

GR_GERICHTE VR3 2024 3 vom 3. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_3

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 3 du 3 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 3 del 3 dicembre 2024

Regeste

Baubewilligung/Baueinsprache (BAB) | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 1

A. _____ ist Eigentümer der Parzelle Nr. 1800 in der Landwirtschaftszone in der Gemeinde B. _____. Er führt dort zusammen mit der Ehefrau einen Bauernhof. Laut Betriebsdaten weist der Landwirtschaftsbetrieb eine Bodenfläche von 19.48 ha und einen Arbeitsaufwand von 1.37076 Standardarbeitskräften (SAK) auf. Der Betrieb war früher ein reiner Milchwirtschaftsbetrieb. Aus gesundheitlichen Gründen des Eigentümers steht heute der Ackerbau sowie der Rebbau im Vordergrund. Zusätzlich sollte der Betrieb mit einem agrotouristischen Angebot ergänzt werden. Konkret sollten auf einer Fläche ca. 300 m² (ursprünglich fünf) Stellplätze für Wohnmobile (Camping auf dem Bauernhof) errichtet werden. Mit Baueingabe vom 4. April 2021 ersuchte A. _____ um eine Baubewilligung mit BAB-Bewilligung für die beantragten Wohnmobile-Stellplätze beim Betriebszentrum seines Hofes auf Parzelle Nr. 1800.

E. 2

Das Vorhaben b) Fremdvermietung der 4.5-Zimmer-Wohnung ist nicht baubewilligungspflichtig. Der Grundeigentümer wird auf Art. 38 Abs. 4 KRVO hingewiesen, wonach die Fremdvermietung zu beenden ist, sobald die Wohnung als Altenteil benötigt wird.

E. 3

Über die folgenden bereits umgesetzten Vorhaben, nämlich die c) Vermietung ehemaliger Milchraum an den Mieter der erwähnten 4.5-Zimmer- Wohnung als Zwischenlager für Küchengeräte d) Vermietung Abstellplätze für die Stationierung von Wohnwagen/Campers (2 Plätze im Stall; 2 Plätze in der Remise; 1 Aussenplatz e) Vermietung Abstellplatz für die Stationierung von Forstmaschinen (Traktoren, Bagger etc.) der Firma C. _____ Forstwirtschaft f) Nutzung eines Raumes als Zwischenlager für Produkte der Destillerie D. _____ wird wie folgt entschieden: Es wird festgestellt, dass die Vorhaben c) - f) baubewilligungspflichtig sind. Es wird festgestellt, dass die Vorhaben c) – f) nicht baubewilligungsfähig sind.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht vorweg eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Beschwerdegegner geltend, weil dieser weder auf die Begründung, Einwände und Argumente in der Stellungnahme vom

E. 3.2

Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass sich der Beschwerdegegner im angefochtenen BAB-Entscheid wenig ausführlich mit den Einwänden und Vorbringen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt hat. Der Beschwerdeführer hat sich dort einlässlich und umfassend zu den jeweiligen Punkten und Nutzungen geäußert. Eine Auseinandersetzung mit diesen Ausführungen fehlt im angefochtenen Entscheid, soweit ersichtlich, praktisch vollständig. Sodann stellte der Beschwerdegegner fast durchgehend auf die Einsprache der benachbarten Eigentümerin auf Parzelle Nr. 1790 im Nordwesten entlang der Strassenzufahrt zum Gebiet "G._____" mit Parzelle Nr. 1800 ab, ohne aber die Einwände und Gegenargumente der Beschwerdeführer gebührend zu berücksichtigen. Im Wesentlichen hat es der Beschwerdegegner unterlassen, die aktuellen Verhältnisse selbst – z.B. im Form eines erneuten Augenscheins – vor Ort genau abzuklären (vgl. Akten des Beschwerdegegners [Bg-act.] 1, 2 und 3 inkl. Vorabklärungsbericht Plantahof vom 1./6. April 2021 für agrotouristisches Bauvorhaben mit Stellplätzen mit Ziff. 3.2 Situationsplan Abb. 1 S. 5, Ziff.

