegnerin gegenüber selbst auf Nachfrage hin nie offengelegt worden. Der Beschwerdeführer habe nie ein Gesuch für Bauarbeiten betreffend eine Zufahrt für Motorfahrzeuge und damit verbundene Parkierungsmöglichkeiten gestellt, sodass ihm diese auch nicht ohne Auflagen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 KRG bewilligt werden könnten. Es sei aufgrund des Quartierplanes "D.____" sowieso gar nicht möglich, eine Zufahrt sowie entsprechende Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen. Zudem müssten gemäss Baugesetz der Gemeinde B.____ zwei Drittel der

- 5 - vorgeschriebenen Parkplätze in Garagen oder Einstellhallen unterzubringen sein. Der Beschwerdeführer verfüge bereits über zwei Parkplätze, einen in der Garage sowie einen im Freien. Des Weiteren beeinträchtige die umstrittene Zufahrt die Verkehrssicherheit und verletze womöglich die einschlägigen VSS-Normen. Die Beschwerdegegnerin stellte deshalb den Verfahrensantrag auf Einholung eines Verkehrsgutachtens bei der Kantonalpolizei Graubünden oder einer spezialisierten Firma zur Vereinbarkeit einer nichtlandwirtschaftlichen Zufahrt auf Parzelle Nr. C.____ mit den einschlägigen VSS-Normen.

E. 8

Mit Replik vom 12. Oktober 2020 ergänzte der Beschwerdeführer, dass die Beschwerdegegnerin nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben nicht oder nicht rechtsgenügend dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt habe. Indem sie auf der gemeindeeigenen Webseite nach wie vor das altrechtliche und nicht mehr anwendbare Meldeverfahren verwende, führe sie den Beschwerdeführer und alle bauinteressierten Bürger in die Irre. Zusätzlich habe man bereits in der Beschwerde auf eine

Ver- einbarung zwischen privaten Grundeigentümern aus dem Jahr 2006 hin- gewiesen, welche durch die Gemeinde genehmigt worden sei, und lege diese nun ins Recht. In der Vereinbarung sei festgehalten, dass die beste- hende Zufahrt auf Parzelle C._____ bestehen bleibe, solange die Liegen- schaft nicht überbaut werde. Dass die Beschwerdegegnerin der Aufforde- rung in der Beschwerde, diese Vereinbarung zu produzieren, nicht nach- gekommen sei, zeige, dass sie um die Relevanz dieser Vereinbarung wisse. Deshalb sei die angefochtene Verfügung rechts- und vertragswid- rig.

E. 9

Duplizierend hielt die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 9. Novem- ber 2020 an den Ausführungen in der Vernehmlassung fest. Sie ergänzte, der Beschwerdeführer vermöge nicht darzulegen, inwieweit er durch den Begriff «Meldeverfahren» irregeführt worden sei. Der Begriff «Meldever- fahren» sei anlässlich der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsge-

- 6 - setzes in «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» umbenannt worden, ohne dass sich dadurch etwas Wesentliches geändert hätte. Der Verein- barung aus dem Jahr 2006 komme entgegen der beschwerdeführerischen Ansicht keine entscheidende Bedeutung zu, da diese zwischen privaten Grundeigentümern geschlossen worden sei. Die Beschwerdegegnerin habe sich dazu verpflichtet, dies im Quartierplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen, was auch gemacht worden sei. Daraus könne aber sicher nicht abgeleitet werden, dass der Beschwerdeführer nun einen An- spruch darauf hätte, die ehemals landwirtschaftlich genutzte Zufahrt zu ei- ner mit Personenwagen einfach zu befahrenden Zufahrt zum Wohnhaus, mit entsprechender Parkierungsmöglichkeit, auszubauen.

E. 10

Triplicando vertiefte der Beschwerdeführer am 16. November 2020 sein bislang in der Beschwerde sowie in der Replik vorgebrachten Argumente.

E. 11

Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Schreiben vom 26. November 2020 auf eine Quadruplik.

E. 12

Am 3. November 2021 fand der mit prozessleitender Verfügung vom 22. September 2021 festgelegte Augenschein statt, bei welchem die vor- gesehenen Bauarbeiten auf Parzelle C._____ sowie die Verkehrssituation besichtigt wurde. Bezüglich des Ablaufs des Augenscheins wurde ein Pro- tokoll erstellt, welches am 8. November 2021 ausgefertigt und anschlies- send den Parteien zur Kenntnisnahme zugesendet wurde. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit er- forderlich, im Rahmen der nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 7 - II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 25. Juni 2020, worin die Beschwerdegegnerin den von ihr verfügt Baustopp vom 25. Mai 2020 aufhob und die Fertigstellung der Arbeiten des Beschwerdeführers mit den Auflagen 1-6 im Entscheiddispositiv be- willigte. Mit den Bauauflagen in Ziff. III, 3.-5. konnte sich der Beschwerde- führer nicht einverstanden erklären, weswegen er dagegen am 4. August 2020 Beschwerde erhob. Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer Gemeinde, welcher nicht bei einer anderen Instanz

angefochten werden kann oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig ist (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Folglich ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden örtlich und sachlich zuständig. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheids besonders berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (vgl. Art. 50 Abs. 1 VRG), weshalb er zur Beschwerde legitimiert ist. Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten. 2. In materieller Hinsicht strittig und zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin die angefochtenen Auflagen rechtmässig verfügt hat. 3. Vorbemerkend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer aus der Formularbezeichnung «Meldeverfahren» nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Es ist zwar korrekt, dass im Rahmen der Teilrevision des kantonalen Raumplanungsrechts 2019 der Begriff «Meldeverfahren» gestrichen wurde, gerade weil er in der Praxis immer wieder für Verwirrung und Missverständnisse sorgte, da er mit der Anzeigepflicht verwechselt wurde (Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 5/2018-2019, S. 443). Deshalb wurde der Begriff «Meldeverfahren» im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) sowie in der Raumplanungs-

- 8 - verordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) durch das Begriffspaar «vereinfachtes Baubewilligungsverfahren» ersetzt. Allerdings ist der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, wenn sie festhält, dass sich durch die Umbenennung nichts Wesentliches geändert hat. Es handelt sich um eine rein formelle Anpassung. Des Weiteren legt der Beschwerdeführer auch nicht dar, inwiefern er durch die Verwendung des Begriffs «Meldeverfahren» in die Irre geführt worden sei. 4. Ausgangspunkt für die materielle Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit sind die Art. 86 Abs. 2 KRG, Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 und Ziff. 2 sowie Art. 50 f. KRVO. Nach Art. 86 Abs. 2 KRG unterliegen zeitlich nicht begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. In Art. 86 Abs. 3 KRG wird dazu ergänzend festgehalten, dass die Gemeinden nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (vormalig: Meldeverfahren) unterstellen können. Nach Art. 40 Abs. 1 KRVO bedürfen u.a. namentlich folgende Bauvorhaben keiner Baubewilligung: Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt (Ziff. 1); Anlagen der Gartenraumgestaltung wie Fusswege, Gartenplätze, Storen, Treppen, Feuerstellen, Biotope, Pflanzentröge, Kunstobjekte, Fahnenstangen, ausgenommen ausserhalb der Bauzone (Ziff. 8); Einfriedungen, bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen (Ziff. 18).

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