

# GR\_GERICHTE VR3 2024 37 vom 10. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_37](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_37)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 37 du 10 juin 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 37 del 10 giugno 2025

## Regeste

Näherbaubewilligung und Zufahrt | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 1. Januar 2025 trat im Kanton Graubünden die Justizreform 3 in Kraft. Das Kantons- und das Verwaltungsgericht wurden zum neuen Obergericht des Kantons Graubünden fusioniert, welches ab diesem Datum die

8 / 20 Verwaltungsgerichtsbarkeit ausübt (vgl. Art. 55 Abs. 1 Ziff. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100). Gemäss Art. 122 Abs. 5 GOG (BR 173.000) werden Verfahren, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes (am 1. Januar 2025) beim Kantons- oder Verwaltungsgericht hängig sind, mit dem Inkrafttreten dem Obergericht übertragen. 2.1. Mit Teilurteil vom 10. September 2024 trat das vormalige Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden insbesondere zufolge eines festgestellten Publikationsfehlers der Stadt Maienfeld auf die vorliegende Beschwerde vom 8. Februar 2024 ein. Es stellte dabei eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fest und bejahte gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BGG die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer (vgl. zuvor Sachverhalt Ziff. G betreffend Teilurteil vom 10. September 2024, insbesondere dessen E. 3.4.2 und zusammenfassend E. 3.6). 2.2. Die Verletzung des durch Art. 29 Abs. 2 BV und auf kantonaler Ebene durch Art. 16 VRG gewährleisteten Anspruchs auf rechtliches Gehör führt grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E. 5.3). Vorbehalten bleiben praxismässig Fälle, in denen die Verletzung des rechtlichen Gehörsanspruchs nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Parteien, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern können, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (BGE 132 V 387 E. 5.1). Auch wenn im Teilurteil vom 10. September 2024 – mit Blick auf den Publikationsfehler und infolgedessen die fehlerhafte Verfügung – eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör festgestellt bzw. bejaht wurde, kann der Mangel als nachträglich geheilt qualifiziert werden. Dies deshalb, weil es sich nicht um eine schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelte und sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdeverfahren im Rahmen eines umfangreichen, doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen – insbesondere zum Gesuch um die Zusatzbewilligung sowie die damit zusammenhängende Projektänderung der Rückversetzung der Stützmauer – äussern konnten. Eine Rückweisung würde schliesslich aufgrund der Ausführungen der Parteien bloss zu einem prozessualen Leerlauf führen, weshalb sich eine Aufhebung auch aus verfahrensökonomischen Überlegungen nicht aufdrängt (vgl. zum Ganzen etwa Urteil des Verwaltungsgerichts R 22 1 vom 23.

November 2022 E. 2 m.w.H.).

### **E. 1.2**

und S. 2). 6.5. Nach dem Gesagten sind von einem von den Beschwerdeführern beantragten Gutachten über die lichte Breite der Stichstrasse und deren Einlenkradius in die Kantonsstrasse wie auch von einem Augenschein keine weiteren entscheidrelevanten Erkenntnisse mehr zu erwarten, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet werden kann. Die zur Beurteilung notwendigen Angaben sind aus den dem Baugesuch zugrundeliegenden Plänen hinreichend ersichtlich (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 131 I 153 E. 3).

### **E. 3**

Zum Streitgegenstand ist einleitend festzuhalten, dass die Beschwerdeführer in ihrer Vernehmlassung vom 30. Mai 2024 explizit ausführten, sie hätten gegen die vier geplanten Mehrfamilienhäuser keine Einwände, weshalb sie es auch bewusst

9 / 20 unterlassen hätten, innert der Auflagefrist Einsprache zu erheben (vgl. act. A.5 Rz. 10). Die Beschwerde richtet sich unbestrittenermassen nur – aber immerhin – gegen die Zusatzbewilligung des DIEM vom 8. Februar 2024, d.h. gegen die Erteilung des Näherbaurechts an die Kantonsstrasse und die Zufahrt zur Kantonsstrasse. Die geplanten Mehrfamilienhäuser bilden damit nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Streitig und zu prüfen ist somit ausschliesslich die Frage, ob der Beschwerdegegner 1 die Bewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands sowie den Anschluss an die Kantonsstrasse zu Recht erteilt hat.

