

GR_GERICHTE R 2016 45 vom 20. Februar 2017

GR Gerichte, 2017-02-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_45

FR: GR_GERICHTE R 2016 45 du 20 février 2017

IT: GR_GERICHTE R 2016 45 del 20 febbraio 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Dagegen erhoben A._____ und die Eheleute B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 6. Juli 2016 in separaten, praktisch identischen Eingaben (Beschwerdeverfahren R 15 46 und R 15 46) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: „1. Der Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai 2016 betreffend Baugesuch von den Eheleuten C._____, betreffend Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle 892, Grundbuch X._____, sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Das Baugesuch von den Eheleuten C._____ vom 20. Oktober 2015 sei abzuweisen. 3. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdeführerinnen.“ Die Beschwerdeverfahren R 15 45 und R 15 46 wurden mit prozessleitender Verfügung vom 14. Juli 2016 entsprechend dem beschwerdeführerischen Antrag vereinigt. Die beantragte aufschiebende Wirkung der Beschwerden erkannte der Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 30. August 2016 zu. Zur Begründung führten die Beschwerdeführer im Wesentlichen was folgt aus: • A._____s Parzelle 976 grenze zwar nicht unmittelbar an Parzelle 892, doch betrage die Distanz von der einen zur anderen Parzelle rund 7.5 m. Dies komme in etwa einem Unterbruch durch eine Strasse gleich. Zudem werde ihm Licht und Sonne entzogen. Den Eheleuten B._____ wird ebenfalls Licht und Sonne sowie Aussicht entzogen. Ihre Liegenschaft sei so im Quartier platziert, dass die Hauptaussichtsrichtung zwischen Parzelle 892 und Parzelle 965 liege. • Beim gedeckten Sitzplatz handle es sich um ein Gebäude, weil dieser Menschen und Sachen gegen Regen und Wind zu schützen vermöge. Demnach sei ein Mindestabstand von 5 m vom gedeckten Sitzplatz bis zum projektierten Neubau einzuhalten. Zudem müsse in einer WI das Ortsbild bewusst mehr Freiräume aufweisen als in einer WII. Damit habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt und insofern das rechtliche Gehör respektive die Begründungspflicht verletzt. Zwar könnten Unterschreitungen des Gebäudeabstands bewilligt werden. Die Unter-

- 4 - schreitung dürfe aber nicht rechtsmissbräuchlich sein, was hier der Fall sei. • Bezüglich des Grenzabstands zu Parzelle 965 sei das Näherbaurecht bis heute nicht im Grundbuch eingetragen. Die gemäss Art. 77 KRG geforderte Vereinbarung fehle. Auch wenn durch die Eigentümer der Parzelle 965 ein Näherbaurecht eingeräumt würde, müsste der gesetzlich geforderte Gebäudeabstand von 8 m eingehalten werden. • Der natürlich gewachsene Geländeverlauf gelte als massgebliches Terrain. Die Vorinstanz habe den natürlich gewachsenen Geländeverlauf nicht ermittelt. Der Sachverhalt sei nicht abgeklärt. Vorliegend seien gegenüber der Parzelle der Beschwerdeführer Aufschüttungen mit einer

Überhöhe von mindestens einem halben Meter erfolgt. Die Traufhöhen talseits seien deutlich überschritten. Im Fassaden- und Schnittplan 311 vom 23. Februar 2016 fehle die Vermassung, ebenso wie die Höhenangaben samt Höhenkoten. Die Erhöhung im südwestlichen Bereich des Dachs stelle eine Verletzung der Gebäudehöhe und nicht einen Dacheinschnitt gemäss Art. 31 Abs. 4 BG dar. Der Dacheinschnitt diene missbräuchlich zur Rechtfertigung der unzulässig hohen Traufe. Er entspreche nicht der vorgeschriebenen Länge gemäss Art. 31 Abs. 4 BG. • Die Treppe im Erdgeschoss weise an der schmalsten Stelle immer noch eine Breite von 1.1 m auf. Es sei nicht klar, weswegen die mehrfach korrigierten Pläne die Mindestbreite der Treppen immer noch nicht einhielten. Das Baugesuch verletze Art. 48 Abs. 1 BG und sei nicht bewilligungsfähig. Durch die Einhaltung der Mindestbreite sei letztlich eine Projektänderung erforderlich. • Es könne nach wie vor nicht geprüft werden, ob die Ausnutzungsziffer eingehalten sei. Trotz der eingereichten Berechnung vom 11. Januar 2016 fehlten immer noch Angaben. • Die Vorinstanz hätte betreffend die vorgesehene Erdsondenwärmepumpen prüfen müssen, ob die Umwelt- und Feuerpolizeigesetzgebung eingehalten sei. Die entsprechende Auflage könne nicht genügen. • Auch bezüglich Meteorwasser und dessen Ableitung hätte nicht eine Auflage verfügt, sondern das Baugesuch abgewiesen werden müssen. • Betreffend Ortsbildschutz werde ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflege zur Frage der Ästhetik der geplanten Neubaute im Kontext zur bestehenden Bebauung aus den Achtzigerjahren beantragt. Der geplante Neubau weiche stark von den bisherigen Bebauungen ab. Die geplante Baute beeinträchtige das Quartierbild infolge Überhöhe und nicht architektonischer Integration massiv. Zudem erfolge eine Bau-

- 5 - massierung, welche das Quartierbild negativ beeinträchtige. Es handle sich vorliegend um ein architektonisch einheitliches Quartier mit den typisch vorgesetzten weissen Betonsäulen. Dies sei auf einen privaten Quartierplan zurückzuführen, der in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in den Achtzigerjahren entstanden sei. Die entsprechenden Akten der Quartierplanung seien beizuziehen. • Hinsichtlich der Fristen im Baubewilligungsverfahren herrsche in X._____ eine unterschiedliche Behandlungsweise respektive Praxis. Die rechtsungleiche Behandlung innerhalb der gleichen Gemeinde sei stossend.

E. 5.25

m zu verkleinern. b) Das Verwaltungsgericht hat sich bereits in seiner früheren Rechtsprechung eingehend mit dem Begriff und der Auslegung des gewachsenen Terrains auseinandergesetzt und festgestellt, dass dessen eigentlicher Zweck es sei, die Umgehung von Bauhöhenbeschränkungen sowie von

- 28 - Grenz- und Gebäudeabständen durch Terrainveränderungen zu verhindern (VGE 473/83 vom 27. September 1983). In PVG 1992 Nr. 10 hat es in Auslegung einer kommunalen Bestimmung diesbezüglich unter anderem festgehalten, dass mehr als zehn Jahre zurückliegende Terrainveränderungen grundsätzlich als gewachsener Boden zu betrachten seien, es sei denn, es könne nach so langer Zeit noch eine Umgehungsabsicht nachgewiesen werden. Diese Rechtsprechung wurde seither wiederholt bestätigt (letztmals in VGUR 14 112 vom 19. Mai 2015 E.2b). Vorliegend wurde für die Bemessung der Traufhöhen an der Ost- sowie an der Westfassade auf den heutigen Geländeverlauf abgestellt (vgl. Plan Fassaden/Schnitte 1:100 vom 11. November 2015 bzw. vom 23. Februar 2016). Dies ist nicht zu beanstanden. Einerseits zeigen bereits die bei den Akten liegenden Fotos betreffend des ursprünglichen Geländes im Erstellungszeitpunkt des

