

# GR\_GERICHTE R 2022 21 vom 7. Februar 2023

GR Gerichte, 2023-02-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2022\\_21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_21)

FR: GR\_GERICHTE R 2022 21 du 7 février 2023

IT: GR\_GERICHTE R 2022 21 del 7 febbraio 2023

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Bauherrschaft resp. Beschwerdegegner) sind hälftige Miteigentümer von Parzelle E.\_\_\_\_\_ in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_. F.\_\_\_\_\_, A.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ sind Miteigentümer zu je einem Drittel an der benachbarten Parzelle H.\_\_\_\_\_.

### E. 2

Am 8. Dezember 2020 stimmte unter anderem A.\_\_\_\_\_ dem (resp. einem) Bauvorhaben "Anbau Carport aus Beton" auf Parzelle E.\_\_\_\_\_ schriftlich zu.

### E. 3

Nachdem auf Parzelle E.\_\_\_\_\_ Bauarbeiten ausgeführt worden waren, forderte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ die Bauherrschaft am 8. September 2021 zur Einreichung eines Baugesuchs auf.

### E. 4

Am 17. September 2021 reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch betreffend Anbau Carport, Änderung Eingang und Stützmauer West auf Parzelle E.\_\_\_\_\_ ein. Dieses wurde am 1. Oktober 2021 publiziert und lag vom 1. Oktober bis 21. Oktober 2021 zur Einsichtnahme auf.

### E. 5

Am 11. Oktober 2021 erhob unter anderem A.\_\_\_\_\_ Einsprache und beantragte sinngemäss, das Baugesuch sei abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern. Am 18. Oktober 2021 reichte er eine zweite Baueinsprache ein und beantragte, das Baugesuch für den Anbau des Carports und die Nutzung des Flachdaches desselben als Terrasse mit abschliessendem Geländer sei abzuweisen. Die Bewilligung sei zu verweigern. Am 10. November 2021 beantragte die Bauherrschaft die Abweisung der Einsprachen und die Erteilung der Baubewilligung. Daraufhin ersuchte A.\_\_\_\_\_ am 26. November 2021 um Akteneinsicht und führte aus, er habe nie ein Näherbaurecht eingeräumt. Er halte an seiner Einsprache fest und beantrage die Abweisung des Baugesuches.

- 3 -

### E. 6

Im Bau- und Einspracheentscheid vom 28. Februar 2022, mitgeteilt am

### E. 6.1

Zur Beantwortung der Streitfrage ist es notwendig, zu entscheiden, worunter das geplante Bauwerk zu subsumieren ist.

### **E. 6.2**

Zunächst ist klar, dass es sich nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil gemäss Art. 75 Abs. 3 KRG handelt. Es wird neu eine Betonplatte an der Hausfassade befestigt und mit dem geplanten Betonpfeiler abgestützt. Das Bauwerk ist auf drei Seiten offen und demzufolge kein Gebäude, sondern eine offene überdachte Fläche (vgl. Art. 76 Abs. 1 KRG). Ist das Bauwerk aber kein Gebäude, kann es auch nicht ein Gebäudeteil sein. Für einen vorspringenden Gebäudeteil ist es zudem mit ca. 33 m<sup>2</sup> Grundfläche viel zu gross. Vielmehr handelt es sich beim Bauvorhaben um eine offene überdachte Fläche wie ein Unterstand und dergleichen gemäss Art. 76 Abs. 1 KRG. Da es an der Wand des bestehenden Wohnhauses angebaut wird und die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, handelt es sich zudem gleichzeitig klarerweise um eine An- respektive Nebenbaute gemäss Art. 30 Abs. 1 BG.

### **E. 6.3**

Für offene überdachte Flächen gelten gemäss Art. 76 Abs. 1 KRG Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze. Mit "Gebäude" im Gesetzestext "Grenzabstände für Gebäude" ist hier, da nur der Carport/die Terrasse Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens bildet, der Carport gemeint. Die zu erstellende Betonplatte mit Betonpfeiler wird somit von Art. 76 Abs. 1 KRG für die Frage des einzuhaltenden Grenzabstandes einem Gebäude mit gleicher Grösse (Höhe, Länge, Breite) gleichgesetzt und hat somit den gleichen Grenzabstand gegenüber Parzelle H.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers einzuhalten wie ein Gebäude resp. hier wie eine An- und Nebenbaute gemäss Art. 30 BG.

