

# GR\_GERICHTE R 2020 83 vom 2. November 2020

GR Gerichte, 2020-11-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2020\\_83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_83)

FR: GR\_GERICHTE R 2020 83 du 2 novembre 2020

IT: GR\_GERICHTE R 2020 83 del 2 novembre 2020

## Regeste

Baugesuch | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Mit undatiertem Schreiben, welches der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ am 5. Mai 2020 zugegangen ist, hat die Erbgemeinschaft Einsprache erhoben. Sie ist nicht damit einverstanden, dass auf Parzelle H.\_\_\_\_\_ die von ihr vorge- sehenen baulichen Veränderungen trotz des Grunddienstbarkeitsvertrags nicht zulässig seien. Sie hätte erhofft, dass die Situation geklärt sei, nach- dem am 6. März 2020 ein Gespräch mit dem Gemeindepräsidenten P. \_\_\_\_\_ stattgefunden habe. Sie möchte im Grunde genommen nur we- nige unwesentliche Änderungen auf Parzelle H.\_\_\_\_\_ entsprechend ihrem Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Grundbucheintrag vom 19. Mai 1995 vor- nehmen, um diese Zufahrt zu sanieren.

### E. 6

Mit Verfügung vom 23. Juni 2020 teilte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ der Erben- gemeinschaft mit, dass für den Teil des Projekts, der Parzelle H.\_\_\_\_\_ be- treffe, keine Bewilligung erteilt werde. Daher verfügte sie in Ziffer 2 der Ver- fügung, dass auf Parzelle H.\_\_\_\_\_, welche nicht im Eigentum der Erben- gemeinschaft stehe, keine baulichen Vorhaben oder Änderungen an der bestehenden Situation vorgenommen werden dürfen. Die Baubewilligung wurde hingegen für die vorgesehenen Veränderungen auf Parzelle I.\_\_\_\_\_ erteilt.

### E. 6.1

Die Gerichtskosten gehen bei diesem Ausgang des Verfahrens zu Lasten der Beschwerdegegnerin, welche die Beschwerdeführerin aussergericht- lich zu entschädigen hat.

### E. 6.2

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin reichte am 13. November 2020 eine Honorarnote im Betrag von Fr. 4'156.05 (14 Stunden à Fr. 240.-- [Fr. 3'360.--] und 4.5 Stunden à Fr. 150.-- [Fr. 675.--], zzgl. 3% Kleinspesenpau- schale [Fr. 121.05] sowie 7.7% MWST [Fr. 320.02]) ein. Der für das vorlie- gende Verfahren geltend gemachte Vertretungsaufwand erscheint als ange- messen. Demnach hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung im Betrag von Fr. 4'156.05 zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

### E. 7

Dagegen erhob die Erbgemeinschaft (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 17. August 2020, eingegangen am 18. August 2020, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (nachfolgend: Verwaltungsgericht) und stellte die folgenden Rechtsbegehren: "1. Es sei Ziffer 2 der angefochtenen Baubewilligung vom 23. Juni 2020 der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ vollumfänglich aufzuheben. 2. Es sei die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ zu verpflichten, auf ihre Kosten den Teil ihres Parkplatzes auf Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_, welcher das Fuss- und Fahrwegrecht vom 19. Mai 1995 der Beschwerdeführerin be- einträchtigt, zurückzubauen, d.h. es seien die Rasengittersteine

- 4 - und der Schacht im Bereich des Fuss- und Fahrwegrechts zugun- ten der Parzelle Nr. I.\_\_\_\_\_ durch die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ auf de- ren Kosten zu entfernen. 3. Es sei der Beschwerdeführerin zu bewilligen, gemäss grundbuch- licher Dienstbarkeit vom 19. Mai 1995 auf Parzelle Nr. H.\_\_\_\_\_ eine geschotterte, frostsichere Zufahrt (inklusive Kofferung etc.) zu erstellen. 4. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulas- ten der Gemeinde."

### **E. 8**

Mit Eingabe vom 9. September 2020 reichte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ (nach- folgend: Beschwerdegegnerin) ihre Vernehmlassung ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde gegen die Verfügung vom 23. Juni 2020.

### **E. 9**

Am 19. Oktober 2020 reichte die Beschwerdeführerin ihre Replik ein, wobei sie ihren Standpunkt im Wesentlichen weiter vertiefte.