Wohnhauses Nr. 408 auf Parzelle 892 (vgl. Beilage 7 der Stellungnahme der heutigen Beschwerdegegner vom 21. Januar 2015 [recte: 2016] im Einspracheverfahren sowie Beilage 3 der Stellungnahme der heutigen Beschwerdeführer die Eheleute B._____ vom 15. April 2016 im Einspracheverfahren), dass das heutige Terrain im Bereich der Ostfassade des geplanten Neubaus dem ursprünglich gewachsenen Terrain im Wesentlichen entspricht bzw. dass der damalige Geländeverlauf nahe- zu identisch mit dem heutigen ist. Andererseits wurde das bestehende Wohnhaus Nr. 408 auf Parzelle 892 bereits im Jahr 1991 erstellt. Allfällige in diesem Zusammenhang erfolgte Aufschüttungen lägen somit weit mehr als zehn Jahre zurück. Da ein Umgehungstatbestand weder ersichtlich ist noch von den Beschwerdeführern behauptet wird und das gewachsene Terrain in den letzten zehn Jahren unbestritten nicht verändert worden ist, wurde für die Ermittlung des gewachsenen Terrains zu Recht auf den heutigen Geländeverlauf abgestellt. c) Wie gesehen beanstanden die Beschwerdeführer lediglich eine Verletzung der Traufhöhe, nicht aber der Firsthöhe. Gemäss Art. 26 Abs. 1 BG

- 29 - gilt als Traufhöhe die Schnittlinie zwischen Gebäudeaussenwand und Dachfläche. Die Traufhöhe wird bergseits gemessen, wobei die Höhen talseits um 2 m überschritten werden dürfen (Art. 26 Abs. 2 BG). Gemäss Zonenschema der Gemeinde X._____ beträgt die maximal zulässige Traufhöhe in der Wohnzone WI bergseits 6.5 m. Die bergseitige Fassade ist vorliegend die Ostfassade, wo die Traufhöhe gemäss Plan Fassaden/Schnitt 1:100 vom 23. Februar 2016 bzw. vom 11. November 2015 („Ostfassade“) sowohl an der nordöstlichen als auch an der südöstlichen Ecke jeweils 6.5 m beträgt. Die Beschwerdeführer anerkennen, dass die Traufhöhen bergseits korrekt ermittelt wurden und die gesetzliche Vorgabe von 6.5 m gemäss Zonenschema eingehalten wird. Wie gesehen machen sie indes geltend, dass die Traufhöhen talseits deutlich überschritten seien. Diese Rüge ist – wie nachstehend dargestellt – unbegründet. Gemäss Art. 26 Abs. 2 BG in Verbindung mit dem Zonenschema der Gemeinde X._____ beträgt die maximal zulässige Traufhöhe in der Wohnzone WI talwärts 8.5 m. Als talseitige Fassade ist vorliegend unbestrittenermassen die Westfassade zu qualifizieren. Dort beträgt die Traufhöhe gemäss Plan Fassaden/Schnitt 1:100 vom 23. Februar 2016 bzw. vom 11. November 2015 („Westfassade“) an der südwestlichen Ecke an der höchsten Stelle des Dacheinschnitts rund 8.3 m. Maximal beträgt die Traufhöhe an der Westfassade 8.5 m (gemessen an der höchsten Stelle des Dacheinschnitts bis zum tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains). An der tiefsten Stelle des Dacheinschnitts beträgt die Traufhöhe rund

E. 6

Am 5. September 2016 beantragten die Eheleute C._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) und die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne. • A._____ fehle die Beschwerdelegitimation. Er sei nicht unmittelbarer Nachbar des Baugrundstückes und die beiden Grundstücke seien auch nicht nur durch einen Verkehrsträger voneinander getrennt. • Der Sitzplatz der Beschwerdegegner bilde keinen geschlossenen Raum und sei zum dauernden Verweilen für Menschen nicht geeignet. Massgebend sei somit der Abstand zwischen den beiden Wohnhäusern. Letztlich spiele die Frage, ob der Sitzplatz als Gebäude qualifiziert werde, keine Rolle. Gestützt auf Art. 77 KRG könne die Gemeinde nämlich Unterschreitungen der Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung der Betroffenen vorliege und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Das Projekt halte gegenüber allen Beschwerdeführern die in der WI geltenden Gebäude- und

Grenzabstände ein. Nur die Beschwerdegegner selber wären durch die Unterschreitung eines allfällig zu beachtenden Gebäudeabstandes tangiert. Mit sich selber müssten die Beschwerdegegner keine Vereinbarung treffen, in welcher sie der Unterschreitung des Gebäudeabstandes auf ihrer eigenen Parzelle zustimmten. Auch eine Verletzung überwiegender öffentlicher Interessen sei nicht erkennbar. Der Gartensitzplatz bestehe aus Beton, das neu zu bauende Haus aus Mauerwerk. Beide Bauten seien somit feuerfest. Im Übrigen könne die Feuerwehr von der Westseite her tätig werden. Die Brandschutzbewilligung sei von der GVG erteilt worden. • Die Summe der beiden Grenzabstände müsse nicht als Gebäudeabstand eingehalten werden. Art. 28 Abs. 4 BG erlaube, Gebäude auf Nachbargrundstücken an der gemeinsamen Grenze aneinander zu

