

GR_GERICHTE VR3 2023 85 vom 19. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3 2023 85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2023_85)

FR: GR_GERICHTE VR3 2023 85 du 19 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE VR3 2023 85 del 19 dicembre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

E._____ ist Eigentümer der Parzelle 889 in J._____, Gemeinde D._____. Die unbebaute Parzelle befindet sich gemäss Nutzungsplan grösstenteils in der Dorferweiterungszone und im Übrigen in der Dorfzone. Im Westen grenzt die Parzelle an das übrige Gemeindegebiet (üG). Im Norden grenzt die Parzelle an die Parzelle 888, die im hälftigen Miteigentum von A._____ und B._____ steht. Die Letztgenannten sind zudem Miteigentümer der angrenzenden Parzelle 23. Im Osten grenzt die Parzelle 889 an die Parzelle 884, im Alleineigentum von C._____ stehend.

E. 2

Mit Baugesuch Nr. 2022/50 vom 24. November 2022 ersuchte E._____ als Bauherr die Baubehörde der Gemeinde D._____ um Bewilligung betreffend "Neubau Einfamilienhaus (Erstwohnung), mit Luft/Wasser- Wärmepumpe und Solaranlage an der Fassade" auf Parzelle 889. Im Rahmen der im ordentlichen Verfahren innerhalb der Bauzone erfolgten Auflage des Baugesuchs vom 13. Januar 2023 bis 1. Februar 2023 erhoben B._____ und A._____ sowie C._____ am 30. Januar 2023 Einsprache.

E. 3

Mit Bauentscheid des Gemeindevorstands vom 18. Juli 2023, mitgeteilt am 20. Juli 2023, wurden die Einsprachen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde, und dem Baugesuch die Bewilligung unter den folgenden Nebenbestimmungen erteilt: "Von der Baubewilligung ausgenommen sind sämtliche Bauten und Anlagen, die auf Grundstücken geplant sind, welche nicht im Eigentum des Gesuchstellers stehen, namentlich auf den Grundstücken Nrn. 23 und 888, beide im Grundbuch der Gemeinde D._____." (Dispositiv-Ziffer 3). Sodann habe der Gesuchsteller vor Baubeginn "der Baubehörde nachzuweisen, dass die geplante Luft-Wasser-Wärmepumpe das Vorsorgeprinzip einhält und kein günstiger, weniger störender Standort technisch und betrieblich möglich

- 3 - und wirtschaftlich tragbar ist. Vor diesem Nachweis, darf mit dem Bau nicht begonnen werden" (Dispositiv-Ziffer 4).

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen in ihrer Beschwerde vom 14. September 2023 (Rz. 17) u.a., die Bauparzelle 889 sei nicht baureif, weil die Erstellung einer genügenden Zufahrt zum geplanten Wohnhaus nicht möglich sei. Sie stützen sich dabei auf Art. 17 des Baugesetzes von J._____ (BauG), wonach Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden

dürfen. Eine analoge Vorschrift finde sich in Art. 72 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, die Erschliessung sei genügend. Es sei richtig, dass die Gemeinde D._____ die Zufahrt vorliegend nicht bewilligt habe, weil hierfür die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers fehle. Jedoch würden weder Art. 17 BauG noch Art. 72 KRG verlangen, dass mit jedem Fahrzeug auf das Grundstück gefahren werden könne. Das Parkieren in unmittelbarer Nähe müsse genügend sein (Vernehmlassung vom

