

# URTEIL

vom 24. April 2012

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Baueinsprache

1. Am 15. Juni 2007 bewilligte der Gemeindevorstand ... der Baugesellschaft Familie ... die Überbauung ihrer Parzelle 233 mit zwei Mehrfamilienhäusern. Die gegen dieses Baugesuch von ... und ..., ... und ..., ... und ... und ... eingereichte Einsprache wurde zurückgezogen, nachdem sich die Parteien in einer Vereinbarung vom 31. Juli 2007 bzw. 2. August 2007 einvernehmlich geeinigt hatten. Das bewilligte Bauprojekt erfuhr nachträglich geringfügige Änderungen, welche im Jahre 2008 im Meldeverfahren bewilligt wurden.

Nachdem die Bauten auf der Parzelle Nr. 233 ausgeführt waren, meldeten die vormaligen Einsprecher dem Gemeindevorstand angebliche Abweichungen von den bewilligten Bauplänen und verlangten die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens. In der Folge reichte die Baugesellschaft Familie ... am 5. Juli 2011 ein nachträgliches Baugesuch für die Projektänderungen ein. Dagegen erhoben die vormaligen Einsprecher erneut Einsprache mit dem Begehren, es sei auf das Baugesuch infolge mangelnder Bauberechtigung der Bauherrschaft nicht einzutreten, eventhalter sei es im Sinne der Ausführungen zur Überarbeitung an die Baugesuchsteller zurückzuweisen. Sie machten im Wesentlichen geltend, der Baugesellschaft Familie ... komme keine Parteistellung zu. Die heutige Eigentümerschaft der Liegenschaften auf Parzelle 233 sei eine Stockwerkeigentümergemeinschaft, welche nicht bloss aus der Familie ... bestehe. Gegenstand des Baugesuchs seien nun aber zwingend gemeinschaftliche Teile der Stockwerkeigentümergemeinschaft, weshalb auch

aus diesen Gründen die Bauherrschaft nicht korrekt angegeben worden sei. Ferner stellten sie sich auf den Standpunkt, die Baute verletze die zwischen ihnen getroffene privatrechtliche Vereinbarung vom 31. Juli 2007 bzw. 2. August 2007. Zudem machten sie geltend, für die nachträglich im Meldeverfahren erfolgten Bewilligungen sei das Meldeverfahren unzulässig gewesen, weshalb diese Bewilligungen nichtig seien. In den Plänen seien sodann nicht sämtliche Projektänderungen rot eingezzeichnet gewesen, weshalb die Pläne zu vervollständigen seien. Die erstellte Blocksteinmauer verletze verschiedene Gesetzesbestimmungen. Sie beanstandeten ferner die Ausnützungsberechnung, so seien u.a. verschiedene Räumlichkeiten zu Unrecht nicht in diese einbezogen worden. Ferner verlangten sie die Durchführung eines Baubussenverfahrens.

Am 17. August, mitgeteilt am 25. November 2011, wies die Gemeinde ... die Einsprache ab, soweit darauf eingetreten wurde und genehmigte gleichzeitig das nachträgliche Baugesuch. Sie erlegte den Einsprechern Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'850.-- auf und verpflichtete diese zudem zur Bezahlung einer ausseramtlichen Entschädigung von Fr. 1'220.-- an die Bauherrschaft. Betreffend der geltend machten Verletzungen der privatrechtlichen Vereinbarung vom 31. Juli 2007 bzw. 2. August 2007 wurden die Einsprecher auf den Zivilweg verwiesen. Die beanstandete Genehmigung nachträglicher Änderungen im Meldeverfahren sei in Ordnung gewesen. Eine allfällige Einleitung eines Baubussenverfahrens erfolge von Amtes wegen. Entgegen der Darstellung der Einsprecher fehlten keine roten Einfärbungen der baulichen Änderungen auf den Plänen. Die öffentlich-rechtlichen Bauvorgaben seien sowohl bezüglich Dachlandschaft als auch bezüglich der Blocksteinmauer und diverser anderer Änderungen eingehalten. Es liege keine Ausnützungsüberschreitung vor.

