

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_244/2014

Urteil vom 11. November 2014

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Eusebio,
Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte
A.A._____ und B.A._____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Lienert,

gegen

StWEG C._____,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Olivier Vuillaume,

Gemeinde Arosa.

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil vom 13. Februar 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer.

Sachverhalt:

A.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2011 gelangte das Gemeindebauamt Arosa an die Baugesellschaft D._____ als Eigentümerin der Parzelle Nr. 459 und an die Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG) C._____ als Eigentümerin der südlich daran angrenzenden Parzelle Nr. 442. Eine auf Anzeige von A.A._____ und B.A._____ hin durchgeführte Baukontrolle habe ergeben, dass in der Nordwestecke der Parzelle Nr. 459 ein bekiester Platz bestehe, der offenbar von den Bewohnern der C._____ zum Parkieren verwendet werde. Zudem führe ein Plattenweg zur C._____. Beide Anlagen seien bisher nicht bewilligt worden.

Die StWEG C._____ hielt in ihrem Antwortschreiben vom 17. Februar 2012 zunächst fest, auf der Parzelle Nr. 459 werde bereits seit 50 Jahren parkiert. Im Jahr 2000 sei das Recht dazu in einem Dienstbarkeitsvertrag verankert worden. Zwei Jahre später habe man die Fläche bekiest. Die StWEG stellte sich auf den Standpunkt, eine nachträgliche Baubewilligung sei nicht erforderlich; sie reichte aber trotzdem vorsorglich ein entsprechendes Gesuch ein. Die Gemeinde Arosa legte dieses öffentlich auf, worauf A.A._____ und B.A._____ Einsprache erhoben.

Mit Entscheid vom 10. September 2012 wies die Baukommission der Gemeinde Arosa die Einsprache ab und bewilligte nachträglich die Autoabstellplätze und den Zugangsweg im bestehenden Umfang gemäss dem (revidierten) Situationsplan vom 24. Juli 2012. Das dagegen von A.A._____ und B.A._____ eingelegte Rechtsmittel wies der Gemeinderat am 17. Dezember 2012 ab. Daraufhin gelangten sie ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Dieses wies ihre Beschwerde mit Urteil vom 13. Februar 2014 ebenfalls ab, soweit es darauf eintrat.

B.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht beantragen A.A._____ und B.A._____, das Urteil des Verwaltungsgerichts sowie die Entscheide des Gemeinderats und der Baukommission seien aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Ergänzung und Untersuchung des Sachverhalts an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung machen sie geltend, die Parzelle sei für die drei Parkplätze in rechtlicher Hinsicht nicht hinreichend erschlossen, weil bestehende Dienstbarkeiten entgegenstünden.

Das Verwaltungsgericht und die Beschwerdegegnerin beantragen die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik an ihren Anträgen und Rechtsauffassungen fest. Die Beschwerdegegnerin wie auch die Beschwerdeführer haben ein weiteres Schreiben eingereicht.

Erwägungen:

1.

Dem angefochtenen Entscheid liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung zu Grunde. Dagegen ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Parzelle Nr. 235, welche nördlich an das Baugrundstück angrenzt, sowie der dahinterliegenden Parzelle Nr. 1834. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Nachbarn durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist im Grundsatz einzutreten.

2.

Die Parzelle Nr. 442 der Beschwerdegegnerin grenzt im Süden an die Maranerstrasse und im Norden an die Bauparzelle Nr. 459. Über die Bauparzelle führt der Waldwinkelweg, der eine kleine Zahl von Grundstücken erschliesst und im Westen auf der Parzelle Nr. 235 in die eine Kurve beschreibende Maranerstrasse mündet. Die Beschwerdeführer machen zur Hauptsache geltend, die nachträgliche Baubewilligung für die Erstellung der Parkplätze hätte nicht erteilt werden dürfen, weil die Parzelle Nr. 459 mit einem Bauverbot belegt sei und die Berechtigung fehle, das westliche Ende des Waldwinkelwegs zu befahren. Zudem sind sie der Auffassung, die Baubewilligung hätte zwingend von der Grundeigentümerin unterschrieben werden müssen. Auf diese letztere Kritik ist vorweg einzugehen.

3.

3.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Baugesellschaft D._____ als Eigentümerin der Bauparzelle habe das Baugesuch der StWEG C._____ nicht unterzeichnet, wie dies Art. 89 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG; BR 801.100) verlange. Indem die Vorinstanz von diesem Erfordernis abgesehen habe, habe sie das Willkürverbot verletzt (Art. 9 BV).