### **E. 4**

Uneinig sind sich die Parteien hinsichtlich der Frage, ob und inwiefern vorliegend die Rüge einer unzulänglichen Erschliessung der Baugrundstücke, wozu auch eine Zufahrt für Notfallorganisationen wie Feuerwehr und/oder Sanität gehört, zulässig ist. Dies gilt es zunächst zu klären.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführer rügen, es liege keine ausreichende Erschliessung vor. So äussern sie sich etwa dahingehend, die betroffenen Parzellen müssten zwingend über den K.\_\_\_\_\_ erschlossen werden. Die geplante Zufahrt an die Kantonsstrasse erschliesse lediglich eine Parzelle, was nicht den Vorgaben von Art. 51 Abs. 1 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100) entspreche. Die lichte Breite des K.\_\_\_\_\_ sei wesentlich grösser als jene der Stichstrasse, zudem seien die Sichtverhältnisse besser und der K.\_\_\_\_\_ liege näher an der Bushaltestelle. Überdies könne mit der Zufahrt über die Stichstrasse keine genügende Feuerwehrezufahrt sichergestellt werden. Auch seien die für die Feuerwehr erforderliche Strassenbreite von mindestens 3.5 m, der Kurvenradius von mindestens 10.5 m und bei Kurven eine Breite von 5 m nicht erfüllt (vgl. act. A.1 Rz. 47-51). Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, für das streitgegenständliche Bauvorhaben müsse der private Quartierplan geändert oder ein öffentlicher Quartierplan erstellt werden. Durch die Erschliessung einer einzigen Parzelle über die Stichstrasse würde ein künftiger Erschliessungsquartierplan präjudiziert. Für die Parzellen Z.5.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ sei keine autonome Erschliessung denkbar (vgl. act. A.1 Rz. 52 ff.). In der Replik stellen sich die Beschwerdeführer sodann auf den Standpunkt, der Quartierplan sei ungültig; es bestehe damit keine genügende Erschliessung (act. A. 14 Rz. 70). Der Quartierplan sei ein Vertrag.

Die Beschwerdeführer hätten diesem nur unter der Bedingung zugestimmt, dass der Parzelle Z.5.\_\_\_\_\_ zwei Parkplätze in der Einstellhalle anstelle der bestehenden Parkplätze auf der Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ umsonst zugesprochen würden. Vom Quartierplan seien sie dann zurückgetreten, weshalb dieser nicht mehr gültig sei (vgl. act. A.14 Rz. 23).

10 / 20

#### **E. 4.2**

Die Bauherrschaft hält dem entgegen, die vorliegende Beschwerde könne sich einzig gegen die Departementsverfügung vom 8. Februar 2024 bzw. auf den Bestand und die Lage der projektierten Mauer beziehen. Weder die Erschliessung an sich, noch die Dienstbarkeitssituation, noch weitere Aspekte könnten Gegenstand der Beschwerde bilden. Diese seien entweder mittels Baubewilligung bereits rechtskräftig entschieden oder privatrechtlicher Natur. Es läge über die gesamte Stichstrasse ein Durchfahrtsrecht vor, das eine Breite von 2.90 m ausweise. Im Einmündungsbereich betrage die Zufahrtsbreite mehr als 5 m. Mehr sei auch von der VSS-Norm nicht gefordert. Auch seien vom Verwaltungsgericht in diversen Fällen Zufahrtsstrassen von 2.5 m bis 3.5 m als ausreichend beurteilt worden. Die Erschliessung habe den konkreten örtlichen Verhältnissen zu entsprechen. Vorliegend handle es sich um eine komplett private Erschliessung, der Einfahrtsbereich und auch der Bereich der Tiefgarage erlaube ohne Weiteres das Kreuzen zweier Motorfahrzeuge, der streitgegenständliche Weg verlaufe schnurgerade und es sei lediglich eine verengte Stelle von knapp 20 m zu passieren. Eine Verbreiterung sei daher unnötig und unverhältnismässig. Diese Durchfahrtsbreite sei sodann abschliessend von der Gemeinde zu beurteilen und sei nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Dass die Zufahrt über die Stichstrasse anzulegen sei, sei anlässlich des Quartierplanverfahrens verbindlich beschlossen worden. Ebenfalls sei beschlossen und durch den zuständigen Stadtrat mit Beschluss vom 11. Januar 2021 genehmigt worden, wie die Zufahrt auszugestalten sei. Hätten sich die Beschwerdeführer gegen die Lage der Zufahrt an sich wehren wollen, hätten sie sich im Rahmen des Quartierplanverfahrens wehren müssen. Dieser regle als Sondernutzungsplan die Zufahrt bereits derart konkret, dass ein baurechtlicher Vorentscheid gegeben sei und Rügen im Rahmen des oder gar nach dem Baubewilligungsverfahren nicht mehr eingebracht werden könnten. Dies gelte insbesondere auch für den Einlenkradius, der im Quartierplan verbindlich mit 3 m festgelegt worden sei. Die Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge sei ohne Weiteres gewährleistet (act. A.3 Rz. 14 f., act. A.8 Rz. 2 f, A.12 Rz. 11 ff., 26 f., act. A.17 Rz. 3 f., 21 ff.).

