

GR_GERICHTE VR3 2024 49 vom 31. Juli 2025

GR Gerichte, 2025-07-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_49

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 49 du 31 juillet 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 49 del 31 luglio 2025

Regeste

Baubewilligung/Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 3

/ 7 Einspracheentscheid der Gemeinde Seewis vom 18. März 2024. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt dar. Als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1, Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 39 Abs. 1 lit. a VRG) ist somit einzutreten. 2.1. Streitig ist unter anderem die Frage, ob das vorliegende Bauvorhaben überhaupt bewilligungspflichtig ist. Die Gemeinde Seewis stellt sich auf den Standpunkt, dass keine Baubewilligung erforderlich sei, da die Grösse der Werbetafel klar unter den in Art. 40 Abs. 1 Ziff. 9 KRVO (BR 801.110) definierten 1.5 m² liege. Die Beschwerdeführerin behauptet dagegen, dass bei der Grössenbeurteilung auch die dazugehörige Photovoltaik-Anlage und die beiden ausladenden Scheinwerfer-Stützen zu berücksichtigen seien. 2.2. Art. 40 Abs. 1 KRVO regelt die Bauvorhaben, welche keiner Baubewilligung bedürfen. Gemäss Art. 40 Abs. 3 KRVO entbindet die Befreiung von der Baubewilligungspflicht jedoch nicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts und der Einholung anderer Bewilligungen. Bestehen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten, hat die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren einzuleiten. Die kommunalen Bauvorschriften regeln das Baubewilligungsverfahren in Art. 47 ff. des Baugesetzes der Gemeinde Seewis (BauG). Gemäss Art. 47 BauG sind Bauvorhaben vorgängig der Projektierung und Ausführung ausnahmslos (schriftlich oder mündlich) der Baubehörde anzuzeigen. Die Baubehörde teilt der Bauherrschaft darauffolgend ihren Entscheid hinsichtlich der Baubewilligungspflicht bzw. des anwendbaren Verfahrens mit (Art. 48 Abs. 1 BauG). Nach Eingang des formellen Baugesuchs führt die Baubehörde das festgelegte Verfahren durch, sorgt bei Bedarf für die Einleitung des BAB-Verfahrens und stellt bei Bauvorhaben, die Zusatzbewilligungen erfordern, die notwendige Koordination mit den zuständigen Behörden sicher (Art. 48 Abs. 3 BauG). 2.3. Vorliegend ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund die Gemeinde Seewis ein Baubewilligungsverfahren durchführte, obwohl sie gemäss eigener Aussage nicht von einer Bewilligungspflicht ausgeht. Dieses Vorgehen ist im Sinne von Art. 40 Abs. 3 KRVO und den kommunalen Bauvorschriften jedoch zulässig und nicht zu beanstanden. Nicht zulässig wäre hingegen der Einwand, die Baueinsprache und die vorliegend zu behandelnde Beschwerde seien

aufgrund fehlender Be-

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Beschwerdegegnerin die zivilrechtliche Erlaubnis für das Bauvorhaben nicht eingeholt habe. Das Baugesuch enthalte zwar die Einwilligung von D._____, dem Eigentümer des Grundstücks Nr. Z.1._____. Diese sei jedoch irrelevant. Beim fraglichen Gebäude handle es sich nämlich um eine Kehrrichtsammelstelle, welche im Baurecht der Gemeinde Seewis stehe. Somit habe D._____ betreffend das Gebäude keine Eigentümerstellung und Verfügungsmacht. Die Gemeinde Seewis habe der Beschwerdegegnerin zivilrechtlich nie eine Erlaubnis für die Reklameeinrichtung erteilt.

E. 3.2

Gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG (BR 801.100) ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen, wenn die Bauherrschaft nicht Eigentümerin ist. Ist sie nicht Eigentümerin des für die Erschliessung benötigten Bodens, wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden. Nach ständiger Praxis und einhelliger Lehre sind Vorschriften, welche der Baubehörde die Kompetenz einräumen, die Behandlung eines Baugesuches vom Nachweis der zivilrechtlichen Befugnis des Gesuchstellers abhängig zu machen, als blosse Ordnungsvorschriften zu qualifizieren (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 2020 94 vom 16. November 2021 E. 2.2 m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 1C_663/2015 vom 5. April 2016 E. 3.6). Die Baubehörde ist selbst bei fehlender Zustimmung des Grundeigentümers zur Behandlung des Baugesuches befugt, weil die öffentlich-rechtliche Bewilligung von der zivilrechtlichen Bauberechtigung unabhängig ist und diese nicht zu ersetzen vermag (GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht, 4. Aufl. 2021, S. 255 f.). Sofern das betreffende Bauvorhaben den Vorgaben des Bau- und Planungsrechts entspricht, haben die Gemeinden sodann, unabhängig von einer allfälligen privatrechtlichen Berechtigung, dem Baugesuch zu entsprechen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 2013 158 vom 22. Oktober 2013 E. 6).

E. 3.3

Die Gemeinde Seewis war somit befugt, trotz des Fehlens der zivilrechtlichen Erlaubnis das Baugesuch zu behandeln. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

E. 4

/ 7 willigungspflicht ohnehin unbeachtlich. Nachdem sich die Gemeinde Seewis für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens entschieden hat und auch die Möglichkeit einräumte, Einsprachen zu erheben, ist das Bewilligungsverfahren durchzuführen und auf dessen Rechtmässigkeit zu prüfen (vgl. Art. 48 Abs. 3 BauG).

