

GR_GERICHTE VR3 2024 36 vom 6. November 2025

GR Gerichte, 2025-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_36

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 36 du 6 novembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 36 del 6 novembre 2025

Regeste

Quartierplanung (Einleitung) | Planung

Erwägungen

E. 1

März 2024, mit welcher auf das Gesuch vom 22. Januar 2024 auf Einleitung eines Quartierplanverfahrens nicht eingetreten wurde. Diese Verfügung kann weder bei einer anderen Instanz angefochten werden noch ist sie endgültig, weshalb das angerufene Gericht zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit örtlich und sachlich zuständig ist (vgl. auch Art. 53 Abs. 2 Satz 2 KRG [BR 801.100]).

E. 1.2

Zur Beschwerde ist legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat (vgl. Art. 50 VRG). Die Beschwerdeführer haben den Antrag vom 22. Januar 2024 gestellt und sind Adressaten der Verfügung vom 1. März 2024. Sie sind somit ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist folglich einzutreten (vgl. Art. 38 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VRG).

E. 2

Strittig ist vorliegend, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht auf das Gesuch betreffend Einleitung eines Quartierplanverfahrens eingetreten ist und von den Beschwerdeführern zunächst den Nachweis des Scheiterns einer zivilrechtlichen Lösung für die Regelung der Erschliessung ihrer Parzelle Nr. Z.4._____ verlangt hat.

E. 3

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die Grundstücke Nrn. Z.4._____ und Z.6._____ genügend erschlossen sind. Sowohl die Beschwerdeführer als

E. 3.1

Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700) ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (vgl. für den Wohnungsbau auch Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz [WEG, SR 843]). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie den weiteren Umständen des Einzelfalls ab (BGE 121 I 65 E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1 m.w.H.). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gehört zu einer hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG insbesondere auch das Verbindungsstück von der

öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (BGE 121 I 65 E. 3c, 116 Ib 159 E. 6b). Das Bundesrecht begnügt sich inhaltlich mit Minimalanforderungen, die sicherstellen, dass keine Bauten und Anlagen entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- oder gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige Interessen gefährden (Urteil des Bundesgerichts 1C_627/2019 vom 6. Oktober 2020 E. 6.3). Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_445/2023 vom

E. 3.2

Zugunsten der Grundstücke Nrn. Z.4._____ und Z.6._____ (beide ehemals Grundstück Nr. Z.11._____) und zulasten von Grundstück Nr. Z.10._____ bestand ein Fuss- und Fahrwegrecht. Das Grundstück Nr. Z.10._____ befindet sich in der Zona per fabricats ed implants publics (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und ist mit der Schulhausanlage überbaut, welche in den letzten Jahren erweitert wurde. Mit Schreiben vom 3. November 2023 (act. C.8) hat die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 97 Abs. 1 Ziff. 1 und Abs. 2 KRG für das erwähnte Fuss- und Fahrwegrecht das Enteignungsrecht ausgeübt. Zur Begründung führte sie aus, das Fuss- und Fahrwegrecht werde heute nicht

E. 5

/ 12 auch die Beschwerdegegnerin gehen davon aus, dass dies in Bezug auf die hinreichende Zufahrt nicht der Fall ist.

E. 6

/ 12 benutzt und sei funktional und vor allem aus Sicherheitsgründen nicht (mehr) vereinbar mit der erweiterten Schulhausanlage. Hinzuzufügen ist, dass die Zufahrt über das Grundstück Nr. Z.10._____ wohl nur zur Bewirtschaftung der dahinterliegenden Landwirtschaftsflächen (inkl. Grundstück Nr. Z.6._____) begründet bzw. in Anspruch genommen wurde (act. B.1 S. 2 und 6, wo sinngemäss ausgeführt wird, dass zur Ermöglichung des Baus eines weiteren Hauses auf dem [ehemaligen] Grundstück Nr. Z.11._____ die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Zwecken von Grundstück Nr. Z.11._____ auf das [ehemalige] Grundstück Nr. Z.12._____ verlegt worden sei). Insofern ist fraglich, ob vor der Enteignung des Fuss- und Fahrwegrechts über das Grundstück Nr. Z.10._____ überhaupt eine genügende Erschliessung für die Grundstücke Nrn. Z.4._____ und Z.6._____ im Sinne von Art. 19 RPG bestand. Darauf ist aber nicht näher einzugehen. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Zufahrt zu Grundstück Nr. Z.4._____ heute faktisch über die Grundstücke Nrn. Z.1._____, Z.3._____, Z.5._____ erfolgt, aber nicht mit einer Dienstbarkeit abgesichert ist (act. A.1 Rz. 5 und A.2 Ziff. 3 S. 2). Somit ist erstellt, dass vorliegend nur in tatsächlicher, nicht aber in rechtlicher Hinsicht eine genügende (Fein-)Erschliessung gewährleistet ist und somit keine hinreichende Zufahrt gemäss den bundesrechtlichen Anforderungen besteht. 4. Nachfolgend ist somit zu prüfen, wer und mit welchen Instrumenten die Erschliessung durchzuführen hat. 4.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Beschwerdegegnerin habe zur Behebung der mangelhaften Erschliessung ein Quartierplanverfahren durchzuführen und im Rahmen dessen sämtliche Erschliessungsvarianten in Bezug auf sämtliche Grundstücke im Quartierplanperimeter, die über keine rechtlich gesicherte Zufahrt verfügen würden, gegeneinander abzuwägen und die