#### **E. 4.3**

Auch die Stadt Maienfeld stellt sich in ihrer Vernehmlassung vom 15. Oktober 2024 auf den Standpunkt, im vorliegenden Verfahren sei aufgrund der klaren Rechtsbegehren in der Beschwerde nur auf diejenigen Rügen einzugehen, die die kantonale Strassengesetzgebung betreffen. Andere Rügen gegen die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens seien nicht zu hören; die Beschwerdeführer hätten nur die Unterschreitung des Strassenabstands und den Anschluss an die Kantonsstrasse angefochten. Eine Ausdehnung der Rechtsbegehren sei nicht statthaft, weshalb es nicht zulässig sei, im vorliegenden

11 / 20 Verfahren die Frage der hinreichenden Erschliessung der Baugrundstücke zu prüfen. Dies sei keine Frage der kantonalen Strassengesetzgebung, sondern eine des RPG und des KRG. Diese Fragen seien im Rahmen des Quartierplanverfahrens und des Baubewilligungsverfahrens beurteilt worden. In dieser Hinsicht sei nie eine Anfechtung

seitens der Beschwerdeführer erfolgt (vgl. act. A.11 Rz. 11-14). Es sei sodann kein Grund ersichtlich, warum die Baugrundstücke nicht hinreichend erschlossen sein sollten. Es bestünden grundbuchlich eingetragene Fuss- und Fahrwegrechte zulasten der Parzellen Z.2.\_\_\_\_ und Z.5.\_\_\_\_, und zwar in dem Umfang, wie es als Erschliessungsfläche im Quartierplan vorgesehen sei (vgl. A.11 Rz. 19, 27 ff.).

#### E. 4.4

Gemäss Art. 52 Abs. 3 KRG enthält der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers. Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung. Tatsache ist, dass der private Quartierplan L.\_\_\_\_, welcher sich über die Parzellen Z.2.\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_, Z.1.\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_ sowie z.T. Z.5.\_\_\_\_ (STWEG der Beschwerdeführer) erstreckt, mit Verfügung des Stadtrates Maienfeld vom 11. Januar 2021 rechtskräftig genehmigt wurde. Bestandteil dessen bildet u.a. auch der dazugehörige (Quartier-)Erschliessungsplan (vgl. nachfolgend E. 4.4.1). Art. 12 der Quartierplanvorschriften (QPV) regelt sodann unter dem Titel Erschliessung – Verkehr die Verkehrsanlagen (vgl. act. B.13; vollständiger Quartierplan abrufbar unter <[https://oereblex.M.\\_\\_\\_\\_](https://oereblex.M.____)> [besucht am 2. Juni 2025]): "Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt nach dem Erschliessungsplan. Die lichte Strassenbreite der Stichstrasse beträgt mindestens 2.90 m (Einbahnverkehr) und der Einlenkradius der abzweigenden Stichstrasse zur O.\_\_\_\_ darf nicht kleiner als 3.00 m sein. Bei der Einfahrt bzw. Ausfahrt der Stichstrasse zur O.\_\_\_\_ sind die Sichtfelder gem. VSS Norm 640 273a einzuhalten und das Kreuzen zweier Personenwagen auf der Stichstrasse ist zu gewährleisten. Am Ende der Stichstrasse muss mindestens ein Platz stets ungehindert befahrbar bleiben, so dass im Minimum ein Rettungsfahrzeug oder ein Fahrzeug der Post wenden kann. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Für die gemeinsame Parkierung der Parzellen Z.2.\_\_\_\_, Z.5.\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_, Z.1.\_\_\_\_ und Z.3.\_\_\_\_ muss eine Einstellhalle erstellt werden. Parkplätze und Besucherparkplätze werden in der Einstellhalle, auf dem Vorplatz der Einstellhalle und auf der Parzelle Z.5.\_\_\_\_ erstellt respektive basierend auf dem Ist-Zustand belassen. Die Einstellhalle erstreckt sich über die Parzellen Z.4.\_\_\_\_, Z.1.\_\_\_\_ und Z.3.\_\_\_\_ und ist im Dienstbarkeitsplan ersichtlich. Die Anzahl der Parkplätze und der Besucherparkplätze richtet sich nach dem Baugesetz der Stadt Maienfeld. Der Parzelle Z.5.\_\_\_\_ werden 2 Parkplätze in der Einstellhalle anstelle der bestehenden Parkplätze auf der Parzelle Z.3.\_\_\_\_ kostenlos zugesprochen. Falls weitere Pflicht-

