

GR_GERICHTE R 2013 187 vom 4. Februar 2014

GR Gerichte, 2014-02-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2013 187](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_187)

FR: GR_GERICHTE R 2013 187 du 4 février 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 187 del 4 febbraio 2014

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 14. Dezember 2012 nahm E._____ Stellung zu den Einsprachen und verlangte sinngemäss deren Abweisung. Das geplante Gebäude füge sich in das Quartier ein. Ein Gartenanteil als Gestaltungsvorgabe sei nicht zwingend. Form und Grösse seien zonenkonform und zweckmässig und entsprächen den Vorgaben der Gemeinde.

E. 6

Am 18. Dezember 2012 wies der Gemeindevorstand die Einsprache ab und bewilligte das Baugesuch unter Bedingungen und Auflagen. So sei insbesondere die Treppe bei der Berechnung der anrechenbaren BGF zu berücksichtigen, woraus sich eine Ausnutzungsziffer von 0.577 – und nicht 0.52 – ergebe, was aber in der DE 2 immer noch zulässig sei.

E. 7

Am 28. Januar 2013 liessen die Einsprecher dagegen Beschwerde an das Verwaltungsgericht Graubünden erheben. Daraufhin hob der Gemeindevorstand am 15. März 2013 den angefochtenen Entscheid wegen Verfahrensfehlern auf und nahm die Sache zur neuen Behandlung im Sinne der Erwägungen zurück. Am 22. März 2013 schrieb das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab (vgl. Abschreibungsverfügung des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 76 vom 22. März 2013).

E. 8

Auf entsprechende Aufforderung hin bestätigte E._____ der Gemeinde am 27. März 2013, dass er ausschliesslich Erstwohnungen realisieren werde. Am 30. Mai 2013 teilte die Gemeinde den Einsprechern mit, dass

- 4 - das Einspracheverfahren trotz Aufhebungsentscheids nicht wiederholt werden müsse, gab ihnen aber die Möglichkeit, sich zur vorgesehenen Erstwohnungsnutzung zu äussern. Am 10. Juni 2013 schrieben diese, die Einschränkung beim Zweitwohnungsbau sei für sie kein Thema. Weiter wiederholten sie aus ihrer Einsprache, dass die Form der Parzelle und das Ausmass des Nutzungstransports zu einem disproportionierten Baukörper führen würden. Dazu reichten sie eine Fotomontage des geplanten Bauprojekts ein.

E. 9

Am 25. Juni 2013 wies der Gemeindevorstand die Baueinsprachen erneut ab und erteilte die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen, namentlich jener, dass nur Erstwohnungen

realisiert werden. Zur Begründung führte der Gemeindevorstand aus, die Nutzungsübertragung sei massvoll und deshalb zulässig. Das geplante Gebäude sei sodann zonenkonform und der Baukörper halte sich an den ortsüblichen Baustil und füge sich damit einwandfrei in die vorliegende bauliche Umgebung ein.

E. 10

Am 21. August 2013 erhoben A._____ und B._____ sowie C._____ und D._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids vom 25. Juni 2013. Zur Begründung führten sie im Wesentlichen aus, die Gemeinde X._____ lasse einen Nutzungstransport zu, sofern dieser massvoll sei und die zonengemässe Siedlungsstruktur wahre. Die Parzelle 3581 sei bereits für sich allein baureif. Ein Nutzungstransport zur vollen Ausschöpfung der anderen Baupolizeivorschriften über grösstmögliche Gebäude sei nicht mehr massvoll. Ob ein Nutzungstransport massvoll sei, beurteile sich am Verhältnis zwischen der bereits vorhandenen BGF am Baustandort und der transportierten BGF, wobei Letztere nur einen Bruchteil Ersterer ausmachen dürfe und bei einem Neubau deutlich unter der Hälfte liegen soll. Der vorgesehene

- 5 - Nutzungstransport sei nicht massvoll. Der angefochtene Entscheid führe zu einer eklatanten und mit der kommunalen Ortsplanung nicht vereinbaren Aufzoning einer Einzelparzelle. Sodann enthalte die kommunale Vorschrift über die Zulässigkeit des Nutzungstransports, welche verlangt, dass trotz Nutzungstransport die zonengemässe Siedlungsstruktur erreicht und eingehalten werden müsse, eine Ästhetikvorschrift, die strenger sei, als die allgemeine kantonrechtliche Ästhetikvorschrift. Ob das geplante Bauvorhaben ästhetisch und mit der lokalen Siedlungsstruktur vereinbar sei, könne am besten bei einem Augenschein gezeigt werden, der hiermit beantragt wurde.