- 6 - bauen. Vorliegend liege das Zugeständnis des Nachbarn schriftlich vor. Die Auflage im Baubescheid genüge. • Im Plan Fassaden/Schnitt vom 23. Februar 2016 sei das gewachsene Terrain korrekt eingetragen. Das heutige Terrain entspreche im Bereich der Ostfassade des Bauprojekts dem ursprünglich gewachsenen Terrain. Der damalige Geländeverlauf von 1991 sei mit dem heutigen praktisch identisch. Einzig im mittleren Bereich der Ost-West-Ausrichtung des geplanten Hauses sei das Gelände leicht abgesenkt worden. Eine Aufschüttung habe nie stattgefunden. Die zulässige Traufhöhe sei unter Berücksichtigung des Hangbonus von 2 m auch talseits eingehalten. Ein Dacheinschnitt bedeute die Unterbrechung der Dachtraufe. Das Projekt halte die 50%-Regel gemäss Art. 31 Abs. 4 BG mit einer Abweichung von 1.6 % ein, was innerhalb der Toleranz liege. Im Notfall liesse sich diese Abweichung noch beheben. • Im Grundrissplan EG vom 23. Februar 2016 sei die Treppe im Erdgeschoss an der schmalsten Stelle mit 1.225 m vermassst. Die betreffende Auflage in der Bewilligung sei bereits erfüllt. • Die AZ-Berechnung sei nachvollziehbar und korrekt. • Die Auflage betreffend Erdsondenwärmepumpe stelle sicher, dass vor der Errichtung die entsprechende Bewilligung für die Erdsondenwärmepumpe einzuholen sei. Im Rahmen derselben werde die Baubehörde die massgebenden Vorschriften prüfen. • Bereits am 11. Mai 2016 sei der revidierte Plan betreffend Kanalisation „Leitungskataster“ eingereicht worden. Dieser sehe vor, dass das Meteorwasser versickere. Zudem sei der Schlammsammler eingefügt worden. Die entsprechende Beilage sei von der Beschwerdegegnerin übersehen worden und die entsprechende Auflage somit bereits erfüllt. • Hier gebe es keine schützenswerten Gebäude und es seien auch keine ISOS-Vorgaben zu beachten. Beim Quartier handle es sich um eine neuzeitliche, nach individuellen Gesichtspunkten erfolgte Überbauung. Auch die Ästhetiknorm von Art. 31 Abs. 3 BG helfe nicht weiter, da sich diese auf andere Dachformen als Firstdächer beziehe und das vorliegende Bauvorhaben ein Firstdach aufweise. Die Denkmalpflege sei nicht beizuziehen. Ein privater Quartierplan existiere nicht. Zudem seien in der Wohnzone I verschiedene Baustile anzutreffen. • Bei Art. 46 Abs. 3 KRVO handle es sich um eine Ordnungsfrist. Zudem hätten die Beschwerdeführer die Dauer des Verfahrens durch Fristverlängerungen ebenfalls beeinflusst. Der Vorwurf der rechtsungleichen Behandlung werde nicht substantiiert.

- 7 - • Das rechtliche Gehör sei von der Beschwerdegegnerin nicht verletzt worden. Aufgrund der Begründung der angefochtenen Entscheide hätten die Betroffenen deren Tragweite beurteilen und in voller Kenntnis der Umstände weiterziehen können. Dies sei hier der Fall. Ein allfälliger Mangel wäre zudem im Rechtsmittelverfahren geheilt worden.

E. 7

Am 30. September 2016 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest und wiederholten im Wesentlichen die bereits in der Beschwerde vorgebrachte Argumentation. Dabei wiesen sie bezüglich der Legitimation von A._____ insbesondere noch darauf hin, dass dieser durch den Lichtentzug, die Sonneneinstrahlung und den Entzug der Aussicht als Folge der Verletzung der Traufhöhe rechtswidrig eingeschränkt werde. Die unzulässige Gebäudehöhe und die damit verbundenen Einschränkungen der Sicht bildeten ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Nichtbewilligung oder Änderung des Bauprojekts.

E. 7.4

m, während die Traufhöhe an der nordwestlichen Ecke rund 8 m beträgt. Dementsprechend ist talseits aber die maximal zulässige Traufhöhe von 8.5 m an der Westseite eingehalten, selbst wenn man – wie die Beschwerdeführer – den höchsten Punkt des Dacheinschnitts als massgeblich betrachtet. Die Beschwerdeführer weisen zwar zu Recht darauf hin, dass im Plan Fassaden/Schnitt 1:100 vom 23. Februar 2016 bzw. vom

E. 8

Am 12. Oktober 2016 hielten auch die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner duplicando an ihren Anträgen fest. Sie ergänzten ihre Argumentation insofern, als nur die Legitimation des Beschwerdeführers A._____, nicht aber diejenige der Beschwerdeführer der Eheleute B._____ bestritten sei. Sollte das streitberufene Gericht die Toleranz von 1.6 % bei der Bemessung des Dacheinschnitts nicht für bewilligungsfähig betrachten, verpflichtete sich die Beschwerdegegnerin, die Baubewilligung mit der entsprechenden Auflage zu ergänzen und die Beschwerdegegner, den Dacheinschnitt entsprechend um 17 cm auf 5.25 m zu verkleinern. Dies hätte im Gebäudeinnern keine bauliche Änderung zur Folge. Die Baubewilligung wäre deswegen nicht aufzuheben.

E. 8.5

m an der gesamten Westfassade eingehalten wird. Die Beschwerdeführer verkennen in ihrer Argumentation, dass für die Berechnung der Traufhöhe nicht das abgegrabene Untergeschoss, sondern das gewachsene Terrain massgebend ist. Dass die von den Beschwerdeführern angewandte Messweise zu falschen Ergebnissen führt, liegt auch der Hand und bedarf keiner weiteren Ausführungen. Zusammenfassend lässt sich nach dem Gesagten jedenfalls festhalten, dass neben den bergseitigen auch die talseitigen Traufhöhen eingehalten sind. d) Die Beschwerdeführer weisen indes zu Recht darauf hin, dass der Dacheinschnitt nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Länge gemäss Art. 31 Abs. 4 BG entspricht, wonach die Summe der Länge der Dacheinschnitte höchstens der Hälfte der Fassadenlänge entsprechen darf. Die gesamte Fassadenlänge der Westfassade beträgt vorliegend gemäss Plan Grundrisse 1:100 vom 23. Februar 2016 bzw. vom 11. November 2015 10.505 m. 50 % davon entsprechen 5.2525 m. Der Dacheinschnitt beträgt indes 5.42 m und damit 16.75 cm zu viel. Dass der Dacheinschnitt Art. 31 Abs. 4 BG widerspricht bzw. dieser um rund 17 cm zu lang ist, anerkennen grundsätzlich auch die Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin. Sie stellen sich indes auf den Standpunkt, dass die Abweichung bloss 1.6 % ausmache und damit noch innerhalb der Toleranz liege. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. Denn Art. 31 Abs. 4 BG sieht – etwa im Gegensatz zu Art. 31 Abs. 2 BG, wonach in der Kernzone bei Hauptbauten grundsätzlich nur Firstdächer zulässig sind, der Gemeindevorstand indes bei Vorliegen wichtiger Gründe nach Anhörung der Baukommission Ausnahmen gestatten kann – keine

Einräumung von Aus- nahmebewilligungen bezüglich Länge von Dacheinschnitten vor. Im Übrigen wäre auch nicht ersichtlich, inwiefern vorliegend eine Ausnahmesitua- tion vorliegen sollte, welche ein Abweichen von der gesetzlichen Rege- lung von Art. 31 Abs. 4 BG rechtfertigen würde. Dementsprechend er-