12 / 20 Parkplätze auf der Parzelle Z.5.\_\_\_\_ aufgelöst werden, haben diese das Recht, in der Einstellhalle zu den Erstellungskosten integriert zu werden." 4.5.1. Die Rügen der Beschwerdeführer in Bezug auf den Quartierplan zielen offensichtlich ins Leere. Ein von ihnen geltend gemachter "Rücktritt" vom Quartierplan – sinngemäss als Folge einer Uneinigkeit bezüglich der Parkplatzpreise – ändert nichts an dessen Rechtskraft, geschweige denn führt dies zu dessen Ungültigkeit. Den Akten ist unmissverständlich zu entnehmen, dass sich sämtliche vom Quartierplan L.\_\_\_\_ betroffenen Parteien, darunter auch der Beschwerdeführer 1, die Beschwerdeführerin 2 sowie der Beschwerdeführer 3 – respektive zwei Personen C.\_\_\_\_ im Namen der Erbgemeinschaft P.\_\_\_\_ – mit diesem unterschriftlich am 6. bzw. 17. Dezember 2019 einverstanden erklärten (vgl. Anhang zu den QPV, S. 11). Sie hatten somit volle Kenntnis vom Inhalt des Quartierplans und damit auch vom dazugehörigen Quartiererschliessungsplan 1:500, woraus die Grundzüge der

Erschliessung über die Stichstrasse ersichtlich sind, aber etwa auch das Durchfahrrecht sowie eine Baulinie auf der Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_ vermerkt sind. In der Folge wurde der Quartierplan L.\_\_\_\_\_ im Grundbuch angemerkt, die auf den betroffenen Grundstücken eingetragenen Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte bereinigt und die für die verkehrsmässige Erschliessung erforderlichen Dienstbarkeiten neu errichtet (vgl. act. B.13). Die streitgegenständliche Stichstrasse wurde auch im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan (GEP) der Stadt Maienfeld als "private Erschliessungsstrasse, Detailerschliessung gemäss Quartierplan" aufgenommen. 4.5.2. Mit ihren Rügen hinsichtlich "Verstoss gegen Quartierplanpflicht und Präjudizierung einer künftigen Quartierplanung" bzw. den damit zusammenhängenden Vorgängen während der 1990er-Jahre (Rz. 52-62) vermögen die Beschwerdeführer ebenso wenig durchzudringen. Anzumerken bleibt, dass die Beschwerdeführer zu verkennen scheinen, dass kein eigentlicher Unterschied zwischen dem privaten und dem öffentlichen Quartierplan gemacht wird. Unterschieden wird nur in Bezug auf die verfahrenstechnische Einleitung der Quartierplanung, nämlich auf Beschluss des Gemeindevorstands von Amtes wegen oder aber auf Antrag Privater hin (vgl. Art. 52 Abs. 2 KRG). Gemäss Art. 19 Abs. 1 KRVO erlässt der Gemeindevorstand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, der Gemeinderat nach Abschluss des Auflageverfahrens den Quartierplan. Gleichzeitig entscheidet die für den Erlass zuständige Behörde über allfällige Einsprachen. So erfolgt auch im vorliegenden Fall, und zwar mit Verfügung vom 11. Januar 2021 des Stadtrates Maienfeld betreffend Einsprachebehandlung und Genehmigung Quartierplan L.\_\_\_\_\_ (act. B.6 Rz. 7).