E. 3.3

Die Voraussetzungen der Erschliessung eines Grundstücks durch eine hinreichende Zufahrt für die Erteilung einer Baubewilligung ergibt sich aus Art. 19 und Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Auf kantonaler Ebene wird dies in Art. 72 KRG verdeutlicht, wonach Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen nur bewilligt werden, sofern das Grundstück baureif ist (Abs. 1). Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird (Abs. 2). Art. 17 BauG, worauf sich sowohl der Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegnerin beziehen, entspricht dem Inhalt nach im Wesentlichen den Art. 72 und 83 Abs. 3 KRG, die gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG unmittelbar anwendbar sind. Welchen Anforderungen eine Zufahrt zu genügen hat, wird nicht näher geregelt, wodurch den kantonalen und kommunalen Behörden bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, ein erhebliches Ermessen zukommt (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3, 121 I 65 E.3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E.2.1). Dabei hängt es von den örtlichen Gegebenheiten, vor allem den jeweiligen Verkehrsverhältnissen sowie der Art und Anzahl der Gebäude, zu denen die Strasse führt, ab, ob diese die Anforderungen an eine genügende Erschliessung erfüllen. Insbesondere muss die Verkehrssicherheit aller Benutzer wie Fussgänger, Radfahrer, Personenwagen und der Zugang für öffentliche Dienste wie Feuerwehr und Sanität gewährleistet sein (vgl. VGU R 21 74 vom 9. Juli 2024 E.8.1).

- 7 -

E. 3.4

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Erfordernis dieser Zufahrt primär verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert und soll die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleisten (Urteile des Bundesgerichts 1C_319/2021, 1C_320/2021 vom 8. April 2022 E.2.1 m.H.a. 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E.3.1.2 sowie 1C_433/2017 vom 17. April 2018 E.4.1). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit aller Benutzer, insbesondere der Fussgänger gewährleisten (Urteil des Bundesgerichts 1C_291/2015 vom 16. Oktober 2015 E.2.1 m.H.). Rechtsprechungsgemäss wird damit jedoch keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht (Urteil des Bundesgerichts 1C_237/2007 vom 13. Februar

2008 E.4.3). Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benutzer der Baute und die übrigen Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt (Urteile des Bundesgerichts 1C_155/2019 vom 11. Dezember 2019 E.5.1, 1C_627/2019 vom 6. Oktober 2020 E.6.3, je m.H.). Verfügt ein Grundstück indes nicht über eine direkte Zufahrt, die mit einem handelsüblichen Auto befahren werden kann, muss die Erschliessung zumindest soweit erstellt sein, dass man mit einem Motorfahrzeug hinreichend nahe an die Liegenschaft herankommt. Dies hielt das Bundesgericht etwa in seinem Urteil 1C_603/2015 vom 5. April 2016 E.2.2 fest und erachtete in diesem Fall die Erschliessung als den bundesrechtlichen Anforderungen entsprechend, als die Beschwerdeführer ihr Fahrzeug aufgrund der mittels Grunddienstbarkeit gewährleisteten Benützungsberechtigten in der Garage auf einer weiteren Parzelle abstellen und von dort das Gebäude über den ebenfalls dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Fussweg erreichen konnten.

- 8 - Der Begriff der Erschliessung wird für den Wohnungsbau in Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) präzisiert, der zwischen der Grob- und der Feinerschliessung unterscheidet. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG; vgl. auch Art. 58 Abs. 4 KRG; Urteil des Bundesgerichts 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 E.3.1.1). Für die Erschliessung eines Grundstücks muss die Grob- und Feinerschliessung durchgeführt und die Zufahrt spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Baute rechtlich gesichert sein (BGE 121 I 65 E.3a).

