

GR_GERICHTE R 2012 1 vom 26. April 2012

GR Gerichte, 2012-04-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_1

FR: GR_GERICHTE R 2012 1 du 26 avril 2012

IT: GR_GERICHTE R 2012 1 del 26 aprile 2012

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Haus A: Gemäss Aufnahmen des Geometer zum 8. September 2011 von

1997 1'141.75 m.ü.M. mit einer Ungenauigkeit von +/-7 cm. Die projektierte Firsthöhe des Hauses A betrage 1'148.8 m.ü.M. Somit sei die zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Messungenauigkeiten von 1997 eingehalten, ja sogar um 29 cm unterschritten (aktuelle Terrainhöhe 2011). Auch in diesem Punkt sei die Einsprache abzuweisen. Der Anbau auf der Südseite von Haus B müsse gemäss Bundesgericht als Nebenbau qualifiziert werden. Der Balkon könne nicht bewilligt werden. Die Bauherrschaft habe die Möglichkeit, im Rahmen eines weiteren Projektänderungsgesuchs entweder auf den Bau eines Balkons zu verzichten oder allenfalls einen entsprechend reduzierten Nebenbau unter Berücksichtigung von Art. 40 Abs. 2 BG zu realisieren. Die Einsprache sei in diesem Punkt gutzuheissen. Da Haus B auch ohne Nebenbau erstellt werden könne, sei es zu bewilligen und dadurch würden keine Grenzabstände verletzt. Der Grenzabstand von Haus B zu Parzelle 1589 sei eingehalten. Die Messweise gemäss Einsprecher widerspreche einer langjährigen Praxis der Baubehörde und sei im Baugesetz nicht vorgesehen. Zwar bewirkten schräg abfallende Seitenfassaden eine Einengung des Durchblicks für den gegenüberliegenden Nachbarn. Würde man den Argumenten der Einsprecher folgen, wäre die Breite der Südfassade massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes der Nordfassade. Die Südfassade sei 13.61 m lang und würde somit auch keinen Mehrlängenzuschlag bewirken. Auch nach der Messmethode der Einsprecher wäre der Grenzabstand von Haus B gegenüber Parzelle 1589 eingehalten. Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen. Entgegen den Ausführungen der Einsprecher betrage die Höhenkote der Tiefgarage bei Punkt 21 (Oberkant Garagendecke) 1142.91 m.ü.M. Die Tiefgarage befinde sich deshalb vollständig unterhalb des gewachsenen Terrains. Es müsse kein Grenzabstand eingehalten werden. Die Schnittdarstellung auf dem Projektplan Ansicht West führe zu missverständlichen Interpretationen. Mit dem Projektänderungsgesuch seien an der Tiefgarage keine weiteren Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Projekt beantragt worden, weswegen die Einsprache in diesem Punkt abzuweisen sei. Die Tunnelrampe sei ein Nebenbau. Die entsprechenden Dienstbarkeitsverträge lägen vor. Diese müssten vor

Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden. Dies sei gemäss Bundesgericht korrekt. Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen. Beim Flachdach handle es sich nicht um einen Vorbau, sondern um einen Bauteil des Hauptgebäudes unter dem Dach desselben (Loggia

oder innenliegender Balkon). Im Katasterplan hätte diese Fläche ebenfalls dunkelrot wie das Hauptgebäude eingefärbt werden sollen. Hier seien keine Abstände verletzt und die Einsprache in diesem Punkt abzuweisen. Ein Minimum an Neigung des Vorplatzes zwischen 3-5 % sei zwecks Entwässerung notwendig und werde immer noch als „eben“ wahrgenommen. Die vorgesehenen Einfahrtsradien seien genügend dimensioniert, um die Verkehrssicherheit auf der Strasse zu gewährleisten. Die Sichtverhältnisse seien genügend. Die Einsprache sei in diesem Punkt abzuweisen.

E. 2

Dagegen erhoben ... und Mitbeteiligte dagegen Beschwerde und beantragten die Aufhebung des Einspracheentscheides und der Baubewilligungen betreffend die Baugesuche 2009-0061 und 2009-0062. Die betreffenden Baugesuche und die Projektänderung vom 23. Juni 2011 betreffend Neubau Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf Parzellen 4409 und 4111 seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei und dem Bauherr sei zu verbieten, die Baugesuche 2009-0061 und 2009-0062 betreffend Neubau Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus auf Parzelle 4409 und 4111 zu realisieren. Die ursprünglichen Baugesuche 2009-0061 und 2009-0062 seien aus der Kontingentsliste mit Kontingentszuweisung für das Jahr 2010 zu entfernen und die am 1. Juli 2011 publizierten Projektänderungen – bei Vorliegen vollständiger Baugesuche – am Schluss der aktuellen Kontingentsliste aufzunehmen. Die Gemeinde sei zu verpflichten, auch jene vollumfänglichen Bauakten betreffend den Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 1. Dezember 2009 (Baugesuche vom 29. Juni 2009) zu edieren. Die Baubehörde habe offenbar (Einspracheentscheid vom 30. August 2011) die nachträgliche Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 11. Oktober 2011 ausser Acht gelassen, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Aufgrund des BGU 1C_492/2010 hätte die Baubehörde ... und der Ankündigung der vorhergehenden Verfahren

Frist zur Anpassung der bestehenden Gesuche anzusetzen gehabt und die damaligen Beschwerdeführer im Anschluss daran anzuhören. Dies sei nicht erfolgt. Entsprechend hätten die Einsprecher die Gemeinde am 30. Mai 2011 aufgefordert, sich an die Vorgaben des Bundesgerichtes zu halten. Die Gemeinde habe aber diese Neubeurteilung unterlassen und sei bisher untätig geblieben. Dagegen habe der Bauherr selbstständig nicht nur Anpassungen vorgenommen, sondern offensichtlich neue Projekte bzw. Projektänderungen (wesentlich abweichende Baugestaltung, andere bauliche Ausnützung auf vergrößerter Parzellenfläche und einer grundbuchlich vollzogenem Abparzellierung) eingereicht. Die Änderungen seien nicht kenntlich gemacht worden (neu: Rot, Abbruch: Gelb, Bestehend: Grau/Schwarz). Hier handle es sich um neue Baugesuche. Die ursprünglichen Gesuche seien damit entsprechend dem bundesgerichtlichen Entscheid (Baubewilligungen vom 1. Dezember 2009 ungültig) abzuweisen. Die ursprünglichen Baugesuche wären abzuweisen, was die Gemeinde nicht getan habe. Dies sei eine Rechtsverweigerung. In der Publikation sei nicht auf die vorgenommenen Änderungen hingewiesen worden. Zudem fehlten das Energiedossier, ein Parkplatznachweis, das Statistikformular, das Protokoll der vorläufigen Prüfung und die Auflageakten der ursprünglichen vollständigen Baugesuchsdossiers 2009 zum Vergleich. Weil neue Gesuche respektive Projektänderungen vorlägen, welche zu einer Neueinreihung in die Kontingentsliste führten, wären die Baugesuche aus der aktuellen Liste zu entfernen und neu aufzunehmen. Art. 19 Abs. 3 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes sei hier nicht anwendbar (keine längere Zeitspanne zwischen Baubewilligung und Baufreigabe). Zudem lägen hier keine geringfügigen

