

GR_GERICHTE VR3 2024 89 vom 28. Mai 2025

GR Gerichte, 2025-05-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3 2024 89](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_89)

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 89 du 28 mai 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 89 del 28 maggio 2025

Regeste

Baueinsprache/Baubewilligung | 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 Einspracheentscheid vom 20. August 2024, mitgeteilt am 22. August 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

E. 5

/ 14 Obergerichts des Kantons Graubünden zu bejahen. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat vom Einspracheentscheid betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist demnach einzutreten. 2. Im angefochtenen Einspracheentscheid liess die Beschwerdegegnerin die Frage nach einer formgerecht – weil elektronisch – eingereichten Einsprache offen, da sie ohnehin aufgrund des schriftlich eingeräumten Näherbaurechts, das eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands erlaube, abzuweisen sei (vgl. dortige E. 2 f. [act. B.2]). Streitgegenstand bildet vorliegend somit in erster Linie die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die im vereinfachten Verfahren erteilte Baubewilligung für den neuen Unterstand bzw. Gartenschopf auf der Parzelle Z.1._____ zu Recht in Abweisung der Einsprache bestätigt hat. Auf daran vorbezielende Anträge, namentlich das Wiederherstellungsverfahren betreffend, kann nicht eingetreten werden; ebenso sind entsprechende Vorbringen ausserhalb des Streitgegenstands nicht zu hören. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat, darf die zweite Instanz nicht beurteilen (vgl. BGE 142 I 155 E. 4.4.2 und BGE 125 V 413 E. 1b; Urteil des Bundesgerichts 1C_469/2021 vom 13. Juni 2022 E. 1.2.). Ausserdem ist darauf hinzuweisen, dass ein Feststellungsbegehren im Verhältnis zu einem Gestaltungsbegehren subsidiär ist (vgl. BGE 142 V 2 E. 1.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_494/2022 vom 12. Dezember 2023 E. 1.2, 2C_922/2020 vom

E. 5.1

Der Beschwerdeführer befürwortet dies, da das Bauvorhaben materiell mangels Einhaltung des Grenzabstands zu seinem Grundstück ohnehin nicht bewilligungsfähig sei. Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass ein solcher reformatorischer Entscheid nur erfolgen kann, wenn die Verfahrensvoraussetzungen im Einspracheverfahren auch erfüllt waren. Die Beschwerdegegnerin nahm dazu aber im angefochtenen Einspracheentscheid vom 20. August 2024 nicht abschliessend Stellung. Sie stellte darin fest, dass sich der Beschwerdeführer innerhalb der Einsprachefrist per E-Mail an die Gemeinde gewandt und sinngemäss Einsprache gegen den Bau des Holzunterstands bzw. Gartenschopfs erhoben habe. Gestützt auf Art. 2 (Geltungsbereich des VRG für Gemeindebehörden) i.V.m. Art. 8 Abs. 1 VRG

E. 5.2

Eine Rückweisung an die Beschwerdegegnerin rechtfertigt sich auch insoweit, als gemäss dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) an der nördlichen Grenze der Parzelle Z.1._____ mit dem Zonenplan eine statische Waldgrenze im Sinne von Art.

E. 5.3

In diesem Rahmen wird sich die Beschwerdegegnerin – auf entsprechende Einsprache hin – auch näher mit dem strittigen Näherbaurecht auseinanderzusetzen haben. Die Verfahrensbeteiligten gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich beim Bauvorhaben um eine Kleinbaute im Sinne von Art. 19 Abs. 1 BauG handelt. Gemäss Art. 18 Abs. 7 BauG gelten für An- und Kleinbauten die minimalen, kantonalen Abstandsvorschriften. Demnach ist für das Bauvorhaben ein Grenzabstand von 2.5 m beachtlich (vgl. E. 3.1. hiervor). Die Beschwerdegegnerin berief sich im angefochtenen Einspracheentscheid vom 20. August 2024 allerdings auf Art. 77 Abs. 1 Satz 1 KRG, wonach die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der im KRG und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen kann, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (vgl. dortige E. 3 [act. B.2]). Dazu hielt sie fest, vorliegend bestehe ein vom Beschwerdeführer am 7. August 2006 schriftlich eingeräumtes Näherbaurecht, was auch für die neu erstellte Baute gelte, womit der ordentliche Grenzabstand nicht eingehalten werden müsse (vgl. ebenda).