E. 4

Dagegen erhoben B._____ und A._____ sowie C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 14. September 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die kosten- und entschädigungsfällige Aufhebung des angefochtenen Einspracheentscheids und der angefochtenen Baubewilligung, samt kantonaler Zusatzbewilligungen, und die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf der Parzelle 889 in J._____. Prozessualiter ersuchten die Beschwerdeführer um die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Begründend machten sie u.a. eine Unvereinbarkeit mit der auf dem Gebiet der Gemeinde D._____ bestehenden Planungszone sowie die nicht gegebene Baureife der Parzelle 889 geltend.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin gelangte im angefochtenen Entscheid u.a. zum Schluss, dass mit dem vorliegenden Baugesuch Bauten und Anlagen auf Grundstücken beantragt würden, die nicht im Eigentum des Gesuchstellers stünden, weshalb diese nicht bewilligt werden könnten, da die Unterschrift der belasteten Grundeigentümer fehle (vgl. Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 1, Dispositiv-Ziffer 3 und E.2.2). Aus den bewilligten Plänen geht ausdrücklich hervor, dass die Zufahrtsstrasse über die Parzellen 888 und 23 auch nicht bewilligt wurde (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.], Situationspläne und Erschliessungsplan vom 19. November 2022, genehmigt von der Gemeinde "mit Korrektur" am 20. Juli 2023 mit der Bemerkung "Zufahrt nicht bewilligt"). Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden, insbesondere mit Blick auf Art. 89 Abs. 3 KRG, wonach das Baugesuch durch den Eigentümer mit zu unterzeichnen ist, 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

- 9 - erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden.

E. 4.2

Hingegen greift nach der soeben ausgeführten Rechtsprechung die Argumentation der Beschwerdegegnerin, die Erschliessung sei genügend (vgl. zuvor E.3.2), als zu kurz. Grundsätzlich ist für die Beurteilung der Baureife der Begriff der "Zufahrt" massgebend. Eine wörtliche und theologische Auslegung dieses Begriffs führt zum Schluss, dass es sich dabei um eine genügende Zugänglichkeit handeln muss. Insofern sollte auch massgebend sein, wie dieser Zugang gewährleistet werden soll, weshalb auf die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls abzustellen ist. In objektiver Hinsicht gilt die beabsichtigte Nutzung der Parzelle 889 insbesondere dem darauf zu errichtenden Neubau (EFH), welcher Wohnzwecken (Erstwohnung) dienen soll. Das Grundstück wird mindestens für Fussgänger (und zwar nicht nur für die Bewohner, sondern beispielsweise auch für den Postboten) und für Blaulichtorganisationen zugänglich sein müssen. Aus raumplanerischer Sicht besteht für die Gemeinde die Pflicht der gänzlichen Erschliessung dieser Zone im Sinne der Groberschliessung. Die dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Erschliessungsanlagen sind die F._____, Strassenparzelle 60 und 125, sowie die G._____, Strassenparzellen 3 und 80, allesamt im Eigentum der Gemeinde D._____. Aufgrund der Bestrebungen des Bauherrn, eine Zufahrtstrasse zu realisieren, beabsichtigt er damit eine Feinerschliessung i.S.v. Art. 58 Abs. 4 KRG zu den genannten Strassen. Aus den Akten ist auch kein projektierte Fussweg von der Bauparzelle zu den nächstgelegenen öffentlichen Strassen ersichtlich, der einen Zugang zum Grundstück gewährleisten könnte. Ohne diesen ist bereits fraglich, wie der Bauherr den Zugang für Blaulichtorganisationen gewährleisten möchte, wenn er weder Zufahrt noch Zugang zu den nächstgelegenen öffentlichen Strassen hat. Art. 44 der Brandschutznorm der Vereinigung

- 10 - Kantonalen Feuerversicherungen (VKF), Ausgabe 2015, sieht vor, dass Bauten und Anlagen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein müssen. Die Brandschutzvorschriften gelten für neu zu errichtende Bauten und Anlagen sowie für solche Fahrnisbauten sinngemäss (Art. 2 Abs. 1 Brandschutznorm VKF). Der Zugang über die angrenzende Landwirtschaftszone (Flurname H._____) über die I._____ oder die Parzelle 24 vermag diesen Vorgaben nicht zu genügen. Der Anschluss des Grundstücks an die nächstgelegenen öffentlichen Erschliessungsanlagen wird ohne Zustimmung der Beschwerdeführer (und in Ermangelung von valablen Alternativen) im Zeitpunkt der Fertigstellung nicht gewährleistet sein. Aus den Akten sind auch keine weiteren Zugänge von der F._____ oder der G._____ her ersichtlich. Die Annahme der hinreichenden Zufahrt seitens der Beschwerdegegnerin hält einer vertieften Prüfung nicht stand.