Projektänderungen vor. Die Beschwerdeführer hätten ein begründetes persönliches Interesse, dass nur gesetzeskonforme Bauprojekte auf Nachbargrundstücken erst dann realisiert werden könnten, wenn der Bauherrschaft eine korrekt zu Stande gekommene Kontingentszuteilung zur Verfügung stehe. Aufgrund der aktuellen Kontingentsliste per 23. Juni 2011 wären neue Kontingente für die Bauherrschaft frühestens für 2013 erhältlich. Die Masse im Situationsplan Haus A 1:500 betreffend den zweigeschossigen Zwischenbau zwischen Haus A und

der Garage stimmten nicht mit dem Grundrissplan 1:100 überein. Im Grundrissplan seien die Masse grösser. In den Plänen fehle die Gebäudeabstands-Vermassung zwischen Haus A und Haus B. Im Fassadenplan Nord- und Westfassade fehlten die Höhenangaben Dachtraufe (m.ü.M.) des Zwischenbaus der Verbindungsbaute Haus A und der Garage. Es fehle ein Grundriss und ein Fassadenplan des Tunnels und der natürliche Terrainverlauf und die erforderliche Höhenkote (m.ü.M.) beim Dach der Tunneleinfahrt. Weil die Grenzsteine nicht markiert worden seien, seien die Grenzverläufe gegenüber den Nachbargrundstücken im Gelände nicht erkennbar. Weil die Gemeinde diese Unregelmässigkeiten geduldet habe, habe sie willkürlich gehandelt. Es fehlten die Anschlussrechte für Wasser und Elektrizität. Hierzu bedürfte es der Zustimmung aller Miteigentümer von Parzelle 3982 bzw. einer entsprechenden Grunddienstbarkeit. Beides könne nicht beigebracht werden. Deswegen dürfe die Bewilligung nicht erteilt werden. Der Hauszugangs- und Gehweg für beide Häuser münde ohne Zustimmung der Miteigentümer in Parzelle 3982. Auch eine Dienstbarkeit liege nicht vor. Somit seien die Baugesuche nicht bewilligungsfähig. Auch die Durchleitungsrechte für Meteorwasser und Kanalisation fehlten. Für die wechselseitige Verwendung der Einstellhalle durch die Eigentümer von Parzellen 4409 und 4111 wären entsprechende Grunddienstbarkeiten erforderlich, diese seien nicht vorhanden. Die Gemeinde habe diese Rügen nicht behandelt und das Recht verweigert und das rechtliche Gehör verletzt. Die Beschwerdeführer hätten schon gegenüber dem Bundesgericht im Eck 1 von Haus A eine Höhenkote von 1'141.73 m.ü.M. angegeben. Jetzt habe die Gemeinde gestützt auf die Angaben des Geometers die Kote neuerdings auf 1'141.75 m.ü.M. festgesetzt. Damit werde bereits eine Gebäudehöhenverletzung von Haus A um mindestens 5 cm anerkannt. Nachdem sich die projektierte Firsthöhe auf 1'148.8 m.ü.M. bemesse, resultiere daraus eine Verletzung der gesetzlichen Gebäudehöhe um 0.07 m. Der Bauherr könnte ohne weiteres den First oder die Baute um 7 cm senken. Bereits im früheren Verfahren hätten detaillierte Höhenkurvenpläne von 1997 vorgelegen. Damals habe der Geometer das gewachsene Terrain bei der Gebäudeecke 1 mit 1141.73 m.ü.M. beziffert. Damals habe die Gemeinde keine

Toleranz geltend gemacht, zu Recht, weil jeder Geometer aufgrund von Höhenkurvenlinien eine Kote exakt und ohne Toleranz beziffern oder interpolieren könne. Heute werde bei einer Überschreitung von 7 cm neuerdings eine solche Toleranz behauptet. Dies sei rechtsmissbräuchlich und willkürlich und verstosse gegen Art. 9 BV. Dazu bestehe auch keine Rechtsgrundlage. Die Auflage betreffend den nicht bewilligbaren Balkon sei völlig diffus. Der gerügte Mangel wiege schwer und der Balkon sei ein elementarer Bestandteil von Haus B. Eine Bedingung wäre notwendig gewesen. Die Existenz der Baubewilligung sei abhängig von der Beseitigung der Rechtsverletzung. Die Erfüllung der erlassenen Auflage für den Nebebau auf der Ostseite verhindere die Mehrlänge der Nord- sowie Süd-Fassade nicht. Der Grenzabstand von Haus B zu Parzelle 3980 sei verletzt. Der östliche Terrassen-/gedeckte Sitzplatzanbau, zusammengebaut mit dem südlichen

Abstellraum-/Terrassenanbau sei eingeschossig und liege über dem gewachsenen Terrain. Dieser verlängere die 13.95 m lange Hauptgebäude- Südfassade um 3.25 m. Die gesamte Fassadenlänge erreiche so 17.2 m und es resultiere eine Mehrlänge von 2.2 m. Deswegen betrage der Grenzabstand zu Parzelle 3980 5.44 m und der Nebengebäude-Grenzabstand 2.94 m. Die Abstände seien somit verletzt. Ebenso sei der Abstand von Haus B zu Parzelle 1589 verletzt. Im Gegensatz zum früheren Recht (Art. 64 aBG) betreffend Privileg für rückspringende oder davon abgeleitet schräg abfallende Fassaden sei aufgehoben worden. Die Nordansicht sei im Fassadenplan irreführend verkürzt dargestellt worden. Die schrägen, aufgewinkelten West- und Ostfassaden mit dem restlichen Terrassenanbau würden im Plan weggelassen. Damit würden die Beschwerdeführer bezüglich der tatsächlichen Fassadenlängen getäuscht. Die Nordfassade werde auf 17.2 m verlängert. Der Hauptgebäudeabstand von 5.44 m sei somit verletzt. Die Garagen-Einstellhalle sei mit den Häusern und den Zufahrtstunnel zusammengebaut und in der Gesamtheit eine Hauptbaute. Die Oberkante der Garagendecke bei Gebäudeecke 21 rage mindestens 0.4 m über das gewachsene Terrain von 1997 heraus. Der Geometer habe das gewachsene Terrain bei Punkt 5, welcher bergwärts 0.25 m vom Punkt 21 gemäss Projektplänen entfernt liege, mit 1142.85 m.ü.M. beziffert. Der frühere Punkt 21 (heute Punkt 12) liege auf 1142.76 m.ü.M. Die Oberkante der Betondecke der Einstellhalle beziffere sich auf 1143.2 m.ü.M., womit diese gar um 0.44 m über dem gewachsenen Terrain liege. Massgebend sei die Oberkante der Decke und nicht die Unterkante, wie die Gemeinde behauptete. Auch der Tunnel bilde eine Hauptgebäude-Einheit. Dieser weise zu Parzelle 4112 in den massgeblichen Bereichen einen Grenzabstand von variabel lediglich 0.6 m bis 1.44 m statt 5 m auf. Haus A sei durch eine Zwischenbaute mit der Garagen-Einstellhalle verbunden. Die Zwischenbaute diene als Zugang zur Garage und als Zugang zur unteren Wohnung und über die Treppe zur EG-Wohnung. Sie sei kein An- oder Nebenbau, der für sich selbst abgegrenzt und abgeschlossen sei und über einen eigenen Zugang erreichbar wäre. Sie erfülle den Zweck der Hauptbaute mit der Garage. Damit teile diese das Schicksal der Hauptbaute (Haus A und Garage). Entsprechend habe die Gemeinde in einem Schreiben an den Bauherrn vom 20. Oktober 2009 festgehalten, beim gedeckten Haupteingang auf der Westseite von Haus A handle es sich um eine Hauptbaute. Die Gebäudelänge der Nordfassade bis zum bergseitigen Schnittpunkt OK Garage/gewachsenes Terrain betrage ca. 18 m (Terrassenanbau 2.5 m, Haus A 10 m, Zwischenbau mindestens 3.25 m/OK Betondecke Garage bis zum Schnittpunkt mit gewachsenen Terrain ca. 12.25 m). Der Mehrlängenzuschlag betrage ein Fünftel von 3 m, also 0.6 m. Der Grenzabstand zu Parzelle 1589 müsste deshalb 5.6 m betragen. Bei Punkt 1 und bei Punkt 8 seien die Grenzabstände ebenfalls verletzt (Mehrlängenzuschlag 0.6 m, einzuhalten 5.6 m, bei Punkt 1 werde 5.18 m, bei Punkt 8 4.63 m eingehalten). Haus A halte zu Parzelle 4206 nur einen Abstand von 5.10 statt 5.15 m ein. Bei Punkt 11 müsste der Grenzabstand 2.65 m betragen, statt lediglich 2.52 m. Damit bestehe beim Terrassennebenbau eine Abstandsverletzung zu Parzelle 4206. Gegenüber Parzelle 4409, bei den Punkten 4, 8, 9 und 12 bei der Westfassade des Hauses A werde der Grenzabstand zwischen 0.76-2.04 m verletzt. Unabhängig von der Tatsache, dass beide Parzellen dem gleichen Eigentümer aufwiesen, seien Dienstbarkeitsverträge vor Erteilung einer Baubewilligung beizubringen. Dies sei hier bisher nicht passiert. Der Zwischenbau zwischen

