

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_116/2013

Urteil vom 11. Oktober 2013

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Karlen,
Gerichtsschreiber Fessler.

Verfahrensbeteiligte
X._____,
Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Harder,

gegen

Y._____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwältin Nathalie Glaus,

Gemeinde Klosters-Serneus,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Duri Pally.

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil vom 4. Dezember 2012 des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer.

Sachverhalt:

A.

Y._____ reichte im Dezember 2011 beim Bauamt der Gemeinde Klosters-Serneus ein Baugesuch für eine Doppelgarage auf der Wohnliegenschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft "Sul Crest" (Parzelle Nr. 1826, Fraktion Selfranga/Egga) ein. Er war Eigentümer von zwei Stockwerkeinheiten. Das Baugesuch wurde am 6. Januar 2012 publiziert und öffentlich aufgelegt. X._____, die ebenfalls eine Stockwerkeigentumswohnung besass, erhob dagegen Einsprache. Die übrigen drei Stockwerkeigentümer gaben nach der Eigentümerversammlung vom 21. Januar 2012 schriftlich ihre Einwilligung zum Bauvorhaben. Am 2. April 2012 reichte Y._____ ein geändertes Bauprojekt ein, das am 5. April 2012 publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Am 11. Mai 2012 erklärte X._____, sie halte an ihrer Einsprache fest. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 19. Juni 2012 wies der Gemeindevorstand die Einsprache ab, verwies die Einsprecherin betreffend die zivilrechtlichen Einwendungen an den Zivilrichter und erteilte die Bewilligung unter Auflagen.

B.

Die von X._____ dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, nach zweifachem Schriftenwechsel und nach einem Augenschein auf dem Baugrundstück mit Urteil vom 4. Dezember 2012 ab.

C.

X._____ hat Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht mit dem Rechtsbegehren, das Urteil vom 4. Dezember 2012 sei aufzuheben und die Baubewilligung der Gemeinde Klosters-Serneus gemäss Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes vom 19. Juni 2012 sei zu verweigern.

Y._____ hat sich im Sinne der Abweisung der Beschwerde vernehmen lassen, desgleichen das kantonale Verwaltungsgericht und die Gemeinde Klosters-Serneus.

D.

Am 27. Februar 2013 hat die Rechtsvertreterin von Y._____ mitgeteilt, ihr Mandant habe zwischenzeitlich seine beiden Stockwerkeigentumswohnungen an die Eheleute Z._____ und W._____ veräussert.

Mit Verfügung vom 17. April 2013 ist der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuerkannt worden.

Am 23. Mai und 18. Juni 2013 haben X._____ und Y._____ je eine Stellungnahme eingereicht.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde genügt den formellen Gültigkeitserfordernissen des Verfahrens vor Bundesgericht (vgl. Urteil 1C_41/2012 vom 28. März 2013 E. 1.1, zur Publikation vorgesehen). Insbesondere hat die Beschwerdeführerin als Stockwerkeigentümerin und damit Miteigentümerin der Liegenschaft, auf der die Doppelgarage erstellt werden soll, ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG an der Prüfung der Frage, ob die Gemeinde das Baugesuch behandeln (und die Baubewilligung unter Auflagen erteilen) durfte. Die Baute beansprucht unbestrittenermassen den im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehenden Boden der Liegenschaft (Art. 712a Abs. 2 und Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; BGE 135 III 212 E. 3.2 S. 219). Die Beschwerdeführerin ist dadurch vom Bauvorhaben stärker betroffen als irgendein Dritter. Daran ändert entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners nichts, dass die Garage unterirdisch realisiert werden soll und für die Bewohner des Hauses weder vom Haupteingang noch von der Wohnung der Beschwerdeführerin aus einsehbar sein wird. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

