

GR_GERICHTE VR3 2024 54 vom 6. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_54

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 54 du 6 octobre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 54 del 6 ottobre 2025

Regeste

Baubewilligung/Baueinsprache | 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 anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bauentscheid vom 9. April 2024, mitgeteilt am 19. April 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. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten vom Bauentscheid betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist demnach einzutreten.

E. 3

/ 8 2. In beweisrechtlicher Hinsicht ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführer einen Augenschein beantragen, "sofern dieser vom Gericht als notwendig erachtet wird" (act. A.1 S. 8; act. A.6 S. 6). Auf den eingereichten Plänen und Bildaufnahmen ist die örtliche Situation jedoch klar erkennbar. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Augenschein einen zusätzlichen, entscheiderelevanten Mehrwert liefern könnte. Aus diesem Grund wird auf die Vornahme eines Augenscheins verzichtet.

E. 3.1

Streitig ist, ob das Grundstück der Beschwerdegegner 2 als baureif im Sinne von Art. 72 KRG qualifiziert werden kann. Die Beschwerdeführer verneinen die Baureife, da die Erschliessung des Grundstücks nicht dinglich abgesichert sei und im Grundbuch auf den Parzellen Nr. Z.2. _____, Z.3. _____, Z.1. _____ und Z.4. _____ lediglich ein "öffentliches Fahrrecht für Einspänner" angemerkt sei (act. A.1 S. 3 ff.).

E. 3.2

Die Voraussetzungen der Erschliessung eines Grundstücks durch eine hinreichende Zufahrt für die Erteilung einer Baubewilligung ergibt sich aus Art. 19 und Art. 22 des

Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Auf kantonaler Ebene wird dies in Art. 72 KRG verdeutlicht, wonach Neubauten sowie wesentliche Umbauten und Erweiterungen nur bewilligt werden, sofern das Grundstück baureif ist (Abs. 1). Ein Grundstück gilt als baureif, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird (Abs. 2). Das Baugesetz der Gemeinde Davos (BauG) wiederholt in Art. 23 Abs. 1 im Wesentlichen Art. 72 KRG. In Abs. 3 wird ergänzend festgehalten, dass die Baubewilligung nur erteilt werde, "wenn die Bauherrschaft nachweist, dass sie die erforderlichen dinglichen Rechte für die Erstellung und Benützung der Erschliessungsanlagen hat".

E. 3.3

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Erfordernis der Zufahrt primär verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert und soll die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriemabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleisten (Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2021 vom 8. April 2022 E. 2.1 m.w.H.). Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit aller Benutzer, insbesondere der Fussgänger gewährleisten (Urteil des Bundesgerichts

E. 3.4

Art. 23 Abs. 3 BauG spricht zwar etwas ungenau von den erforderlichen "dinglichen" Rechten. Es ist aber offensichtlich, dass die Erschliessung auch durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung sichergestellt werden kann, zumal die kantonalen Bauvorschriften in Art. 72 – 84 unmittelbar anwendbar sind und abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehen (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG). Fraglich ist somit lediglich, wie das in casu vorliegende "öffentliche Fahrrecht für Einspänner" zu interpretieren ist (act. D.3). Die Beschwerdeführer argumentieren, dass motorisierte Fahrzeuge mit der Umschreibung "Einspänner" offensichtlich ausgeschlossen seien. Ihnen ist zwar insofern zuzustimmen, als dass moderne Fahrzeuge tendenziell etwas breiter sind als der durchschnittliche Einspänner. Der gegenwärtige Ausbaustandard der Strasse ist aber eindeutig für motorisierte Fahrzeuge ausgelegt und der Zugang für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wäre im Notfall problemlos möglich (vgl. act. D.4 und D.5). Zudem wird die Strasse bereits jetzt mit motorisierten Fahrzeugen benutzt, und zwar nicht nur von den Beschwerdegegnern, sondern offensichtlich auch von den Besuchern der Beschwerdeführerin 1, welche so auf den Gästeparkplatz gelangen (vgl. act. C.5/1 Beilage 3). Unter diesem Blickwinkel verhalten sich die Beschwerdeführer widersprüchlich, wenn sie den Beschwerdegegnern ein fehlendes Fahrrecht entgegenhalten. Ferner liegt es in der Natur der Sache, dass Dienstbarkeiten und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Laufe der Zeit neu auszulegen sind. Der Ersatz von Pferd und Wagen durch Motorfahrzeuge ist dabei ein typisches Beispiel einer durch den technischen Fortschritt bedingten Veränderung, welche die Eigentümerschaft der belasteten Grundstücke hinzunehmen hat (BGE 131 III 345 E. 4.3.2, 117 II 536 E. 4c, 64 II 411 E. 2). Somit ist es gerechtfertigt, das geltende "Fahrrecht für Einspänner" auch auf motorisierte Fahrzeuge auszudehnen. Die Gemeinde hat die Erschliessung des Baugrundstücks unter diesem

Aspekt zu Recht bejaht. Wie zudem festgehalten wurde, wäre eine direkte Zufahrt nicht

E. 4

/ 8 1C_291/2015 vom 16. Oktober 2015 E. 2.1 m.w.H.). Rechtsprechungsgemäss wird damit jedoch keine Zufahrt verlangt, welche den Idealvorstellungen entspricht (Urteil des Bundesgerichts 1C_237/2007 vom 13. Februar 2008 E. 4.3). Vielmehr genügt im Sinne einer Minimalanforderung eine Zufahrt, welche die Benutzer der Baute und die übrigen Nutzer öffentlicher Strassen keinen übermässigen Gefahren aussetzt (Urteile des Bundesgerichts 1C_155/2019 vom 11. Dezember 2019 E. 5.1; 1C_627/2019 vom 6. Oktober 2020 E. 6.3 je m.w.H.). Verfügt ein Grundstück indes nicht über eine direkte Zufahrt, die mit einem handelsüblichen Auto befahren werden kann, muss die Erschliessung zumindest soweit erstellt sein, dass man mit einem Motorfahrzeug hinreichend nahe an die Liegenschaft herankommt (Urteil des Bundesgerichts 1C_603/2015 vom 5. April 2016 E. 2.2).