E. 3.3

Die hierzu materiell massgebende Bestimmung in Art. 24a Abs. 1 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700), wonach eine Bewilligung ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen nur erteilt werden darf, wenn "dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen", kann nämlich erst zuverlässig und abschliessend beantwortet werden, wenn der Sachverhalt dazu seriös abgeklärt worden ist.

E. 3.4

Die in Ziff. 3 lit. c-f im BAB-Entscheid aufgeführten Positionen müssen daher noch auf ihre wahre Verwendung geprüft werden, um über deren Bewilligungspflicht wie auch deren Bewilligungsfähigkeit befinden zu können. Die angefochtene Ziff. 4 Abs. 2 im BAB-Entscheid ist damit ebenfalls aufzuheben. Die Bewilligungsfähigkeit kann aber erst - 15 - abgehandelt und beurteilt werden, wenn klar und bekannt ist, was überhaupt bewilligungspflichtig ist, was bedeutet, dass auch Ziff. 5 im BAB-Entscheid aufzuheben ist. Dasselbe gilt für die verfügte Kostenfolge nach Ziff. 7 im BAB-Entscheid, weil der Gesuchsteller nicht als unterliegende Partei taxiert werden kann. 4. Zu prüfen bleiben damit im Einzelnen noch die gestellten Rechtsbegehren Ziff. 1 - Ziff. 3 in der Beschwerde vom 3. Januar 2024 (zum Wortlaut, siehe Sachverhalt Ziff. 4 hiervor). Im Rechtsbegehren Ziff. 1 wurde die Aufhebung der Ziffern 3, 4 Abs. 2, 5 und 7 im BAB-Entscheid verlangt. Diesem Begehren wird – mit Verweis auf die obenstehenden Erwägungen 3./3.1-3.4 in diesem Urteil – stattgegeben und die Beschwerde bezüglich dieses (ersten) Teils des Begehrens gutgeheissen. Nicht gutgeheissen kann dagegen der (zweite) Teil des Begehrens Ziff. 1, wonach das Gericht um die Feststellung der Verwendung verschiedener Betriebsräume ersucht wird.

E. 4

Die Einsprache von E._____ vom 3. Mai 2021 wird abgewiesen, soweit mit ihr die Abweisung des Gesuchs für das Vorhaben a) Agrotourismus: 3 Stellplätze für Wohnmobile, Kiesplatz 150 m², Sanitärcontainer, Abwasserentsorgung beantragt wird und soweit darin der Standpunkt vertreten wird, das Vorhaben Fremdvermietung der 4.5-Zimmer-Wohnung sei baubewilligungspflichtig. Soweit in der Einsprache der Standpunkt vertreten wird, die verbleibenden vier Vorhaben c) – f) seien baubewilligungspflichtig, wird sie gutgeheissen.

E. 4.1

Ein Feststellungsbegehren ist im Verhältnis zu einem Leistungs- oder Gestaltungsbegehren subsidiär (vgl. BGE 141 II 113 E. 1.7; Urteile des Bundesgerichts 2C_325/2016, 2C_326/2026 vom 30. November 2016 E. 1.4 und 2C_1107/2014 vom 14. September 2015 E. 1.2). Der Beschwerdeführer beantragt, "es sei festzustellen, dass die Nutzung des Milchraums als Abstellraum, die Nutzung von Einstellplätzen für das Abstellen von Wohnwagen/Campern, die Nutzung von Einstellplätzen für das Abstellen von Forstmaschinen (Traktoren, Bagger etc.) und die Nutzung eines Lagerraums für die Lagerung von Material der Destillerie D._____, nicht bewilligungsfähig" sei. Weil der Beschwerdeführer im ersten Teil des Begehrens Ziff. 1 bereits die Aufhebung der Ziff. 3. c-f) im BAB-Entscheid und damit ein Leistungsurteil in dieser Sache verlangt hat, kann er nicht gleichzeitig eine Feststellung über dieselbe Angelegenheit fordern, weil das (subsidiäre) Feststellungsbegehren durch das

- 16 - (vorrangige) Leistungsbegehren bereits konsumiert wird und somit einzig über die Aufhebung zu entscheiden war. Die Beschwerde kann bezüglich des Rechtsbegehrens laut Wortlaut von Ziff. 1 daher lediglich (teilweise) gutgeheissen werden.