2. Dagegen erhoben die im Rubrum aufgeführten Beschwerdeführer am 13. Januar 2012 beim Verwaltungsgericht Beschwerde mit folgenden Anträgen:

„1. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid sei mangels Legitimation der Baugesuchsteller aufzuheben und die Sache sei in der Folge zur erneuten Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Eventualiter

Die Ziffern 3 und 4 des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheides seien aufzuheben. In der Folge seien die Kosten dieses Verfahrens vor der Vorinstanz volumnfänglich der Bauherrschaft zu überbinden und diese sei darüber hinaus zu verpflichten, die anwaltlich vertretenen Baueinsprecher ausseramtlich angemessen zu entschädigen, dies zuzüglich Mehrwertsteuer.“

Zur Begründung machten sie im Wesentlichen ausführlich die fehlende tatsächliche und rechtliche Legitimation der Baugesuchsteller geltend, welche zu den Eigentumsverhältnissen falsche Angaben mache und zudem seit fünf Jahren jegliche Erklärung hierzu verweigere. Falsch sei u.a. dass nur die Familie ... Eigentümer des Mehrfamilienhauses auf Parzelle 233 sei. Eine Wohnung der in Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gehöre nämlich .... Halte man sich sodann die Vorgeschichte des seit Sommer 2008 dauernden Verfahrens und die von Bauherrschaft und Gemeinde gezeigte Haltung vor Augen, sei es willkürlich, ihnen die Verfahrenskosten des Einspracheverfahrens zu überbinden. Ebenso sei die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung an die Bauherrschaft aufgrund deren Verhaltens abwegig.

3. Die Gemeinde ... beantragte die Abweisung der Beschwerde. Sowohl das der Überbauung auf Parzelle 233 zugrunde liegende und bewilligte Baugesuch aus dem Jahre 2007, als auch das im Sommer 2011 nachträglich eingereichte Baugesuch, welches mit dem angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid bewilligt worden sei, laute auf die Baugesellschaft Familie .... Beide Baubewilligungen hätten sich an dieselbe Bauherrschaft gerichtet. Es sei entsprechend klar, wem für die Projektänderungen eine Bewilligung erteilt worden sei und der Antrag der Beschwerdeführer, den angefochtenen Entscheid mangels Legitimation aufzuheben, daher auch nicht nachvollziehbar. Sie habe im Bewilligungsverfahren denn auch einzig zu prüfen gehabt, ob die Voraussetzungen zur Bewilligungserteilung erfüllt seien. Hingegen habe sie nicht prüfen müssen, ob die Legitimation der Baugesellschaft Familie ... im Zusammenhang mit der zivilrechtlichen Vereinbarung aus dem Jahre 2007 gegeben sei. Die Beantwortung dieser Frage obliege dem Zivilrichter. Weil die

Einsprache der heutigen Beschwerdeführer in sämtlichen Punkten unbegründet gewesen sei, habe sie abgewiesen werden müssen. In der Beschwerde werde dies insofern eingestanden, als nur noch die Legitimation der Baugesuchsteller und die Frage der Zulässigkeit der Kostenüberbindung streitig seien. Alleinige Ursache für den gemeindlichen Aufwand sei jedoch die völlig unbegründete Einsprache gewesen. Logische Folge davon sei die Überbindung der Verfahrenskosten sowie die Auferlegung einer ausseramtlichen Parteientschädigung.

4. Die Baugesellschaft Familie ... beantragte ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, wobei sie im Wesentlichen dieselben Überlegungen vorbrachte wie die beschwerdebeklagte Gemeinde.
5. Im Rahmen eines zweiten Schriftenwechsels erhielten die Parteien die Gelegenheit die von ihnen vertretenen Rechtsstandpunkte zu ergänzen und zu verdeutlichen.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

#### **Das Gericht zieht in Erwägung:**

1. Anfechtungsobjekt bildet der Bau- und Einspracheentscheid vom 17. August 2011, mitgeteilt am 25. November 2011, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die von den Beschwerdeführern erhobene Einsprache unter gleichzeitiger Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin 2 abgewiesen hat, soweit sie darauf eingetreten ist. Die Beschwerdeführer wehren sich im Wesentlichen auf formellen Gründen (fehlende private Bauberechtigung) gegen den für sie abschlägigen Entscheid. Ferner beanstanden sie die in diesem Entscheid enthaltene Auferlegung von Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'850.-- sowie einer Parteientschädigung

von Fr. 1'220.40 an die Bauherrschaft. Ihre Beschwerde erweist sich als unbegründet.