Haus A und der Garage sei ein Hauptbau und verfüge über ein Flachdach. Deswegen sei die Bewilligung aufzuheben. Flachdächer seien nur für Nebenbauten zulässig. Die Gemeinde

habe am 29. Oktober 2009 anerkannt, dass es sich beim Verbindungsbau um einen Hauptbau handle. Die gesamte anrechenbare BGF betrage 462.70 m² statt lediglich 445.8 m². Dies sei zu korrigieren. Die Nichtbehandlung dieses Vorbringens in den angefochtenen Entscheiden sei eine Rechtsverweigerung. Die Verkehrssicherheit sei nicht gegeben. Der Vorplatz weise eine Neigung von 4 % statt 0 % auf. Der Wasserabfluss könne auch mit anderen Mitteln gewährleistet werden. Die VSS- Normen betreffend Einfahrten seien nicht eingehalten.

E. 3

Am 17. Januar 2012 verzichtete die Gemeinde unter Hinweis auf die Ausführungen in den angefochtenen Entscheiden auf eine Vernehmlassung. Sie habe sich sehr bemüht, unter Beizug auch des amtlichen Geometers, die vom Bundesgericht beanstandeten Punkte im zweiten Verfahren zu korrigieren. Sie beantrage Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie eingetreten werde.

E. 4

Am 23. Januar 2012 beantragte ... die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Gemäss Bundesgericht habe die Gemeinde das bisherige Verfahren nicht abzuschreiben, sondern dem Bauherrn Gelegenheit zu geben gehabt, das Baugesuch abzuändern. Er habe ohne weitere Aufforderung der Gemeinde von seinem Recht Gebrauch gemacht und das Projekt den Beanstandungen des Bundesgerichts und ohne Anerkennung einer diesbezüglichen Rechtspflicht auch den von den Beschwerdeführern im bisherigen Verfahren gerügten Punkten, wie die Gebäudehöhe des Hauses A und die Terrasse des Hauses B, angepasst. Er habe im Bereich der gerügten Erschliessung lediglich die Steigung angepasst und das Gebäude im Interesse der Beschwerdeführer nur um die von ihnen beanstandete angebliche Überschreitung der Gebäudehöhe gesenkt, was mit marginalen Anpassungen möglich gewesen sei und die Terrasse bei Haus B verkleinert. Andere Änderungen seien nicht vorgenommen worden. Es liege kein neues Projekt mit wesentlich grösserer Kubatur und abweichender Gestaltung vor. Die immer

vorgesehene Abparzellierung zwischen den beiden Liegenschaften sei vorgenommen, aber noch nicht im Grundbuch eingetragen worden. Solche Änderungen des Sachverhaltes seien zudem keine Projektänderungen. Abgesehen von den marginalen Änderungen bestehe nach wie vor dasselbe Projekt in einem hängigen Baugesuchsverfahren, in dem sämtliche erforderlichen Dokumente vorlägen. Dies habe die Gemeinde ihm am 30. Juni 2011 bestätigt. Das Verfahren sei korrekt abgelaufen. Rechtsverweigerungen und Gehörsverletzungen sowie Willkür könne der Gemeinde nicht vorgeworfen werden. Für diejenigen Rügen, welche in keinem Zusammenhang mit den tatsächlich vorgenommenen Änderungen stünden, fehle es an einer Grundlage für deren Geltendmachung. Darauf sei nicht einzutreten. Die vormalige Rüge der angeblichen Kontingentsverletzung sei nicht ans Bundesgericht weiter gezogen worden. Damit seien die Ausführungen des Verwaltungsgerichts akzeptiert worden. Darauf sei nicht einzutreten. Zudem sei auf das erneute Vorbringen auch mangels Legitimation nicht einzutreten. Allenfalls sei die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen. Die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs sei unabhängig von der Frage der Einreihung. Hier seien die Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 19 Abs. 3 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes erfüllt (geringfügige Natur und nicht kontingentsrelevant) und dort, wo zwischen

Bewilligungserteilung und Freigabe eine längere Zeitspanne liege und das abgeänderte Projekt qualitativ und quantitativ den bewilligten entspreche. Hier sei die Projektänderung geringfügiger Natur und nicht kontingentsrelevant. Auf dem Umgebungsplan und den Fassadenplan Haus A seien sämtliche notwendigen Vermassungen angegeben worden. Wo keine vorlägen, könnten die Masse aus dem Plan herausgelesen worden. Die Pläne seien als Ganzes zu betrachten. Obwohl die Parzelle geteilt respektive ergänzt worden sei, gehöre sie weiterhin dem Bauherrn. Gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer müssten diese selbst die Marksteine setzen. Zur Rüge fehlender Grunddienstbarkeiten seien die Beschwerdeführer nicht legitimiert und darauf sei nicht einzutreten. Die privatrechtlichen Voraussetzungen müssten bei Baubeginn gewährleistet sein. Die Abparzellierung habe keine Auswirkungen auf die verschiedenen

Anschlüsse, weil nach Art. 743 Abs. 1 ZGB die Dienstbarkeit bei Teilung des berechtigten Grundstückes zu Gunsten aller Teile weiter gelte. Zudem verzichte er teilweise auf ihm zustehende Rechte und schliesse die notwendigen Leitungen für seine beiden Liegenschaften (Meteorwasser und Kanalisation) durch sein Grundstück direkt an die Anlagen der Gemeinde in der Via ... an. Zudem entscheide die Gemeinde über den Anschluss von Wasser- und Elektrizitätsleitungen an die Hauptleitungen der Gemeinde. Darüber könnten die Grundeigentümer nicht entscheiden. Ein Wegrecht von Parzelle 3982 sei nicht erforderlich. Parzellen 4409 und 4111 gehörten ihm, so dass er jederzeit Eigentümerdienstbarkeiten errichten könnte, falls ihm ein Recht fehlte. Die Höhenkoten seien nochmals vom Geometer überprüft worden. Er habe Haus A ohne weitere Veränderung der Baute selbst gesenkt. Gestützt auf die neuen Messdaten sei die zulässige Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Messungenauigkeiten von 1997 eingehalten. Ausgehend von der aktuellen Terrainhöhe (8. September 2011) sei sogar eine Unterschreitung der Gebäudehöhe ausgewiesen. Aus dem Hinweis der Gemeinde auf die Messtoleranz lasse sich nur schliessen, dass genauere Messdaten im Gelände nicht machbar seien. Auf die Rüge der angeblichen Grenzabstandsverletzung des Balkons sei nicht einzutreten, weil dieser ja gar nicht bewilligt worden sei. Die Bauten seien nicht verschoben worden. Die wenigen rein zeichnerischen Veränderungen auf den Plänen dienten lediglich der besseren Lesbarkeit. Auf die geltend gemachten angeblichen Grenzabstandsverletzungen sei nicht einzutreten. Die Rügebefugnis sei auf die tatsächlich vorgenommenen Änderungen beschränkt. Andernfalls wäre die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen, da die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände eingehalten seien. Zu den Nachbarn westlich bestünden die erforderlichen Näherbaurechte. Das Konstrukt der so genannten Hauptbaute aus der Verbindung der beiden Wohngebäude mit der Einstellgarage und die darauf aufbauende Argumentation seien nicht nachvollziehbar. Es handle sich um keine Hauptbaute. Hier handle es sich nicht um ein Flachdach, sondern um einen mit dem Hauptdach überbauten Balkon. Die interne Erschliessung erfolge nicht via die Tiefgarage, sondern über den Eingang Süd/Ost. Somit sei die betreffende