### **E. 10**

Die Beschwerdegegnerin reichte keine weitere Stellungnahme ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, die angefochtene Verfügung vom 23. Juni 2020 sowie die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen näher eingegangen Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind oder bei einer anderen Instanz angefochten werden können. Die angefoch- tene Verfügung vom 23. Juni 2020 ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Damit stellt sie ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht dar. Als

- 5 - Adressatin der angefochtenen Verfügung ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 2 und Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist somit einzu- treten. 2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin in Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung die Baubewilligung für die Sanierung der Zu- fahrt gemäss dem im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrecht vom 19. Mai 1995 zu Lasten ihrer Parzelle H.\_\_\_\_\_ und zu Gunsten der Parzelle I.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführerin zu Recht verweigert hat. Um dies beurteilen zu können, muss geklärt werden, ob die im Baugesuch vorgese- henen baulichen Massnahmen für die Zufahrtsanierung auf Par- zelle H.\_\_\_\_\_ sich eindeutig gemäss dem Inhalt des Grunddienstbarkeits- vertrags als zulässig erweisen würden. Sodann wäre zu beurteilen, ob

die vertraglich zulässigen baulichen Massnahmen auch gemäss den geltenden Bauvorschriften der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ hätten bewilligt werden müssen. 3. Gemäss Art. 89 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes des Kantons Graubünden (KRG; BR 801.100) ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mitzuunterzeichnen, sofern die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks ist. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden. In casu ist unbestritten, dass Parzelle I.\_\_\_\_\_ im Eigentum der Beschwerdeführerin über die Parzelle H.\_\_\_\_\_ im Eigentum der Beschwerdegegnerin seit vielen Jahren mit einer Zufahrt erschlossen ist. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt diese Zufahrt gemäss ihrem Baugesuch zu sanieren. In Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung hält die Beschwerdegegnerin zur Sanierung dieser Zufahrt fest, dass auf ihrer Parzelle H.\_\_\_\_\_, welche nicht im Eigentum der Beschwerdeführerin stehe, keine baulichen Vorhaben oder Änderungen an der bestehenden Situation vorgenommen werden dürfen. In ihrem Bauge-

- 6 - such erbringt die Beschwerdeführerin mit dem eingereichten Grunddienstbarkeitsvertrag vom 19. Mai 1995 zwischen ihr und der ehemaligen Gemeinde E.\_\_\_\_\_ resp. der heutigen Gemeinde B.\_\_\_\_\_ (vgl. Bereinigung des Grundbuchregisters infolge Einführung des eidgenössischen Grundbuchregisters in E.\_\_\_\_\_, Beilage der Beschwerdeführerin [bf-act. 4]) für die nachgesuchte Sanierung ihrer Zufahrt über Parzelle H.\_\_\_\_\_ gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG den Nachweis ihrer erforderlichen Rechte für die Erschliessung ihrer Parzelle I.\_\_\_\_\_. Dieser Grunddienstbarkeitsvertrag gewährt dem jeweiligen Eigentümer von Parzelle I.\_\_\_\_\_ resp. der Beschwerdeführerin die Erschliessung über Parzelle H.\_\_\_\_\_, insbesondere ein Fuss- und Fahrwegrecht zu errichten und zu unterhalten. Aufgrund dieses Grunddienstbarkeitsvertrags ist die Beschwerdeführerin keine Drittperson, sondern, zusammen mit der Beschwerdegegnerin, ebenfalls Vertragspartei, die beide aufgrund der dinglichen Wirkung des im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeitsvertrags vom 19. Mai 1995 gegenseitig Rechte und Pflichten in Bezug auf eine dauernde Erschliessung der Parzelle I.\_\_\_\_\_ mit einer Zufahrt über Parzelle H.\_\_\_\_\_ haben. Soweit sich die im Baugesuch vorgesehenen baulichen Massnahmen im Rahmen des Grunddienstbarkeitsvertrags vom 19. Mai 1995 halten, hat die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin von Parzelle H.\_\_\_\_\_ solche baulichen Massnahmen in Bezug auf diese Zufahrt zu dulden. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin das Baugesuch der Beschwerdeführerin bezüglich der baulichen Massnahmen an der Zufahrt über Parzelle H.\_\_\_\_\_ offensichtlich nicht auf die Übereinstimmung mit dem Vertragsinhalt des Grunddienstbarkeitsvertrags vom 19. Mai 1995 geprüft. Die Abweisung des Baugesuchs lässt sich somit nicht damit rechtfertigen, dass die Beschwerdegegnerin jegliche Bauarbeiten und Veränderungen auf Parzelle H.\_\_\_\_\_ verbietet. Die Beschwerdegegnerin ist nach dem Grundsatz "pacta sunt servanda" verpflichtet, als Vertragspartei den Grunddienstbarkeitsvertrag vom 19. Mai 1995 gegenüber der Beschwerdeführerin einzuhalten. Daher hat die Beschwerdegegnerin zu prüfen, ob die gemäss Baugesuch von der