2.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2013 hat die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners mitgeteilt, ihr Mandant habe zwischenzeitlich seine beiden Stockwerkeigentumswohnungen veräussert, und die Frage eines Parteiwechsels aufgeworfen für den Fall, dass der Versuch der Käuferschaft, mit der Beschwerdeführerin eine einvernehmliche Lösung zu finden, erfolglos bleiben sollte. Die Beschwerdeführerin hat sich in ihrer Eingabe vom 23. Mai 2013 nicht dazu geäussert. Vielmehr bestreitet sie ein (ersichtliches, d.h. hinreichend klar formuliertes) Interesse der Käufer am Fortgang bzw. Ausgang des Verfahrens, weshalb dieses infolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben sei. Was sie zur Begründung dieses Antrags vorbringt, ist indessen nicht stichhaltig. Sie stellt nicht in Abrede, dass die neuen Stockwerkeigentümer das Gespräch mit ihr für eine einvernehmliche Regelung gesucht haben. Diese haben sodann die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners mit der Interessenwahrung im hängigen Verfahren betreffend die Baubewilligung für eine Doppelgarage beauftragt (Vollmacht vom 26. Februar 2013). Unklar ist, ob die Käuferschaft auch das streitige Bauprojekt übernommen hat, wie die Beschwerdeführerin vorbringt. Gemäss den Ausführungen der Gegenseite in ihrer

Eingabe vom 18. Juni 2013 war eine klare Bedingung des Vertragsabschlusses, "dass dieser Prozess im Interesse des Käufers weitergezogen wird". Unter diesen Umständen ist kein Parteiwechsel vorzunehmen und das Verfahren auf den Namen des Beschwerdegegners fortzusetzen (Art. 17 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 BZP i.V.m. Art. 71 BGG; Urteil 1C_32/2007 vom 18. Oktober 2007 E. 1.1).

3.

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Dabei prüft es die Auslegung und Anwendung kantonaler und kommunaler baurechtlicher Vorschriften grundsätzlich nur auf Willkür hin (Art. 9 BV). Die Beschwerde führende Partei trifft eine qualifizierte Rüge- und

Begründungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Sie hat anhand und in Auseinandersetzung mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid präzise darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid willkürlich ist (BGE 138 I 171 E. 1.4 S. 176; 133 II 396 E. 3.1 S. 399 f.).

Nach der Rechtsprechung liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5 mit Hinweisen).

4.

Die Vorinstanz hat die streitige Frage, ob die Gemeinde zu Recht das Baugesuch des Beschwerdegegners behandelte (und unter Auflagen bewilligte), gestützt auf ihre Praxis (PVG 1990 Nr. 25 und 1987 Nr. 20) bejaht, weil es nicht offensichtlich sei, dass eine zivilrechtliche Bauberechtigung fehle. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der Bau der vorgesehenen Garage vom Zivilrichter als nützliche, allenfalls notwendige bauliche Massnahme im Sinne von Art. 647d und 647c ZGB qualifiziert werde, die mit Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer ausgeführt werden dürfe. Eine solche Zustimmung liege vor, was unbestritten sei.

5.

5.1. Die Beschwerdeführerin rügt, die vorinstanzlich bestätigte Bewilligung für den Bau einer Doppelgarage gemäss dem angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 19. Juni 2012 verletze u.a. Art. 641 Abs. 1 ZGB und das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 2. Dezember 2011. Die geplante Doppelgarage solle auf dem gemeinschaftlichen Teil des Grundstücks erstellt werden und einzig dem Gesuchsteller und allenfalls einem weiteren Stockwerkeigentümer zur Verfügung stehen. Gemäss Ziff. 34 des Reglements sei hierfür ein einstimmiger Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung erforderlich, was die Vorinstanz gänzlich unberücksichtigt gelassen habe. Weiter könnten nur der Verwalter in Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Massgabe des Reglements und ausnahmsweise ein oder mehrere Stockwerkeigentümer in Vertretung und mit Bewilligung der übrigen Stockwerkeigentümer ein Baugesuch für eine Baute auf einem gemeinschaftlichen Teil einreichen. Sie habe unbestrittenermassen dem Projekt und dem Baugesuch nicht zugestimmt. Im Übrigen sei an der Eigentümersammlung vom 21. Januar 2012 kein formeller Beschluss gefasst worden, mit dem das Bauvorhaben teilweise oder ganz genehmigt worden sei. Weiter rügt die

Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid verletze Art. 95 des Baugesetzes der Gemeinde. Danach sei das Baugesuch durch den Grundeigentümer zu unterschreiben. An diesem Erfordernis fehle es; alleiniger Grundeigentümer der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks, wo die Doppelgarage erstellt werden solle, sei die Stockwerkeigentümergeinschaft in ihrer Gesamtheit.