Fläche nicht an die BGF anzurechnen. Die minimale Neigung des Vorplatzes der Garagenausfahrt sei in Ordnung. Gemäss Art. 51 BG sei der Vorplatz dem bestehenden Gebäude insoweit anzupassen, dass die vorgesehene Neigung dem Strassengefälle entspreche und nicht zur Sprungschanze werde. Die Gemeinde ... erwähne die VSS-Normen nicht als Auslegungshilfe in ihrem Baugesetz, wie es andere Gemeinden täten. Sie seien hier auf jeden Fall nicht verbindlich. Die Beschwerdeführer seien in ihrer Verkehrssicherheit nicht mehr als andere gefährdet. Darauf sei nicht einzutreten.

E. 5

Nach provisorischem Abschluss des Schriftenwechsels reichten die Beschwerdeführer am 29. Februar 2012 eine Stellungnahme ein. Dies begründeten sie damit, dass die Gemeinde nach Erlass der Baubewilligungen bzw. des Einspracheentscheides die Baugesuchsaktennummerierung nicht nachvollziehbar vollständig verändert habe. Sie hätten die Beschwerde vom (recte) 30. Dezember 2011 nachträglich mit diesen neuen Aktenstellen aktualisiert. Zudem werde darin punktuell zur Vernehmlassung der Bauherrschaft vom 23. Januar 2012 Stellung bezogen. Die vorliegende Eingabe ersetze damit inhaltlich die bereits eingereichte Beschwerde. In der Folge wird nur noch auf die punktuellen Repliken eingegangen. Die Gemeinde habe am 29. Oktober 2009 der Bauherrschaft bereits mitgeteilt, die Tiefgarage müsse unterhalb des gewachsenen Terrains liegen, weswegen die Pläne entsprechend zu ändern seien. Betreffend Abstandsverletzung von der Garagenhalle respektive der Tunnelrampe zu Parzelle 4112 seien die bei den Akten liegenden Dienstbarkeitsverträge irrelevant, weil das ihnen zu Grunde gelegene geplante Bauprojekt von 2009 gemäss den darin erwähnten Plänen gegenstandslos geworden sei. Zudem habe sich ein Eigentümerwechsel bei Parzellen 4206, 4112 und 3775 ergeben. Die Dienstbarkeitsverträge seien bis heute nicht im Grundbuch eingetragen und enthielten lediglich einen obligatorischen Anspruch auf Eintragung zwischen den damaligen Vertragsparteien. Dies sei heute nicht mehr durchsetzbar. Die BGF sei überschritten. Parzelle 4409 habe eine anrechenbare BGF von 169 m^2 ($484 \text{ m}^2 \times 0.35$). Die BGF-Berechnung der Bauherrschaft weise für Haus B eine BGF

von 158.6 m^2 aus. Die Bauherrschaft habe keine korrekte BGF-Berechnung eingereicht und die Gemeinde habe darauf verzichtet, eine derartige einzuholen. Im OG sei die anrechenbare BGF mindestens 1 m^2 grösser (total 63.5 m^2). Die südostseitig freigelegten Räume im UG (Fitness und Lift) sowie die Fläche "Vorplatz und Treppe" seien anrechenbar. Sie seien zum Wohnen geeignet. Die 16 m^2 grosse Fensterfront gegen den Sitzplatz und das 2 m^2 grosse Seitenfenster gäben dem 37.5 m^2 grossen Raum die Eignung zu Wohn- oder Arbeitszwecken. Im UG sei folglich eine Fläche von (Geschossfläche von 65.8 m^2 abzüglich Sauna/Bad/Dusche/WC von 15.7 m^2) 50.1 m^2 BGF einzubeziehen. Somit ergebe sich für Haus B total 209.7 m^2 . Die AZ sei somit überschritten. Somit seien die Angaben in der aktuellen Kontingentsliste und die Bemessung der Lenkungsabgabe zu korrigieren. Das fragwürdige Verhalten der Baubehörde erwecke den Anschein der Befangenheit. Für Haus A sei eine BGF von 316.4 m^2 realisierbar. Fälschlicherweise habe die Bauherrschaft dem gedeckten Haupteingang auf der Westseite von Haus A nicht einbezogen. Bei der Untergeschoss-Einliegerwohnung von Haus A mit dem Zugang vom Zwischenbau über die Treppe hinunter zur Wohnungstüre in der Einstellhalle sei die Erschliessungsfläche UG-EG im Ausmass von 10.6 m^2 nicht angerechnet worden (Wohnung/Entrée $2.2 \text{ m} \times 1.3 \text{ m} = 2.86 \text{ m}^2$, Vorplatz UG/Treppe $6.45 \text{ m} \times 1.2 \text{ m} = 7.74 \text{ m}^2$). Zudem sei der Vorplatz im EG von 4.86 m^2 nicht angerechnet worden. Somit betrage die BGF für Haus A neu 303.10 m^2 . Die entsprechenden Korrekturen in der Kontingentsliste seien zu machen.

E. 6

Am 6. März 2012 duplizierte die Bauherrschaft. In ihrer Stellungnahme vom 29. Februar 2012 sei faktisch nicht zum Inhalt der Vernehmlassung der Bauherrschaft Stellung genommen worden. Die Beschwerdeführer hätten ihre Beschwerde vom (recte) 30. Dezember 2011 ergänzt und als neue Beschwerde bezeichnet, welche inhaltlich die

ursprüngliche Beschwerde ersetzen solle. Ein solches Vorgehen sei unzulässig, die Eingabe einer neuen Beschwerde mithin verspätet. Überdies entspreche ein solches Vorgehen nicht Sinn und Zweck der Gehörs-gewährung. Die neue Beschwerde sei daher aus den Akten zu weisen

respektive auf diese sei nicht einzutreten. Im Übrigen verweise sie auf ihre Vernehmlassung.