E. 11

Am 4. September 2013 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Aufgrund der Gemeindeautonomie im öffentlichen Baurecht habe sich das Verwaltungsgericht bei der Rechtsanwendung und -auslegung von selbständigem Gemeinderecht in Zweifelsfällen, wenn die Auslegung schwierig sei oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen seien, Zurückhaltung aufzuerlegen. Der Gemeinde stehe in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreifen dürfe, wenn die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Diese Kognitionsbeschränkung sei vorliegend vor allem in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit des Nutzungstransports zu beachten. Sodann liege der Sinn der Ausnutzungsziffer nur am Rande in der Begrenzung der Grösse von Baukuben. Diese habe auch nicht zum Ziel, eine einheitliche Überbauung der Zone mit gleichgrossen Bauten zu gewährleisten. Mit der Ausnutzungsziffer solle nur erreicht werden, dass in einer Bauzone, gesamthaft betrachtet, eine gewisse Baudichte nicht überschritten werde. In diesem Kontext sei die kommunale Vorschrift zu verstehen, welche eine massvolle, die zonengemässe Siedlungsstruktur wahrende Nutzungsübertragung vorschreibe. Die vorgesehene Nutzungs-

- 6 - übertragung sei massvoll. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Parzelle 3581 bereits für sich allein baureif und zweckmässig überbaubar sei. Das Bauprojekt füge sich im Übrigen gut in die angestrebte Siedlungsstruktur ein. Es liege im Wesen der Sache, dass in einer Dorf- bzw. Dorferweiterungszone die Siedlungsstruktur massgeben sei,

welche in den Kerngebieten bereits vorhanden sei. Das geplante Bauvorhaben entspreche etwa dem, was im Siedlungskern der Gemeinde anzutreffen sei. Der Baukörper halte sich an den ortsüblichen Baustil und füge sich einwandfrei in die vorliegende bauliche Umgebung ein. Zudem sei das Bauvorhaben zonenkonform. Die kommunale Vorschrift über die Nutzungsübertragung regle die bauliche Dichte und bezwecke keine Verschärfung der kommunalen oder kantonalen Ästhetikvorschrift.

E. 12

Am 5. September 2013 beantragte auch E._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Der vorgesehene Nutzungstransport sei massvoll und das Bauprojekt halte sämtliche Bauparameter ein. Der Beschwerdegegner zeigte sodann auf, dass auch bei einem Bauprojekt mit einer deutlich geringeren BGF ein Bauvolumen gleicher Grösse entstehen könnte. Der vorgesehene Nutzungstransport ändere damit am Bauvolumen nichts. Ein Zusammenhang zwischen Nutzungstransport und davon beeinflusster Gesamtwirkung einer Siedlungsstruktur und Ästhetik sei des Weiteren nicht begründet und auch nicht nachvollziehbar.

E. 13

Am 18. September 2013 verzichteten die Beschwerdeführer auf eine Replik. Am 24. September 2013 verzichtete auch die Beschwerdegegnerin und am 1. Oktober 2013 der Beschwerdegegner auf eine weitere Stellungnahme.