zweck- und verhältnismässigste Lösung zu wählen. Das reine Abstellen auf die Länge der Zufahrt (4.5 m über Grundstück Nr. Z.9._____, 28 m über die Grundstücke Nrn. Z.1._____, Z.3._____ und Z.5._____), wie von der Beschwerdegegnerin befürwortet, greife viel zu kurz. Die Erschliessung über das Grundstück Nr. Z.9._____ erfordere das Durchbrechen einer Betonmauer, einen massiven Eingriff im Garten der Beschwerdeführer sowie das Aufgeben eines Besucherparkplatzes. Sie sei sodann mit einer Wertverminderung des Grundstücks der Beschwerdeführer und mit erheblichen Kosten verbunden. Es bestünden Sicherheitsbedenken. Zu berücksichtigen sei sodann, dass die Erschliessung über die Grundstücke Nrn. Z.1._____, Z.3._____ und Z.5._____ schon vollständig erstellt sei.

E. 6.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 KRG). Vorliegend ist die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 1 lit. a VRG auf CHF 3'000.00 festzusetzen. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen dem Ausgang des Verfahrens entsprechend der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

E. 6.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG ist die unterliegende Partei in der Regel zu verpflichten, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die urteilende Instanz setzt die Parteientschädigung nach Ermessen fest (Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]) und geht grundsätzlich von der eingereichten Honorarnote aus (vgl. Art. 2 Abs. 2 HV). Bei Einreichung einer Honorarvereinbarung (vgl. Art. 4 Abs. 1 HV) wird der vereinbarte Stundenansatz, maximal aber CHF 270.00 (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV), berücksichtigt.

E. 6.3

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat mit Schreiben vom 8. Juli 2024 eine Honorarnote über total CHF 6'954.30 eingereicht. Von den Personen, welche am Fall gearbeitet haben, ist jeweils nur ein Kürzel angegeben. Das Gericht hat – anhand der auf der Webseite der Anwaltskanzlei aufgeführten Mitarbeitenden (<<https://www.ganzonipedretti.ch/team/>>, [besucht am 31. Oktober 2025]) – die Angaben in der Honorarnote wie folgt rekonstruiert: Honorar nach Zeitaufwand CHF 6'245.80, davon: SR (RA S. Rothwangl) CHF 3'675.00 (12 h 15 Min. à CHF 300.00)

E. 6.4

Die eingereichte Honorarnote muss für die Festsetzung der Parteientschädigung korrigiert werden. Übliche (delegierbare) Sekretariatsarbeiten gelten als mit dem Anwaltstarif mitabgegolten und sind nicht separat zu entschädigen (Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 21 35 vom 28. August 2025 E. 12.3 m.w.H. und VR3 24 80 vom 16. September 2025 E. 10.2.3). Der in der Honorarnote aufgeführte Aufwand von 2 h 55 Min. der Mitarbeitenden "F._____" und "G._____" (CHF 362.50 + CHF 75.00) ist entsprechend zu streichen. Das in der eingereichten Honorarvereinbarung abgemachte Honorar pro Stunde in der Höhe von CHF 320.00 ist sodann auf CHF 270.00 zu kürzen. Im Übrigen erweist sich der geltend gemachte Aufwand als angemessen. Die Honorarnote wird nach dem Gesagten wie folgt angepasst: Honoraraufwand von 18 h 55 Min. à CHF 270.00 (CHF 5'107.50), Kleinspesenpauschale von 3 % (CHF 153.20) und 8.1 % MWST (CHF 426.10). Folglich hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer aussergerichtlich mit CHF 5'686.80 zu entschädigen.