E. 7

Am 7. März 2012 verzichtete die Gemeinde auf die Einreichung einer Duplik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die Anordnung der von den Beschwerdeführern beantragten Expertise über die Gebäudehöhe- und Grenzabstandsberechnung sowie die AZ Berechnungen für beide Baugesuche erweisen sich angesichts der Sachkenntnis des Gerichtes als unnötig. Darauf ist deshalb zu verzichten. 2. Nach Auffassung sämtlicher Beteiligter ist das neue Baugesetz der Gemeinde ... vom 13. Juni 2010/18. Januar 2011 (BG) anwendbar. Dessen Art. 67 Abs. 1 sagt, dass das Gesetz nach Annahme durch die Urnengemeinde und Genehmigung der Regierung in Kraft trete und für alle beim Inkrafttreten noch nicht bewilligten Gesuche gelte. Am 18. Januar 2011 waren die Projektänderungsgesuche der Bauherrschaft noch nicht eingereicht und die Verfahren somit hängig. Folglich ist das neue BG anwendbar. 3. Das Bundesgericht hat das verwaltungsgerichtliche Urteil R 10 15 und damit auch die Baubewilligungen der Gemeinde ... vom 1. Dezember 2009 aufgehoben. Damit wurde das Verfahren in den Stand vor Erteilung der Baubewilligung zurück versetzt. Das Bundesgericht hat ausdrücklich vorgesehen, dass der Bauherrschaft die Gelegenheit einzuräumen ist, allenfalls notwendige Anpassungen des Projekts vorzunehmen. Davon hat die Bauherrschaft mit der Einreichung von Projektänderungsgesuchen Gebrauch

gemacht. Diese wurden anschliessend ausgeschrieben und die Beschwerdeführer konnten zu den Projektänderungsgesuchen umfassend Stellung beziehen und Einsprache erheben, was sie auch gemacht haben. Die Gemeinde war verpflichtet, die Projektänderungsgesuche zu behandeln. Die Abweisung der ursprünglichen Baugesuche, wie dies die Beschwerdeführer fordern, wäre nur dann möglich gewesen, wenn die Gesuche von der Bauherrschaft nicht modifiziert worden wären und die erneute Prüfung durch die Gemeinde ergeben hätte, dass der Bewilligung gesetzliche Gründe entgegengestanden hätten. Somit hat die Gemeinde mit der Entgegennahme der Projektänderungsgesuche und der Prüfung derselben formell korrekt gehandelt. Es handelt sich formell nicht um neue Baugesuche, sondern um Änderungsgesuche. Die am 1. Dezember 2009 bewilligten Pläne sind für die Beurteilung der Projektänderungsgesuche nicht mehr relevant. Damit erübrigt sich auch die Edition der am 1. Dezember 2009 bewilligten Pläne zum Vergleich. Zu beurteilen sind einzig die am 8./17. November 2011 erteilten Bewilligungen resp. die den diesbezüglichen Gesuchen zugrundeliegenden Baugesuchsunterlagen. 4. Was die Erhebung der möglichen Rügen anbelangt, sind die BF, entgegen der Auffassung der Bauherrschaft, dabei nicht auf die vom Bundesgericht aufgeführten allfällig nochmals von der Gemeinde zu überprüfenden Punkte gebunden, sondern können gemäss Art. 51 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) alle neuen Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge vorbringen, die ihnen zur Begründung der von ihnen gestellten Anträge dienlich sind. Damit ist ihnen, falls überhaupt möglich, auch aus der aus ihrer Sicht nicht auf die vorgenommenen Änderungen hinweisenden Publikation der Baugesuche sicherlich kein

Nachteil entstanden. 5. a) Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, weil der Einspracheentscheid schon am 30. August 2011 gefällt wurde, sei ihre nachträgliche Stellungnahme vom

E. 11

Oktober 2011 ausser Acht gelassen und damit das rechtliche Gehör verletzt worden. Sie übersehen dabei, dass die Baubewilligungen erst am 8. November 2011 (Mitteilung am 17. November 2011) erteilt wurden. Somit konnte die nachträgliche Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 11. Oktober 2011 vom Gemeindevorstand im Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen und berücksichtigt werden. Hätte der Gemeindevorstand aufgrund der Stellungnahme den Einspracheentscheid vom 30. August 2011 abändern wollen, hätte er dies tun können; offenbar sah er keine Veranlassung dazu.

b) Das Energiedossier liegt bei den Akten. Im Plan "Garage und Zufahrt" (Beilage 49 der Gemeinde) werden insgesamt 11 Parkplätze (sechs sind gemäss Baubewilligungen insgesamt notwendig) ausgewiesen. Selbst wenn die drei gefangenen Parkplätze nicht gezählt würden, würden immer noch zwei Parkplätze mehr als notwendig ausgewiesen. Was die Beschwerdeführer mit dem Hinweis bezwecken, das Statistikformular und das Protokoll der vorläufigen Prüfung fehlten bei den Akten, ist nicht ersichtlich. Diese Unterlagen wurden für die sachgerechte Anfechtung der Baubewilligungen und des Einspracheentscheides nicht benötigt. Weil die Gemeinde die Baubewilligungen erteilt hat, ist klarerweise davon auszugehen, dass sie von der Vollständigkeit der Baugesuche ausgegangen ist, was sie im Übrigen der Bauherrschaft mit Schreiben vom 30. Juni 2011 bestätigt hat; deshalb erübrigt sich die Vorlage eines Protokolls der vorläufigen Prüfung. Im Baubewilligungsverfahren konnten die Beschwerdeführer ja zudem rügen, die Baugesuche seien nicht vollständig. Damit ist das rechtliche Gehör hier nicht verletzt.

c) Die Beschwerdeführer monieren das Fehlen der Höhenangaben Dachtraufe (m.ü.M.) des Zwischenbaus, des Verbindungsbaus des Hauses A und der Garage. Soweit diese aber überhaupt relevant ist (vgl. weiter unten), können sie problemlos aus dem Fassadenplan Haus A (Beilage 47 der Gemeinde) herausgemessen werden. Auszugehen ist von der Höhenkote oberkant EG (1'141.38 m.ü.M.). Die Einzelheiten des Grundrisses des Tunnels lassen sich aus dem Plan "Garage und Zufahrt" (Beilage 49 der Gemeinde) und dem Plan "Umgebung" (Beilage 48 der Gemeinde) entnehmen. Im Plan "Garage und Zufahrt" sind auch die Höhenkoten der Tunnelrampe sowie des Vorplatzes festgehalten. Dass die Grenzsteine entgegen Art. 43 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kantons Graubünden (KRVO) nicht markiert worden sein sollen, ist eine unbewiesene Behauptung. Das rechtliche Gehör ist also auch diesbezüglich nicht verletzt.

6. Die Beschwerdeführer sind der Meinung, die Leitungen für Wasser und Elektrizität könnten ohne Zustimmung aller Miteigentümer von Parzelle 3982 nicht durch die Strassenparzelle 3982 geführt werden. Indessen können private Werkleitungen gemäss Art. 58 Abs. 2 BG, falls sie zwecks Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz durch ein benachbartes Grundstück geführt werden müssten, von der Gemeinde gegen Entschädigung verfügt werden, sofern sich die Nachbarn nicht einigen könnten. Die Gemeinde kann folglich die Inanspruchnahme der Strassenparzelle 3982 letztlich zwangsweise verfügen. Damit können die Bauparzellen diesbezüglich als erschlossen gelten. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 691 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) Grundeigentümer gehalten sind, die Durchleitung von u.a. Wasser und Elektrizität gegen vorgängigen vollen Ersatz des dadurch verursachten Schadens zu gestatten, insofern sich die Leitung ohne Inanspruchnahme ihres

Grundstücks gar nicht oder nur mit unverhältnismässigen Kosten durchführen lässt. Im Übrigen ist die Bauherrschaft, wie sie überzeugend dartut, weder auf ein Fusswegrecht noch auf Durchleitungsrechte für Meteorwasser und Kanalisation angewiesen. Die diesbezügliche Erschliessung erfolgt nach unten in die Via ... (vgl. Plan „Umgebung“, Beilage 48 der Gemeinde). 7. a) Zur Anfechtung einer Verfügung ist nach Art. 50 VRG befugt, wer durch sie berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Erforderlich ist dabei ein besonderes Interesse, das sich aus einer nahen und beachtenswerten Beziehung des Beschwerdeführers zum Streitgegenstand ergibt. Der Beschwerdeführer muss durch die unrichtige Rechtsanwendung somit in höherem Masse betroffen sein als jedermann. Eine