E. 4.1

Des Weiteren bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Reklamebeleuchtung gegen das Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) verstossen würde. Das

E. 4.2

Die fragliche Reklamebeleuchtung befindet sich in der Wohnzone, direkt an der Kantonsstrasse. Das Gebiet kann als Siedlungsrand qualifiziert werden, was gemäss dem erwähnten Merkblatt für die "Begrenzung von Lichtemissionen" als mittelgradige

Umgebungssensitivität eingeordnet wird. Da an der Reklametafel eine Hauptstrasse vorbei führt, besteht zudem bereits durch die Scheinwerfer der vorbeifahrenden Fahrzeuge eine gewisse Umgebungshelligkeit. Auch die Nachbarhäuser sorgen bereits für ein gewisses Mass an Lichtemissionen. Reklamebeleuchtungen werden in Bezug auf die Emissionsstufen ebenfalls als mittelgradig eingestuft. Gemäss den Empfehlungen sind daher Massnahmen für die Begrenzung der Emissionen umzusetzen wie beispielsweise die zielgenaue Lenkung und zeitliche Beschränkung der Lichtemission (S. 5 des Merkblatts zur Begrenzung von Lichtemissionen [Stand 2021; <<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/licht/vollzugshilfe.html>>]).

E. 4.3

Der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde Seewis und die Verfügung des Tiefbaumamts enthalten diverse Auflagen, welche allfällige negative Auswirkungen der Lichtemissionen reduzieren sollen. So darf die Reklametafel abends nur bis 22:00 Uhr beleuchtet werden. Darüber hinaus ist die Lichtstärke so zu wählen, dass Verkehrsteilnehmende nicht geblendet werden und die Reklame darf weder blinken noch durch wechselnde Lichteffekte wirken. Reflektierende und fluoreszierende Farben sind nicht gestattet (act. B.3). Anhand der eingereichten Fotoaufnahmen ist sodann erkennbar, dass die montierten Leuchten klar nach unten ausgerichtet sind (act. B.5). Damit wurden mehrere Massnahmen umgesetzt, welche in der Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" und im entsprechenden Merkblatt "Begrenzung von Lichtemissionen" des Bafu aufgezeigt werden und die Lichtemissionen begrenzen sollen. Ein Verstoß gegen die Bestim-

E. 5

/ 7 USG sehe in seinem Zweckartikel den Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen und deren Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen und lästigen Einwirkungen vor. Dabei sei für die Beurteilung auf die Grundsätze der Vollzugshilfe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" und des Merkblatts "Begrenzung von Lichtemissionen" des Bundesamtes für Umwelt (Bafu) abzustellen. Die streitgegenständliche Reklamebeleuchtung sei insbesondere deshalb unzulässig, weil sie sich in einer komplett dunklen Umgebung ausserhalb des Dorfes und neben besonders sensibler Natur mit Wäldern und Wiesen befinde. Das Licht strahle zudem in die Wohnräume der Beschwerdeführerin und leuchte den Eingangsbereich aus, was eine Einladung für Diebe und Einbrecher darstelle. Ausserdem habe die Beleuchtung praktisch keinen Nutzen, da in der Dunkelheit an besagter Stelle kaum Verkehr herrsche.

E. 6

/ 7 mungen des USG ist nicht erkennbar. Die Behörden haben die zumutbaren Massnahmen zur Reduktion der Emissionen angeordnet. Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist zwar eine gewisse Lichtimmission zulasten der Beschwerdeführerin nicht von der Hand zu weisen, insbesondere, wenn durch die Reflektion des Lichts der Reklamebeleuchtung eine gewisse Strahlung in Richtung der Beschwerdeführerin abgelenkt wird (vgl. act. B.5 und D.6). Die Beleuchtung beläuft sich allerdings im Rahmen dessen, was in einem Siedlungsgebiet zu tolerieren ist. Auch im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit ist die Beleuchtung nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin spricht der beleuchteten Reklame jeglichen Nutzen ab, da die Strasse in der Dämmerung ohnehin kaum befahren werde. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der fraglichen Strasse um eine

Kantonsstrasse handelt, welche als Hauptzugangsstrasse zur Fraktion "Seewis Dorf" und zu weiteren Weilern fungiert. Auf der Strasse ist also durchaus auch mit Verkehr am späteren Abend bis 22:00 Uhr zu rechnen. Dass durch die Beleuchtung Diebe oder Einbrecher angelockt werden sollen, ist ebenfalls unzutreffend. Eine gut ausgeleuchtete Einfahrt dürfte, wenn überhaupt, eher einen gegenteiligen Effekt haben. Auch in diesem Punkt erweist sich die Beschwerde folglich als unbegründet. 5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Seewis das Bauge-such zu Recht gutgeheissen und die Baubewilligung erteilt hat. Die dagegen erhobene Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen.

E. 6.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzulegen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes auf insgesamt CHF 2'000.00 festgesetzt.

E. 6.2

Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, da die Gemeinde Seewis lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat und die Beschwerdegegnerin ihrerseits nicht anwaltlich vertreten war (vgl. Art. 78 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 7

/ 7 Es wird erkannt:

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