E. 7

/ 12 4.2. Die Beschwerdegegnerin führt aus, Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilde nicht das Gesuch um Einleitung einer üblichen, d.h. einer umfassenden Folgeplanung eines Teilgebiets der Gemeinde. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilde vielmehr das Gesuch um Enteignung eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten von Grundstück Nr. Z.4. _____ in Form eines Quartier- bzw. Landumlegungsverfahrens, somit ein "gewöhnliches" Enteignungsverfahren. Dieses dürfe jedoch noch nicht eingeleitet werden, weil die Beschwerdeführer nicht nachgewiesen hätten, dass die übrigen Miteigentümer von Parzelle Nr. Z.9. _____ ihnen die Erschliessung über Parzelle Nr. Z.9. _____ nicht gestatten würden. Die Beschwerdegegnerin stützt sich dabei auf Art. 36 Abs. 3 BV und Art. 2 Abs. 1 KEntG (BR 803.100) analog. Bei diesem Verfahren sei das Planungsermessen der Gemeinde aufgrund der massgeblichen enteignungsrechtlichen Grundsätze, insbesondere der Eigentumsgarantie, stark eingeschränkt. Dies habe auch zur Folge, dass nicht alle möglichen Erschliessungsvarianten gegeneinander abgewogen werden müssten. Eine Erschliessung von Grundstück Nr. Z.4. _____ komme sodann aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nur über das Grundstück Nr. Z.9. _____ in Frage und könne nicht über die Parzellen Nrn. Z.3. _____ und Z.5. _____ führen. 4.3. Die Verpflichtung zur Planung und Durchführung der Erschliessung der in ihren Baugebieten gelegenen (Bau-)Grundstücken trifft die Gemeinden (Art. 19 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 58 Abs. 1 KRG und Art. 60 Abs. 1 KRG, vgl. auch Art. 2 Abs. 1 RPG und JEANNERAT, a.a.O., Art. 19 N 54). Das Land für die Erschliessungsanlagen ist vorzugsweise mit planerischen und baupolizeilichen Mitteln sicherzustellen, womit einer allfälligen Wegnot in erster Linie auch mit den aus dem öffentlichen Recht stammenden Instrumenten – und nicht etwa mit dem Bundesprivatrecht nach Art. 694 ff. ZGB – zu begegnen ist (PVG 2016 Nr. 18 E. 2a, PVG 2002 Nr. 29 E. 3a m.w.H., vgl. ferner Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 64 vom 5. Januar 2021 E. 3.5). Auch die ständige bundesgerichtliche Rechtsprechung verweist den Grundeigentümer zur Behebung von Erschliessungsmängeln in erster Linie auf die öffentlich-rechtlichen Rechtsinstitute; solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann, besteht keine Wegnot (BGE 136 III 130 E. 3.3.1, 121 I 65 E. 4a f., 120 I 185 E. 2c). Das öffentliche Interesse an der Erschliessung von Bauland hängt nicht von einer Mindestzahl von Einzelinteressen ab. Vielmehr liegt die Erschliessung eingezonten Baulandes ungeachtet der Anzahl von Grundeigentümern, die von der betreffenden raumplanerischen Massnahme profitieren, im öffentlichen Interesse (Urteile des Bundesgerichts 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.2.2 und 1P.469/2004 vom 30. November 2004 E. 3.2;

E. 8

/ 12 bzgl. der Errichtung einer Dienstbarkeit zwecks Erschliessung eines einzelnen Grundstückes siehe Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 47 vom 1. Dezember 2020 E. 2.3.3 und dazu ergangenes Urteil des Bundesgericht 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 5.4; vgl. ferner bzgl. der Bereinigung einer einzigen Dienstbarkeit im Quartierplanverfahren R 11 103 vom

E. 9

/ 12 Gemeinde eine unzureichende Erschliessung einer gefangenen Bauparzelle einfacher, rascher, vernünftiger und kostengünstiger beheben kann (zum Ganzen: PVG 2016 Nr. 18 E.