E. 5.4

Aktenkundig ist vorliegend ein in Zusammenhang mit dem früheren Unterstand erstelltes und als "Bagatellbaugesuch" bezeichnetes Schreiben des Beschwerdegegners vom 7. August 2006 an die Baukommission der Stadt Fürstenuau mit namentlich folgendem Inhalt: "Ich beabsichtige, einen Unterstand auf der östlichen Seite meiner Liegenschaft zu erstellen. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Unterstand (L/B/H 2.20 x 1.8 x 2 m) aus Steckregal (Fahrradbau) für den Autoanhänger. Nach Rücksprache mit meinen Nachbarn, C._____ und A._____, haben diese nichts gegen das Bauvorhaben einzuwenden." Dieses Schreiben unterzeichneten neben dem Beschwerdegegner auch der Beschwerdeführer und seine Ehefrau, womit sie das "Einverständnis der Nachbarn" unterschriftlich erklärten (vgl. act. C.3).

E. 5.5

Die Einräumung eines Näherbaurechts setzt gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG namentlich den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Betroffenen voraus (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005, S. 348). Diese unterliegt keiner Formvorschrift, obwohl die

E. 5.6

Insgesamt ergibt sich somit, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, soweit darauf getreten werden kann, und der angefochtene Einspracheentscheid vom 20. August 2024 sowie die darin bestätigte Baubewilligung vom 23. Mai 2024 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägungen zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, in welchem die nicht korrekte Wahl der Verfahrensart der Beschwerdegegnerin anzulasten ist (vgl. Art. 49 BauG), rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten je zur Hälfte ihr und dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Dabei erweist sich eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen) als angemessen (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Ausserdem hat der Beschwerdeführer im Umfang seines Obsiegens Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 1 VRG). Sein Rechtsvertreter reichte dem Gericht am 22. November 2024 eine Honorarnote über CHF 5'531.55 für 18.4 Arbeitsstunden à CHF 270.00 (CHF 4'968.00) zzgl. 3 % Barauslagen (CHF 149.05) und 8.1 % MWST (CHF 414.50) ein (vgl. act. J.1). Diese erscheint dem streitberufenen Gericht bei vorliegender Honorarvereinbarung (vgl. act. B.1) über

E. 8

/ 14 4.3. Nach Art. 49 BauG entscheidet die Baubehörde, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht; sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält (Abs. 1). Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind; für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Abs. 1 einer Baubewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 f. KRVO zur Anwendung (Abs. 2). 4.4. Dem angefochtenen Einspracheentscheid vom 20. August 2024 ist zu entnehmen, dass das Baugesuch im Meldeverfahren bzw. im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 92 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 50 KRVO, in Kraft seit 1. April 2019) behandelt worden ist, da es sich um eine Fahrnisbaute handle (vgl. dortige E. 1 [act. B.2]). Mit dem Beschwerdeführer ist dabei in Erinnerung zu rufen, dass nach der bundesgerichtlichen Praxis auch Fahrnisbauten als Bauten im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG gelten, wenn sie über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden und entsprechende räumliche Auswirkungen zeitigen (vgl. BGE 139 II 134 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_123/2021 vom 28. März 2022 E. 3.1). Ob es sich vorliegend überhaupt um eine Fahrnisbaute handelt, kann offenbleiben. Denn es liegt auf der Hand, dass die neu mit Holztafer und einem Dach versehene und als Gartenschopf zu nutzende Baute (vgl. hierzu Bewilligung vom 23. Mai 2024 [act. C.8]) nach aussen in Erscheinung tritt und auf Dauer angelegt ist. Mit anderen Worten ist eine wahrnehmbare Veränderung der Umgebung ersichtlich, weshalb sie durchaus nachbarrechtliche Auswirkungen zeitigt und – anders als

im angefochtenen Einspracheentscheid angedeutet (vgl. act. B.2) – nicht als untergeordnetes Bauvorhaben gelten kann. Ebenso wenig konnte aufgrund der Platzierung des Bauvorhabens nahe der Grenze zur Nachbarsparzelle Z.2._____ die Erhebung von Einsprachen ausgeschlossen werden. Zudem handelt es sich nicht lediglich um eine geringfügige Projektänderung einer bereits bewilligten Baute, da sich das neue Bauvorhaben vom ursprünglichen, teilweise mit Blachen umhüllten Steckregal mit Latten, das als Unterstand für einen Fahrzeuganhänger und Gartengeräte genutzt wurde (vgl. Baubewilligung vom 3. Oktober 2006 [act. C.6]), wesentlich unterscheidet (vgl. hierzu Fotodokumentation gemäss Baubewilligung vom 23. Mai 2024 [act. C.8]). Insofern kann das vereinfachte