- 7 -

E. 14

Am 31. Januar 2014 führte das Verwaltungsgericht im Beisein der Parteien und ihrer Rechtsvertreter vor Ort einen Augenschein durch, an welchem den Anwesenden Gelegenheit geboten wurde, ihren Standpunkt anhand der Örtlichkeiten mündlich zu verdeutlichen, wobei sie darauf hingewiesen wurden, dass auf rechtliche Ausführungen zu verzichten ist. Auf die Ausführungen und Erkenntnisse anlässlich des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt in vorliegender Angelegenheit ist der Bau- und Einspracheentscheid vom 25. Juni 2013. Dieser Entscheid ist gestützt auf Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anfechtbar. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten. 2. Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nach Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) grundsätzlich nichtig. In der Gemeinde X._____ ist der Zweitwohnungsanteil von 20 % überschritten. Die angefochtene Baubewilligung wurde mit der ausdrücklichen Auflage erteilt, dass die Wohnungen dauernd und ausschliesslich durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde als Erstwohnungen, genutzt werden. Diese öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch anzumerken. Damit fällt die angefochtene Baubewilligung nicht unter die Nichtigkeitsfolge im Sinne von Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV und entspricht im Übrigen den bundesrechtlichen Vorgaben nach Art. 4 lit. a i.V.m. Art. 6 der Verordnung über Zweitwohnungen (ZwVO; SR 702).

- 8 - 3. a) Streitgegenstand ist in vorliegender Angelegenheit einerseits die Zulässigkeit des vorgesehenen Nutzungstransports, andererseits die Frage, ob das geplante Bauvorhaben

ästhetisch gut gestaltet und mit der lokalen Siedlungsstruktur vereinbar ist und sich damit genügend in die Umgebung einordnet. Zur besseren Beurteilung der Streitsache wurde am 31. Januar 2014 ein Augenschein durchgeführt. Anlässlich dieses Augenscheins wurde festgestellt, dass das Bauprojekt nicht mehr profiliert war. Daraufhin beantragten die Beschwerdeführer den Abbruch des Augenscheins und dessen Wiederholung, sobald die Profile stehen. Das Gericht sah von einem Abbruch des Augenscheins ab, erklärte aber, dass ein zweiter Augenschein durchgeführt werde, sollte sich herausstellen, dass die Bauprofile für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache erforderlich seien. Die Parteien zeigten sich mit diesem Vorgehen einverstanden. b) Anlässlich des Augenscheins wurden das zu überbauende Grundstück und die Umgebung aus zwei verschiedenen Perspektiven betrachtet, einmal von der Via N._____ aus, welche die Parzellen 3581 und 3309 trennt, und einmal von der unterhalb des zu überbauenden Grundstücks liegenden Via M._____ aus. Aus beiden Perspektiven wurden Fotos des zu überbauenden Grundstücks und der Umgebung gemacht. Das Verwaltungsgericht konnte sich dabei ein Bild von der Umgebungssituation machen. Zudem wurden die Grundstücksgrenzen von den Parteien markiert und die Grenzen des geplanten Gebäudes mit Holzpfosten angedeutet; auch davon wurden Fotos gemacht. Weiter erklärten die Beschwerdeführer dem Gericht, dass die Gebäudehöhe des geplanten Baus etwa ein Meter über der Firsthöhe des Nachbargebäudes auf Parzelle 3308 liegen würde. Sodann wurde am Augenschein die bereits bei den Akten liegende Fotomontage des geplanten Gebäudes gezeigt. Aufgrund dieses Augenscheins und anhand der gemachten Fotos von der Umgebung und der

- 9 - Grenzverläufe, der Baupläne und der Fotomontage des geplanten Bauprojekts vermochte sich das Verwaltungsgericht ein ausreichendes Bild über die Situation und das geplante Bauvorhaben zu machen. Insbesondere sind die Abmessungen des Gebäudes für das Verwaltungsgericht genügend vorstellbar und die Vereinbarkeit mit der Umgebung abschätzbar. Das Verwaltungsgericht erachtet deshalb die Durchführung eines zweiten Augenscheins mit Profilierung als nicht erforderlich, um die vorliegenden Fragen zu beurteilen, weshalb davon abzusehen ist. 4. a) Strittig und materiell zu prüfen ist zunächst der vorgesehene Nutzungs-transport von Parzelle 3309 auf Parzelle 3581. Die Beschwerdeführer machen geltend, der Nutzungs-transport verstosse gegen Art. 51 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG), weil er nicht massvoll sei und der zonengemässen Siedlungsstruktur widerspreche. b) Nach Art. 51 Abs. 1 BG kann die Baubehörde massvolle Nutzungsübertragungen zwischen Grundstücken in gleichen Bauzonen innerhalb eines begrenzten Siedlungsteils zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt und die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann. Vorbehalten bleiben weitergehende Nutzungsverlegungen nach den Anordnungen des Allgemeinen Gestaltungsplanes oder eines Quartierplanes. c) Nach bestätigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung fällt das öffentliche Baurecht im Kanton Graubünden grundsätzlich in den Autonomiebereich der Gemeinden. In Bezug auf all jene Fragen, die im kantonalen Gesetz nicht abschliessend geregelt sind und bei denen den Gemeinden eine relativ erhebliche Gestaltungsfreiheit zusteht, stellen die Vorschriften der kommunalen Bauordnungen entsprechend autonomes Gemeinderecht