13 / 20 4.5.3. Die Beschwerdeführer hätten ihre Rügen im Zusammenhang mit dem Quartierplan L.\_\_\_\_\_ bzw. der Erschliessung des Quartiers über die Stichstrasse – oder anstatt dessen über den ca. 50 m weiter süd-südöstlich gelegenen K.\_\_\_\_\_ als Land- und Forstwirtschaftsstrasse mit öffentlichem Fuss- und Wanderweg gemäss Art. 50 BauG – bereits im Rahmen der Erarbeitung und noch vor der Genehmigung durch den Stadtrat am 11. Januar 2021 vorbringen müssen. Selbst wenn also die Beschwerdeführer diese Rügen anlässlich einer Einsprache gegen das vorliegende Bauprojekt vorgebracht hätten, hätten diese bereits in diesem Zeitpunkt als verspätet zu gelten. Erst recht sind sie dementsprechend im vorliegenden Beschwerdeverfahren offensichtlich verspätet und somit nicht zu hören. Ein Anrecht auf eine akzessorische Überprüfung des Quartierplans besteht sodann nicht. Ebenso wenig ist auf die Rügen im Zusammenhang mit den Parkplätzen bzw. deren Verkaufspreis einzugehen, da sie nicht Gegenstand der angefochtenen Departementsverfügung sind, sondern vielmehr entweder im Quartierplan geregelt oder aber privatrechtlicher Natur sind (vgl. act. A.1 Rz. 11, act. A.14 Rz. 23). Sofern die Beschwerdeführer geltend machen, die Einräumung der streitgegenständlichen Zusatzbewilligung sei ersucht worden, weil die Beschwerdegegner 2-6 von ihnen die Einwilligung zur Änderung des Quartierplans nicht erlangen konnten, verfängt dies ebenso wenig (vgl. act. A.1 Rz. 13). Das ersuchte strassenrechtliche Näherbaurecht sowie der Anschluss an die Kantonsstrasse bedürfen einer Bewilligung durch das DIEM bzw. des TBA und haben grundsätzlich nichts mit dem Quartierplan – geschweige denn mit einer Einwilligung der Beschwerdeführer zu dessen Änderung – zu tun. Vielmehr handelt es sich dabei um koordinationspflichtige Zusatzbewilligungen i.S.v. Art. 52 KRVO (vgl. Ziffern E2 und E3 der Liste des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] vom 1. November 2005, Stand 1. April 2020,

<<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/ekud/anu/themen/ba>

uen/zusatzbewilligungen/Seiten/zusatzbewilligungen.aspx> [besucht am 2. Juni 2025]).

#### **E. 4.6**

Der Vollständigkeit halber kann hier auch festgehalten werden, dass aufgrund der Akten davon auszugehen ist, dass die verkehrsmässige Erschliessung mit einer Strassenbreite von 2.90 m hinreichend im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 72 Abs. 2 KRG und auch die Zufahrt für Notfallorganisationen gewährleistet ist.

#### **E. 5**

Das DIEM erteilte im angefochtenen Entscheid gestützt auf Art. 47 StrG die Näherbaubewilligung und bewilligte gestützt auf Art. 52 StrG den Anschluss an die Kantonsstrasse; jeweils unter Bedingungen und Auflagen. Es kam dabei zum Schluss, dass die vorgeschriebenen Abstände gemäss kantonalen

14 / 20 Strassengesetzgebung nicht eingehalten, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Näherbaubewilligung jedoch gegeben seien. Unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse könne dem Projekt zugestimmt werden, namentlich in Bezug auf die zweckdienliche und geeignete Anordnung der Stützmauer, auf die topografische Beschaffenheit des Bauplatzes, auf die baulichen Gegebenheiten sowie in Bezug auf den Umstand, dass sich durch die Unterschreitung des gesetzlichen Abstands keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Kantonsstrasse ergeben würden. Für die Strasse und die Verkehrsteilnehmer würden durch das Bauvorhaben keine nennenswerten Nachteile und Gefahren entstehen. Die Ausnahme könne zudem gestattet werden, weil sie mit dem Sinn und Zweck des Gesetzes vereinbar sei und ihr keine öffentlichen Interessen strassenseits entgegenstehen würden. Die verkehrstechnischen Anforderungen für die Zufahrt zur Kantonsstrasse würden berücksichtigt (vgl. act. B.4 = C.1, Dispositiv- Ziff. 1 und S. 2).

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführer stellen sich in ihrer Beschwerde vom 4. April 2024 auf den Standpunkt, dass kein Ausnahmetatbestand zur Einräumung eines Näherbaurechts vorliegt. Durch die beiden abgestuften Stützmauern und die zu geringen Sichtfelder werde die Verkehrssicherheit wesentlich gefährdet. Zudem beinhalte das Baugesuch keinerlei Informationen zur Höhe, Abstufung und Gestaltung der geplanten Stützmauern (vgl. act. A.1 Rz. 14-26; Gesuch an TBA vgl. act. B.11). Betreffend Bewilligung zum Anschluss an die Kantonsstrasse machten die Beschwerdeführer geltend, es bestehe kein Durchfahrtsrecht durch die gesamte Stichstrasse (Rz. 27 ff.). Die VSS-Normen bezüglich erforderlichem Einlenkradius, Aus- und Einfahrt vorwärts und Strassenbreite sowie erforderliche Sichtverhältnisse seien nicht eingehalten (Rz. 35 ff.).