2. a) Die Beschwerdeführer machen zur Stützung ihrer Begehren vorweg die fehlende zivilrechtliche Bauberechtigung der als Bauherrschaft auftretenden Beschwerdegegnerin 2 geltend, weil nicht sämtliche zur Stockwerksgemeinschaft zu rechnenden Eigentümer das Baugesuch unterzeichnet hätten. Sinngemäss machen sie damit die Ungültigkeit des Baugesuchs zufolge fehlender Unterschrift und Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer geltend. Aus diesem Einwand können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten.
- b) Gemäss Art. 44 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) prüft die kommunale Baubehörde eingehende Baugesuche auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung (Abs. 1 Satz 1). Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt sie den Gesuchstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des Baugesuchs (Abs. 2). Zu dieser Vorprüfung gehört auch die Überprüfung der zivilrechtlichen Berechtigung einer Person oder Personengruppe zur Stellung des Baugesuchs. Dabei kann die Baubehörde nach der zitierten Bestimmung und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auch ein Baugesuch beanstanden, wenn die zivilrechtliche Berechtigung zur Stellung des Baugesuchs offensichtlich fehlt. Nach dieser Rechtsprechung sind die Gemeinden nämlich nicht verpflichtet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, deren Bauberechtigung offensichtlich fehlt. Hinter dieser Praxis steht zum einen die Überlegung, dass es den Baubehörden nicht zuzumuten ist, Baugesuche, welche mitunter umfangreiche und komplizierte Abklärungen erfordern, materiell zu behandeln, sofern von vorneherein feststeht, dass dem Gesuchsteller die zivilrechtliche Berechtigung offenkundig fehlt (PVG 1987 Nr. 20), zum anderen der Schutz der Nachbarn vor unberechtigten Baugesuchen. Diese Praxis kann nun aber nicht dahin interpretiert werden, dass die

Gemeinden bereits dann befugt sind, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der Bauberechtigung des Gesuchstellers haben. Grundsätzlich ist es nämlich nicht Sache der Gemeinden, über den Bestand von privaten Rechtsverhältnissen zu entscheiden (PVG 1969 Nr. 13). Hierüber hat vielmehr der Zivilrichter zu befinden. Aufgabe der Baubehörde ist es demgegenüber, die Baugesuche auf ihre Übereinstimmung mit den Normen des öffentlichen Rechtes zu überprüfen (vgl. PVG 1990 Nr. 25). Ist aber die Gemeinde nur in Fällen von offensichtlich fehlender zivilrechtlicher Bauberechtigung befugt, ein Baugesuch nicht an die Hand zu nehmen, können die Rechte des Einsprechers in diesem Zusammenhang auch nicht weiter gehen. Er ist mit anderen Worten nur befugt, eine klar mangelnde Bauberechtigung zu rügen (zu alldem VGU R 05 19).

- c) Für die Annahme einer offensichtlich fehlenden zivilrechtlichen Bauberechtigung der Beschwerdegegner 2 bestand nun im Zeitpunkt der Prüfung des Baugesuches offenkundig kein Anlass. Der Baubehörde ist im Sommer 2011 ein mit „Baugesellschaft Familie ...“ bezeichnetes, nachträgliches Baugesuch eingereicht worden, mit welchem diverse Projektänderungen von dem derselben Bauherrschaft am 15. Juni 2007 bewilligten Bauvorhaben nachträglich auf deren Bewilligungsfähigkeit hin überprüft werden sollten. Vor diesem Hintergrund (nachträgliches Baubewilligungsverfahren für bereits realisierte Projektänderungen; dieselbe Bauherrschaft wie beim bereits 2007 bewilligten Bauprojekt) ist denn auch ohne weiteres nachvollziehbar, dass seitens der Baubehörde keinerlei Zweifel an einer hinreichenden zivilrechtlichen Bauberechtigung der Baugesuchsteller aufkamen. Weil lediglich bereits realisierte Projektänderungen nachträglich auf ihre Bewilligungsfähigkeit hin überprüft werden sollten, durfte sie aufgrund der konkreten Gegebenheiten auch ohne weiteres davon ausgehen, dass ... mit der Gesuchstellung, zumindest stillschweigend, einverstanden sei. Für eine weitergehende vorfrageweise Prüfung der von den heutigen Beschwerdeführern vorgebrachten (zivilrechtlichen) Einwände (so im Zusammenhang mit der geltend gemachten zivilrechtlichen Vereinbarung)

bestand weder Grund noch Anlass. Die Vorinstanz ist daher zu Recht vom Vorliegen einer hinreichenden zivilrechtlichen Bauberechtigung ausgegangen.