- 10 - dar (vgl. BGE 128 I 3 E.2b). Die Gemeindeautonomie bezieht sich dabei nicht nur auf die Rechtsetzung, sondern auch auf die Rechtsanwendung und -auslegung, wenn die anwendbare Bestimmung dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das

Verwaltungsgericht hat sich dann bei der Anwendung und Auslegung solcher Normen Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 10 80 vom

E. 15

Februar 2011 E.2b, R 10 50 vom 6. Juli 2010 E.1, R 09 14 vom 23. Juni 2009 E.1). d) Das kantonale Recht kennt keine Regelung zur Nutzungsübertragung. Die kommunale Bestimmung in Art. 51 Abs. 1 BG zur Zulässigkeit der Nutzungsübertragung stellt damit selbständiges Gemeinderecht dar, weshalb sich das Verwaltungsgericht bei der Anwendung und Auslegung der genannten Bestimmung entsprechende Zurückhaltung aufzuerlegen hat und die aufgeworfenen Fragen mit soeben umschriebener Kognition prüft. 5. a) Die Beschwerdeführer machen geltend, die vorgesehene Nutzungsübertragung verstosse gegen Art. 51 Abs. 1 BG. Nachdem die neue Quartierstrasse die frühere Parzelle 3309 durchtrennt habe, hätten C._____ und D._____ einen Teil ihrer Parzelle abgeben müssen. Deswegen und dank verhältnismässig hohen Baubefugnissen in der DE 2 sei die neue Parzelle 3581 für sich allein bereits baureif und zweckmässig überbaubar geworden. Ein Nutzungstransport zur vollen Ausschöpfung der anderen Baupolizeivorschriften über grösstmögliche Gebäude wäre nicht massvoll, weil er keine einschränkende Wirkung hätte. Ob ein Nutzungstransport massvoll sei, müsse mit einem Vergleich zwischen derjenigen BGF, welche die Baustandortparzelle selber liefern könne und derjenigen BGF, welche von einer Nachbarparzelle dazukomme, entschieden werden. Letztere dürfe nur einen Bruchteil Ersterer ausmachen und bei einem Neubau solle sie deutlich unter die Hälfte zu liegen kommen. Der vorgesehene Nutzungsübertrag entspreche rund zwei Dritteln der auf dem Baustandort bereits vorhandenen BGF und erhöhe die tatsächliche Ausnutzungsziffer der Parzelle 3581 von 0.7 auf über 1.1, was nicht mehr massvoll sei. Die höchste Ausnutzungsziffer in der Gemeinde betrage 0.9. Deshalb führe der angefochtene Entscheid zu einer eklatanten und mit der kommunalen Ortsplanung nicht vereinbaren Aufzoning einer Einzelparzelle. b) In PVG 1993 Nr. 23 E.2 hat sich das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Auslegung einer kommunalen Vorschrift über den Nutzungstransport eingehend mit dem Sinn und Zweck von Ausnutzungsziffern und den Voraussetzungen für einen Ausnutzungstransport auseinandergesetzt. Dem publizierten Entscheid kann entnommen werden, dass eine allfällige Einschränkung einer Nutzungsübertragung auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen muss. Aus dem Sinn und Zweck der Ausnutzungsziffer allein lässt sich nämlich eine Beschränkung nicht ableiten. Die Ausnutzungsziffer ist ein zonenplanerisches Mittel mit dem Hauptzweck, die bauliche Dichte zu begrenzen; sie ermöglicht einer Gemeinde, die Intensität der Besiedlung, das heisst die Zahl der Wohnungen und Arbeitsstätten, also praktisch die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung, bezogen auf eine bestimmte Fläche, zu beeinflussen. Als Grundsatz zur Bestimmung der baulichen Dichte wird zunächst auf die nach den Aussenmassen der Gebäude ermittelte Fläche aller Geschosse, also auf

