

GR_GERICHTE VR3 2024 104 vom 17. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_104

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 104 du 17 octobre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 104 del 17 ottobre 2025

Regeste

Anordnung von Massnahmen nach Art. 79 KRG | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer

E. 6

/ 11 anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid vom 31. Oktober 2024 stellt einen kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dagegen steht kein anderes Rechtsmittel als die verwaltungsgerichtliche Beschwerde zur Verfügung. Zudem ist dieser auch nicht endgültig. Damit ist die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden zu bejahen. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat der Verfügung davon betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist demnach einzutreten. 2. Der Beschwerdeführer rügt einzig eine unvollständige und unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Beschwerdegegnerin. Die in der Verfügung angeordnete Sofortmassnahme zur Sanierung der Aussenwand wird vom Beschwerdeführer akzeptiert. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet daher einzig die Frage der Passivlegitimation der angefochtenen Verfügung vom 31. Oktober 2024. 2.1. Zur Begründung bringt der Beschwerdeführer vor, die Aussenwand gegen den Hof zum Gebäude Nr. Z.3. _____ auf dem Grundstück Nr. Z.4. _____ sei eine Scheidemauer zwischen der Parzelle Nr. Z.4. _____ und Nr. Z.2. _____, die in Richtung H. _____ zu einer Mauer zwischen den beiden Gebäuden werde. Demnach sei diese Mauer sachenrechtlich als eine Einheit anzusehen. Somit liege nur ein rechtliches Schicksal für die ganze Mauer vor. Die Mauer zwischen den beiden Grundstücken diene beiden und habe eine wichtige Funktion der Abgrenzung. Demzufolge greife die Vermutung des Miteigentums. Indem die Beschwerdegegnerin die Verfügung nur an den Beschwerdeführer gerichtet habe, habe die Gemeinde den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt. 2.2. Der Sachverhalt ist von Amtes wegen zu ermitteln (Art. 11 Abs. 1 VRG). Die am Verfahren Beteiligten sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken (Art. 11 Abs. 2 VRG). Die Behörde erhebt die notwendigen Beweise, wobei sie an

Begehren zur Ermittlung des Sachverhalts nicht gebunden ist (Art. 11 Abs. 3 VRG). Es gilt als allgemein anerkannt, dass die Behörden Vorfragen – d.h. Fragen aus einem Rechtsgebiet ausserhalb ihres sachlichen Zuständigkeitsbereichs – aus prozessökonomischen Gründen beantworten dürfen, solange das Gesetz nicht etwas Gegenteiliges bestimmt. In der Praxis ist dieser Grundsatz in erster Linie für

E. 7

/ 11 leicht beantwortbare Vorfragen relevant (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 49, vom 15. Juni 2022 E. 3.5 sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_455/2022 vom 5. Juni 2023 E. 5.3 m.w.H.). 2.2.1. Die Verfügung vom 31. Oktober 2024 bezieht sich auf den Teil der Aussenwand des Gebäudes Nr. Z.1. _____ auf dem Grundstück Nr. Z.2. _____, der an kein anderes Gebäude angrenzt. Der Zustand dieser Aussenwand lässt sich den Fotoaufnahmen und den Erläuterungen im Gutachten von Herrn D. _____ vom 13. Juni 2024 entnehmen (act. B.4). Auf den Fotoaufnahmen sind auch Festeröffnungen des Gebäudes Nr. Z.1. _____ an der besagten Aussenwand ersichtlich. 2.2.2. Der Beschwerdeführer bringt vor, die besagte Mauer befinde sich auf der Grenze und nicht wie von der Beschwerdegegnerin ausgeführt, an der Grenze. Die Beschwerdegegnerin beruft sich diesbezüglich auf die amtliche Vermessung und hält fest, der von der Verfügung vom 31. Oktober 2024 betroffene Abschnitt der Aussenmauer befinde sich vollständig auf dem Grundstück Nr. Z.2. _____ und damit an der Grenze und nicht auf der Grenze. 2.2.3. Aufgrund der amtlichen Vermessungen ist davon auszugehen, dass sich die besagte Mauer an der Grenze und nicht auf der Grenze zum Nachbarsgrundstück befindet. Zumindest lässt sich aus diesen Vermessungen keine anderweitige Situation erkennen. Um abzuklären, ob die Mauer allenfalls geringfügig auf der Grenze steht, wäre das Einholen einer Vermessung vor Ort notwendig. Wie aber nachfolgend aufgezeigt wird, kann die Frage, ob die Mauer an oder auf der Grenze steht, offenbleiben, weil so oder anders vom Alleineigentum des Beschwerdeführers auszugehen ist. Steht die Mauer nämlich an der Grenze, ergibt sich das Eigentum des Beschwerdeführers aus Art. 667 Abs. 2 ZGB. Steht sie hingegen auf der Grenze, handelt es sich um eine Vorrichtung im Sinne von Art. 670 ZGB und es wird zunächst Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet. Diese Vermutung wird vorliegend jedoch widerlegt. 2.2.4. Stehen Vorrichtungen zur Abgrenzung zweier Grundstücke, wie Mauern, Hecken, Zäune, auf der Grenze, so wird Miteigentum der beiden Nachbarn vermutet (Art. 670 ZGB). Art. 670 ZGB erfasst Vorrichtungen, die auf der Grenze zweier Grundstücke stehen. Damit sind nicht nur Vorrichtungen gemeint, die allein der Abgrenzung dienen. Vielmehr ergibt sich aus der ratio legis dieser Bestimmung, dass sie grundsätzlich auf alle Vorrichtungen Anwendung findet, die auf der Grenze zweier Grundstücke stehen und der Nutzung beider Grundstücke dienen (BGE 149