2c a.E. mit Hinweis auf PVG 2002 Nr. 29 E. 3; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 64 vom 5. Januar 2021 E. 3.5 ff.; zur Subsidiarität eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts siehe insbesondere BGE 121 I 65 E. 5b und d sowie Urteil des Bundesgerichts 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.1). 4.6. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin, wonach Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht das Gesuch um Einleitung einer üblichen Folgeplanung eines Teilgebiets der Gemeinde sei, sondern das Gesuch um Enteignung eines Fuss- und Fahrwegrechts zugunsten der Parzelle Nr. Z.4._____ in Form eines Quartierplan-/Landumlegungsverfahrens, weshalb das Planungsermessen der Gemeinde aufgrund der massgeblichen enteignungsrechtlichen Grundsätze stark eingeschränkt sei, treffen so nicht zu. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das Gesuch bzw. der Nichteintretensentscheid der Beschwerdegegnerin auf das Gesuch um Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Nach dem in E. 4.3 ff. Gesagten hätte die Gemeinde anstatt auf das Gesuch nicht einzutreten eine Abwägung unter den verschiedenen (raumplanerischen) Erschliessungsinstrumenten und -varianten vornehmen und diejenige Lösung wählen müssen, die unter Berücksichtigung aller Umstände den Verhältnissen am besten Rechnung trägt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1 mit Hinweis). Wenn sie dabei zum Schluss kommt, dass das Quartierplanverfahren nicht das geeignetste Instrument ist, so wäre das Gesuch abzuweisen und die Erschliessung anderweitig sicherzustellen. Im Übrigen sind bei der durchzuführenden Interessenabwägung nebst den privaten Interessen aller betroffenen Grundstückseigentümer (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_303/2011 vom 6. Oktober 2011 E. 3.5.2) vor allem auch die erwähnten Planungsziele und -grundsätze zu berücksichtigen, wie insbesondere der Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 75 BV und Art. 8a Abs. 1 lit. b RPG, vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_201/2009 vom 26. August 2009 E. 2 ff.). Des Weiteren sind Aspekte der Verkehrssicherheit aller Benutzer (Fussgänger, Personenwagen, öffentliche Dienste etc.) einzubeziehen. Im Blick zu behalten sind dabei auch die sich aus der laufenden Ortsplanungsrevision ergebenden Änderungen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das Grundstück Nr. Z.6._____, dessen Zuweisung zur Landwirtschaftszone vorgesehen ist (vgl. die am 31. Januar 2023 veröffentlichten [Beschwerde-]Auflageakten unter <[https://www.valsot.ch/de/verwaltung/aktuelles.html/121/news/486/news archive/1](https://www.valsot.ch/de/verwaltung/aktuelles.html/121/news/486/news%20archive/1)> [besucht am 31. Oktober 2025]).

E. 10

/ 12 5. Zusammenfassend erhellt, dass die Beschwerdegegnerin zu Unrecht nicht auf das Gesuch der Beschwerdeführer um Einleitung eines Quartierplanverfahrens eingetreten ist und das Eintreten vom Nachweis des Scheiterns privatrechtlicher Bemühungen zur Erschliessung ihrer Grundstücke abhängig macht. Mit diesem Vorgehen kommt die Beschwerdegegnerin ihrer Erschliessungspflicht nicht nach. Zwar ist es nicht ausgeschlossen, dass die Sicherstellung einer hinreichenden Zufahrt anhand einer privaten Vereinbarung erfolgt (BGE 121 I 65 E. 4a). In erster Linie sind allerdings die öffentlich-rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen. Daran ändert nichts, dass – aufgrund des während des laufenden Verfahrens eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechtes zugunsten der Parzelle Nr. Z.2._____ – lediglich die Grundstücke Nr. Z.4._____ und allenfalls Nr. Z.6._____ über keinen rechtlich gesicherten Zugang verfügen. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, die angefochtene Verfügung der Gemeinde Valsot vom 1. März 2024 aufzuheben und die Angelegenheit zur neuen Entscheidung, insbesondere betreffend Art und Weise der Durchführung der Erschliessung der betroffenen Grundstücke, an die

Gemeinde zurückzuweisen.

E. 11

/ 12 RG (RA R. Ganzoni) CHF 2'133.30 (6 h 40 Min. à CHF 320.00) F. _____
(Assistentin F. _____) CHF 362.50 (2 h 25 Min. à CHF 150.00) G. _____ (Assistentin
G. _____) CHF 75.00 (30 Min. à CHF 150.00) Barauslagen und Spesen (3 %) CHF
187.40 MWST (8.1 %) CHF 521.10 Total CHF 6'954.30 In der Honorarvereinbarung vom
9. April 2024 wurde keine Verrechnung von Sekretariatsarbeiten zu einem eigenen
Stundenansatz geregelt.

E. 12

/ 12 Es wird erkannt:

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