

GR_GERICHTE R 2021 24 vom 6. Juli 2021

GR Gerichte, 2021-07-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_24

FR: GR_GERICHTE R 2021 24 du 6 juillet 2021

IT: GR_GERICHTE R 2021 24 del 6 luglio 2021

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

C._____, E._____, F._____ sowie A._____ sind Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft D._____, Parzelle Nr. G._____, in der Gemeinde B._____. Nachdem die Gemeinde Hinweise auf bauliche Aktivitäten an obengenannter Liegenschaft erhalten hatte, ersuchte sie die jeweiligen Bauherrschaften, eine schriftliche Stellungnahme mit allfälligen Bewilligungen vorzulegen oder ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

E. 2

C._____ und E._____ reichten daraufhin am 8. Januar 2021 ein nachträgliches Baugesuch für einen verglasten Windfang ein. Am selben Tag reichte C._____ zudem ein Baugesuch für eine bestehende Sauna auf seiner Terrasse ein. F._____ reichten am 12. Januar 2021 ein nachträgliches Baugesuch für eine Verglasung und eine Türe im Eingangsbereich ihrer Wohnung ein.

E. 3

Das nachträgliche Baugesuch für den Windfang wurde am 22. Januar 2021 im Amtsblatt publiziert. Dagegen erhob A._____ am 25. Januar 2021 Einsprache. Begründend führte sie dazu aus, dass die zwingend erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht vorliege. Am 12. Februar 2021 wurden die Baugesuche für die Sauna bzw. die Verglasung und Türe des Eingangsbereiches publiziert, wogegen A._____ am 14. Februar 2021 mit selbiger Begründung Einsprache erhob.

E. 3.1

Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, festzustellen, ob ein geplantes Bauvorhaben oder eine Nutzung mit den einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechts übereinstimmt. Die Baubewilligung gilt nach herrschender Lehre und Rechtsprechung als Polizeibewilligung, auf deren Erteilung ein Rechtsanspruch besteht, sofern die gesetzlichen Vorschriften erfüllt sind. Die Baubewilligung stellt fest, dass dem ihr zugrundeliegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen, insbesondere baupolizeilichen und raumplanerischen Hindernisse entgegenstehen. Dies bedeutet einerseits, dass ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung besteht, wenn alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Andererseits dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen, sondern sich nur auf öffentlich-

- 8 - rechtliche Vorschriften berufen (vgl. zum Ganzen: ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, Zürich 2007, S. 115 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts sind die Gemeinden nur dann nicht verpflichtet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, wenn die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehlt (PVG 1990 Nr. 25, 1987 Nr. 20). Bei unterschiedlichen Auslegungen der zivilrechtlichen Berechtigung ist es nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Sache der Zivilrichterin oder des Zivilrichters, über den Bestand bzw. den Umfang der Rechte zu richten und damit auch zu entscheiden, ob dem Bauherrn die Realisierung seines Bauvorhabens aus zivilrechtlicher Optik zu verbieten ist oder nicht (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 09 73 vom 19. Januar 2010, R 07 22 vom 13. Dezember 2007, R 06 4 vom 26. April 2007). Einer differenzierten Betrachtung bedarf es dagegen, wenn mit der zivilrechtlichen Bauberechtigung eine öffentlich-rechtliche Norm diese zugleich explizit voraussetzt, wie dies beispielsweise bei Fragen der Baureife respektive die Erschliessung eines Grundstückes der Fall ist (vgl. zum Ganzen PVG 2011 Nr. 19 E.1). Die verwaltungsgerichtliche Praxis wurde vom Bundesgericht explizit bestätigt und als nicht bundesrechtswidrig eingestuft. Das öffentliche Baubewilligungsverfahren habe grundsätzlich einzig zum Zweck, festzuhalten, ob das Bauvorhaben mit den baurechtlichen Vorschriften übereinstimme (Urteil des Bundesgerichts 1C_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E.5.2). 3.2.1. Die Beschwerdeführerin bringt betreffend Windfang vor, dass die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehle. Die Beschwerdegegnerin stütze sich für die Beurteilung der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft in ihrem Entscheid auf Protokolle, die nichts mit der Sachlage zu tun hätten. Es treffe auch nicht zu, dass der aktuelle bauliche Zu-