E. 9

/ 14 Baubewilligungsverfahren nicht gestützt auf Art. 50 Abs. 1 KRVO Anwendung finden. 4.5. Dasselbe gilt mit Blick auf Art. 50 Abs. 2 KRVO. Denn danach kommt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nur bei Bauvorhaben zum Zug, die gemäss Art. 40 KRVO von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind. Dies ist hier gerade nicht der Fall. Zwar unterstehen gemäss Art. 49 BauG nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren, wenn die Baubehörde dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält. Indes weist die als Gartenschopf genutzte Holzbaute gemäss den Plänen unbestrittenermassen ein Volumen von mehr als 10 m³ auf (2 m Höhe x 2.1 m Breite x 2.6 m Länge, vgl. dazu Baubewilligung vom 23. Mai 2024 [act. C.8]), weshalb Art. 40 Abs. 1 Ziff. 5 KRVO ausser Betracht fällt. Ebenso wenig liegt eine Anlage der Gartenraumgestaltung (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 8 KRVO) oder ein fundamentfreier Unterstand für Nutztiere oder landwirtschaftliche Zwecke (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 20 KRVO) vor. Schliesslich handelt es sich bei der längerfristig als Gartenschopf zu nutzenden Holzbaute auch nicht lediglich um ein temporäres Materialdepot (Art. 40 Abs. 1 Ziff. 21 KRVO). Demnach ist das Bauvorhaben des Beschwerdegegners bewilligungspflichtig und das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet keine Anwendung. Vielmehr hätte die Beschwerdegegnerin ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchführen müssen. 5. Zu prüfen ist im Weiteren, ob aus prozessökonomischen Gründen auf eine Rückweisung an die Beschwerdegegnerin zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens nach den einschlägigen Normen abgesehen werden kann.

E. 10

/ 14 (Einhaltung von Fristen) deutete sie zwar an, dass eine elektronische Übermittlung grundsätzlich unzulässig sei, liess diese Frage letztlich aber offen, da die Einsprache aufgrund eines schriftlich eingeräumten Näherbaurechts, das eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands erlaube, ohnehin abzuweisen sei (vgl. dortige E. 2 [act. B.2]). Mithin blieb das Formerfordernis als Eintretensvoraussetzung im Einspracheverfahren unbeurteilt. Der Beschwerdeführer beruft sich in seiner Rechtsschrift auf Art. 87 Abs. 1 BauG, wonach namentlich Verfügungen der Baukommission oder des Bauamts in Anwendung des vorliegenden Gesetzes innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden können. Gestützt darauf macht er geltend, das kommunale Baugesetz verlange mit Blick auf das Formerfordernis keine Schriftlichkeit (vgl. act. A.1 S. 5 f.). Hierzu nahm die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 10. Oktober 2024 nicht Stellung (vgl. act. A.2). Ihre Überlegungen als mit speziellem Fachwissen zum kommunalen Baugesetz ausgestattete Behörde sind somit weder

hinlänglich bekannt noch konnte sich der Beschwerdeführer im Rahmen des Schriftenwechsels dazu in gebührender Weise äussern. Da sich die Angelegenheit insoweit nicht als liquid erweist, kann das streitberufene Gericht den vorliegenden Formmangel weder heilen noch kommt die Rückweisung der Sache zur Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens – mit Möglichkeit der Einspracheerhebung – einem formalistischen Leerlauf gleich.