Demgegenüber braucht nach Auffassung des Beschwerdegegners die gesuchstellende Person nicht Eigentümerin des Bodens zu sein, sondern es genügt, dass sie die Zustimmung der Mehrheit der Miteigentümer nachweisen kann (ob es Einstimmigkeit braucht, hätte der Zivilrichter zu entscheiden). Sämtliche Stockwerkeigentümer ausser der Beschwerdeführerin hätten mit ihren Unterschriften auf dem Baugesuch dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Gemeinde weist darauf hin, dass Art. 95 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes durch Art. 89 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG [BR 801.00]; i.V.m. Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG) derogiert worden sei. Satz 1 dieser Bestimmung lautet: "Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen." Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich dabei nicht um ein Gültigkeitserfordernis für das Baugesuch. Im Übrigen erachtet sie sinngemäss den erstmals in der vorinstanzlichen Replik geltend gemachten Einwand betreffend Art. 34 des Reglements als verspätet und damit unbeachtlich.

5.2. Nach der von der Vorinstanz angewendeten kantonalen Gerichtspraxis sind die Gemeinden nicht verpflichtet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, deren zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehlt. Die Gemeinden sind jedoch nicht bereits dann befugt, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der Bauberechtigung des Gesuchstellers haben. Grundsätzlich ist es nicht Sache der Gemeinden, über den Bestand von privaten Rechtsverhältnissen

zu entscheiden (PVG 1990 Nr. 25 E. 1b). Diese Praxis wird zu Recht nicht als bundesrechtswidrig gerügt. Das öffentliche Baubewilligungsverfahren hat grundsätzlich einzig zum Zweck festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die Person des Gesuchstellers, insbesondere deren zivilrechtliche Bauberechtigung, steht somit nicht im Vordergrund (ZBI 86/1985 S. 121). Immerhin soll die Baubehörde nicht komplexe und zeitaufwendige Gesuche prüfen müssen, wenn das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Sie soll nach Möglichkeit nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches geeignet ist, die Interessen Dritter zu verletzen (Urteil 1P.693/1995 vom 14. Mai 1996 E. 3c; Paul B. Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl. 1978, S. 125).

In dem in PVG 1982 Nr. 23 beurteilten Fall hatte das kantonale Verwaltungsgericht das Nichteintreten der Baubehörde auf das Gesuch einer Stockwerkeigentümerin geschützt, die den zu ihrer Wohnung gehörigen Balkon in Wohnraum umfunktionieren wollte. Es erwog, Balkone stünden im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer. Das bedeute, dass ein einzelner Eigentümer nicht berechtigt sei, an dem seiner Wohnung zugeordneten Balkon bauliche Veränderungen vorzunehmen. Noch viel weniger seien Massnahmen gestattet, durch die zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde, da damit die Wertquote verändert werde, was gemäss ausdrücklicher Gesetzesvorschrift (Art. 712e ZGB) die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfordere. Diese Zustimmung stehe unbestrittenermassen noch aus, weshalb sie gar nicht berechtigt sei, bauliche Änderungen an ihrem Balkon vorzunehmen, und diesen in Abweichung von den bestehenden Wertquoten in die Wohnung zu integrieren. In im Wesentlichen gleichen Sinne entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich in seinem Urteil vom 4. Juli 1984 (auszugsweise wiedergegeben in ZBI 86/1985 S. 120 ff.). Danach bedarf ein Stockwerkeigentümer für die Einreichung des Baugesuchs der schriftlichen Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer bzw. eines Zustimmungsbeschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712m i.V.m. Art. 647c, d und e ZGB), wenn sich das Bauvorhaben auf das gemeinschaftliche Eigentum im Sinne von Art. 712b Abs. 2 und 3 ZGB (gemeinschaftliche Teile des Grundstücks und Gebäudes, gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen) bezieht (a.a.O. E. 3). Das einschlägige zürcherische Recht sah vor, dass das Baugesuch vom Grundeigentümer oder vom (anderen) verfügungsberechtigten Grundeigentümer unterzeichnet werden muss.