- 12 - die BGF, abgestellt. Sodann werden von der BGF jene Bauteile abgezogen, welche die bauliche Dichte nicht unmittelbar beeinflussen, das heisst, für die Grösse der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung keine oder nur untergeordnete Bedeutung haben. Daraus folgt, dass der Sinn der Ausnutzungsziffer nur am Rande in der Begrenzung der Grösse von Baukuben liegt. Dazu dienen vielmehr vor allem die Vorschriften über die Gebäude- und Grenzabstände, Gebäudelängen und -höhen sowie die Geschosszahl. Die erwähnten Bestimmungen, vor allem die Abstandsvorschriften, bewirken aber ebenso wie die Ausnutzungsziffer Beschränkungen der baulichen Dichte und regeln den Grad der möglichen baulichen Massierung. Das Zusammenwirken der verschiedenen Normen, welche für eine Bauzone gelten, bestimmt den baulichen Charakter des jeweiligen Gebietes in Bezug auf die bauliche Dichte, das Erscheinungsbild und die Grösse der Baukuben. Die neben den Vorschriften über die Ausnutzungsziffer bestehenden übrigen Bestimmungen führen dabei automatisch dazu, dass nicht beliebig viel Ausnutzung von einer Parzelle auf die andere transportiert werden kann. Das Ausmass der maximal transportierbaren Fläche findet seine Grenze damit auf jeden Fall an der Einhaltung der übrigen Baupolizeivorschriften (PVG 1993 Nr. 23 E.2; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 05 31 vom 14. Juli 2005 E.2, R 04 41 vom 26. Oktober 2004 E.2b [eine dagegen erhobene staatsrechtliche Beschwerde wies das Bundesgericht im Urteil 1P.134/2005 vom 19. Mai 2005 ab, soweit es darauf eintrat], R 02 24 vom 28. März 2002 E.3a). c) Nach Art. 51 Abs. 1 BG kann die Baubehörde eine "massvolle Nutzungsübertragung" zulassen, sofern "die zonengemässe Siedlungsstruktur trotz Nutzungsverlagerung erreicht und eingehalten werden kann". Darin liegt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungsübertragung in materieller Hinsicht begründet, wobei die Regelung auf eine absolute Beschränkung

- 13 - zugunsten von unbestimmten Rechtsbegriffen verzichtet. Sie räumt so der Baubehörde bei der Beurteilung eines Nutzungstransports einen gewissen Ermessensspielraum ein, den das Verwaltungsgericht unter Anwendung der beschränkten Kognition zu gewähren hat (vgl. dazu E.4). d) Die beiden betroffenen Parzellen befinden sich in der Zone DE 2 mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss kommunalem BG von 0.7. Die BGF auf Parzelle 3581 mit einer Grundstücksfläche von 354 m² beträgt damit für sich allein betrachtet 247.8 m², das geplante Bauprojekt konsumiert 391.68 m². Damit die zulässige Ausnutzungsziffer von 0.7 eingehalten werden kann, müsste mindestens eine BGF von 143.88 m² von Parzelle 3309 auf Parzelle 3581 übertragen werden, was ca. 58 % der auf Parzelle 3581 bereits vorhandenen BGF beziehungsweise ca. 37 % der total auf Parzelle 3581 zu verbauenden BGF entspricht. Diese Nutzungsübertragung von etwas mehr als einem Drittel bezeichnete die Gemeinde als massvoll im Sinne von Art. 51 Abs. 1 BG. Die kommunale Regelung, wonach eine Nutzungsübertragung zulässig sei, sofern diese "massvoll" sei und die "zonengemässe Siedlungsstruktur" wahre, sei im Kontext der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zu verstehen, wonach der Sinn der Ausnutzungsziffer nicht darin liege, eine einheitliche Überbauung der Zone mit gleich grossen Bauten zu gewährleisten, sondern dafür zu sorgen, dass in einer Bauzone – gesamthaft betrachtet – eine gewisse Baudichte nicht überschritten werde (vgl. zu dieser Rechtsprechung vorne E.5b). Das kommunale BG lasse Nutzungsübertragungen nicht nur bei direkt angrenzenden Grundstücken, sondern in weiterem Ausmass zu. Mit den Kriterien "massvoll" und "Siedlungsstruktur" sei die Möglichkeit geschaffen worden, trotz dieser erweiterten Nutzungsübertragung eine gewisse lokale Baudichte zu wahren.