#### **E. 5.2**

In seiner Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 hielt das DIEM dem im Wesentlichen entgegen, die streitgegenständliche Stützmauer schränke die Verkehrssicherheit nicht ein und halte die VSS-Normen ein (vgl. act. A.10). Zwar sei an Kantonsstrassen ohne Baulinien nach Art. 19 Abs. 1 StrV ein Abstand von 5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Das Ortsbild von Maienfeld sei jedoch gekennzeichnet von unmittelbar längs der Fahrbahnrand stehenden Mauern. Gemäss Art. 22 Abs. 1 der Strassenverordnung des Kantons Graubünden (StrV; BR 807.110) sei für Mauern ohne Stützfunktion bis zu einer Höhe von 2 m innerorts ein Abstand von 0.5 m vom Fahrbahnrand zu beachten. Die geplante Stützmauer weise mit 0.85 m einen grösseren Abstand auf als Einfriedungsmauern von

Gesetzes wegen aufzuweisen hätten. Sie gewährleiste die Sichtfelder der angrenzenden Zufahrt zur Kantonsstrasse und habe keine Auswirkungen auf die

15 / 20 Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Die Sichtverhältnisse seien nicht eingeschränkt. Sodann erachtete das DIEM das zusätzliche Verkehrsaufkommen für eine kantonale Verbindungsstrasse als marginal. Der Anschluss an die Kantonsstrasse halte die einschlägigen VSS-Normen betreffend Geometrie und Sichtverhältnisse ein (40050 "Grundstückzufahrten", 640 273a "Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene"). Die angefochtene Departementsverfügung stütze sich auf die übergeordnete kantonale Strassengesetzgebung; Festlegungen in kommunalen Quartierplänen seien für das Departement indessen nicht von Relevanz. Die Eigentümerschaft der Parzelle Z.5.\_\_\_\_\_ sei verpflichtet, die Mitbenützung des Anschlusses durch Dritte gegen eine angemessene Entschädigung zu dulden (Art. 51 Abs. 2 StrG), was explizit in den Zufahrtsbewilligungen für Parzelle Z.5.\_\_\_\_\_ (vgl. act. C.2 und C.3) festgehalten sei. 6.1. In Bezug auf eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen im Strassenabschnittsbereich regelt Art. 47 StrG unter dem Titel der Bauten, Anlagen und Bepflanzungen an Kantonsstrassen die Näherbaurechte. Demnach kann das Departement Ausnahmen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände gestatten. Näherbaurechte sind insbesondere möglich in Ortschaften mit geschlossener Bauweise, zur Erhaltung wertvoller Ortsteile, beim Vorliegen von anderen besonderen Verhältnissen oder in Härtefällen, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Abs. 1). Die Bewilligung eines Näherbaurechts kann mit einem Mehrwert- oder Beseitigungsrevers versehen werden (Abs. 2). 6.2. Art. 52 StrG regelt sodann die Bewilligung von Anschlüssen an die Kantonsstrasse. Demnach bedürfen die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des Tiefbauamtes (Abs. 1). Eine Bewilligung ist auch erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll (Abs. 2). Die Erteilung der Bewilligung kann von der Vorlage eines Erschliessungsplanes abhängig gemacht werden (Abs. 3). Gemäss Abs. 4 ist die Bewilligung zu verweigern, wenn der Anschluss die Verkehrssicherheit der Kantonsstrasse wesentlich beeinträchtigt. 6.3. Die Ausführungen der Beschwerdeführer, wonach die Verkehrssicherheit wesentlich beeinträchtigt werde, beschränken sich auf pauschale Befürchtungen und nicht weiter substantiierte Behauptungen. Die Begründung zum Durchfahrtsrecht (act. A.1 Rz. 27-31) und zur geltend gemachten Sicherheitsbeeinträchtigung infolge eines zu erwartenden, enorm höheren Personen-, Fahrrad- und Fahrzeugverkehrs (Act. A.1 Rz. 32-34) vermag insgesamt

16 / 20 nicht zu überzeugen. Gemäss den Beschwerdeführern werde die Verkehrssicherheit auch durch die 30er-Zone keineswegs verbessert, was jeglicher Grundlage entbehrt, wie die Fachdokumentation der Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) zeigt (vgl. hierzu act. C.4 Fachdokumentation Modell 30/50 der Beratungsstelle für Unfallverhütung [BFU]). Was den erforderlichen Einlenkradius, die Aus- und Einfahrt vorwärts, die Strassenbreite sowie die erforderlichen Sichtverhältnisse gemäss VSS-Normen betrifft, ist festzuhalten, dass das TBA bereits in seinem Vorabklärungsbericht vom 20. Juli 2023 ausführte, dass die Zusatzbewilligung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden könne, wenn die Vorgaben der entsprechenden VSS-Normen eingehalten werden (40050 "Grundstückzufahrten" und 40 273a "Sichtverhältnisse in Knoten", vgl. act. B.15). Um diese Vorgaben zu gewährleisten, erfolgte eine auf den 11. Dezember 2023 datierte Projektänderung (vgl. Planbeilage zu act. B.4 und B.11). Art. 12 QPV sieht vor, dass bei der Ein- bzw. Ausfahrt der Stichstrasse zur