E. 8

/ 11 III 287 E. 3.1; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Zürcher Kommentar, Band Nr. IV/1, 1977, Art. 670 N 1 ff.). 2.2.5. Unter Vorbehalt abweichenden kantonalen Privatrechts oder Ortsgebrauchs erstreckt sich das Eigentum an einer Vorrichtung im Sinne von Art. 670 ZGB ausschliesslich auf die Vorrichtung selbst, nicht aber auf den unterliegenden Grund und Boden. Insofern bewirkt Art. 670 ZGB die Durchbrechung des Akzessionsprinzips nach Art. 667 bzw. Art. 671 ZGB (BGE 149 III 287, E. 3.2). Mit Bezug auf das Eigentum an einer Vorrichtung, die auf der Grenze zweier Grundstücke steht, stellt Art. 670 ZGB eine Vermutung auf. Diese Vermutung lässt sich widerlegen. Zum einen kann ein Rechtsgeschäft zwischen den Nachbarn vorliegen (z.B. durch Bestellung eines

Überbaurechts). Zum anderen kann die Vermutung durch den Nachweis entgegenstehenden Ortsgebrauchs im Sinne von Art. 5 Abs. 2 ZGB umgestossen werden, selbst wenn Art. 670 ZGB nicht direkt auf diese Bestimmung verweist. Als Ausdruck des Ortsgebrauchs gilt (namentlich) das kantonale Recht, solange nicht eine abweichende Übung nachgewiesen ist (Art. 5 Abs. 2 ZGB). Gemäss Lehre ist es den Kantonen gestattet, tatsächlich vorhandener Übung und bestehendem Ortsgebrauch auch nach dem Inkrafttreten des ZGB durch entsprechendes kantonales Recht Ausdruck zu verschaffen. 2.2.6. Der Kanton Graubünden hat in Art. 98 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (BR 210.100; EGzZGB) davon Gebrauch gemacht. Art. 98 Abs. 2 EGzZGB sieht vor, dass Brandmauern in der Weise auf die Grenze gestellt werden können, dass sie zur Hälfte auf den Boden des Nachbarn zu stehen kommen. Baut der Nachbar unter Mitbenutzung der Brandmauern, hat er sich in sie durch Leistung eines Beitrages einzukaufen. Dieser beträgt in der Regel die Hälfte der Erstellungskosten, kann aber bei geringerer Beanspruchung der Mauer entsprechend reduziert werden. Die Mauer geht dadurch in das Miteigentum der beiden Nachbarn über (Art. 98 Abs. 3 EGzZGB). Schon bestehende Brandmauern kann der Nachbar für seinen Bau mitbenutzen, wenn sie an der Grenze stehen. Ausser dem Beitrag an die Erstellungskosten hat er die Hälfte des Wertes des Bodenstreifens, auf dem die Mauer steht, zu bezahlen, wodurch er Miteigentümer der Mauer wird (Art. 98 Abs. 4 EGzZGB). Art. 98 Abs. 3 EGzZGB führt dazu, dass nicht beide Grundeigentümer, sondern nur einer, nämlich jener, der die Grenzmauer gebaut hat, Eigentümer einer nicht ausschliesslich auf seinem Grundstück stehenden Vorrichtung wird. Erst wenn der Beschwerdegegner an die Mauer anbauen würde, müsste er gemäss Art. 98 Abs. 3 EGzZGB einen Beitrag an die Mauer leisten und erst ab diesem Zeitpunkt des Einkaufs ginge die Mauer gemäss Art. 98 Abs. 3 EGzZGB ins Miteigentum des Beschwerdegegners über. Im