- 14 - Das kommunale BG nimmt durch die Möglichkeit dieser erweiterten Nutzungsübertragung also punktuelle bauliche Massierungen innerhalb einer Zone in Kauf, sofern diese massvoll sind und die Siedlungsstruktur gewahrt bleibt. Vorliegend steht eine Nutzungsübertragung zwischen zwei direkt benachbarten Parzellen im Streit. Vor der Erschliessung bildeten die beiden Parzellen eine zusammenhängende Parzelle, heute sind sie durch eine neu erstellte Quartierstrasse getrennt. Das Bauvorhaben bezieht beide Parzellen mit ein. Deshalb drängt es sich tatsächlich auf, die beiden Parzellen zusammen zu betrachten; dies besonders auch, weil die Übertragung einer BGF von 143.88 m² von Parzelle 3309 auf Parzelle 3581 im Gegenzug an die Mehrausnutzung auf Parzelle 3581 die Überbaubarkeit der direkt benachbarten Parzelle 3309 entsprechend herabsetzt. Die erhöhte Nutzung von Parzelle 3581 wird damit unmittelbar durch die geringere Nutzung von Parzelle 3309 ausgeglichen, wodurch das einseitig auf Parzelle 3581 fixierte Argument der Beschwerdeführer, Parzelle 3581 erhalte durch den Nutzungstransport eine überhohe Ausnutzungsziffer, relativiert wird. Wie die Beschwerdeführer sodann zwar richtig ausführen, liegt gemäss kommunalem Zonenschema die höchste festgesetzte Ausnutzungsziffer in der Gemeinde bei 0.9. Dennoch ist die Nutzungsübertragung nicht bereits deshalb unzulässig, weil sie auf der Parzelle 3581 die Ausnutzungsziffer faktisch auf 1.1 erhöht. Denn insbesondere die Dorfzone (DE) kennt keine Ausnutzungsziffer. Diese DE umschliesst die DE 2, der neben den Parzellen 3309 und 3581 nur eine kleine Parzellengruppe angehört, 3-seitig und die Parzellen 3309 und 3581 grenzen beide westlich direkt an die DE. In dieser DE sind Bauten mit einer Ausnutzungsziffer von über 0.9 durchaus zulässig, massgebend ist einzig, dass sich die Baute in die Siedlung einfügt (vgl. Art. 40 BG). Die faktische Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 1.1 führt damit nicht zwingend zu einer eklatanten mit der kommunalen Ortsplanung nicht vereinbaren Aufzonung einer Einzelparzelle. Mit der Möglichkeit zur Nutzungs-