E. 4.1

Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass es für die Tiefgarage des Bauprojektes unbestrittenermassen eines Überbaurechtes zulasten der westlichen Parzelle Nr. Z.5._____ bedürfe. Eine Absichtserklärung für eine nachbarliche Einigung liege seitens des Belasteten zwar vor, aber kein eintragungsfähiger Dienstbarkeitsvertrag. Dennoch halte es die Baubehörde nicht für notwendig, diese Bedingung mittels einer Auflage zu sichern und der Bauherrschaft vorzuschreiben, das Überbaurecht bis unmittelbar vor Baubeginn im Grundbuch als Dienstbarkeit eintragen zu lassen.

E. 4.2

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. 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). Vorliegend liegt eine Absichtserklärung des Berechtigten vor (C.5/3 Beilage 2). Dass noch kein Dienstbarkeitsvertrag vorliegt, steht der Erteilung der Baubewilligung nicht im Wege. Eine explizite Auflage in der Baubewilligung ist ebenfalls nicht notwendig.

E. 5

/ 8 zwingend notwendig, sofern man mit einem Motorfahrzeug hinreichend nahe an die Liegenschaft herankommt (E. 3.3). Unter dieser Voraussetzung liesse sich argumentieren, dass das Baugrundstück auch bei fehlender Berechtigung für den E._____ zumindest noch durch die F._____ erschlossen wäre, welche nur wenige Meter vom Baugrundstück entfernt verläuft. Diese Frage kann aber offenbleiben.

E. 5.1

Ein weiterer Einwand der Beschwerdeführer richtet sich gegen die Erstellung der Tiefgarage mit insgesamt sieben Parkplätzen. Dies entspreche einer Auslastung von zusätzlichen fünf Fahrzeugen. Die öffentlichen Interessen würden es gebieten, die Wegstrecke vom Bauprojekt bis zur F._____ den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die

zahlreichen Wanderer, Biker und Schulkinder müssten geschützt werden. Der Mehrverkehr mit bis zu dreimal mehr Verkehrsbewegungen bedürfe einer sicheren Garagenausfahrt mit breiterer Ein- und Ausfahrt und weiteren Sichtwinkeln oder anderen Massnahmen. Eine solche Sicherung finde sich in der Baubewilligung nicht. Die Garageneinfahrt könne – so wie sie geplant sei – nicht benutzt werden. Gemäss den Normen des

E. 5.2

Als Erstes ist festzuhalten, dass mit dem Neubau zwar tatsächlich mehr Parkflächen erstellt werden sollen. Allerdings soll sich die Anzahl der Parteien auf dem Grundstück nicht verändern. Dieses soll wie bis anhin von den Beschwerdegegnern 2 und ihren Eltern bewohnt werden. Mit einem Mehrverkehr ist also höchstens in Ausnahmesituationen zu rechnen. Was die Garagenausfahrt betrifft, so ist festzuhalten, dass die VSS-Normen keinen rechtsverbindlichen Charakter haben. Gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG dürfen bauliche Anlagen wie Einmündungen, Zu- und Ausfahrten sowie Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Art. 37 Abs. 1 BauG hält sodann fest, dass zwischen Strassengrenze und Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 4 % und von mindestens 4 Metern Länge vorhanden sein muss. Aus den im Beschwerdeverfahren angeforderten Dokumenten wird ersichtlich, dass die Steigung auf den 4 Metern vor der Strasse exakt 4 % beträgt (act. D.8). Diese Auflage wird eingehalten. Eine anderweitige Gefahr für die Benützer der Strasse ist ebenfalls nicht erkennbar. Es sind keine Hindernisse an der Grundstücksgrenze vorhanden, welche die Sicht bei der Ausfahrt übermässig beeinträchtigen könnten. Die gesetzlichen Vorgaben sind somit erfüllt.

E. 6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin 1 das Baugesuch zu Recht gutgeheissen und die Baubewilligung erteilt hat. Die dagegen erhobene Beschwerde ist vollumfänglich abzuweisen. 7.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes auf insgesamt CHF 3'000.00 festgesetzt. 7.2. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei im Rechtsmittel- und Klageverfahren verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die unterliegenden Beschwerdeführer haben die obsiegenden Beschwerdegegner 2 aussergerichtlich zu entschädigen. Deren Rechtsvertreter macht einen Aufwand von insgesamt 23.80 Stunden à CHF 250.00 geltend (act. J.1). Der geltend gemachte Aufwand wurde von der Gegenpartei nicht beanstandet und erweist sich insgesamt als angemessen. Unter Berücksichtigung einer Spesenpauschale von 3% und der MWST von 8.1% ergibt sich somit eine Entschädigung von CHF 6'624.90. Eine

E. 7

/ 8 Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin 1 ist nicht zuzusprechen, da diese lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat (vgl. Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 8

/ 8 Es wird erkannt:

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