- 7 - Beschwerdeführerin beabsichtigten baulichen Massnahmen an der Zufahrt über Parzelle H.\_\_\_\_\_ mit dem Inhalt des Grunddienstbarkeitsvertrags vom 19. Mai 1995 übereinstimmen. Anschliessend erfolgt entsprechend dem Ergebnis dieser Überprüfung die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung der Sanierung dieser Zufahrt über

Parzelle H.\_\_\_\_\_ gemäss den geltenden Bauvorschriften. 4. Gemäss Art. 47 Abs. 1 VRG ist das Verwaltungsgericht auch zu der für die Beurteilung der Hauptsache unerlässlichen Beantwortung von Vorfragen zuständig. Gemäss Abs. 2 kann es das Verfahren aussetzen, bis die Vorfrage durch die ordentlicher Weise zuständige Instanz entschieden ist. Es handelt sich in casu bei der Frage der Rechte und Pflichten gemäss dem Grunddienstbarkeitsvertrag vom 19. Mai 1995 um eine Vorfrage, die für die Beurteilung der Hauptfrage unerlässlich ist. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde ist nur angezeigt, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (Urteile des Bundesgerichts 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E.2.4, 1C\_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2 m.H.; PLÜSS KASPAR, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], 3. Aufl. Zürich 2014, § 1 Rz. 60 f., HÄFELIN/MÜLLER/UHL-MANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1755). Da der Inhalt der Dienstbarkeit und die vorgesehenen baulichen Veränderungen in casu ohne weiteres feststellbar sind, wird nachstehend – soweit erforderlich – darauf eingegangen. 4.1. Generell gilt, dass gemäss Art. 730 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ein Grundstück zum Vorteil eines andern Grundstückes in der Weise belastet werden kann, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers dieses andern Grundstückes gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Art. 731 ZGB normiert, dass es zur Errichtung einer Dienstbarkeit einer Eintragung ins Grundbuch bedarf. Es gilt das absolute Eintragungsprinzip und es gilt für jene Dienstbarkeiten,

- 8 - die durch Rechtsgeschäft begründet werden (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017 Rz 1241). Sollen Inhalt oder Umfang der Dienstbarkeit geändert werden, müssen die Parteien einen entsprechenden Vertrag abschliessen, der grundsätzlich ebenfalls öffentlich zu beurkunden ist (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., Rz 1244a). Sofern sich die Ausübung einer Dienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt und die örtliche Lage im Vertrag nicht genügend bestimmbar umschrieben ist, muss sie gemäss Art. 732 Abs. 2 ZGB in einem Auszug des Planes für das Grundbuch zeichnerisch dargestellt werden. Dieser Plan bildet Bestandteil des Rechtsgrundausweises (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., Rz 1246). Das dienende Grundstück wird zum Vorteil des herrschenden Grundstücks belastet, und zwar in der Weise, dass sein Eigentümer zu Gunsten des Eigentümers des anderen Grundstücks sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, a.a.O., Rz 1256). 4.2. Die Beschwerdegegnerin hat am 31. März 1995 ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten ihrer Parzelle H.\_\_\_\_\_ und zu Gunsten der Parzelle I.\_\_\_\_\_ im Eigentum der Beschwerdeführerin errichtet. Die entsprechende Dienstbarkeit wurde am 19. Mai 1995 in Grundbuch der damaligen Gemeinde E.\_\_\_\_\_ eingetragen. Folglich muss der Eigentümer der Parzelle H.\_\_\_\_\_ dulden, dass der Eigentümer der Parzelle I.\_\_\_\_\_ dauernd sein Fuss- und Fahrwegrecht ausüben kann und die Beschwerdegegnerin darf ihr Eigentumsrecht nur insoweit ausüben, als sie die Dienstbarkeit zu Gunsten der Beschwerdeführerin nicht verletzt. Das Dispositiv Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung hält fest, dass keine baulichen Arbeiten und Veränderungen auf der Parzelle H.\_\_\_\_\_, welche nicht im Eigentum der Bauherrschaft steht, erlaubt sind. Diese Ziffer 2 steht nicht im Einklang mit dem Fuss- und Fahrwegrecht der Beschwerdeführerin (vgl. Grundstück-Auszug Q.\_\_\_\_\_ [bf-act. 3] und Bereinigung des Grundbuchregisters wegen der Einführung des eidgenössischen Grundbuchregisters in