3.2. Art. 89 Abs. 3 KRG hat folgenden Wortlaut:

Ist die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, ist das Baugesuch durch den Eigentümer oder die Eigentümerin mit zu unterzeichnen. 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.

Das Verwaltungsgericht führte aus, die Bestimmung wolle die Baubehörde davor bewahren, Bauvorhaben zu prüfen, die mangels (zivilrechtlicher) Bauberechtigung unter Umständen gar nicht ausgeführt werden könnten. Die Eigentümerin von Parzelle Nr. 459 habe der Eigentümerin der Parzelle Nr. 442 im Jahr 2000 mit einem Dienstbarkeitsvertrag die zivilrechtliche Bauberechtigung eingeräumt, womit sich das Unterschreiben des Baugesuchs erübrigt habe. Zudem habe sie mit Schreiben vom 14. November 2011 den Bestand einer Dienstbarkeit für fünf Autoabstellplätze sowie einen Hauszugang ausdrücklich bestätigt.

3.3. Das Verwaltungsgericht hat bei der Auslegung von Art. 89 Abs. 3 KRG dessen Sinn und Zweck in den Vordergrund gestellt. Danach ist das Einverständnis des Grundeigentümers und damit die zivilrechtliche Berechtigung zu verifizieren, wenn auf fremdem Grund gebaut wird. Steht diese eindeutig fest, so kann nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts auf die Unterschrift des Eigentümers auf dem Baugesuch selbst verzichtet werden. Die Beschwerdeführer halten zwar am Erfordernis der Unterschrift fest, bestreiten aber nicht, dass im vorliegenden Fall die Eigentümerin der

Bauparzelle ihr Einverständnis klar zum Ausdruck gebracht hat. Aus dem erwähnten Schreiben vom 14. November 2011, das die Grundeigentümerin im Rahmen des Verfahrens verfasst hat, geht dieses Einverständnis denn auch eindeutig hervor. Die Grundeigentümerin führte darin insbesondere auch aus, die Parkplätze seien nach dem Jahr 2000 erstellt worden und würden genutzt. Ob dafür eine Baubewilligung eingeholt worden sei, wisse sie nicht, sei jedoch für sie auch nicht relevant gewesen. Unter diesen Umständen musste dem Verwaltungsgericht eine Aufhebung der Baubewilligung zur Ergänzung mit einer Unterschrift der Grundeigentümerin als zwecklose Formalität erscheinen. Wenn es gestützt auf eine sich am Normzweck orientierende Auslegung von Art. 89 Abs. 3 KRG davon absah, verletzte es das Willkürverbot nicht.

4.

Das Verwaltungsgericht legte im angefochtenen Entscheid zunächst dar, dass sich das Bauverbot, welches beim Verkauf der Parzelle Nr. 459 vereinbart worden sei, nur auf Hochbauten beziehe und damit der Erstellung von Parkplätzen nicht entgegenstehe. Über die Parzelle verlaufe ja auch seit Jahrzehnten der Waldwinkelweg, welcher ansonsten ebenfalls nicht hätte gebaut werden dürfen. Mit diesen Erwägungen im angefochtenen setzen sich die Beschwerdeführer nicht hinreichend auseinander. Sie weisen lediglich im Zusammenhang mit ihren Ausführungen zur Erschliessung darauf hin, es bestehe auch ein Bauverbot. Darauf ist nicht weiter einzugehen (Art. 42 Abs. 2 BGG).

5.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe den angefochtenen Entscheid nicht hinreichend begründet (Art. 29 Abs. 2 BV), was aus Formulierungen wie "es könne keinen Sinn machen" bzw. "letzte Deutung scheine die richtige zu sein" hervorgehe. Diese Rüge ist unbegründet. Ein Entscheid kann nicht allein deshalb als unzureichend begründet bezeichnet werden, weil zurückhaltende Formulierungen verwendet werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführern auch nicht dargelegt, dass sie das Urteil des Verwaltungsgerichts wegen seiner Begründung nicht hätten sachgerecht anfechten können (vgl. BGE 138 IV 81 E. 2.2 S. 84; 136 I 229 E. 5.2 S. 236; je mit Hinweisen).

6.