E. 4.3

Die Bauparzelle 889 erweist sich somit als nicht ausreichend erschlossen und mithin als nicht baureif i.S.v. Art. 72 KRG. Die Beschwerdegegnerin hätte folglich einen negativen Bauentscheid erlassen müssen. Bereits aus diesem Grund ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid sowie die Baubewilligung vom 18. Juli 2023 aufzuheben. 5. Damit erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den weiteren Rügen der Beschwerdeführer wie etwa die Luft/Wasser-Wärmepumpe oder die Planungszone

betreffend. Abschliessend wird die Beschwerdegegnerin noch darauf hingewiesen, dass die Planungszone weiterhin besteht und die Gemeinde diesbezüglich auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu beachten hat (vgl. etwa Urteile des Bundesgerichts 1C_451/2022 vom

E. 5

Nachdem weder E._____ in seiner Vernehmlassung vom 26. September 2023 noch die Gemeinde D._____ in ihrer Vernehmlassung vom 27. September 2023 zur allfälligen Gewährung der aufschiebenden Wirkung Einwände erhoben hatten, erteilte die Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 28. September 2023 der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

E. 6

In ihrer Vernehmlassung vom 8. November 2023 beantragte die Gemeinde D._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie im Wesentlichen auf den angefochtenen Bauentscheid und beschränkte sich auf einige, aus ihrer Sicht wesentliche Punkte.

E. 6.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von CHF 2'500.-- und den Kanzleiauslagen, zulasten der unterliegenden Gemeinde (Art. 73 Abs. 1 VRG). 6.2.1. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei im Rechtsmittelverfahren in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die Praxis des Verwaltungsgerichts geht gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV; BR 310.250]) dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenansatz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.-- herabgesetzt (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV; VGU U 21 91 vom 7. Februar 2023 E.5.3.1 m.w.H.). 6.2.2. Die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführer eingereichte Honorarnote vom 21. November 2023 weist einen Gesamtaufwand von 11 Stunden und 20 Minuten à CHF 300.-- zzgl. 3 % Spesenpauschale sowie 7.7 % MWST aus. Den Zeitaufwand von 11 Stunden 20 Minuten erachtet das Gericht als angemessen. Angesichts der oben genannten Praxis ist der in der Honorarnote veranschlagte Stundenansatz von CHF 300.-- auf CHF 270.-- zu kürzen. Den Beschwerdeführern wird damit eine Parteientschädigung von total CHF 3'394.50 zugesprochen. Diese setzt sich zusammen aus einem Aufwand von 11 Stunden 20 Minuten à CHF 270.-- (CHF 3'060.--) zuzüglich einer Spesenpauschale von 3 % (CHF 91.80) sowie 7.7 % MWST (CHF 242.70).

- 12 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

Gleichen Tags liess E._____ mitteilen, dass er sich als Bauherr nicht am Verfahren vor dem Verwaltungsgericht beteiligen werde. Er gehe davon

- 4 - aus, dass die Beschwerdegegnerin eine Beschwerdeantwort einreichen und auf die Rechtmässigkeit der erteilten Baubewilligung pochen werde.

E. 8

November 2023 S. 2 f.).

- 6 -

E. 13

Mai 2024 [Sumvitg] und 1C_66/2022 vom 1. Dezember 2022 [Valbella, Vaz/Obervaz]). Ob ihre Begründung in der Vernehmlassung vom 8. November 2023, das Bauprojekt erschwere die künftige Ortsplanung

- 11 - nicht ("Wird er [der Bau] realisiert, muss das Grundstück Nr. 889 nicht ausgezont werden.") dem standhalten würde, ist zumindest fraglich, kann an dieser Stelle allerdings offengelassen werden.

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