- 9 - stand rund 16 Jahre ohne Widerspruch von der Stockwerkeigentümergeinschaft geduldet wurde. 3.2.2. Betreffend Sauna beanstandet die Beschwerdeführerin abermals die fehlende Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft. Ausserdem sei es falsch, dass die Beschwerdegegnerin nicht prüfen könne, ob gemeinschaftliche Bauteile durch die Sauna tangiert seien. 3.2.3. Die Beschwerdeführerin bringt betreffend Verglasung und Türe im Eingangsbereich der Wohnung der Beschwerdegegnerin und Beschwerdegegner 3 vor, dass es nicht zutrefte, dass eine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft vorgelegen habe. Ausserdem sei es falsch, dass der aktuelle bauliche Zustand während 16 Jahren geduldet wurde. 3.3.1. Die Beschwerdegegner 1 und 2 bringen vor, dass der Windfang von der Stockwerkeigentümergeinschaft seit mehreren Jahren toleriert werde. Ausserdem sei der Windfang gemäss Protokoll vom 14. August 2001 durch die Stockwerkeigentümer-Versammlung behandelt worden (vgl. beschwerdegegnerische Akten R 21 24 [BG-act. R 21 24], 5). Spätestens jedoch mit der Duldung über mehrere Jahre hinweg sei der Windfang durch die Stockwerkeigentümergeinschaft stillschweigend genehmigt worden. Die Beschwerdegegnerin führt auf, dass der Baubehörde in Bezug auf die umstrittene Frage der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft keine Überprüfungsbefugnis zukomme. Aufgrund der Ausführungen der Baugesuchsteller erscheine es glaubhaft, dass die umstrittene Zustimmung zum damaligen Zeitpunkt vorgelegen habe. Von einem offensichtlichen Fehlen der zivilrechtlichen Bauberechtigung könne keine Rede sein. Ob für den Windfang eine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft vorliegen müsse und welche Quoren dabei zu beachten sind, seien Fragen, welche durch ein Zivilgericht abschliessend geklärt werden müssten.

- 10 - 3.3.2. Betreffend die Sauna führt der Beschwerdegegner 1 auf, dass sie in sein Sondernutzungsrecht falle. Weiter sei die Stockwerkeigentümergeinschaft über die Sauna gemäss Protokoll vom 22. August 2015 informiert worden (vgl. beschwerdegegnerische Akten R 21 32 [BG-act. R 21 32], 3, S. 1 f.). Zur Sauna wiederholt die Beschwerdegegnerin die anlässlich der Vernehmlassung zum Windfang vorgebrachten Argumente. 3.3.3. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner 3 legen dar, dass für die Verglasung und Türe im Eingangsbereich bereits am 28. November 2001 eine Baubewilligung bei der Gemeinde eingeholt wurde. Die Beschwerdegegnerin führt erneut ihre Argumentation auf, wonach die Gemeinde keine Überprüfungsbefugnis in Bezug auf die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft habe. Weiter bildeten die Bauteile bereits Teil des Baugesuches vom 28. November 2001. Dies sei im Bau- und Einspracheentscheid vom 29. März 2021 (mitgeteilt am 6. April 2021) bewusst offengelassen worden, weil der Entscheid ohnehin positiv ausgefallen sei.

E. 3.4

Im Sinne der oberwähnten verwaltungsgerichtlichen Praxis ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin verpflichtet war, das Baugesuch der Beschwerdegegner 1 und 2 und der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners 3 zu behandeln. Das Baubewilligungsverfahren dient primär der Klärung der Frage, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Schranken zuwiderlaufen. Dies hat die Beschwerdegegnerin in ihren Bau- und Einspracheentscheiden gemacht. Sowohl der Windfang, als auch die Sauna, der verglaste Eingangsbereich und die Türe sind materiell baurechtskonform. Es sind keine Normen des kantonalen oder kommunalen Baurechts ersichtlich, die einer Bewilligung der obgenannten Bauobjekte widersprechen. Somit stehen den Baugesuchen keine raumplanerischen Hindernisse entgegen und sie sind bewilligungsfähig. Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich

- 11 - nicht gegeben sei. Mit dem nachträglichen Baugesuch reichten sowohl der Beschwerdegegner 1 und 2 für den Windfang sowie die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner 3 für die Verglasung und Türe im Eingangsbereich ihrer Wohnung das Protokoll der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 14. August 2001 ein. Diesem lässt sich entnehmen, dass die Versammlung dem Bau eines Wintergartens unter anderem bei den entsprechenden Wohnungen der Beschwerdegegner 1 und 2 sowie der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner 3 zugestimmt hat (vgl. BG-act. R 21 24, 5). Die Beschwerdeführerin äussert, dass sich das Protokoll auf andere Bautätigkeiten und nicht auf den umstrittenen Windfang bzw. die Verglasung und Türe im Eingangsbereich beziehe. Damit ist die zivilrechtliche Bauberechtigung indes allenfalls umstritten, jedoch keineswegs offensichtlich nicht gegeben. Der Beschwerdegegner 1 reichte sodann mit dem nachträglichen Baugesuch für die Sauna ein Versammlungsprotokoll der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 22. August 2015 ein (vgl. BG-act. R 21 32, 3, S. 1 f.). Daraus lässt sich herauslesen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft über die Sauna orientiert wurde. Die Beschwerdeführerin beanstandet in ihrer Einsprache, dass daraus keine Zustimmung abgeleitet werden könne, welche es für eine Fassadenänderung zwingend brauche. Aus diesem Umstand lässt sich jedoch wiederum gegebenenfalls ableiten, dass die zivilrechtliche Berechtigung umstritten ist, dies führt aber nicht zu einem offensichtlichen Fehlen der zivilrechtlichen Berechtigung. Gemäss der oben aufgeführten verwaltungsgerichtlichen Praxis ist es bei unterschiedlicher Auslegung der zivilrechtlichen Berechtigung Sache des Zivilgerichts über den Bestand der Rechte zu

richten. Der Ansicht der Beschwerdeführerin, wonach die Behörde bei privatrechtlichen Unklarheiten die Baueingaben hätte ablehnen müssen, kann deshalb nicht gefolgt werden. Der Baubehörde stand für diese umstrittene Frage keine abschliessende Überprüfungsbefugnis zu. Die Beschwerdegegnerin durfte gestützt auf die im Zeitpunkt des Ent-

- 12 - scheidendes vorliegenden Akten sowie die Tatsache, dass der Windfang, die Sauna und die Verglasung und Türe im Eingangsbereich bereits erstellt worden waren, davon ausgehen, dass die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft vorliegt. Offensichtlich entgegenstehende Anhaltspunkte sind in den Akten jedenfalls nicht vorhanden.

E. 3.5

Die Beschwerdegegnerin verweist in ihrer Begründung auf Art. 89 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100). Demnach muss die Bauherrschaft, welche nicht Eigentümerin des Baugrundstücks ist, das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mitunterzeichnen. Der Artikel will die Behörde im Interesse der Effizienz davon bewahren, Bauvorhaben zu prüfen, die mangels (zivilrechtlicher) Bauberechtigung unter Umständen gar nicht zur Ausführung gelangen können (vgl. dazu Arbeitshilfe zum KRG, Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, ein Hilfsmittel für die Rechtsanwendung vom 1. Dezember 2010, S. 92). Das heisst, das Baugesuch wird auf die zivilrechtliche Bauberechtigung überprüft, bevor es erstellt wird. Vorliegend handelt es sich aber um ein nachträgliches Bewilligungsverfahren, weshalb es noch viel weniger Aufgabe der Behörde sein kann, diese Voraussetzungen zu prüfen. Gemäss Bundesgericht ist in einer solchen Konstellation, wo die Baute bereits besteht, das Zustimmungserfordernis im Streitfall zivilrechtlich zu klären. Das Zivilgericht hat im Übrigen die Möglichkeit, privatrechtlich einen Rückbau anzuordnen, wenn die Rechte einer beteiligten Stockwerkeigentümerin oder Stockwerkeigentümer in der Weise verletzt wurden, dass dies die rechtmässige Folge wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_642/2015 vom 8. November 2015 E.3.5). 4. Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu den fraglichen Bauprojekten