### **E. 6.4**

Da der Carport selber kein vorspringender Gebäudeteil ist (vgl. E.6.2.) und selber auch keine vorspringenden Gebäudeteile aufweist, wie zum Beispiel einen Dachvorsprung (die Betonplatte, die auch das Dach bildet,

- 9 - springt ja selbst nicht vor) oder ein Vordach oder eine Vortreppe oder einen (vorspringenden) offenen Balkon, kommt Art. 75 Abs. 3 KRG, welcher erlaubt, dass vorspringende Gebäudeteile bis zu 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen, hier nicht zur Anwendung. Der Carport muss somit auf seiner ganzen Länge (also nicht nur auf einem Teil) einen Grenzabstand von 2.5 m und nicht von 1.5 m aufweisen. 7. Für die bewilligte Nutzung des Daches des Carports als Terrasse ist als bauliche Massnahme die Entfernung des im bewilligten Plan "Erdgeschoss" gelb markierten Teils des Terrassengeländers und die Anbringung eines neuen Geländers vorgesehen, womit die Terrasse auf den Carport ausgeweitet wird. Der neue Teil des Geländers hält den Grenzabstand von 2.5 m gegenüber Parzelle H.\_\_\_\_\_ ein (ob dies zwingend ist oder nicht, kann offengelassen werden) und ist von daher unproblematisch. 8. Zu prüfen ist zudem, ob der Carport auch die zulässige Gebäudehöhe von 3 m (+ 50 cm, vgl. Art. 30 Abs. 3 BG) einhält. Für die Bemessung der Gebäudehöhe spielt nur die Betonkonstruktion eine Rolle, nicht aber das Gelände, das einerseits keine Baute (Gebäude) ist und andererseits es sich beim bewilligten Gelände um eine unverzichtbare und obligatorische Sicherheitsvorkehr im Sinne einer technischen Dachaufbaute handelt, die für die Gebäudehöhenberechnung keine Rolle spielt, auch wenn dies im KRG und im Baugesetz der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ nicht

explizit vorgesehen ist. Gemäss Art. 79 Abs. 2 KRG haben jedoch Bauten und Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden. Der Zaun muss gemäss SIA Norm 358 eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen, wenn eine mögliche Absturzhöhe von mehr als 1 m vorliegt. Die Gebäudehöhe beträgt demnach gemäss bewilligtem Plan "Ostansicht" 2.53 m und ist somit klar eingehalten.

- 10 -

## **E. 8**

Mit Vernehmlassung vom 22. April 2022 beantragte die Bauherrschaft, (1) der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung nicht zu gewähren. (2) Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. (3) Eventualiter sei festzuhalten, das Gesuch für den offenen Balkon wäre bewilligungsfähig, wenn die Betonplatte entlang der Grenze zu Parzelle H.\_\_\_\_\_ einen Abstand von 2.5 m einhalte. (4) Der Beschwerdeführer habe die Verfahrenskosten zu tragen und (5) sie aussergerichtlich zu entschädigen.

## **E. 9**

Am 26. April 2022 wurde vom Instruktionsrichter die aufschiebende Wirkung erteilt.

### **E. 9.1**

Die Beschwerde ist folglich insoweit begründet, dass der geplante Carport auf der ganzen Länge einen Grenzabstand von 2.5 m gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze von Parzellen E.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_ einhält. Ansonsten ist sie unbegründet.

### **E. 9.2**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG je zu einem Viertel den Beschwerdegegnern und der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ sowie zur Hälfte dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Staatsgebühr wird dabei im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 2'000.-- festgesetzt.

### **E. 9.3**

Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegner und die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG Ersatz für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu leisten. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers legte mit Schreiben vom

## **E. 10**

Die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ beantragte am 24. Mai 2022 (1) die Beschwerde sei abzuweisen (2) unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die formellen Voraussetzungen für das streitbetroffene Baugesuch seien erfüllt und die Baubehörde sei in der Lage gewesen, das Bauprojekt aufgrund der eingereichten Unterlagen umfassend zu prüfen und gestützt darauf zu bewilligen. Der zulässige Grenzabstand für den geplanten Carport und den geplanten Balkon sei nicht verletzt. In der Wohnzone 1 gelte ein reduzierter Grenzabstand von 2.5 m, sofern die Bauten keine Wohn- und Arbeitsräume enthielten (Art. 30 Abs. 1 BG). Vorspringende Gebäudeteile dürften bis zu 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen (Art. 75 Abs. 3 KRG). Hier liege eine An- und Nebenbaute gemäss Art. 30 des Baugesetzes B.\_\_\_\_\_ vor (Grenzabstand 2.5 m). Diese halte auch die maximale Höhe ein. Solche Dächer dürften zudem gemäss kommunaler Praxis um 1 m in den Grenzabstand hineinragen.