5.3. Bei der geplanten unterirdischen Doppelgarage handelt es sich um eine bauliche Massnahme, die den im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehenden Boden der Liegenschaft betrifft (Art. 712a Abs. 2 und Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB; BGE 136 III 261 E. 2.2 S. 263). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin muss der Umstand, dass die Garage ausschliesslich vom Beschwerdegegner bzw. von den Käufern seiner beiden Stockwerkeigentumswohnungen und allenfalls einem zweiten Stockwerkeigentümer genutzt werden soll, nicht zwingend eine Änderung der Wertquote zur Folge haben, was gemäss Ziff. 34 des Stockwerkeigentümerreglements einen einstimmigen Beschluss der Eigentümerversammlung erfordern würde (vgl. auch Art. 712e ZGB). Nach insoweit unbestrittener Auffassung der Vorinstanz bedarf jedoch das Bauvorhaben wenigstens der Zustimmung einer Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer. Eine solche liegt für das ursprüngliche, am 6. Januar 2012 publizierte Baugesuch vor. Alle Stockwerkeigentümer ausser der Beschwerdeführerin gaben ihr schriftliches Einverständnis zum Bauvorhaben des Beschwerdegegners auf einem Unterschriftenbogen. Die letzte Unterschrift wurde am 13. März 2012 geleistet.

Der Beschwerdegegner nahm jedoch später eine nicht unwesentliche "Projektänderung" vor, die am 5. April 2012 publiziert und öffentlich aufgelegt wurde. Am 11. Mai 2012 erklärte die Beschwerdeführerin, sie halte an ihrer Einsprache fest. Zu diesem, in einem wesentlichen Punkt abgeänderten Baugesuch haben die übrigen Stockwerkeigentümer ihr Einverständnis nicht erklärt. Die Gemeinde bestreitet diese Tatsachen nicht. Sie habe jedoch davon ausgehen dürfen und müssen, der Beschwerdegegner würde den für die zivilrechtliche Bauberechtigung erforderlichen Mehrheitsbeschluss erwirken können; diese habe daher nicht offensichtlich gefehlt. Diese Argumentation ist willkürlich. Lag keine Zustimmung einer Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer zum (abgeänderten) Bauvorhaben vor, war die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich nicht gegeben, und zwar unabhängig von der Frage, ob sogar Einstimmigkeit erforderlich ist, in welchem Sinne sich die Verwaltung an der Eigentümerversammlung vom 21. Januar 2012 geäussert hatte. Unter diesen Umständen durfte die Baubehörde das Baugesuch vom 2. April 2012 nicht an Hand nehmen und materiell behandeln. Es kann sich nicht anders verhalten, als in dem vom kantonalen Verwaltungsgericht in PVG 1982 Nr. 23 beurteilten Fall (vorne E. 5.2). Damit erweist sich die Beschwerde als begründet.

6.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdegegner kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die ebenfalls unterliegende Gemeinde hat keine Gerichtskosten zu tragen (Art. 66 Abs. 4 BGG). Die obsiegende Beschwerdeführerin hat Anspruch auf eine angemessene Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 2 BGG), die das Bundesgericht praxisgemäss pauschal festsetzt.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 4. Dezember 2012 und der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde Klosters-Serneus vom 19. Juni 2012 werden aufgehoben.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche und das vorangegangene Verfahren mit Fr. 10'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Klosters-Serneus und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Oktober 2013

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Fessler