- 31 - weist sich die Beschwerde in diesem Punkt als begründet und ist diesbe- züglich gutzuheissen. Die Beschwerdegegnerin ist anzuweisen, von den Beschwerdegegnern entsprechend korrigierte Pläne einzuverlangen und den Beschwerdeführern hierzu das rechtliche Gehör zu gewähren. 10. Zudem machen die Beschwerdeführer noch geltend, dass die Mindest- treppenbreite gemäss Art. 48 Abs. 1 BG von 1.2 m nicht überall eingehal- ten seien. Insbesondere weise die Treppe im Erdgeschoss an der schmalsten Stelle bloss eine Breite von 1.1 m auf. Die Mindestbreite von 1.2 m könne nicht eingehalten werden, ohne dass Mauern verändert wür- den. Eine Heilung des Mangels mittels einfacher Auflage in der Baubewil- ligung sei nicht möglich, weil durch die Einhaltung der Mindestbreite eine Projektänderung erforderlich sei. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner in de- ren Vernehmlassung vom 5. September 2016 zu Recht ausführen, haben die Parteien im Einspracheverfahren offensichtlich übersehen, dass die Treppe im Erdgeschoss im Plan Grundriss 1:100 vom 23. Februar 2016 an der schmalsten Stelle mit 1.225 m vermasst ist. Dementsprechend hät- te sich die in der Baubewilligung gemachte Auflage, wonach die Treppen und Zugänge überall eine Mindestbreite von 1.2 m aufzuweisen haben, grundsätzlich erübrigt. Da im Übrigen auch sämtliche anderen Treppen im Plan Grundriss 1:100 vom 23. Februar 2016 mindestens mit einer Breite von 1.2 m vermasst sind, ist die im Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, enthaltene Auflage betreffend Trep- penbreite bereits erfüllt. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdefüh- rer in deren Replik vom 30. September 2016, wonach die Treppe im Erd- und Untergeschoss gemäss Plan Grundriss 1:100 vom 11. Mai 2016 an der schmalsten Stelle immer noch bloss eine Breite von 1.1 m aufweise bzw. in den Plänen nicht die schmalste Stelle vermasst worden sei, ist of- fenkundig aktenwidrig, weshalb sich weitere diesbezügliche Ausführun- gen erübrigen.

- 32 -

E. 9

Mit prozessleitender Verfügung vom 26. Oktober 2016 gestattete der In- struktionsrichter den Beschwerdegegnern die vorübergehende Entfernung des Baugespanns auf Parzelle 892.

- 8 -

E. 10

Am 16. Dezember 2016 führte die 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem von Seiten der Beschwerdeführer die Ehefrau des Beschwerdeführers A._____ sowie die Eheleute B._____ in Begleitung ihres gemeinsamen Rechtsanwaltes lic. iur. Anton Hidber anwesend waren. Von Seiten der Beschwerdegegner waren die Eheleute C._____ und von Seiten der Beschwerdegegnerin die Vizepräsident der Baukommission, vertreten durch deren gemeinsame Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder, zugegen. Allen Anwesenden wurde an sechs verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zur Streitsache zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Seitens des Gerichtes wurden insgesamt noch 18 Fotografien von den örtlichen Verhältnissen erstellt und dem Protokoll des

Augenscheins beigelegt. Ebenso wurde eine CD mit der Kopie der Audioaufnahmen des Augenscheins ins Dossier aufgenommen. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs wurde den Parteien das Augenscheinprotokoll (Ereignisprotokoll) mitsamt der CD vor der Urteilsfällung zugestellt. Dazu liessen sich die Beschwerdeführer sowie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner am 24. Januar 2017 bzw. am 2. Februar 2017 vernehmen. Am 13. Februar 2017 reichten die Beschwerdeführer zudem noch eine weitere Stellungnahme ein. Auf das Ergebnis des Augenscheins sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 6 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann die zuständige Behörde die Verfahren im Inter-

- 9 - esse einer zweckmässigen Erledigung durch verfahrensleitende Verfügung bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Voraussetzung für eine Verfahrensvereinigung ist, dass den Eingaben derselbe Sachverhalt zugrunde liegt und sich die gleichen Rechtsfragen stellen (vgl. BGE 128 V 124 E.1 mit weiteren Hinweisen). Dies trifft vorliegend offensichtlich zu, weshalb der Instruktionsrichter die beiden Verwaltungsgerichtsverfahren R 16 45 und R 16 46 bereits mit prozessleitender Verfügung vom 14. Juli 2016 zusammengelegt hat. Folglich werden die Beschwerden auch mit einem Urteil entschieden. 2. Anfechtungsobjekt des vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens bildet der kommunale Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, mit welchem die Beschwerdegegnerin die Einsprachen u.a. der heutigen Beschwerdeführer abgewiesen und das Baugesuch der Beschwerdegegner vom 22. Oktober 2015 unter Auflagen bewilligt hat. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung zu Recht erteilt hat. 3. a) Vorab ist die Frage der Legitimation der Beschwerdeführer zu klären. Art. 33 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) lautet wie folgt: Art. 33 Kantonales Recht 1. (...) 2. (...) 3. Es (das kantonale Recht) gewährleistet a) die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht; b) die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. 4. (...) Der Verweis im eben zitierten Artikel auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten betrifft seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) und des Bundesge-

- 10 - setzes über das Bundesverwaltungsgericht (VGG; SR 173.32) am 1. Januar 2007 die Legitimationsbestimmungen von Art. 89 BGG i.V.m. Art. 111 Abs. 1 und 2 BGG. Damit gelten die Legitimationserfordernisse, die Lehre und Rechtsprechung zu diesen Vorschriften entwickelt haben, auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren, auf das Art. 33 RPG anwendbar ist (AEMISEGGER/HAAG, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 33 Rz. 53 mit weiteren Hinweisen). Die Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss Art. 50 VRG muss folglich den Anforderungen der Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG genügen. b) Das Bundesgericht umschreibt die Legitimation im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BGG bezogen auf die erforderliche räumliche Nähe zu Streitgegenstand bildenden Bauprojekten wie folgt (Urteil des Bundesgerichtes 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010): „1.3

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (lit. c). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 S. 4236). Die Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 lit. b und lit. c BGG hängen eng zusammen. Es kann insoweit an die Grundsätze, die zur Legitimationspraxis bei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 103 lit. a OG entwickelt worden sind, angeknüpft werden (BGE 133 II 400 E. 2.2 S. 404 f. mit Hinweisen). 1.4 Die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten stünde jedermann die Beschwerdeberechtigung zu, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Populärbeschwerde hinaus. Ein Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdebefugnis eines Nachbarn ist die räumliche Nähe seines Grundstücks zum umstrittenen Bauvorhaben, wobei es nicht auf abstrakt

- 11 - bestimmte Distanzwerte ankommt. Das Beschwerderecht wird aber in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 121 II 171 E. 2b S. 174 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1A.98/1994 vom 28. März 1995 E. 2b, in: ZBl 96/1995 S. 528 f.; Heinz Aemisegger/Stephan Haag, Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 33 N. 57 ff.). Liegt diese besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (vgl. Peter Karlen, Das neue Bundesgerichtsgesetz, 2006, S. 52; Beusch/Moser/Kneubühler, Ausgewählte prozessrechtliche Fragen im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht, ZBl 2008 S. 15 f.). Der Nachbar kann mithin die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, so dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2 S. 253), ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein Vorteil entsteht. Das Element des praktischen tatsächlichen Nutzens bildet somit ein wichtiges Eintretenskriterium, mit welchem ein "Ausufern" der Beschwerdemöglichkeiten verhindert werden kann (Heinz Aemisegger, Erste Erfahrungen mit dem Bundesgerichtsgesetz, in: Jusletter vom 10. November 2008 N. 52 und 65, www.weblaw.ch, besucht am 14. Juli 2010).“ c) Für das Verfahren vor Verwaltungsgericht gilt gemäss Art. 11 Abs. 1 VRG die Untersuchungsmaxime, d.h. der Sachverhalt ist von Amtes wegen zu ermitteln. Folglich muss auch das Vorliegen der Voraussetzungen der Beschwerdelegitimation von Amtes wegen geprüft werden. Daraus folgt, dass der