6.1. Zur Frage der Erschliessung führte das Verwaltungsgericht aus, es bestehe sowohl zugunsten von Parzelle Nr. 459 als auch von Parzelle Nr. 442 ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzelle Nr. 235. Dieses gehe auf zwei Kaufverträge der Jahre 1928 und 1929 zurück. Mit dem Kaufvertrag von 1928 habe der damalige Eigentümer von Parzelle Nr. 235 die Parzelle Nr. 459 an einen gewissen E. _____ verkauft und sich gleichzeitig zum Bau einer Strasse auf Parzelle Nr. 235 verpflichtet. Mit dem Kaufvertrag von 1929 habe E. _____ die Parzelle 442 an Dritte verkauft und diesen sowie deren Rechtsnachfolgern das Recht eingeräumt, die Zufahrtsstrasse von der Maranerstrasse aus zu benützen.

Der Bau des Strassenstücks, zu dem sich der Verkäufer der Parzelle Nr. 459 verpflichtet habe, sei nicht erfolgt. Es führe nun stattdessen über die Parzelle Nr. 459 selbst. Der Anschluss an die Maranerstrasse (von der Einmündung bis zur Parzellengrenze der westlich an die Parzelle Nr. 442 anschliessenden Parzelle Nr. 461) habe jedoch offenbar schon damals existiert. Wenn der Kaufvertrag von 1928 bis zu den Marksteinen 1115 und 1115a ein Fuss- und Fahrwegrecht einräume, sei damit nicht nur das damals geplante, sondern auch das bereits bestehende Strassenstück gemeint gewesen. Etwas anderes ergäbe keinen Sinn.

Zu keinem anderen Ergebnis führe das 2009 für die Parzelle Nr. 459 vereinbarte Parkverbot, zumal aufgrund des Prinzips der Alterspriorität die früher errichteten Dienstbarkeiten vorgingen.

6.2. Die Beschwerdeführer kritisieren diese Ausführungen in verschiedener Hinsicht. Das Verwaltungsgericht habe die Kaufverträge von 1928 und 1929 entgegen ihrem klaren Wortlaut ausgelegt. Auch nehme der Kaufvertrag von 1929 auf jenen von 1928 keinen Bezug, wie dies das Verwaltungsgericht annehme. Luftaufnahmen von 1956 würden weiter zeigen, dass der Waldwinkelweg damals noch gar nicht bestanden habe. Widersprüchlich sei es auch, wenn die Behörden 1972 eine Baubewilligung für Parkplätze auf der Parzelle 442 wegen sich widersprechender Dienstbarkeiten nicht erteilt hätten, dies aber heute tun wollten. Schliesslich werfen die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht vor, die Alterspriorität der Dienstbarkeit von 1928 unberücksichtigt gelassen und die verschiedenen auf der Parzelle Nr. 459 lastenden Dienstbarkeiten nicht rechtsgleich behandelt zu haben.

6.3. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (vgl. dazu im Einzelnen BGE 123 II 337 E. 5b S. 350; 121 I 65 E. 3a S. 68; 117 Ib 308 E. 4a S. 314; je mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall liegt eine hinreichende Zufahrt vor, wenn von den fraglichen drei Parkplätzen auf die Maranerstrasse gefahren werden kann. Dies ist via den Waldwinkelweg in tatsächlicher Hinsicht ohne Weiteres möglich. Nach dem Ausgeführten ist jedoch umstritten, ob ein entsprechendes Wegrecht besteht.

6.4. Die in den Akten liegenden Grundbuchauszüge für die Parzellen Nr. 459 und 442 enthalten unter dem Titel "Dienstbarkeiten und Grundlasten" folgenden identischen Eintrag: "Benützungsrecht an der Zufahrtsstrasse zulasten Grundstück Nr. 235". Der Grundbuchauszug für die Parzelle Nr. 235 enthält dieselbe Dienstbarkeit in Form einer Last. Bei allen drei Einträgen werden dieselben Belege, nämlich Beleg 4/185 (der Kaufvertrag vom 26. Juli 1928 über die Parzelle Nr. 459) und Beleg 4/206 (der Kaufvertrag vom 15. Januar 1929 über die Parzelle Nr. 442) aufgeführt.

Der Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 459 enthält folgende zwei Passagen:

"Die Verkäufer verpflichten sich, durch ihr östlich der Maranerstrasse gelegenes Grundstück, soweit das Grundstück des Käufers nach Osten reicht, d.h. von der Grenze des Herrn F. _____ bis zur östlichen Grenze des Grundstückes des Käufers ([...] bis zum Markstein 1115a) eine [...] Strasse zu erstellen[.]"