E. 9

/ 11 vorliegenden Fall hat der Nachbar die bestehende Mauer nicht genutzt und – ausweislich der Akten – auch keinen Beitrag an die bestehende Mauer geleistet. Die bestehende Mauer steht daher allein schon aus diesem Grund im Alleineigentum des Beschwerdeführers. 2.2.7. An dieser Beurteilung vermag auch der vom Beschwerdeführer ins Recht gelegte Vertrag vom 13. Juli 1982 (act. B.5) nichts zu ändern. Im Vertrag zwischen den ehemaligen Eigentümern der betroffenen Grundstücke sind zwar Ausführungen zur Brandmauer zu finden. So wird in Ziff. II. Grenzfestlegung und Tausch der Nutzflächen festgehalten: "Bei einem allfälligen Um- oder Ausbau der Häuser Vers. Nr. Z.1._____ und Z.5._____ oder eines einzelnen davon, verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer, entlang der gemeinsamen neuen Grenze und zwar auf die gesamte Höhe der Baute, eine Brandmauer gegenüber der Nachbarsgrenze zu errichten und beizubehalten." Der Wortlaut und die Skizze im Anhang 2 der Vereinbarung lassen eher den Schluss zu, dass die Aussenmauer eben gerade an die Grenze im Erdgeschoss reicht und diese nicht teilweise oder ganz überschreitet. Da in Bezug auf den betreffenden Abschnitt der Aussenmauer aber weder auf der Parzelle Nr. Z.2._____ noch auf der Parzelle Nr. Z.4._____ im Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist, kommt diesem Vertrag keine dingliche Wirkung zu. Ein allfälliges grundbuchrechtlich verankertes Miteigentumsrecht besteht mithin nicht (Art. 971 Abs. 1 ZGB). Dem besagten Vertrag kommt sodann auch keine obligatorische Wirkung zu, zumal der Vertrag keine Überbindungspflicht auf die neue Eigentümerschaft vorsieht und ausweislich der Akten auch keine (lückenlose) Zessionskette belegt ist. Sodann hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde selbst fest, dass die Vereinbarung in Bezug auf die

Eigentumsverhältnisse der Mauer schweigt. Es besteht demnach auch kein Rechtsgeschäft zwischen den Nachbarn, das ein allfälliges Miteigentum an der bestehenden Mauer regeln würde. 2.2.8. Der Ortsgebrauch kann zusätzlich bestimmen, durch welche Mittel die Vermutung des Miteigentums zerstört werden kann. Beispielsweise wird insbesondere in den Einführungsgesetzen zum ZGB der welschen Kantone vorgesehen, dass die Miteigentumsvermutung widerlegt ist, wenn sich in den Grenzvorrichtungen und -anlagen Türen, Fenster, Balkenträger befinden, welche lediglich dem Gebrauch eines der beiden Nachbarn dienen (REY/STREBEL, in: Geiser/Wolf (Hrsg.), Basler Kommentar, ZGB II, 7. Aufl. 2023, Art. 670 N 7). Aufgrund der Regelung in Art. 98 EGzZGB und der damit einhergehenden Schlussfolgerung der Zerstörung des Miteigentums, kann vorliegend offenbleiben,

E. 10

/ 11 ob die Fensteröffnungen in der Mauer – wie von der Beschwerdegegnerin und vom Beigeladenen vorgebracht – zur Aufhebung der Miteigentumsvermutung führen. 2.2.9. Zusammenfassend kann demnach festgehalten werden, dass sich vorliegend kein Miteigentum des Beschwerdeführers und des Beigeladenen an der Mauer zwischen den Grundstücken Z.2._____ und Z.4._____ aus Art. 670 ZGB ableiten lässt, keine Dienstbarkeiten oder anderweitige rechtsgültige Vereinbarungen bestehen und der Beschwerdeführer somit Alleineigentümer der Mauer ist. Die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 31. Oktober 2024 wurde daher korrekterweise nur an den Beschwerdeführer adressiert. 3. Insgesamt erweist sich demnach die am 31. Oktober 2024 ergangene Verfügung der Beschwerdegegnerin als rechtmässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Vor diesem Hintergrund kann auf weitere Beweisvorkehren verzichtet werden, zumal das streitberufene Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und anzunehmen ist, dass diese Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1, 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 und 134 I 140 E. 5.3; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3). 4.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird vorliegend unter Berücksichtigung des Aufwandes inkl. Erlass einer prozessleitenden Verfügung betreffend aufschiebende Wirkung auf CHF 3'000.00 festgesetzt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Diese ist zusammen mit den Kanzleiauslagen dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen. 4.2. Die unterliegende Partei wird zudem verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertreterin des Beigeladenen hat eine Kostennote inklusive Honorarvereinbarung eingereicht. Der geltend gemachte Aufwand von 13 Stunden und Z.1._____ Minuten à CHF 270.00 pro Stunde entspricht einem Betrag von CHF 3'757.50 und erscheint angemessen. Hinzu kommt praxisgemäss eine Kleinspesenpauschale von 3% (= CHF 112.725) sowie MWST von 8.10 % (= CHF 313.488). Der Beschwerdeführer ist somit zu verpflichten, den Beigeladenen mit CHF 4'183.70 aussergerichtlich zu entschädigen. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt, weshalb ihr keine Parteientschädigung zusteht (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 11

/ 11 Es wird erkannt:

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