Entscheid der Vorinstanz über das Vorliegen der Voraussetzungen der Legitimation das Gericht nicht bindet. Die Argumentation des Beschwerdeführers A._____, dass die Beschwerdegegnerin im Einspracheverfahren von seiner Legitimation ausgegangen sei und es nicht rechtens und nachvollziehbar sei, dass ihm im Nachhinein vor der nächsten Instanz die Legitimation durch die Beschwerdegegnerin abgesprochen werde, ist deshalb unbehelflich. Richtig ist hingegen, dass sämtliche der heutigen Beschwerdeführer vor der Vorinstanz am Einspracheverfahren teilgenommen haben. Diesbezüglich erfüllen folglich sämtliche Beschwerdeführer die Legitimationsvoraussetzungen. Fraglich ist indessen, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder

- 12 - Änderung besitzen, mithin, ob die bei Bauprojekten vorausgesetzte Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand in räumlicher Hinsicht gegeben ist. d) Es stellt sich somit die Frage, ob das Kriterium der räumlichen Nähe der Beschwerdeführer zum Bauprojekt vorliegend erfüllt ist. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kommt es zwar nicht auf abstrakt bestimmte Distanzwerte an (BGE 136 II 281 E.2.3.1). Dennoch hat das Bundesgericht wiederholt festgehalten, dass Nachbarn bis im Abstand von rund 100 Metern zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert sind, sofern darüber hinaus auch eine besondere Betroffenheit gegeben ist (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1P.117/2007 vom 6. September 2007 E.3.2 mit weiteren Hinweisen). Wie der Beschwerdeführer A._____ richtig ausführt und der Augenschein vom 16. Dezember 2016 gezeigt hat, beträgt die Distanz zwischen der Parzelle 892 der Beschwerdegegner und seiner Parzelle 976 rund 7.5 m. Zudem hat der Augenschein zutage gebracht, dass der Beschwerdeführer A._____ von seiner Liegenschaft Blickkontakt zum geplanten Neubau auf Parzelle 892 hat. Damit sind die vorausgesetzte Nähe zum Streitgegenstand in räumlicher Hinsicht sowie die besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers A._____ offensichtlich gegeben. Dass bezüglich der Legitimation der weiteren Beschwerdeführer die Eheleute B._____ die Legitimationsvoraussetzungen erfüllt sind, ist zwischen den Parteien angesichts der Tatsache, dass deren Parzelle 444 unmittelbar an die beschwerdegegnerische Parzelle 892 angrenzt, zu Recht unbestritten geblieben. Nach dem Gesagten sind sowohl der Beschwerdeführer A._____ als auch die weiteren Beschwerdeführer die Eheleute B._____ zur Erhebung der Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden legitimiert, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. 4. In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es sodann was folgt festzuhalten:

- 13 - a) Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerde vom 6. Juli 2016 sowie in ihrer Replik vom 30. September 2016 die Einvernahme von Zeugen, ohne diese zu benennen oder den Antrag zu begründen. Des Weiteren beantragen sie – ebenfalls ohne entsprechende Begründung – die Einholung eines Fachgutachtens, einer Parteibefragung und einer Beweisaussage. Weiter beantragen sie die Edition von Unterlagen über eine angebliche private Quartierplanung aus den Achtzigerjahren, welche aber gemäss Aussagen der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner gar nicht existiert. Mangels namentlicher Nennung der einzuvernehmenden Zeugen sowie mangels Begründung der weiteren Beweisanträge sind die Beweisanträge abzuweisen (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3, 127 V 491 E.1b). Zudem beantragen die Beschwerdeführer noch die Einholung eines Amtsberichts der kantonalen Denkmalpflege zur Frage der Ästhetik der geplanten Neubaute im Kontext zur bestehenden Bebauung aus den Achtzigerjahren. Wie nachstehend dargestellt (vgl. E.14) lassen sich die

strittigen Fragen bezüglich Ästhetik – nachdem sich das Streitberufene Gericht anlässlich des Augenscheins vom 16. Dezember 2016 einen Eindruck an Ort und Stelle verschaffen konnte – auch ohne Einholung des ersuchten Amtsberichts beantworten, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung auch diesem Antrag nicht stattgegeben wird. Dies zumal vorliegend keine Ortsschutzzone mit schützenswerten Gebäuden zur Diskussion steht und das fragliche Quartier auch nicht Teil des Bundesinventars über schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist. b) Die Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin beantragen betreffend Feststellung des gewachsenen Terrains die Einvernahme dreier namentlich genannter Nachbarn als Zeugen. Auch auf diese Zeugeneinvernahmen kann verzichtet werden, da die bei den Akten liegenden Unterlagen genügend Aufschluss über das gewachsene Terrain geben. Zudem konnte sich das Streitberufene Gericht anlässlich des Augenscheins vom

- 14 - 16. Dezember 2016 auch noch einen Überblick an Ort und Stelle über das heutige Terrain verschaffen. Dementsprechend kann auf die beantragte Einvernahme der Nachbarn als Zeugen – wiederum in antizipierter Beweiswürdigung – verzichtet werden. 5. a) Bevor im Folgenden auf die sich stellenden materiellen Fragen einzugehen ist, ist die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu prüfen, da dieses Recht formeller Natur ist. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 132 V 387 E.5.1). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel, insbesondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, zwar geheilt werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht eingeschränkt ist und dem Beschwerdeführer daraus kein Nachteil erwächst. Verlangt wird ferner, dass kein für die Beurteilung der Angelegenheit relevantes Kognitionsgefälle besteht (vgl. WIEDERKEHR, Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV und die Heilung bei Verletzung, Zbl 9/2010, S. 502 ff.). Eine Heilung ist aber immer dann ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 331 E.3.1, 126 I 68 E.2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1). Verfügungen oder Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind daher grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verwaltungsverfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: PVG 2011 Nr. 31). Nur wenn es sich aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen geradezu aufdrängt, ist die Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren nach der zitierten Praxis ausnahmsweise zuzulassen. b) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches

- 15 - Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechtes (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/ St. Gallen 2016, Rz. 1001 und 1003). Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt insbesondere auch ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Begründungspflicht für kantonale und kommunale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 22 Abs. 1 VRG, welcher ausdrücklich festhält, dass Entscheide zu begründen sind. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger

wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Zwar darf sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es ist insbesondere auch nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sondern sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (statt vieler BGE 133 I 270 E.3.1). Ob die Begründung rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist wiederum keine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage. c) Vorliegend ist die Beschwerdegegnerin der sie treffenden Begründungspflicht in hinreichendem Masse nachgekommen. So lässt sich dem angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am