- 15 - übertragung werden bauliche Massierungen – wie bereits ausgeführt – eben gerade in Kauf genommen. Sodann darf des Weiteren darauf hingewiesen werden, dass das Bauvorhaben dem Erfordernis des verdichteten Bauens im Sinne der in Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) vorgegebenen Zielen der haushälterischen Nutzung des Bodens und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen entspricht, indem es die beiden relativ kleinen Parzellen in das Bauprojekt einbezieht und einer sinnvollen Überbauung zuführt (vgl. dazu auch Urteil des Bundesgerichts 1P.134/2005 vom 19. Mai 2005 E.3.4). Die Beurteilung der Gemeinde, wonach die Nutzungsübertragung von etwas mehr als einem Drittel mit Art. 51 Abs. 1 BG vereinbar sei, erscheint damit sachlich vertretbar. Die Gemeinde hat folglich ihren Beurteilungsspielraum nicht überschritten, weshalb es für das Verwaltungsgericht keinen Anlass gibt, in den Entscheidungsspielraum der Gemeinde einzugreifen. Der Umstand, dass die Bauparzelle 3581 bereits für sich allein baureif und zweckmässig überbaubar ist, ändert an der Zulässigkeit der Nutzungsübertragung nichts. Art. 51 Abs. 1 BG macht die Nutzungsübertragung nämlich nicht vom Vorliegen einer solchen Voraussetzung abhängig. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzungskonzentration bleibt aber, dass die übrigen Bauvorschriften eingehalten werden, was der Fall ist, wie weiter unten auszuführen ist. 6. a) Die Beschwerdeführer machen zu Recht nicht (mehr) geltend, das Bauvorhaben widerspreche den Baubeschränkungsnormen wie Gebäudehöhe, -länge oder -breite. Allerdings rügen sie, der vorgesehene Bau füge sich nicht genügend in die bestehende Siedlungsstruktur und in die Umgebung ein. Nicht mehr bestritten ist, dass die kommunale Ästhetikvorschrift über die Gestaltung und Architektur in Art. 19 BG von der

kan- tonalen Vorschrift in Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) konsumiert wird. Die Beschwerdeführer

- 16 - machen aber geltend, Art. 51 Abs. 1 BG über die Zulässigkeit einer Nutzungsübertragung enthalten einen darüber hinausgehenden strengeren und damit selbständigen Gehalt. Anders wäre nicht zu erklären, weswegen bei der Schaffung des BG zusätzlich zur allgemeinen Bestimmung von Art. 19 BG noch eine spezielle Bestimmung für den Nutzungstransport geschaffen worden sei. Es gehe hier also nicht nur um die kantonalrechtliche Ästhetik in jedem Fall, sondern auch um die kommunale Siedlungsstruktur infolge eines Nutzungstransports. b) Wie den vorstehenden Ausführungen (vgl. E.5b) zu entnehmen ist und auch von der Gemeinde korrekt dargestellt wird, hat Art. 51 Abs. 1 BG (weil die Ausnutzungsziffer die Grösse eines Baus eben nur am Rande beeinflusst) mit der Ästhetik nur insofern etwas zu tun, als er das Kriterium der Einhaltung der "zonengemässen Siedlungsstruktur" trotz Nutzungsverlagerung postuliert. Wie die Gemeinde aber richtig ausführt, geht damit keine Verschärfung von Art. 73 Abs. 1 KRG einher, weil Art. 73 Abs. 1 die "gute Gesamtwirkung" vorschreibt. 7. a) Massgebend ist folglich die kantonale Regelung über die Gestaltung nach Art. 73 Abs. 1 KRG, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Aufgrund der umschriebenen Regelung werden aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt, genügt es doch nicht, dass ein solches nicht störend wirkt (keine negative Ästhetikklausel). Doch dürfen die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung nicht derart hoch angesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (Botschaft der Regierung zum neuen KRG an den Grossen Rat, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343). Die Gemeinwesen haben das durch Art. 73 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen

- 17 - pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen beziehungsweise bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung jedoch ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 12 104 vom