E. 4.2

In Bezug auf das Rechtsbegehren Ziff. 2 ist die Beschwerde abzuweisen, weil dort beantragt wurde, das Gericht sollte direkt gleich selbst über die angefochtenen Ziffern 3 c-f) im BAB-Entscheid befinden. Diese Sichtweise lässt ausser Betracht, dass stets der gesetzliche Instanzenzug eingehalten werden muss, um keine Vorinstanzen zu überspringen und so den ordentlichen Rechtsmittelweg nicht in unzulässiger Weise zu verkürzen. Auf das Eventualbegehren in Ziff. 2 der Beschwerdeschrift ist daher mangels sachlicher Zuständigkeit des Gerichts nicht weiter einzugehen.

E. 4.3

Das Subeventualbegehren in Ziff. 3 ist demgegenüber korrekt gestellt und die Beschwerde daher gutzuheissen, da darin die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz(en) zur neuen Beurteilung beantragt wurde. 5. Es bleibt damit vorliegend noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge gestützt auf das Rechtsbegehren in Ziff. 4 der Beschwerde zu befinden.

E. 5

Die Stadt wird angewiesen, bezüglich der nicht baubewilligungsfähigen Vorhaben c) – f) gestützt auf Art. 94 Abs. 2 KRG in Verbindung mit Art. 61 Abs. 3 KRVO das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren einzuleiten, sobald der vorliegende BAB-Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Der Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist dem Amt für Raumentwicklung zur Kenntnisnahme vorzulegen.

E. 5.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens (= teilweise Gutheissung der Beschwerde) sind die Gerichtskosten im Sinne von Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) und dem Beschwerdegegner (ARE) aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei ermessensweise im konkreten Fall eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen gestützt auf Art. 75 VRG) für angemessen und gerechtfertigt.

E. 5.2

Aussergerichtlich haben die zwei Beschwerdegegnerinnen dem anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer überdies die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt für die Ermittlung der Parteientschädigung bildet dabei die Honorarnote des Anwalts des Beschwerdeführers vom 8. April 2024 in der Höhe von CHF 6'084.00 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 20.25 Stunden à CHF 270.00 pro Std. [CHF 5'467.50], aufgeteilt 7.7 % MWST auf Honorar [CHF 904.50] bzw. 8.1 % auf Honorar [CHF 4'563.00]; zzgl. Kleinspesen [Porti, Telefon, etc.] 7.7 % [CHF 27.15] bzw. 8.1 % [CHF 136.90], zzgl. 7.7 % MWST auf 931.65 [CHF 71.75] und 8.1 % MWST auf CHF 4'699.90 [CHF 380.70], total MWST somit CHF 452.45). Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.00 zulässig. Vorliegend wurde in der Vollmacht vom 11. Mai 2021 (auf S. 2 Honorarvereinbarung unter Ziff. 2) eine Entschädigung von CHF 270.00 pro Stunde vereinbart. Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt erfolgt. Weiter kann praxismässig eine Spesenpauschale von 3 % sowie die MWST von 7.7 % [bis 2023] bzw. 8.1 % [ab 2024] verrechnet werden. Was die Höhe des Arbeits- und Zeitaufwands von 20 ¼ Stunden betrifft, so erachtet das Gericht diesen als ausgewiesen. Im konkreten Fall erscheint dem Gericht daher eine Parteientschädigung von CHF 6'084.00 (inkl. Spesen und MWST) als angemessen. Die zwei Beschwerdegegnerinnen haben den Beschwerdeführer somit je zur Hälfte (= CHF 3'042.00 pro Partei) des Gesamtbetrags zu entschädigen.