- 13 - nicht abschliessend prüfen musste. Von einem offensichtlichen Fehlen der zivilrechtlichen Bauberechtigung im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung kann keine Rede sein. Die Fragen, ob für die im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung erstellten Bauten eine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft notwendig war und welches Quorum zu beachten war, ist in diesem Fall weder Sache des Verwaltungsgerichts noch der kommunalen Baubehörde, sondern des Zivilgerichts. Damit sind die Bau- und Einspracheentscheide zu Recht ergangen, weshalb die dagegen erhobenen Beschwerden abzuweisen sind. 5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der unterliegenden Beschwerdeführerin. Die Staatsgebühr wird ermessensweise auf total CHF 3'000.-- festgelegt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Diese geht zusammen mit den Kanzleiauslagen zulasten der unterliegenden Beschwerdeführerin und ist mit dem von ihr bereits geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3000.-- zu verrechnen. Gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG wird Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen.

Vorliegend besteht kein Anlass, davon abzuweichen, weshalb der Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist. Dasselbe gilt für die Beschwerdegegner 1 und 2 sowie die Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegner 3, welche sich jeweils selber vertreten haben.

- 14 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 4

Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 15. März 2021, mitgeteilt am 18. März 2021, bewilligte der Gemeindevorstand das nachträgliche Baugesuch von C._____ und E._____ betreffend Windfang. Zudem bewilligte der Gemeindevorstand am 29. März 2021, mitgeteilt am 6. April 2021, die nachträglichen Baugesuche von C._____ betreffend Sauna sowie von F._____ betreffend die Verglasung und Türe im Eingangsbereich. Die Einsprachen von A._____ wurden in allen drei Entscheiden abgewiesen.

- 4 -

E. 5

Gegen die drei Bau- und Einspracheentscheide erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 22. März 2021 bzw. 20. April 2021 (Poststempel) je Einsprache/Rekurs (recte: Beschwerde) beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte sinngemäss die Aufhebung der Bauentscheide und die Verweigerung der Baubewilligungen sowie die Gutheissung ihrer Beschwerden. Begründend führte sie aus, dass die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft für die verschiedenen Bauten fehle. Von einer Duldung der Bauten durch die Stockwerkeigentümergeinschaft könne nicht gesprochen werden. Weiter beziehe sich die Gemeinde in ihren Entscheiden auf ein falsches Protokoll um die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu belegen. Es mangle offensichtlich an der zivilrechtlichen Bauberechtigung und das Baugesuch hätte abgewiesen werden müssen. Es sei nicht nachvollziehbar, dass das Bauamt und die Gemeinde unrechtmässige Bauten gutheisse anstatt sie zu ahnden. Das Schweizerische Zivilgesetz, die Verordnungen der Stockwerkeigentümergeinschaft, das kantonale Baugesetz und die Bauordnung der Gemeinde seien einzuhalten.

E. 6

Mit Vernehmlassung vom 18. April 2021 (Poststempel) brachte C._____ (nachfolgend Beschwerdegegner 1) sinngemäss vor, dass der verglaste Windfang gesetzeskonform bewilligt worden sei und dieser im Interesse der Stockwerkeigentümergeinschaft sei und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Die Gemeinde B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Vernehmlassung zum Windfang vom 20. April 2021 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge. Begründend verwies sie dafür auf ihre Ausführungen im Bau- und Einspracheentscheid vom 15. März 2021, mitgeteilt am 18. März 2021. Eine Baubewilligungsbehörde dürfe sich grundsätzlich nur auf öffentlich-rechtliche Vorschriften berufen. In Bezug auf die umstrittene Frage nach der Zustimmung der

- 5 - Stockwerkeigentümergeinschaft stehe der Baubehörde keine Überprüfungsbefugnis zu. Folglich erübrige sich zu prüfen, ob für den Windfang eine Zustimmung

der Stockwerkeigentümergeinschaft vorliege.