E. 19

März 2013 E.2a, R 12 10 vom 3. Juli 2012 E 3a, R 11 62 vom 6. September 2011 E.2a). b) Beanstandet wird seitens der Beschwerdeführer die angebliche Übergrösse der Baute. Das Bauvorhaben sieht ein dreistöckiges Gebäude vor. Der Eingang ist zur Quartierstrasse Via N._____ gerichtet und befindet sich etwas unterhalb des als Erdgeschoss bezeichneten mittleren Geschosses und liegt damit zwischen dem Gartengeschoss und dem Erdgeschoss. Darüber liegt das voll ausgebaute Dachgeschoss. Bergseitig liegen zwei Geschosse über dem gewachsenen Boden, talseitig liegen alle drei Geschosse über dem gewachsenen Boden. Aus den Plänen erschliesst sich der Eindruck, dass weder der Grundriss noch die Höhe übermässig dimensioniert sind, was vermuten lässt, dass das Gebäude nicht überproportioniert. Diesen Eindruck bestätigte der Augenschein. Das geplante Gebäude fällt mit einer Gebäudebreite von 8 m bzw. 10 m relativ schmal aus, und auch die Gebäudetiefe mit 16 m bzw. 17 m erscheint, verglichen mit den umliegenden Gebäuden, nicht überdimensioniert. Was schliesslich die Gebäudehöhe betrifft, hat sich anlässlich des Augenscheins gezeigt, dass das geplante Gebäude etwa dem entspricht, was in der

Umgebung anzutreffen ist. Zwar misst die talseitige Fassade des geplanten Gebäudes bis zum First über 10 m, dies ist jedoch Folge der Hanglage. Entsprechend konnte festgestellt werden, dass bei den umliegenden Gebäuden die talseitige Fassade zum Teil massiv höher ist

- 18 - als die bergseitige. Häufig sind deshalb talseitig drei oder sogar vier und mehr Geschosse freigelegt. Sodann gibt es auch Gebäude, die auf die von der Talseite her befahrbare Garage gebaut wurde, sodass sie aus talseitiger Optik noch höher erscheinen. Eine Ausnahme hiervon bilden die beiden Gebäude der Einsprecher auf den Parzellen 3313 und 3308, die verglichen mit den umliegenden Gebäuden, namentlich der ebenfalls in der DE 2 liegenden Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite, zumindest von der Talseite her relativ niedrig erscheinen. Dies kann indes nicht zum Nachteil für das geplante Gebäude werden. Die Frage, ob sich eine Baute genügend in die Umgebung einfügt, ist nach der Rechtsprechung nämlich im Rahmen einer parzellenübergreifenden, gebietsbezogenen Betrachtung auf die gute Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft zu prüfen und beschränkt sich damit nicht auf die direkten Nachbarbauten (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 10 71 vom 1. März 2011 E.2a, R 07 70 vom 12. Oktober 2007 E. 4a, R 06 7 vom 7. April 2006 E.2c). c) Weiter beanstanden die Beschwerdeführer den disproportionalen Baukörper. Das geplante Gebäude ist nicht ganz rechteckig und weist eine auf der Süd- und Westseite hin abgeschrägte Satteldachbaute auf. Auch diesbezüglich hat sich anlässlich des Augenscheins gezeigt, dass in der Umgebung ein sehr heterogener Baustil vorherrscht und sich die bestehenden Gebäude hinsichtlich Dimensionierung, Gestaltung und Dachform zum Teil wesentlich unterscheiden. So weist gerade auch das Gebäude der Einsprecher auf Parzelle 3308 keine klassische Satteldachform auf. Das geplante Gebäude weicht deshalb auch nicht von einem vorherrschenden Baustil ab. Die Gebäudeliniien des geplanten Baus verlaufen sodann ost- und westseitig parallel zur Grenze der Parzelle, die ebenfalls nicht rechteckig ist. Die leicht verzogene Gebäudeform ist damit zumindest teilweise durch die Parzellenform beeinflusst. Im Übrigen erscheint

- 19 - die geplante Gebäudeform aber nicht weiter spektakulär. Gesamthaft kann damit gesagt werden, dass die Gemeinde bei ihrer Beurteilung, das Gebäude füge sich gut in die Umgebung ein, ihren Ermessensspielraum nicht überschritten hat. 8. Da das geplante Bauvorhaben auch alle übrigen Bauvorschriften einhält, hat die Gemeinde die Baubewilligung zu Recht erteilt, weshalb der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 25. Juni 2013 zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- gestützt auf Art. 72 Abs. 2 und 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführer. 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. Es besteht vorliegend kein Anlass, davon abzuweichen. Dem anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdegegner wird ebenfalls keine Parteientschädigung zugesprochen. Demnach erkennt das Gericht:

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