O.\_\_\_\_\_ das Kreuzen zweier Personenwagen auf der Stichstrasse zu gewährleisten ist. Weshalb dies auf dem geplanten, 6 m langen und 5.20 m breiten Einfahrtsbereich nicht möglich sein soll, erschliesst sich nicht (vgl. Dienstbarkeitsplan 1:500 des Quartierplans). Zudem führte das DIEM zutreffend aus, dass der Quartierplan für die Erteilung der streitgegenständlichen Zusatzbewilligung unbeachtlich sei. Relevant ist dafür einzig, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Art. 47 Abs. 1 StrG). Dazu ist im Übrigen auch keine Ampel notwendig, welche – wie von den Beschwerdeführern verlangt – die Ein- und Ausfahrt in die Stichstrasse regelt. Sofern die Beschwerdeführer geltend machen, dass gemäss VSS-Norm 640 050 die Aus- und Einfahrt vorwärts zu erfolgen habe und im Einmündungsbereich bei Gegenverkehr ein Kreuzen möglich sein müsse (Rz. 38 f.), ist aus dem rechtskräftigen und im Übrigen für die beteiligten Parteien weiterhin verbindlichen Quartierplan nicht ersichtlich, weshalb diese Vorgaben nicht erfüllt sein sollten. 6.4. Dass die vorliegend streitgegenständliche Mauer die Abstände gemäss kantonaler Strassengesetzgebung nicht einhält, ist unbestritten. Allerdings erweisen sich die Ausführungen des DIEM zur Näherbaubewilligung sowie zum Anschluss an die Kantonsstrasse in der angefochtenen Departementsverfügung vom 8. Februar 2024 (E. 5) sowie in seiner Stellungnahme vom 14. Oktober 2024 (E. 5.2) – insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der Einhaltung der einschlägigen VSS-Normen – als zutreffend, weshalb ihnen gefolgt werden kann. Das DIEM legt in nachvollziehbarer Weise dar, dass aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse, konkret die für die Stadt Maienfeld ortsbildtypischen Mauern entlang der Kantonsstrasse und die geschlossene Bauweise, eine Näherbaubewilligung erteilt werden kann, insbesondere unter Berücksichtigung der 17 / 20 baulichen Umstände wie der Anordnung der Stützmauer und der topografischen Beschaffenheit des Bauplatzes (vgl. act. B.4 = C.1, S. 2). Nach Ansicht des Gerichts sind sodann keine nennenswerten, wesentlichen Auswirkungen bzw. Gefahren für die Verkehrsteilnehmer der Kantons- sowie der Stichstrasse ersichtlich, welche einer Erteilung einer Näherbaubewilligung entgegenstehen würden. In der angefochtenen Verfügung vom 8. Februar 2024 wurde zu Recht festgestellt, dass "die Sichtfelder der angrenzenden Zufahrt mittels einer Sichtberme auf einer Höhe von 0.60 m über der Fahrbahn gewährleistet werden können", zumal die Stützmauer abgestuft geplant sei. Darüber hinaus versah das DIEM die Verfügung mit einem Beseitigungsrevers i.S.v. Art. 47 Abs. 2 StrG für den Fall, dass sich ein öffentliches Interesse strassenseits einstellen sollte (act. B.4 = C.1, Dispositiv-Ziffer

#### **E. 7**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das DIEM zu Recht die ersuchte Näherbaubewilligung (Unterschreitung des Strassenabstands) erteilt sowie den Anschluss an die Kantonsstrasse bewilligt hat. Die angefochtene Departementsverfügung vom 8. Februar 2024 ist somit nicht zu beanstanden. Demgegenüber vermögen die Beschwerdeführer mit ihren Rügen nicht darzutun, weshalb die Departementsverfügung unrechtmässig sein sollte. Ihre Beschwerde vom 4. April 2024 erweist sich als unbegründet, weshalb sie vollumfänglich abzuweisen ist.