- 16 - 8. Juni 2016, ohne Weiteres entnehmen, weshalb die Beschwerdegegnerin die von den heutigen Beschwerdeführern im Einspracheverfahren erhobenen Rügen als nicht stichhaltig erachtet und weshalb sie die Einsprachen abgewiesen bzw. die Baubewilligung für den ersuchten Neubau eines Einfamilienhauses unter Auflagen erteilt hat. Aufgrund dieser Vorbringen war es für die heutigen Beschwerdeführer hinreichend klar, von welchen Überlegungen sich die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid im Wesentlichen hat leiten lassen. Ob diese Überlegungen rechtlich zutreffend sind, ist nicht im vorliegend interessierenden formellen Zusammenhang zu prüfen, sondern materieller Natur, worauf nachstehend noch einzugehen sein wird. Auf jeden Fall waren die Beschwerdeführer, wie bereits ihre Beschwerdeeingaben aufzeigen, ohne Weiteres in der Lage, den missliebigen Entscheid sachgerecht anzufechten. Folglich ist aber die Beschwerdegegnerin der sie betreffenden Begründungspflicht hinreichend nachgekommen. d) Selbst wenn vorliegend mit Blick auf die gerügte Begründungspflicht eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht würde, dürfte der Mangel als nachträglich geheilt qualifiziert werden, weil es sich aufgrund des vorstehend Gesagten um keine schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt und sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen äussern konnten. Gegen eine Rückweisung sprechen folglich auch verfahrensökonomische Überlegungen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist nach dem Gesagten nicht verletzt. 6. Abschliessend gilt es in formeller Hinsicht noch was folgt festzuhalten: a) Aus Art. 5 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ergibt sich, dass es sich bei den Erledigungsfristen des KRG und der zugehörigen Raumplanungsverordnung für den

- 17 - Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) um reine Ordnungsvorschriften handelt, deren Verletzung keine negativen Rechtsfolgen nach sich zieht. Im konkreten Fall kann – entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung – umso weniger von einer Missachtung der Erledigungsfrist von Art. 46 Abs. 3 KRVO gesprochen werden, als die heutigen Beschwerdeführer durch das Beantragen von Fristverlängerungen im Einspracheverfahren die Dauer des Verfahrens zumindest mitbeeinflusst haben. Im Übrigen dient die Erledigungsfrist von Art. 46 Abs. 3 KRVO in erster Linie den Interessen der Baugesuchsteller als Bauherrschaft und nicht etwa der Nachbarschaft (vgl. Urteil des

Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden [VGU] R 08 77 und R 08 110 vom 28. April 2009 E.2a). Mit- hin haben die Einsprecher gar kein erkennbares eigenes Interesse an der möglichst raschen Erledigung des Verfahrens um Erhalt einer Baubewilli- gung. Dementsprechend erweist sich die Rüge betreffend zu langer Dau- er des Einspracheverfahrens als unbegründet und ist abzuweisen. b) Ebenfalls als haltlos erweist sich die beschwerdeführerische Rüge, wo- nach im Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde X._____ verschieden vorgegangen werde; einmal werde das Baugesuch publiziert, obschon dieses (wie hier) unvollständig sei, während in anderen Fällen das Bau- gesuch erst publiziert werde, nachdem das Gesuch vollständig sei. Einer- seits bleibt es bei den beschwerdeführerischen Ausführungen nämlich bei blossen Behauptungen, welche durch nichts belegt sind, und andererseits legen die Beschwerdeführer auch mit keinem Wort dar, inwiefern dies für sie einen Nachteil darstellen könnte. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich weitere diesbezügliche Ausführungen. c) Schliesslich können die Beschwerdeführer im vorliegenden verwaltungs- gerichtlichen Beschwerdeverfahren auch aus der von ihnen behaupteten angeblich falschen Profilierung nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner in ihrer Stellungnahme

- 18 - zum Augenscheinprotokoll vom 2. Februar 2017 zu Recht ausführen, soll die Profilierung primär Private auf das hängige Baugesuch hinweisen. Ferner sollen Behörden und Nachbarn eine räumliche Vorstellung vom Projekt und seiner Beziehung zur Umgebung erhalten, was für dessen Beurteilung bzw. für die Prüfung eines Rechtsmittels unerlässlich ist (vgl. zum Ganzen VGU R 14 31 vom 9. September 2014 E.2 mit weiteren Hin- weisen). Vorliegend sind die Beschwerdeführer durch die Profilierung un- strittig auf das Bauvorhaben aufmerksam geworden und haben in der Folge in die aufgelegten Baugesuchsakten Einsicht genommen. Ihre Be- schwerdeschriften zeigen denn auch, dass sie ihre Einwände und Überle- gungen sachgerecht einbringen konnten. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern den Beschwerdeführern durch die von ihnen be- hauptete falsche Profilierung ein Nachteil entstanden sein soll. Dies zumal vorliegend gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Beschwerde- gegnerin ein Vertreter der Baukommission die Profilierung vor der Aus- schreibung vom 27. November 2015 begutachtet und für rechtens befun- den habe und die Rechtmässigkeit der Profilierung auch von den Be- schwerdeführern vor dem Augenschein vom 16. Dezember 2016 nie in Frage gestellt wurde. Abgesehen von der Parteibehauptung der Be- schwerdeführer liegen im Übrigen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Profilierung falsch gewesen sein soll. Dementsprechend können die Beschwerdeführer auch aus der Rüge betreffend angeblich falscher Profilierung nichts für sich ableiten. 7. a) In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer zunächst, dass der gemäss Art. 28 Abs. 6 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG) einzuhaltende Gebäudeabstand zwischen dem nördlich gelegenen Haus Nr. 408 mit dem gedeckten Sitzplatz und dem neu projektierten Einfamili- enhaus verletzt sei, weil dieser weniger als 5 m betrage. Der gedeckte Sitzplatz sei als Gebäude zu qualifizieren, weshalb der Gebäudeabstand nicht gegenüber dem Wohnhaus Nr. 408 zu messen sei. Vielmehr sei der

- 19 - Mindestabstand von 5 m vom gedeckten Sitzplatz zum projektierten Neu- bau einzuhalten. Zudem habe die Beschwerdegegnerin die erforderliche Würdigung, ob mit dem Unterschreiten des Gebäudeabstands öffentliche Interessen wie Feuerschutz verletzt würden, unterlassen. Ausserdem müsse in einer Wohnzone WI das Ortsbild bewusst mehr Freiräume auf- weisen als in der Wohnzone WII. Zwar könnten Unterschreitungen des