E.\_\_\_\_\_ [bf- act. 4]). In diesem Grunddienstbarkeitsvertrag wird dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle I.\_\_\_\_\_ nicht nur das Recht auf Errichtung von zwei Fuss-

- 9 - und Fahrwegen (vau 1 und vau 2 [bf-act. 4]) auf der Parzelle H.\_\_\_\_\_ gestattet, sondern auch diese beiden Zufahrtswege zu unterhalten, wobei sämtliche dafür anfallenden Kosten zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle I.\_\_\_\_\_ gehen. Auch wurden diese beiden Wegdienstbarkeiten, d.h. die beiden Wegverläufe auf dem Plan 1:500 der damaligen Gemeinde E.\_\_\_\_\_, farblich eingezeichnet. Dieser Plan bildet, wie oben in der Erwägung 4.1. festgehalten, Bestandteil des Rechtsgrundausweises. Der Vertragstext hält klar und unmissverständlich fest, dass der jeweilige Eigentümer von Parzelle I.\_\_\_\_\_ sein Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle H.\_\_\_\_\_ erstellen und unterhalten darf (bf-act. 4). Insbesondere ergeben sich aus lit. b. des Grunddienstbarkeitsvertrags, die diese Zufahrt als "vau 2" bezeichnet, und aus der dazugehörigen und von den Vertragsparteien mitunterzeichneten Planbeilage, dass diese Zufahrt 4 Meter breit ist und von der "via R.\_\_\_\_\_" her über Parzelle H.\_\_\_\_\_ zu Parzelle I.\_\_\_\_\_ führt. Weiter bestimmt der Vertragstext, dass der Eigentümer von Parzelle I.\_\_\_\_\_ die Kosten für die Errichtung und den Unterhalt dieser Zufahrt zu tragen hat. Daher gehen die Sanierungskosten dieser Zufahrt gemäss Baugesuch zu Lasten der Beschwerdeführerin. Schliesslich hält der Grunddienstbarkeitsvertrag fest, dass dieser Zufahrtsweg auf Parzelle H.\_\_\_\_\_ auch der Öffentlichkeit offen stehen muss. Dass die Beschwerdeführerin dagegen verstossen hätte, wird weder behauptet noch ergibt sich dies aus den Akten. 4.3. In Bezug auf vorliegendes Baubewilligungsverfahren ist es nicht relevant, ob die Beschwerdegegnerin die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts gegenüber der Beschwerdeführerin verletzt habe, und wird daher vom Verwaltungsgericht nicht geprüft. Falls sich jedoch die Vertragsparteien betreffend die Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechtes nicht einigen können und diesbezüglich gegenseitige Verletzungen des Dienstbarkeitsvertrags vom 19. Mai 1995 geltend machen wollen, sind die Zivilgerichte zuständig und nicht das im vorliegenden Fall angerufene Verwaltungsgericht.

- 10 - 5. Vor diesem Hintergrund wird die Beschwerde gutgeheissen und Ziffer 2 der angefochtenen Verfügung aufgehoben. Die Sache wird zu weiteren Abklärungen an die Vorinstanz zurückgewiesen, welche im Sinne der Erwägungen vorerst die baulichen Massnahmen am Zufahrtsweg auf Parzelle H.\_\_\_\_\_ gemäss dem Baugesuch der Beschwerdeführerin zu überprüfen hat, ob diese mit dem Grunddienstbarkeitsvertrag vom 31. März 1995, der am 19. Mai 1995 ins Grundbuch eingetragen wurde, im Einklang stehen. Soweit diese Sanierungsarbeiten am Zufahrtsweg dem Grunddienstbarkeitsvertrag entsprechen, hat die Vorinstanz anschliessend im Baubewilligungsverfahren noch zu prüfen, ob diesbezüglich ebenfalls die geltenden Bauvorschriften eingehalten sind.

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