### **E. 11**

Am 1. Juli 2022 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest. Zwar habe er im Grundsatz einer Erstellung eines Carports am 8. Dezember 2020 entschädigungslos zugestimmt. Damals hätten aber keine Baugesuchsunterlagen vorgelegen und es sei auch kein Näherbaurecht vereinbart worden. Die der Zustimmung beigelegten Pläne vom 1. April 2021 hätten einen Grenzabstand von 38 cm und keine Terrasse beinhaltet. Dem habe er gerade nicht zugestimmt. Die Beschwerdegegner hätten einen Carport mit einem Abstand von 1.5 m zu seinem Grundstück und auf dem Dach unter anderem ihre Terrasse zu realisieren begonnen. Von einem Balkon auf dem Dach des Carports sei damals keine Rede gewesen. Zudem habe nur er und nicht alle drei Miteigentümer von Parzelle H. \_\_\_\_\_ zugestimmt. Es liege keine Anbaute gemäss Art. 30 BG vor. Eine solche wäre vom Hauptgebäude durch eine Innenwand getrennt. Hier liege aber eine offene überdachte Fläche gemäss Art. 76 Abs. 1 KRG vor. Diese habe wie ein Gebäude einen ordentlichen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Der Grenzabstand sei gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze um 2.5 m unterschritten. Aber auch wenn eine Anbaute vorläge, würde die Nutzung des Daches als offener Balkon nach Art. 30 BG sowie die Höhe keinen privilegierten Grenzabstand von 2.5 m zulassen. Gemessen werde ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze. Es brauche eine statische Berechnung eines Ingenieurs für den einen Abstützungspfeiler. Diese fehle. Eine allfällige Praxis der Gemeinde, wonach solche Dächer um 1 m in den Grenzabstand hineinragen dürften, wäre rechtswidrig. Eine An- und/oder Nebenbaute könne nicht gleichzeitig ein vorspringender Gebäudeteil sein.

### **E. 12**

Am 27. Juli 2022 verzichtete die Gemeinde auf eine Duplik. Sie verwies auf den angefochtenen Entscheid und die Vernehmlassung vom 25. Mai 2022.

### **E. 13**

Die Beschwerdegegner hielten am 16. August 2022 duplicando an ihren Anträgen fest. Streitig seien einzig der Bau des Balkons bzw. die Nutzung der darunterliegenden Fläche als Carport. Es handle sich um eine Anbaute. Es liege eine Trennung durch eine Innenwand vor. Die bisherige Aussenwand werde zur Innenwand. Der Beizug eines Ingenieurs sei nicht notwendig, da die notwendigen Berechnungen vorlägen. Die Auslegung der Beschwerdegegner widerspreche nicht dem kantonalen Recht. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der Einspracheentscheid vom 28. Februar 2022, mitgeteilt am 8. März 2022. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer der Parzelle H. \_\_\_\_\_ der Gemeinde B. \_\_\_\_\_, welche unmittelbar an die Bauparzelle E. \_\_\_\_\_

grenzt. Demnach kann aufgrund der räumlichen Nähe von einer besonderen Beziehungsnähe und grundsätzlich von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids ausgegangen werden. Auf die zudem form- und fristgerecht erhobene Beschwerde (vgl. Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit einzutreten.

- 7 - 2. Dem prozessualen Antrag des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, ist der Vorsitzende gestützt auf Art. 53 Abs. 2 VRG am 26. April 2022 nachgekommen, weshalb er nicht mehr Beschwerdethema ist. 3. Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass die von ihm unterzeichnete "Schriftliche Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn" vom 8. Dezember 2020 nicht wirksam ist. Sie bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Projekt, auch nicht auf das vom 1. April 2021, welches am 8. Dezember 2020 noch nicht vorlag (vgl. beschwerdegegnerische Akte 1) und schon gar nicht auf die angefochtene Baubewilligung vom 8. März 2022. 4. Der Beschwerdeführer scheint der Stabilität der vorgesehenen Betonplatte durch eine Stütze nicht zu trauen. Tatsächlich liegt keine statische Berechnung eines Ingenieurs für die geplante Konstruktion bei den Akten. Nachdem es aber selbstverständlich (notorisch) ist, dass die Statik von Bauvorhaben aus Sicherheitsgründen immer zu gewährleisten ist (vgl. auch Art. 89 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]), ist dies ohne Bedeutung. 5. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ die Einsprache des Beschwerdeführers zu Recht abgewiesen und das Baugesuch Nr. J.\_\_\_\_\_ der Beschwerdegegner betreffend Anbau Carport, Änderung Eingang und Stützmauer West auf Parzelle E.\_\_\_\_\_ zu Recht bewilligt hat. Umstritten ist einzig der Bau des Carports und des darauf befindlichen Balkons bzw. die Einhaltung eines Grenzabstandes des Bauwerks auf Parzelle E.\_\_\_\_\_ der Beschwerdegegner gegenüber der Parzelle H.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers. Weitere Rügen, insbesondere die Ästhetik, wurden nicht erhoben.

- 8 -

## **E. 18**

August 2022 eine Honorarnote über total CHF 6'586.54 (Honoraraufwand von 23.75 h à CHF 250.--, Kleinspesenpauschale von CHF 178.13 und MWST [7.7 %] von CHF 470.91) ins Recht. Der geltend gemachte Stundenansatz von CHF 250.-- ist angesichts der eingereichten Honorarvereinbarung (Beilage zur Beschwerde vom 29. März 2022) nicht zu beanstanden. Auch der Zeitraum der aufgewendeten Stunden ist nicht zu beanstanden. Durch die nur teilweise Gutheissung der Beschwerde wird die aussergerichtliche Parteienschädigung für das vorliegende Verfahren ermessensweise auf pauschal CHF 3'000.-- (inkl. MWST und Spesen) festsetzt. In diesem Umfang haben die Beschwerdegegner und die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ den Beschwerdeführer je zur Hälfte aussergerichtlich zu entschädigen. III. Demnach erkennt das Gericht:

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