Gebäudeabstands bewilligt werden. Die Unterschreitung dürfe aber nicht rechtsmissbräuchlich sein, was hier der Fall sei. Die Unterschreitung des Gebäudeabstands ergäbe eine Baumassierung auf Parzelle 892. Das Gebäude erscheine, von Westen nach Osten betrachtet, zusammen mit dem bestehenden Gebäude rund 28 m lang, weswegen gemäss Art. 29 BG ein erhöhter Grenzabstand von 1/5 der Mehrlänge einzuhalten sei. Dem halten die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner entgegen, dass der nördlich an das bestehende Wohnhaus angrenzende und im Osten eine Rückwand aufweisende, ansonsten aber offene Sitzplatz kein Gebäude im Sinne der Rechtsprechung darstelle. Massgebend sei daher der Abstand zwischen den beiden Wohnhäusern. Die Frage, ob der Sitzplatz als Gebäude qualifiziert werde, spiele aber ohnehin keine Rolle, weil die Gemeinde gestützt auf Art. 77 KRG Unterschreitungen der Bauabstände bewilligen könne, wenn eine Vereinbarung der Betroffenen vorliege und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Das Projekt halte gegenüber allen Beschwerdeführern die in der Wohnzone WI geltenden Gebäude- und Grenzabstände ein. Nur die Beschwerdegegner selber wären durch die Unterschreitung eines allfällig zu beachtenden Gebäudeabstandes tangiert. Mit sich selber müssten die Beschwerdegegner keine Vereinbarung treffen, in welcher sie der Unterschreitung des Gebäudeabstandes auf ihrer eigenen Parzelle zustimmten. Zudem sei hier auch keine Verletzung öffentlicher Interessen erkennbar.

- 20 - b) Vorliegend kann die Frage, ob es sich beim bestehenden Sitzplatz auf Parzelle 892, welcher südlich an das bestehende Wohnhaus Nr. 408 angrenzt, um ein Gebäude im Sinne von Art. 75 Abs. 2 KRG handelt, – wie nachstehend dargestellt – offen gelassen werden. Art. 75 Abs. 2 KRG bestimmt unter dem Titel Bauabstände, dass zwischen Gebäuden ein Gebäudeabstand von 5 m einzuhalten ist, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorschreibt. Dieser Minimalabstand ist gemäss Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG unmittelbar anwendbar und geht abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Das Baugesetz der Gemeinde X. _____ sieht keine von Art. 75 Abs. 2 KRG abweichende Vorschriften bezüglich Gebäudeabstands vor. Vielmehr nimmt Art. 28 Abs. 6 die Regelung von Art. 75 Abs. 2 KRG wörtlich auf. Art. 77 Abs. 1 KRG hält sodann fest, dass die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der im KRG und im kommunalen Baugesetz festgelegten Bauabstände bewilligen kann, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch. Wie das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bereits mehrfach festgelegt hat, unterliegt eine Vereinbarung nach Art. 77 Abs. 1 KRG keiner Formvorschrift – auch nicht der einfachen Schriftlichkeit – und kann demnach grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden (vgl. VGU R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E.5a mit weiteren Hinweisen). Obschon die einfache Schriftlichkeit zur Begründung eines Näherbaurechts – wie gesehen – keine Gültigkeitsvoraussetzung ist, dürfte diese Form im Hinblick auf eine Anmerkung im Grundbuch sowie zur Vermeidung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Rechtsnachfolge für eine Vereinbarung über die Unterschreitung der kantonalen bzw. kommunalen Bauabstände i.S.v. Art. 77 Abs. 1 KRG naturgemäss und aus Praktikabilitäts- sowie Beweisgründen die Regel sein.

- 21 - c) Vorliegend beträgt die Distanz zwischen dem fraglichen Sitzplatz und dem Bauprojekt gemäss den massgebenden und bewilligten Plänen vom

Nur am Rande eingegangen zu werden braucht an dieser Stelle auf die beschwerdeführerische Rüge, wonach trotz der nachgereichten revidierten Berechnung vom 11. Januar 2016 nach wie vor nicht geprüft werden könne, ob die Ausnützungsziffer eingehalten sei. Wie die Beschwerdegegnerin bereits im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, zu Recht ausgeführt hat, wurde den damaligen Einsprechern und heutigen Beschwerdeführern die revidierte Berechnung der Ausnützungsziffer vom 11. Januar 2016 als Beilage 6 zur Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 21. Januar 2015 (recte: 2016) bereits am 29. Januar 2016 zugestellt. Diese revidierten AZ-Berechnungen belegen ohne Weiteres, dass die gemäss Zonenschema für die Wohnzone WI massgebende Ausnützungsziffer von 0.5 vorliegend eingehalten wird. Die Beschwerdeführer vermögen denn auch nicht darzulegen, inwiefern die erwähnte AZ-Berechnung nicht korrekt sein soll. Vielmehr beschränken sich ihre diesbezüglichen Ausführungen auf die Behauptung, dass die Ausnützungsziffer mangels fehlender Angaben nach wie vor nicht überprüfbar sei. Da sich die Ausnützungsziffer aus den von den Beschwerdegegnern eingereichten Plänen und Angaben in genügender Genauigkeit nachrechnen lässt, erweisen sich auch diese beschwerdeführerischen Rügen als unbegründet und sind abzuweisen.

E. 12

Gleiches gilt im Übrigen auch für die beschwerdeführerische Rüge, wonach für die vorgesehene Erdsondenwärmepumpe die Bewilligung fehle. Wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner in deren Vernehmlassung vom 5. September 2016 zu Recht ausführen, stellt die im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, gemachte Auflage betreffend Erdsondenwärmepumpe sicher, dass die entsprechende Bewilligung für die Erdsondenwärmepumpe von den Beschwerdegegnern vor Erstellung eingeholt wird. Im Rahmen der Bewilligungserteilung wird die Beschwerdegegnerin die massgebenden

- 33 - den Vorschriften prüfen und gestützt auf diese Prüfung die Bewilligung erteilen oder verweigern. Nach dem Gesagten erweist sich auch diese Rüge als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 13

Bezüglich Meteorwasser haben die heutigen Beschwerdeführer die Eheleute B. _____ im Einspracheverfahren zu Recht geltend gemacht, dass dieses aufgrund der Baueingabepläne in die Kanalisation eingeleitet werde, was gegen das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) verstosse. In der Folge reichten die Beschwerdegegner als Beilage 16 zu ihrer Duplik vom 11. Mai 2016 einen revidierten Plan Leitungskataster 1:100 vom 11. Mai 2016 ein, welcher den heutigen Beschwerdeführern von der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 23. Mai 2016 zugestellt wurde. Dieser revidierte Plan betreffend Kanalisation sieht einerseits vor, dass das Meteorwasser versickert und enthält andererseits einen Schlammsammler. Offenbar wurde dieser Plan von der Beschwerdegegnerin im Einspracheverfahren übersehen, ansonsten sie im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Mai, mitgeteilt am 8. Juni 2016, auf die Auflage, wonach die Beschwerdegegner verpflichtet werden, das Meteorwasser auf ihrem Grundstück 892 versickern zu lassen, hätten verzichten können, da diese Auflage mit Einreichung des revidierten Plans Leitungskataster 1:100 vom 11. Mai 2016 bereits erfüllt wurde. Weshalb die Beschwerdegegnerin aufgrund des ursprünglichen Mangels bezüglich

Meteorwasser das Baugesuch hätte abweisen sollen, statt dieses mit einer entsprechenden Auflage zu bewilligen, ist – entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung – nicht ersichtlich. Einerseits wurde die Auflage – wie gesehen – bereits im Einspracheverfahren erfüllt. Andererseits gebietet es auch die Verhältnismässigkeit, falls möglich, derartige Auflagen zu verfügen, anstatt die Bewilligung zu verweigern (vgl. Art. 90 Abs. 1 KRG).