Beeinträchtigung der subjektiven Rechtsstellung ist nicht vorausgesetzt. Jedes eigene, aktuelle Rechtsschutzinteresse vermag die Legitimation zu begründen. Das Rechtsschutzinteresse besteht danach im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer eintragen würde, oder, anders gesagt, in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder anders gearteten Nachteiles, den die angefochtene Anordnung für den Beschwerdeführer zur Folge hätte. Das Interesse des Beschwerdeführers kann also auch bloss tatsächlicher Natur sein, doch muss es auf jeden Fall schutzwürdig sein, d.h. im Beschwerdeverfahren berücksichtigt zu werden verdienen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Beschwerdeverfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Mit diesen Anforderungen soll die "Popularbeschwerde" ausgeschlossen werden. Ihnen kommt dann eine besondere Bedeutung zu, wenn nicht der Verfügungsadressat, sondern eben Dritte den Entscheid anfechten. Ist auch in einem solchen Fall ein unmittelbares Berührtsein, eine spezifische Beziehungsnähe gegeben, so haben diese ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse daran, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben oder geändert wird (vgl. dazu BGE 121 II 177f., 120 Ib 487, 119 Ib 183f., 118 Ib 358, 113 Ib 228, PVG 1997 Nr. 56 sowie Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., S. 534). Massgebend ist demnach in Bausachen, ob vom Bauvorhaben Beeinträchtigungen ausgehen, die sich auf das Grundstück des Nachbarn spürbar in einer Weise negativ auswirken, dass er mehr als die Allgemeinheit betroffen ist. Ein schützenswertes Interesse setzt sodann voraus, dass die Auswirkungen des beanstandeten Bauvorhabens auf die Liegenschaft nach Art der Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden (PVG 1997 Nr. 56). Trifft dies zu, so kann die opponierende Partei grundsätzlich auch alle Rügen anbringen, die für ihre Position Vorteile erwarten lassen und die den Streitgegenstand betreffen (PVG 2003 Nr.34).

b) Die Beschwerdeführer verlangen, dass die Baugesuche aufgrund von Art. 19 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus ... neu eingereicht werden. Wie das Verwaltungsgericht bereits in R 07 102 entschieden hat, sind Baueinsprecher zur Rüge betreffend Kontingentierung überhaupt nicht legitimiert, da sie davon nicht mehr als Dritte berührt (beschwert) sind. Anders wäre dies nur, falls sie selbst hinter der Bauherrschaft auf einer Kontingentsliste stünden –was hier nicht der Fall ist. Die Einreihung eines Bauvorhabens in eine Kontingentsliste ist innerhalb eines Baubescheides ein selbständiger Streitgegenstand, der mit der bau- und planungsrechtlichen Rechtmässigkeit des Bauvorhabens als solcher nichts zu tun hat bzw. diese nicht berührt. Würde eine Rüge gegen die Kontingentseinteilung gutgeheissen, würde dies an der

Baurechtskonformität eines Bauprojektes nichts ändern. Vielmehr führte dies nur zu einer Verzögerung in der Ausführung des Bauvorhabens. Die Verzögerung der Erstellung baurechtskonformer Bauten in einer Bauzone stellt aber kein schützenswertes eigenes Interesse des Nachbarn dar, weshalb auf entsprechende Rügen gegen die Verletzung von Kontingentierungsvorschriften (inkl. Anträge auf Korrekturen der Einreihung) nicht eingetreten werden kann (vgl. PVG 2010 Nr. 29). Hinzuweisen ist auch noch darauf, dass sich das Begehren ohnehin nur auf Haus B beziehen kann. Die Wohnungen in Haus A unterstehen nicht der Kontingentierungspflicht, da es sich hier um eine Erstwohnung und um eine touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung handelt (Art. 4 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus). Insoweit wären die Beschwerdeführer ohnehin gar nicht beschwert und könnte diesbezüglich auf die Rüge auf jeden Fall nicht eingetreten werden. Selbst jedoch, wenn auf diese Rüge eingetreten würde, wäre sie als unbegründet abzuweisen. Wie weiter oben dargelegt, handelt es sich hier um Projektänderungen geringfügiger Natur, die zudem nicht kontingentsrelevant sind. Gemäss Art. 19 Abs. 3 des Gesetzes über die Einschränkung und Lenkung des Zweitwohnungsbaus konnte deshalb die Baubehörde von einer

Neueinreihung des diesbezüglich allein der Kontingentierungspflicht unterliegenden Projektänderungsgesuchs (Haus B) absehen. 8. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung der Gebäudehöhe beim Haus A. Die Gemeinde habe die Kote neuerdings auf 1141.75 m.ü.M. festgesetzt, was das Eingeständnis einer Verletzung der Gebäudehöhe von Haus A um mindestens 5 cm bedeute. Weil sich die projektierte Firsthöhe auf 1148.8 m.ü.M. bemesse, resultiere daraus eine Verletzung der Gebäudehöhe von 7 cm. Die Gebäudehöhe ist gemäss Art. 41 BG der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches. Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten, talseits darf sie bis zu 3 m überschritten werden. Zunächst ist festzuhalten, dass kein Anlass besteht, an den Resultaten der Höhenkontrolle des – fachkundigen - Geometers (Beilage 18 der Gemeinde) zu zweifeln. Dass bei der Aufnahmegenauigkeit eine Toleranz einzuberechnen ist, liegt in der Natur der Sache. Die Behauptung der Beschwerdeführer, dass die Gemeinde für Punkt 1 von einer Höhenkote von 1'141.75 m.ü.M. ausgehe, ist falsch. Die von den ihnen ins Spiel gebrachte Zahl 1'141.75 m.ü.M. resultiert aus dem Digitalen Geländemodell (DGM) vom März 1997. Die Gemeinde hat dagegen zu Recht die Angaben der Höhenkontrolle des Geometers (Beilage 18 der Gemeinde) übernommen. Dieser hat gestützt auf die zwei Digitalen Geländemodelle vom März 1997 und September 2008 einen Höhenkurvenplan erarbeitet. Daraus hat er die mutmassliche gewachsene Terrainhöhe (m.ü.M.) bei Punkt 1 interpoliert. Er kommt gemäss Höhenkontrollbericht auf 1'142.03 m.ü.M., was mit der Aufnahmegenauigkeit von +/-7 cm im Wiesland in diesem Punkt ein gewachsenes Terrain von maximal 1'142.10 m.ü.M. und von minimal 1'141.96 m.ü.M. ergibt. Bei einer Firsthöhe von 1'148.8 m.ü.M. ergibt sich somit eine