#### **E. 8**

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr sowie den Kanzleigebühen und Auslagen, zu tragen (Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 75 Abs. 1 VRG). In Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolge

ist festzuhalten, dass auch einem Gemeinwesen bzw. einer Vorinstanz gestützt auf das Verursacherprinzip Verfahrenskosten auferlegt werden können. Dies ist beispielsweise zulässig, wenn eine vorinstanzliche Behörde das rechtliche Gehör verletzt und es im Anfechtungsverfahren lediglich dank einer Heilung der Gehörsverletzung nicht zu einer teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels kam (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 22 118 und R 22 119 vom 29. April 2024 E. 12.1; PLÜSS, in:

18 / 20 Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich et al. 2014, § 13 Rz. 59 m.H.a. Urteile des Bundesgerichts 1C\_564/2013 vom 30. August 2013 E. 2.3 und 1C\_4/2012 vom 19. April 2012 E. 8). Dies ist vorliegend mit der im Teilurteil vom

## **E. 10**

September 2024 festgestellten Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör der Fall, weshalb diese folglich im Kostenpunkt zu berücksichtigen ist. Hingegen haben sich die materiellen Rügen der Beschwerdeführer gegen die Departementsverfügung allesamt als unbegründet erwiesen. Insgesamt erscheint eine Kostenverteilung von  $\frac{3}{4}$  zulasten der Beschwerdeführer und  $\frac{1}{4}$  zulasten der Stadt Maienfeld gerechtfertigt. Die Beschwerdeführer haben die Kosten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen (Art. 73 Abs. 2 und Art. 72 Abs. 2 VRG). Die Staatsgebühr wird dabei in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes sowie der weiteren Bemessungskriterien auf CHF 4'000.00 festgesetzt. 9.1. Die unterliegenden Beschwerdeführer 1-3 und die Stadt Maienfeld haben den obsiegenden Beschwerdegegnern 2-6 die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten im Verhältnis ihres Unterliegens zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Dabei wird grundsätzlich auf die vom Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 2-6 eingereichte Honorarnote in der Höhe von insgesamt CHF 13'053.42, bestehend aus einem Aufwand von 40.333 h à CHF 290.00, zzgl. 3 % Spesenpauschale und 8.1 % MWST sowie CHF 30.00 für die Vorauszahlung für den Grundbuchauszug, abgestellt (act. J.3). 9.2. Praxisgemäss wird gestützt auf die Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) bei Einreichen einer Honorarvereinbarung mit einem geltend gemachten Stundenansatz von über CHF 270.00 dieser auf CHF 270.00 gekürzt (Art. 3 Abs. 1 HV, vgl. etwa Urteil des Verwaltungsgerichts R 18 17 vom 18. September 2019 E. 9.2.1). Den geltend gemachten Aufwand von 40.333 h erachtet das Gericht angesichts des Umfangs des Verfahrens als verhältnismässig. In Bezug auf die Mehrwertsteuer gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 2 gemäss UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugsberechtigt ist, weshalb ihr eine Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Die Beschwerdegegner 3-6 sind demgegenüber nicht mehrwertsteuerpflichtig, weshalb ihnen die aussergerichtliche Entschädigung inkl. MWST zuzusprechen ist. Dies hat zur Folge, dass auf das Honorar der Beschwerdegegner 2-6 die Mehrwertsteuer lediglich zu  $\frac{4}{5}$  aufgerechnet werden darf. Damit resultiert ein Honorar von CHF 10'890, zzgl. 3 % Spesenpauschale (CHF 326.70) und  $\frac{4}{5}$  der MWST von 8.1 % in der Höhe von CHF 726.85

19 / 20 (CHF 908.55 x  $\frac{4}{5}$ ) sowie CHF 30.00 für die Einholung des Grundbuchauszuges, insgesamt somit CHF 11'973.55. In diesem Umfang sind die Beschwerdegegner 2-6 aussergerichtlich zu entschädigen, wobei  $\frac{3}{4}$ , d.h. CHF 8'980.15, von den Beschwerdeführern 1-3 und  $\frac{1}{4}$ , d.h. CHF 2'993.40, von der Stadt Maienfeld zu tragen sind. 9.3. Gestützt auf die Ausführungen in E. 8 hiervor betreffend Gehörsverletzung durch die Stadt Maienfeld erachtet es das Gericht sodann als angemessen, diese zu verpflichten, die

Beschwerdeführer 1-3 teilweise aussergerichtlich zu entschädigen. Im Vergleich zum von den Beschwerdegegnern 2-6 geltend gemachten Aufwand für das vorliegende Verfahren erscheint eine Entschädigung der Beschwerdeführer 1-3 von pauschal CHF 3'000.00, inkl. Spesenersatz und MWST, als gerechtfertigt. 9.4 Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 7 haben in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt und erhalten demnach keine Parteientschädigung.

20 / 20 Es wird erkannt:

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