- 34 -

E. 14

a) Schliesslich machen die Beschwerdeführer noch geltend, dass der geplante Neubau derart von den bisherigen Bebauungen abweiche, womit ein eigentlicher Fremdkörper in einer weitgehenden gleichartigen Bebauung geschaffen werde. Die geplante Baute beeinträchtigt das Quartierbild infolge Überhöhe und nicht architektonischer Integration massiv. Zudem erfolge eine Baumassierung, welche das Quartierbild negativ beeinträchtigt. Es handle sich vorliegend um ein architektonisch einheitliches Quartier mit den typisch vorgesetzten weissen Betonsäulen. Dem halten die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner entgegen, dass es sich beim fraglichen Quartier um eine neuzeitliche, nach individuellen Gesichtspunkten erfolgte Überbauung handle und in der Wohnzone WI verschiedene Baustile anzutreffen seien. b) Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Aufgrund der umschriebenen Regelung von Art. 73 Abs. 1 KRG 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 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

- 35 - oder überschritten hat (statt vieler: VGU R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a, R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.7a). c) Beanstandet wird seitens der Beschwerdeführer die angebliche Überhöhe der Baute. Das Bauvorhaben sieht ein dreigeschossiges Gebäude vor. Der Eingang ist talseits zur D. _____-strasse gerichtet und befindet sich im Untergeschoss. Darüber liegen das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss. 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. Dieser Eindruck wurde anlässlich des Augenscheins vom 16. Dezember 2016 bestätigt. Die Firsthöhe von rund 10 m erscheint, verglichen mit den umliegenden Gebäuden, nicht überdimensioniert. Vielmehr finden sich im fraglichen Quartier verschiedene weitere Bauten mit ähnlichen Firsthöhen, weshalb sich die geplante Baute bezüglich Höhe mehr oder weniger nahtlos in das Quartierbild einfügt. Damit wird dem Vorwurf, die geplante Baute beeinträchtigt das Quartierbild infolge Überhöhe massiv, der Boden entzogen. d) Weiter beanstandeten die Beschwerdeführer den fremdartigen Baukörper und die Baumassierung. Das geplante Gebäude ist nicht ganz rechteckig und weist auf der

Westfassade einen Dacheinschnitt auf. Im Übrigen erscheint die geplante Gebäudeform aber nicht weiter spektakulär. Anlässlich des Augenscheins vom 16. Dezember 2016 hat sich überdies gezeigt, dass in der Umgebung ein sehr heterogener Baustil vorherrscht und sich die bestehenden Gebäude hinsichtlich Dimensionierung, Gestaltung und Dachform zum Teil wesentlich unterscheiden. Es kann daher nicht gesagt werden, dass das geplante Gebäude von einem vorherrschenden Baustil abweiche. Auch von einer Baumassierung, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen, kann vorliegend keine Rede sein. So weisen gerade auch die Parzellen 444 und 976 der Beschwerdeführer eine relativ dichte - 36 - Bebauung auf. Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, dass das geplante Bauprojekt bzw. die dadurch entstehende angebliche Baumassierung das Quartierbild negativ beeinflusse. Vor diesem Hintergrund erscheint die relativ dichte Bebauung der Parzelle 892, verglichen mit den umliegenden Parzellen, denn auch als vertretbar. Aus diesen Überlegungen ist das Verwaltungsgericht zur Überzeugung gelangt, dass das auf Parzelle 892 geplante Einfamilienhaus zu keinen erheblichen ästhetischen Beeinträchtigungen führt, welche das gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG zulässige Mass überschreiten. In Anwendung ihres weiten Ermessensspielraums in Ästhetikfragen durfte die Beschwerdegegnerin daher das Neubauprojekt bewilligen.

E. 15

Abschliessend sei an dieser Stelle noch festgehalten, dass der Energie-nachweis sowie der bauliche Zivilschutz in den Rechtsschriften der Beschwerdeführer im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerde-verfahren nicht mehr thematisiert werden, weshalb davon auszugehen ist, dass die Beschwerdeführer diese Argumentation fallen gelassen haben. Weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen sich vor diesem Hintergrund.

E. 16

Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich die Beschwerde einzig in Bezug auf den nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Länge von Art. 31 Abs. 4 BG entsprechenden Dacheinschnitt als begründet, was zur teilweisen Gutheissung derselben führt. Die Beschwerdegegnerin ist anzuweisen, von den Beschwerdegegnern entsprechend korrigierte Pläne einzuverlangen und den Beschwerdeführern hierzu das rechtliche Gehör zu gewähren. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 17

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu neun Zehnteln unter solidarischer Haftung zu-

- 37 - lasten der zum überwiegenden Teil unterliegenden Beschwerdeführer und zu einem Zehntel – je zur Hälfte – zulasten der Beschwerdegegner und der Beschwerdegegnerin. b) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Vorliegend gilt es speziell zu beachten, dass Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder sowohl die Interessen der Beschwerdegegnerin als auch der Beschwerdegegner vertritt. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb die Beschwerdegegnerin keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat. Demgegenüber sind die

Beschwerdegegner gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG entschädigungsberechtigt. Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder hat am 19. Oktober 2016 und am 16. Februar 2017 zwei Honorarnoten in der Höhe von gesamthaft Fr. 13'367.-- (47.98 Arbeitsstunden à Fr. 250.-- [= Fr. 11'995.--] zuzüglich Spesen von Fr. 381.85 und 8 % MWST von Fr. 12'376.85 [= Fr. 990.15]) eingereicht, aufzuteilen auf die Beschwerdegegner mit Fr. 8'911.35 und die Beschwerdegegnerin mit Fr. 4'455.65. Da indes nicht ausgewiesen ist, woraus sich diese Aufteilung auf die Beschwerdegegner bzw. die Beschwerdegegnerin ergibt, erscheint es angemessen, die gesamthaft geltend gemachte Parteientschädigung von Fr. 13'367.-- – entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens – auf Fr. 12'000.-- zu reduzieren und den Beschwerdegegnern hiervon die Hälfte, ausmachend Fr. 6'000.-- (inkl. MWST) als Parteientschädigung zuzusprechen. In diesem Umfang haben die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner aussergerichtlich zu entschädigen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat keine Honorarnote eingereicht. Vor diesem Hintergrund setzt das Gericht die ent-

- 38 - sprechende Parteientschädigung ermessensweise fest, wobei es vorliegend – unter Berücksichtigung des Verfahrensausgangs – eine gesamthafte Entschädigung von Fr. 500.-- (inkl. MWST) als angemessen erachtet. Diesen Betrag haben die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner – je zur Hälfte – noch an die Beschwerdeführer zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

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