"Die von den Verkäufern zu erstellende Strasse mit den beiden Trottoirs bleibt deren Privateigentum, dagegen hat der Käufer für das Kaufsobjekt und sein übriges von den Verkäufern erworbenes Land auf der Strasse und den beiden Trottoirs bis zu den Marksteinen 1115 und 1115a ein unbeschränktes Fuss- & Fahrwegrecht."

Der Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 442 enthält zudem folgende Passage:

"Die Zufahrtsstrasse von der Maranerstrasse aus darf jederzeit von den Käuferinnen oder deren Rechtsnachfolgern benützt werden[.]"

6.5. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 ZGB eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag, der massgebend ist, soweit sich Rechte und Pflichten aus ihm deutlich ergeben. Bei unklarem Wortlaut ist - im Rahmen des Eintrags - auf den Erwerbsgrund, das heisst den Begründungsakt, zurückzugreifen. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - wiederum im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (BGE 137 III 145 E. 3.1 S. 147 f.; Urteil 5A_599/2013 vom 14. April 2014 E. 4.3; je mit Hinweisen).

6.6. Ob vorliegend bereits der Grundbucheintrag hinreichend klar ist und schon gestützt darauf davon auszugehen ist, dass sich das Fuss- und Fahrwegrecht auf die Strasse auf Parzelle Nr. 235 bezieht, kann offen bleiben. Denn aus dem Begründungsakt, dem Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 459, geht jedenfalls nichts anderes hervor. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, wäre es unsinnig, die zweite daraus zitierte Passage (welche die streitige Dienstbarkeit definiert) dergestalt im Zusammenhang mit der ersten zu lesen, dass sich die Dienstbarkeit nur auf das gemäss Vertrag zu erstellende Strassenstück erstreckt. Was die Benutzung dieses isolierten Teilstücks den Berechtigten bringen würde, vermögen auch die Beschwerdeführer nicht zu erklären. Der Wortlaut des Vertragstextes ist deshalb nach Treu und Glauben und im Lichte des Vertragszwecks so zu verstehen, dass unter "Strasse" in der zweiten zitierten Passage des Kaufvertrags von 1928 auch das westliche Teilstück bis zur Mündung in die Maranerstrasse zu verstehen ist (vgl. BGE 139 III 404 E. 7.1 S. 406 f.; Urteil 5A_599/2013 vom 14. April 2014 E. 4.3; je mit Hinweisen).

Dass das Fuss- und Fahrwegrecht auch die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Nr. 442 berechtigt, ergibt sich daraus, dass der Käufer von Parzelle Nr. 459 nicht nur in Bezug auf das Verkaufsobjekt, sondern gemäss dem Kaufvertrag auch in Bezug auf "sein übriges von den Verkäufern erworbenes Land" als berechtigt erklärt wird. Die Parzelle Nr. 442 gehörte zu diesem von den Verkäufern erworbenen Land, wie die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift selbst ausführen und auch belegen.

6.7. Die Rüge der Beschwerdeführer, die Vorinstanz sei zu Unrecht von einer hinreichenden

Erschliessung der Bauparzelle ausgegangen, weil sie fälschlicherweise die vorfrageweise zu prüfende Berechtigung zur Benutzung des westlichsten Teils des Waldwinkelwegs bejaht habe, erweist sich somit als unbegründet. Daran vermögen auch ihre weiteren Vorbringen nichts zu ändern. So lässt sich die Behauptung, der Waldwinkelweg habe noch im Jahr 1956 nachweislich nicht bestanden, nicht mit den von ihnen ins Recht gelegten, in jenem Jahr aufgenommenen Luftbildern belegen. Auf diesen ist vielmehr gerade im umstrittenen westlichen Bereich ein Weg sichtbar. Die Sachverhaltsfeststellung des Verwaltungsgerichts ist insofern nicht zu beanstanden (Art. 97 Abs. 1 BGG). Nichts für sich ableiten können die Beschwerdeführer sodann aus dem Umstand, dass die kommunale Baukommission im Jahr 1972 im Rahmen der Bewilligung des Neubaus der C._____ die Genehmigung von Parkplätzen auf der Nordseite der Parzelle Nr. 422 verweigert hatte. Jener Entscheid, der die Beschwerdeführer nicht direkt betraf, begründete für diese keinen Vertrauensstatbestand, und es erübrigt sich, darauf weiter einzugehen (Art. 9 BV; vgl. BGE 137 I 69 E. 2.5.1 S. 72 f.; 131 II 627 E. 6.1 S. 636 f.; 129 I 161 E. 4.1 S. 170; je mit Hinweisen).

7.

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 11. November 2014

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

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Dold