E. 8

E._____ (nachfolgend Beschwerdegegner 2) führte in seiner Vernehmlassung vom 22. April 2021 (Poststempel) sinngemäss auf, dass der Windfang anlässlich einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft behandelt worden sei und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

E. 9

Der Beschwerdegegner 1 erläuterte in seiner Vernehmlassung vom 30. April 2021, dass die Sauna auf seinem Balkon stehe, über den er gestützt auf sein Sondernutzungsrecht verfügen dürfe. Die Sauna verletze somit die gemeinschaftlichen Bauten der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht. Weiter sei die Gemeinschaft über die Sauna informiert worden.

E. 10

Am 10. Mai 2021 (Poststempel) beantragten F._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin und Beschwerdegegner 3) in der Vernehmlassung die Abweisung der Beschwerde. Sie führten auf, dass die Verglasung und Türe im Eingangsbereich bereits Teil eines bewilligten Baugesuches vom 28. November 2001 gewesen seien.

E. 11

Die Beschwerdegegnerin reichte am 12. Mai 2021 ihre Vernehmlassung zum Bau- und Einspracheentscheid betreffend die Sauna und ihre Vernehmlassung zum Bau- und Einspracheentscheid betreffend die Verglasung und Türe im Eingangsbereich ein. Sie wiederholte ihre Argumentation, die sie bereits in der Vernehmlassung vom 20. April 2021 zum Windfang geäussert hatte: Eine Baubewilligungsbehörde dürfe sich nur auf öffentlich-rechtliche Vorschriften berufen. Ob die Bauvorhaben einer Zustimmung

- 6 -
der Stockwerkeigentümergeinschaft bedürfe müsse abschliessend durch das Zivilgericht geklärt werden.

E. 12

Mit prozessleitender Verfügung vom 17. Mai 2021 wurden die Verfahren R 21 24, R 21 32 und R 21 33 vereinigt.

E. 13

Die Beschwerdeführerin hielt mit Replik vom 26. Mai 2021 (Poststempel) an ihren Anträgen fest. Dabei wiederholte und vertiefte sie ihre bereits in den drei Beschwerden vorgebrachten Argumente.

E. 14

Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Schreiben vom 31. Mai 2021 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 15

Mit prozessleitender Verfügung vom 10. Juni 2021 forderte der Instruktor die Beschwerdeführerin zur Zahlung eines Kostenvorschusses von CHF 3'000.-- auf. Der Kostenvorschuss ging beim Verwaltungsgericht innert Frist ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und in den angefochtenen Entscheiden

vom 15. und 29. März 2021 (mitgeteilt am 18. März bzw. 6. April 2021) wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 6 lit. a des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann die zuständige Behörde im Interesse einer zweckmässigen Erledigung die Verfahren bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Voraussetzung für eine Verfahrensvereinigung ist, dass den Eingaben derselbe Sachverhalt zugrunde liegt und sich die gleichen Rechtsfragen stellen (BGE 128 V 124 E.1). Vorliegend sind Einsprachen gegen Bau- und Einspracheentscheide

- 7 - derselben Beschwerdegegnerin betreffend dieselbe Stockwerkeigentümergeinschaft und dieselbe Beschwerdeführerin zu beurteilen. Damit liegen hier die Voraussetzungen für eine Verfahrensvereinigung vor, weshalb der Instruktionsrichter die drei Verfahren R 21 24, R 21 32 und R 21 33 am 17. Mai 2021 mit prozessleitender Verfügung, wie auch von der Beschwerdeführerin am 20. April 2021 (Poststempel) beantragt, vereinigt hat. 2. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden die Bau- und Einspracheentscheide der Beschwerdegegnerin vom 15. März 2021, mitgeteilt am 18. März 2021, und vom 29. März 2021, mitgeteilt am 6. April 2021. Die Prozessvoraussetzungen geben vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. Streitig und nachfolgend zu prüfen ist, ob den Beschwerdegegnern 1 und 2 sowie der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner 3 die nachträglichen Baubewilligungen für den Windfang, die Sauna und die Verglasung und Türe im Eingangsbereich zu Recht erteilt wurden.

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