Gebäudehöhe von maximal 6.84 m. Da die zulässige Gebäudehöhe gemäss Art. 26 BG (Zonenschema) in der Wohnzone A 7 m beträgt, ist sie eingehalten. Diese Höhenkote entspricht zudem ungefähr derjenigen, welche die Bauherrschaft im Plan Fassaden Haus A für diese Ecke angegeben hat und wie sie nach Angaben der Gemeinde im angefochtenen Entscheid auch schon im ersten Bewilligungsverfahren angenommen wurde (1'142.09 m.ü.M.). Die Richtigkeit dieser Annahme im ersten Baubewilligungsverfahren hat sich folglich in diesem Verfahren bestätigt. 9. a) Die Beschwerdeführer behaupten, die Auflage

betreffend den nicht bewilligbaren Balkon sei diffus und machen damit geltend, sie sei nicht durchsetzbar. Dem ist indessen nicht so. Die Gemeinde hat den Nebenbau gemäss Ziff. b19 nicht bewilligt. Aus den Plänen (Fassaden Haus B [Beilage 77 der Gemeinde] und Grundrisse und Schnitt Haus B [Beilage 76 der Gemeinde]) geht hervor, was nicht bewilligt wurde. Nicht bewilligt wurden die beiden seitlichen Mauern gemäss Grundrissplan Untergeschoss Haus B und der darauf zu erstellende Balkon gemäss Fassade Nord, Fassade Ost und Fassade Süd des Hauses B. Diese Bauteile dürfen folglich nicht erstellt werden. Die Bauherrschaft kann diesbezüglich ein Projektänderungsgesuch einreichen, für welches wiederum ein Bewilligungsverfahren durchgeführt werden muss – mit entsprechender Einsprachemöglichkeit. Die Gemeinde hat in Ziff. b19 der Baubewilligung für Haus B den entsprechenden Vorbehalt gemacht. Bei der Nichtbewilligung dieses Anbaus handelt es sich nicht um eine Auflage. Die Bauherrschaft ist frei, ob sie den Entscheid der Gemeinde betreffend Nichtbewilligung dieses Anbaus akzeptiert, was vorliegend der Fall ist, weil die Bauherrschaft diesen Entscheid der Baubehörde nicht angefochten hat, und es damit sein Bewenden hat oder ob sie erneut ein Gesuch um Projektänderung für Haus B einreicht. b) Wurde der Anbau auf der Ostseite aber nicht bewilligt, fällt die Argumentation der Beschwerdeführer betreffend Grenzabstandsverletzung zu Parzelle 3980 in sich zusammen. Unbestritten ist die Südfassade 13.95 m lang (vergleiche

Grundrissplan EG Haus B [Beilage 76 der Gemeinde]). Weil die Ostfassade schräg verläuft und sich diese Schräge über die Front des Abstellraumes gemäss Grundrissplan Untergeschoss Haus B fortsetzt, könnte man – gestützt auf Art. 40 Abs. 2 BG - noch argumentieren, die Südfassade sei länger als 13.95 m, auch wenn der Anbau Ost weggelassen würde und für die Fassadenlänge Süd der äusserste Punkt des Abstellraumes gemäss Grundrissplan Untergeschoss Haus B (Beilage 76 der Gemeinde) massgebend wäre. Es handelt sich um ungefähr 60 cm, welche so noch zu den 13.95 m hinzugerechnet werden müssten. Die gesamte Fassadenlänge Süd würde jedoch auch dann höchstens 14.55 m ausmachen. Gemäss Art. 40 Abs. 1 BG ist aber ein Mehrlängenzuschlag für den Grenzabstand nur dann zu machen, wenn die Seite eines Gebäudes in den Wohnzone A und B länger als 15 m ist. Dies ist hier nicht der Fall. Der Nebenbau Süd als solcher erfährt also auch keinen Mehrlängenzuschlag und entspricht folglich mit einem Grenzabstand von 2.5 m Art. 39 Abs. 2 BG. Eine Mehrlängenzuschlag ist auch an der Nordseite von Haus B nicht zu machen, weil diese – ohne den nicht bewilligten Anbau Ost – lediglich 10.19 m lang ist und auch, wenn man argumentiert, sie müsse wie die Südseite behandelt werden, wegen Nichterreicherung der Marke von 15 m ebenfalls kein Mehrlängenzuschlag gemacht werden muss. Der Mindestabstand von 5 m ist auch bei Ecke 1 von Haus B, welche der Nordgrenze von Parzelle 4409 am nächsten liegt, eingehalten. Gegenüber Parzelle 1589 ist der Grenzabstand mit 6.72 m gut eingehalten. 10. Die Beschwerdeführer behaupten, die Oberkante der Garagendecke bei Gebäudeecke 21 rage mindestens 0.4 m über das gewachsene Terrain von 1997 heraus. Der Geometer habe das gewachsene Terrain bei Punkt 5, welcher 0.25 m bergwärts von Punkt 21 gemäss Projektplänen entfernt liege, mit 1'142.85 (recte: 1142.86) m.ü.M. beziffert. Die Oberkante der Betondecke der Einstellhalle liege auf 1'143.2 m.ü.M., womit sie das gewachsene Terrain sogar um 0.44 m überrage.

Zunächst ist einmal festzuhalten, dass „Gebäudeecke 21“ resp. „neu Gebäudeecke 12“ in den Projektplänen nicht vorkommt. Indessen wird ein Punkt 12 in der Aufnahme des Geometers vom 27./28 Juni 2011 (Beilage 40 der Gemeinde) festgehalten. Nach dieser Aufnahme beträgt die tatsächliche Terrainhöhenkote bei Punkt 12 (Koordinaten

740354.040/189049.690) 1'142.76 m.ü.M. Dieser Punkt liegt nach Beilage 54 der Gemeinde (letztes Blatt der Aufnahme des Geometers vom 8. September 2011) aber nicht in der Halle, sondern im Abstellraum und (wie Punkt 5 in der Halle) innerhalb des Grenzabstandes. Der Abstellraum weist nach dieser Beilage (entspricht im Übrigen Beilage 18 der Gemeinde, dort fehlt nur dieses letzte Blatt) eine Höhenkote unterkant Decke von 1'140.70 m.ü.M. (oder oberkant Decke, + 30 cm = 1'141.00 m.ü.M. auf. Damit ist auch der Abstellraum unterirdisch. Im Übrigen ist unklar, was die Beschwerdeführer mit dem Hinweis auf Punkt 12 bezwecken. Seine Höhe beträgt 1'142.76 m.ü.M., also 10 cm weniger als Punkt 5 (1'142.86 m.ü.M.). Dies bestätigt die Richtigkeit der Höhenmessung des Geometers, liegt doch Punkt 5 unbestritten ca. 25 cm bergwärts des Punktes

E. 12

Der östliche Vorbau weist kein Flachdach, sondern eine Terrasse auf. Die Terrasse ist zumindest teilweise mit dem Hauptdach überdeckt. Der Eingangsbereich ist gemäss den Plänen nicht überdeckt. (Zu alledem Beilage 47 der Gemeinde). Gemäss Art. 42 Abs. 4 BG wären Flachdächer hier zudem zulässig (Nebenbauten).

E. 13

Die minimale Neigung des Vorplatzes zur Einfahrt in den Tunnel (vgl. dazu Beilage 49 der Gemeinde) ist sachlich begründet (Entwässerung). Wie aus dem Plan Umgebung (Beilage 48 der Gemeinde) hervorgeht, ist die Verkehrssicherheit nicht gefährdet. Nach Süden ist die Sicht vom Tunnelvorplatz auf die Strasse völlig frei. Gegen Norden ist der Einfahrtsradius absolut ausreichend dimensioniert, insbesondere auch, weil die Via nach der Einfahrt vom Tunnelvorplatz in dieselbe eine Rechtskurve beschreibt, von der Einfahrt vom Tunnelvorplatz aus also besonders gut einzusehen ist. Die VSS-Normen, auf die das Baugesetz zudem keinen Bezug nimmt, können lediglich Empfehlungscharakter haben. Die Voraussetzungen von Art. 51 BG sind vorliegend erfüllt.