E. 11

/ 14 Vorliegend ist der Abstand der neuen Baute zur Waldgrenze aus den Akten nicht genau eruierbar. Da allerdings bereits die Fassade nur gerade 4.45 m bis 4.8 m von der nördlichen Parzellengrenze entfernt liegt (vgl. Baubewilligung vom 23. Mai 2024 [act. C.8]), beträgt der Abstand des noch näher an der Waldgrenze liegenden neuen Unterstands bzw. Gartenschopfs jedenfalls deutlich weniger als 5 m. In der Grundordnung enthaltene Waldabstandslinien im Sinne von Art. 78 Abs. 3 Satz 2 KRG oder in der kommunalen Nutzungsplanung enthaltene Bau(gestaltungs)linien gemäss Art. 30 Abs. 1 KWaG, welche den gesetzlichen Waldabständen gemäss Art. 29 Abs. 1 KWaG vorgingen, sind im Bereich der hier massgeblichen Parzelle Z.1._____ keine erkennbar. Im Allgemeinen hat es die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Baubewilligungs- bzw. Einspracheverfahren – anders als noch im Baubewilligungsverfahren im Jahr 2006 (act. C.4 f.) – unterlassen, sich mit dem Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Wald auseinanderzusetzen. Insbesondere fehlen Ausführungen und Abklärungen dazu, ob es sich beim fraglichen Bauvorhaben um eine bestehende Baute oder Anlage im Sinne von Art. 30 Abs. 2 KWaG handeln soll, oder ob es einer Ausnahmegewilligung nach Art. 30 Abs. 3 KWaG bedarf (vgl. auch Art. 17 KWaV [BR 920.110]), wozu das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) im Sinne von Art. 30 Abs. 3 Satz 2 KWaG vorgängig anzuhören ist (vgl. auch Richtlinie des Departements für Infrastruktur, Energie und Mobilität [DIEM] und des Departements für Volkswirtschaft und Soziales [DVS] des Kantons Graubünden betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Juli 2023). So wurde denn auch im Rahmen des vormaligen Baubewilligungsverfahrens zum ursprünglichen Unterstand für einen Autoanhänger und Gartengeräte im Jahr 2006 das Amt für Wald begrüsst (vgl. act. C.4), das sich am 18. August 2006 insoweit vernehmen liess, als dass die Baubewilligung namentlich unter der Auflage, dass der Zugang zum Waldareal stets gewährleistet sei und kein Recht entstehe, die Baute künftig zu erweitern oder anders zu nutzen, erteilt werden könne (vgl. act. C.5). Vorliegend fehlt eine entsprechende Stellungnahme des AWN und wird diese Thematik auch von der Beschwerdegegnerin nicht näher beleuchtet, obwohl die Einhaltung der Waldabstandsvorschriften gemäss Art. 29 f. KWaG i.V.m. Art. 78 Abs. 3 KRG – als Element der unmittelbar anwendbaren kantonalen Bauvorschriften (siehe dazu Art. 107 Abs. 2 Ziffer 5 KRG) – gemäss Art. 89 Abs. 1 KRG eine Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt. Angesichts des fehlenden aktenkundigen Nachweises über die Einhaltung der Vorschriften über den Waldabstand gemäss Art. 29 f. KWaG i.V.m. Art. 78 Abs. 3 KRG durch das strittige Bauvorhaben bzw. eine in jeder Hinsicht fehlende Auseinandersetzung damit durch die kommunale Baubehörde, hat diese das Baubewilligungsverfahren

E. 12

/ 14 ordentlich durchzuführen und dazu weitere Abklärungen zu treffen. Insofern ist die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen.

E. 13

/ 14 einfache Schriftlichkeit aus Praktikabilitäts- und Beweisgründen empfehlenswert ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts R 22 83 vom 19. Januar 2023 E. 4.1.1, R 20 21 vom 20. Juli 2021 E. 5.2.2 und R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E. 5a). Indem der Beschwerdeführer gegen das von der Beschwerdegegnerin angenommene Näherbaurecht zur Unterschreitung des Grenzabstands einwendet, das Einverständnis habe sich einzig auf den damals geplanten Unterstand für den Autoanhänger bezogen und mitnichten ein immerwährendes Näherbaurecht umfasst, wird die Beschwerdegegnerin im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens dem mit dem obigen Text zum Ausdruck gebrachten wirklichen Willen näher nachzugehen haben, wobei eine Willenserklärung nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen ist, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste (vgl. BGE 148 III 57 E.2.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A_211/2023 vom 11. Januar 2024 E. 5.2; Urteil des Verwaltungsgerichts R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E. 5b). Angesichts des mit der "Vereinbarung zwischen den Betroffenen" verbrieften zivilrechtlichen Elements in Art. 77 Abs. 1 KRG obliegt im Streitfalle die Frage, ob bzw. mit welcher Tragweite zwischen den Parteien ein Vertrag über ein Näherbaurecht zustande gekommen ist, letztlich aber der abschliessenden Beurteilung durch das Zivilgericht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E. 7).

E. 14

/ 14 den veranschlagten Stundensatz gerade noch als vertretbar, wobei sich bei korrekter Rundung ein Betrag von CHF 5'531.50 ergibt. Folglich haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner den Beschwerdeführer aussergerichtlich je mit CHF 2'765.75 (= ½ von CHF 5'531.50) zu entschädigen. Es wird erkannt:

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