- d) Dies ergibt sich auch aus einer weiteren Überlegung. Mit ihrem formellen Einwand werfen die Beschwerdeführer letztlich auch die Frage auf, wer von den Stockwerkeigentümern auf der mit zwei Mehrfamilienhäusern überhauten Parzelle 233 das Baugesuch im vorliegenden (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren hätte unterzeichnen müssen. Sie erachten auf jeden Fall die das Gesuch der „Baugesellschaft Familie ...“ unterzeichnenden Personen als nicht hinreichend zur Gesuchstellung namens aller Stockwerkeigentümer der Parzelle 233 legitimiert. Dabei rügen sie insbesondere auf das Fehlen einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung zum Bauvorhaben von ... und leiten letztlich daraus die formelle Ungültigkeit des Baugesuches ab. Ihr Einwand geht fehl. Auch wenn bei gemeinschaftlichem Eigentum – wie z.B. vorliegend bei Stockwerkeigentum i.S. von Art. 712 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) – auf einem Baugesuch grundsätzlich die Unterschrift aller Beteiligten (oder bei einer StWEG gestützt auf Art. 712t Abs. 1 i.V. mit Art. 712s Abs. 1 ZGB eines Verwalters) die Unterschriften aller Beteiligten erforderlich sind, so gilt es sich doch Sinn und Zweck des Unterschriftserfordernisses vor Augen zu halten. Damit soll lediglich verhindert werden, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, welche aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, z.B. weil ihnen der Grundeigentümer nicht zustimmt (BVR 1998 S. 564 E. 2b). Die Mitunterzeichnung ist aber entbehrlich, wenn die Gesuchstellenden trotzdem ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs besitzen. Dies trifft u.a. dann zu, wenn sie ein nachträgliches Baugesuch stellen (BVR 1989 S. 407 f.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. Auflage, Band I, Bern 2007, Art. Kommentar, Band 1, Art. 34 N 10). Dies ist vorliegend der Fall. Die Bauherrschaft hat – wie erwähnt – ein nachträgliches Baugesuch für bereits realisierte Projektänderungen eines im 2007 bewilligten und auf der Parzelle 233 umgesetzten Bauvorhabens eingereicht. Hierfür sind Abweichungen vom

geschilderten Unterschriftserfordernis so oder anders zulässig, weshalb die Gemeinde auch aus dieser Sicht betrachtet zu Recht keine Zweifel an der zivilrechtlichen Bauberechtigung hatte. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich daher als unbegründet.

3. Kein Erfolg ist der Beschwerde sodann hinsichtlich der gerügten Auferlegung der Kosten des Einspracheverfahrens (Fr. 2'850.--) sowie der Verpflichtung zur Zahlung einer ausseramtlichen Entschädigung (Fr. 1'220.40) an die Bauherrschaft. Die entsprechende gesetzliche Grundlage findet sich in Art. 96 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG). Dieser hat folgenden Wortlaut:

„Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprüchen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden.“

Vorliegend bringen die Beschwerdeführer nichts vor und es ist auch nichts ersichtlich, was die ihnen auferlegten Verfahrenskosten von Fr. 2'850.-- und die ihnen auferlegte Verpflichtung zur Zahlung einer ausseramtlichen Entschädigung in der Höhe von Fr. 1'220.40 im Lichte der zitierten Bestimmung betrachtet als unangemessen bzw. als aufgrund der von ihnen im Einspracheverfahren anbegehrten Handlungen und des damit einhergehenden, durch sie verursachten Aufwandes als übersetzt erscheinen liesse. Ihre anderweitigen Begründungen gehen an der Sache vorbei und sind auch daher nicht zu hören. Die Beschwerde erweist sich auch diesbezüglich als unbegründet. - Im Lichte des oben Ausgeführten ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen.

4. a) Entsprechend dem Ausgang gehen die Verfahrenskosten gestützt auf Art. 73 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer.

- b) Die Beschwerdeführer werden überdies gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG verpflichtet, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Die mit der Kostennote vom 8. März 2012 geltend gemachte Parteientschädigung von Fr. 2'045.50 (inkl. MWST) erscheint als angemessen und der entsprechende Betrag ist den Beschwerdeführern zu überbinden.
- c) Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der anwaltlich vertretenen Gemeinde denn auch keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

**Demnach erkennt das Gericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend
  - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.--
  - und den Kanzleiauslagen von Fr. 276.--

---

zusammen Fr. 2'276.--

---

gehen unter solidarischer Haftung zulasten von ... und ..., ... und ..., ... und ... sowie ... und ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.
3. ... und ... ..., ... und ..., ... und ... sowie ... und ... haben der Baugesellschaft Familie ... unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 2'045.50 (inkl. MWST) zu bezahlen.