E. 14

a) Die Beschwerdeführer beanstanden die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) beim Haus A (vgl. dazu Plan „AZ-Berechnung“, Beilage 45 der Gemeinde). Im Haus A wurde das Entrée zur im UG liegenden Wohnung fälschlicherweise nicht angerechnet. Dieses beträgt gemäss Berechnungen der BF 2.86 m². Diese Wohnung ist direkt von der Tiefgarage aus erreichbar, wie aus dem Plan Garage und Zufahrt hervorgeht. Der Vorplatz UG bzw. die Treppe von 7.74 m² sind jedoch, weil nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessend, nicht anzurechnen. Die Treppe stellt die Verbindung her zwischen der – nicht anrechenbaren – Tiefgarage (Art. 37 Abs. 2 lit. c BG) und dem Vorplatz/Eingangsbereich von Haus A, welcher ja offen und somit nicht anrechenbar ist (Art. 37 Abs. 2 lit. e BG; selbst, wenn der Eingangsbereich überdacht wäre, wäre er nicht anrechenbar). Im Haus A resultiert also eine Korrektur von 2.86 m². Nachdem indessen genügend aGF-Reserve auf Parzelle 4111 zur Verfügung steht (die anrechenbare konsumierte aGF für Haus A betrüge neu 290.06 m²; die auf Parzelle 4111 verfügbare aGF beträgt insgesamt 316.4 m²) erweist sich Haus A diesbezüglich aber auch so als baugesetzeskonform. b) Ebenfalls beanstanden die Beschwerdeführer die Berechnung der aGF bei Haus B (vgl. dazu Plan „AZ-Berechnung“, Beilage 45 der Gemeinde). Im Haus B verlangen sie die Anrechnung der südostseitig freigelegten Räume im OG. Der Fitnessraum und der Lift sowie der Vorplatz und die Treppe seien anrechenbar. Das angeblich im OG von Haus B bestehende Berechnungsmanko von 1 m² BGF wird von ihnen lediglich behauptet, aber weder

nachgewiesen noch begründet und die Rüge ist somit nicht zu hören. Gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. g BG sind Hallenbäder, Sport- und Saunaanlagen nicht anrechenbar. Die Bestimmung verlangt nach ihrem Wortlaut jedoch als Grundsatz die Anrechenbarkeit aller Geschossflächen für die Berechnung der Ausnützungsziffer. Daneben stipuliert es gewisse Ausnahmen von der Anrechenbarkeit. Das Kriterium der Ausbaubarkeit ist eine Selbstverständlichkeit, die sich schon aus dem Grundsatz der Anrechenbarkeit

aller Geschossflächen ergibt. Neben das Kriterium des Dienens tritt somit alternativ jenes der Eignung. Folglich gehört auch ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnützung. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient beziehungsweise hierfür ausbaubar ist, muss aufgrund seiner objektiven Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden; ohne Belang ist auch der Ausbaustandard (vgl. etwa VGU R 10 41; R 05 96). Dabei muss jeder in Frage kommende Raum einzeln beurteilt werden. Dies setzt der Vergleichbarkeit eines Bauvorhabens mit anderen Baugesuchen enge Grenzen (zu alledem VGU R 11 18) Den Beschwerdeführern ist zuzugestehen, dass der betreffende Raum gut belichtet ist. Aufgrund der Raumverhältnisse und der bestehenden, nicht leicht zu verändernden räumlichen Einteilung ist er zu Wohnzwecken nicht gerade gut geeignet. Den Hauptteil des im Vergleich zum EG und zum OG des Hauses B einen relativ kleinen Grundriss aufweisenden UG's machen der Lift und die Rundtreppe sowie die in der Südwestecke befindliche Sauna aus. Die Rundtreppe befindet sich zudem mitten innerhalb des Grundrisses, was zusammen mit dem Lift im hinteren Teil (Sauna, Eingangsbereich) enge räumliche Verhältnisse ergibt. Vom Eingangsbereich gelangt man durch eine Tür in die Ankleide und in den Fitnessraum Dieser Raum weist als einziger in diesem Stockwerk Wohnqualität auf. Er ist deshalb an die aGF anzurechnen (37.5 m²). Die Erschliessungsflächen des Lifts (je ca. 4 m²) sind über alle vier Stockwerke gesehen identisch. Sie sind fälschlicherweise zweimal (im EG und OG) angerechnet worden. Die Lift-Grundfläche darf logischerweise aber nur einmal angerechnet werden; der Lift kann ja zu einer Zeit nur in einem Stockwerk sein. Die eine Lift-Grundfläche ist deshalb von der anrechenbaren Fläche abzuziehen. Ebenfalls fälschlicherweise ist aber die hinter der Eingangstür von der Tiefgarage ins Garagengeschoss des Hauses B liegende, zum Lift und zur

Rundtreppe führende Treppe/der Vorplatz vor dem Lift (ca. 6 m²) und die Rundtreppe (2x, einmal im Garagengeschoss und einmal im UG, je ca. 4 m²) nicht angerechnet worden, obwohl diese Flächen ebenfalls anrechenbare Räume (im EG und OG) erschliessen. Diese Flächen (ca. 14 m²) sind noch zur aGF hinzuzuzählen. Die aGF-Reserve auf Parzelle 4409 (169.4 m² – 158.6 m² = 10.8 m²) genügt für diese Mehrfläche (37.5 m² + ca. 14 m² - ca. 4 m² = ca. 47.5 m²) nicht. Die Beschwerde erweist sich diesbezüglich als begründet. Die Überschreitung der AZ kann aber, dem Verhältnismässigkeitsprinzip folgend, nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen, weil diese Baugesetzwidrigkeit mit der in solchen Fällen üblichen Auflage korrigiert werden kann, dass vor Baubeginn die noch benötigte aGF im Umfang von ca. 36.7 m² (ca. 47.5 m² - 10.8 m²) beschafft werden muss. Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang noch zu prüfen haben, ob allenfalls noch weitere Flächen, wie z.B. der Eingang Haus B von der Tiefgarage, allenfalls nicht anrechenbar ist. Diesbezüglich ist die Beschwerde somit teilweise gutzuheissen und die Angelegenheit zur

Ergänzung der Baubewilligung 2009-0062 nach der Berechnung der zusätzlich benötigten aGF mit der vorstehend erwähnten Auflage und der aus dieser Auflage resultierenden Korrekturen der Baubewilligung (insbesondere lit.a) an die Gemeinde zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

E. 15

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zu 9/10 unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beschwerdeführer und zu je 1/20 zulasten der Bauherrschaft und der Gemeinde. Bei den Parteientschädigungen ist von den ausgewiesenen Kostennoten der Parteien und dem Umfang des Obsiegens auszugehen. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdeführer die Bauherrschaft mit Fr. 6'500.-- zu entschädigen hat. Umgekehrt haben die Gemeinde und die Bauherrschaft die Beschwerdeführer mit je Fr. 350.-- zu entschädigen. Der Gemeinde steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu.

Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird bezüglich der Baubewilligung 2009-0062 (Haus B) im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Die Angelegenheit wird bezüglich der Baubewilligung 2009-0062 (Haus B) an die Gemeinde zurückgewiesen, damit diese nach Berechnung der im Sinne der Erwägungen noch zu beschaffenden aGF die Baubewilligung 2009-0062 mit der Auflage ergänzt, dass vor Baubeginn diese aGF von der Bauherrschaft noch beschafft werden muss und die aus dieser zusätzlichen Auflage resultierenden Korrekturen in der Baubewilligung 2009-0062 vornimmt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 1'093.-- zusammen Fr. 9'093.-- gehen zu 9/10 und unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beschwerdeführer und zu je 1/20 zulasten der Bauherrschaft und der Gemeinde und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die Beschwerdeführer entrichten der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 6'500.-- (inkl. MWST). Die Gemeinde und die Bauherrschaft haben die Beschwerdeführer mit je Fr. 350.-- (inkl. MWST) zu entschädigen Auf die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 31. Januar 2013 nicht eingetreten (1C_394/2012).

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