- 18 - III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 5.3

vorgesehener Standort Abb. 2 S. 8 und kleinformatige Abb. 3, 4 und 5 S. 9). Aufgrund der Akten erscheint es dem Gericht fragwürdig, wie und auf welche Feststellungen der Beschwerdegegner zu seinen Schlussfolgerungen gelangt ist. Richtig ist zwar, dass die vom Beschwerdeführer mit der Beschwerdeschrift eingereichten Unterlagen (vgl. Beschwerde Rz. 12 S. 9 [Planskizze] und Rz. 13 S. 9 [Foto Zwischenlager für Küchengeräte/ehemaliger Milchraum], Rz. 14 S. 10 [Foto Zwischenlager für Destillierprodukte/Jägermeister], Rz. 15 S. 11-12 [Fotos Wohnmobile Abstellplätze in bestehenden Remisen] und Rz. 16 S. 12 [Unterstand für Maschinen/Geräte von Forstwirtschaft zuhinterst auf

- 14 - letztem Foto]) noch keinen schlüssigen Beleg (Beweis) für die tatsächliche Nutzung der entsprechenden Räume darstellen. Die tatsächliche Nutzung hätte vom Beschwerdegegner wie auch von der Beschwerdegegnerin jedoch im Rahmen eines allfälligen unangekündigten Augenscheins verbindlich festgestellt werden können. Sich aber nur auf die im Recht liegenden Dokumente und Bilder und insbesondere die Einsprache einer Drittpartei zu stützen, erachtet das Gericht als ungenügend und klarerweise verbesserungswürdig. Entsprechend ist die Angelegenheit zur weiteren Abklärung an die Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegner zurückzuweisen. Dabei kann (zurzeit) offengelassen werden, ob die in Frage stehenden Nutzungen der Vorhaben c-f bewilligungspflichtig respektive bewilligungsfähig sind. Hierüber hat der Beschwerdegegner nach Abklärung der Verhältnisse neu zu entscheiden. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt worden ist, weil die Beschwerdegegnerinnen den vom Beschwerdeführer als tatsachenwidrig bezeichneten Sachverhalt nicht weiter substantiiert und damit nicht rechtsgenügend abgeklärt haben.

E. 6

Die Stadt wird zudem angewiesen, den vorliegenden BAB-Entscheid zusammen mit der kommunalen Baubewilligung betreffend Vorhaben a) gleichzeitig dem Gesuchsteller und der Einsprecherin, mit Rechtsmittelbelehrung zu eröffnen.

- 4 -

E. 7

Die Verfahrenskosten für das BAB-Bewilligungsverfahren samt integriertem Einspracheverfahren, bestehend aus Staatsgebühr Fr. 2'250.00 Ausfertigungs- und Mitteilungsgebühren Fr. 282.00 Total Fr. 2'532.00 gehen gestützt auf Art. 96 Abs. 4 KRG zu Lasten des Gesuchstellers resp. Bauherrn resp. Eigentümers der Parzelle Nr. 1800 A._____. Dieser hat den erwähnten Betrag innert 30 Tagen seit Erhalt des vorliegenden Entscheids mittels beiliegendem Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung Graubünden zu überweisen.

E. 8

Die Stadt wird zwecks Vermeidung eines unnötigen Mahnverfahrens ersucht, sich mit dem Amt für Raumentwicklung (Tel. XY._____) in Verbindung zu setzen, sofern sie die BAB-Bewilligung nicht innert 3 Monaten seit deren Erhalt dem Gesuchsteller zustellt.

E. 9

Gegen den vorliegenden Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden.

E. 10

Mit Eingabe vom 28. März 2024 erklärte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) ihren Verzicht auf die Einreichung einer Duplik.

E. 11

Mit Schreiben vom 2. April 2024 teilte das ARE (Beschwerdegegner) dem Gericht (erneut mittels interner Post) mit, dass es nach Durchsicht der Replik auf die Einreichung einer Duplik verzichte. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach 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 hier die Baubewilligung vom 14./15. November 2023 der Beschwerdegegnerin. Diese kommunale Bewilligung basiert auf dem Bau- und Einspracheentscheid vom 27. Oktober 2023 des Beschwerdegegners, womit auch dieser BAB-Entscheid zu überprüfen ist (Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG). Während das Vorhaben des Beschwerdeführers a) Agrotourismus: 3 Stellplätze für Wohnmobile, Kiesplatz 150 m², Sanitärcontainer, Abwasserentsorgung und b) Fremdvermietung der 4.5 Zimmer-Wohnung auf Parzelle Nr. 1800 bewilligt wurden; wurden die Vorhaben c) - f) für baubewilligungspflichtig und für nicht bewilligungsfähig erklärt (vgl. Ziff. 3 BAB-Entscheid). Dementsprechend wurde die Einsprache der benachbarten Eigentümerin auf Parzelle Nr. 1790 gutgeheissen (Ziff. 4 Abs. 2 BAB-Entscheid). Betreffend der nicht bewilligungsfähigen Vorhaben c) - f) sei ein Wiederherstellungsverfahren des rechtmässigen Zustands einzuleiten (Ziff. 5 BAB-Entscheid). Die Verfahrenskosten für das BAB-Bewilligungsverfahren samt Einspracheentscheid von CHF 2'532.00 (bestehend aus:

Staatsgebühr CHF 2'250.00 plus

- 11 - Ausfertigungs-/Mitteilungsgebühren CHF 282.00) seien dem Gesuchsteller aufzuerlegen (Ziff. 7 BAB-Entscheid). Mit diesen Entscheiden konnte sich der Beschwerdeführer nicht einverstanden erklären, weshalb er dagegen am 3. Januar 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhob. Da die erwähnten Entscheide nicht endgültig sind und auch nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können, stellen sie ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Verwaltungsgericht dar. Der Beschwerdeführer ist durch die Nichtbewilligung seiner Vorhaben c) – f) von den Entscheiden berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung (vgl. Art. 50 VRG). Zudem ist die Beschwerde form- und fristgerecht (vgl. Art. 38 Abs. 1, Art. 39 Abs. 1 lit. c und Art. 52 Abs. 1 VRG) erhoben worden, weshalb darauf einzutreten ist. 2. Der Beschwerdeführer rügt während des Verfahrens (vgl. Replik 20. März 2024; im Sachverhalt Ziff. 9) zunächst, dass die Vernehmlassung des Beschwerdegegners vom 29. Januar 2024 (Sachverhalt Ziff. 8) mit interner Post versandt worden und damit zu spät beim Gericht (Eingangsvermerk 30. Januar 2024) eingegangen sei, was zur Folge haben müsse, dass sie (unberücksichtigt/ungelesen) aus dem Recht zu weisen sei. Nach Art. 8 Abs. 1 VRG müssen Eingaben spätestens am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle, einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung innerhalb der Bürozeit der zuständigen Behörde übergeben werden. Im konkreten Fall ist erstellt, dass die Eingabe vom 29. Januar 2024 des Beschwerdegegners (Exekutivstelle) mit interner Post an das Verwaltungsgericht (Justizinstanz) übermittelt und (erst) mit Eingangsvermerk vom 30. Januar 2024 bei Gericht registriert wurde (vgl. Korrespondenz Schriftenwechsel Beilage Nr. A6). Korrekt ist dazu formell, dass der Beschwerdegegner mit prozessleitender Verfügung vom 5. Januar 2024 seitens des Gerichts (Gerichtsaktorum F1)

- 12 - aufgefordert wurde, zur Sache selbst bis zum 29. Januar 2024 Stellung zu nehmen. Die Rüge der verspäteten Eingabe erweist sich damit als zutreffend. Das 'Begehren' um Wegweisung aus den Akten und damit die Nichtberücksichtigung dieser Stellungnahme kann vorliegend aber letztlich offenbleiben, da sich die Beschwerde (mit oder ohne Berücksichtigung dieser Stellungnahme) auf der Grundlage aller bis dahin bekannten Fakten bereits entscheiden lässt. 3. Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV (SR 101) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (vgl. BGE 143 V 71 E. 4.1, 142 II 49 E. 9.2, 135 I 279 E. 2.3, 140 I 99 E. 3.4, 135 II 286 E. 5.1 sowie 132 V 368 E. 3.1, jeweils mit weiteren Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 2C_852/2022 vom 2. Mai 2023 E. 5 sowie 2C_873/2020 vom 4. Februar 2021 E. 3.1).

E. 13

April 2022 noch auf die Feststellungen im Zuge des behördlichen Augenscheins der Beschwerdegegnerin vom 29. September 2021 eingegangen sei. Anhand der einsehbaren

Unterlagen sei nicht ersichtlich,

- 13 - was anlässlich des damaligen Augenscheins tatsächlich fallrelevant festgestellt worden sei.

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