

GR_GERICHTE R 2017 35 vom 15. Dezember 2017

GR Gerichte, 2017-12-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2017 35](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_35)

FR: GR_GERICHTE R 2017 35 du 15 décembre 2017

IT: GR_GERICHTE R 2017 35 del 15 dicembre 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 24. August 2016 nahm die Kantonspolizei Graubünden zum Projekt Stellung und kam dabei zum Schluss, dass die Verkehrssicherheit der Zufahrt mit Massnahmen erreichbar sei.

E. 6

Am 30. August 2016 reichte die C._____ AG beim Bauamt X._____ eine Projektanpassung für das Haus G ein. Gleichzeitig beantragte sie die Abweisung der Einsprache. Die Projektänderung des Hauses G beinhaltete eine Verlegung der Eingangstreppe näher an die Hausfassade und die Verlegung der Sitzplatzüberdachung von Süden nach Westen.

E. 7

Am 9. September 2016 wurde die Projektanpassung des Baugesuchs Nr. _____ (Haus G) nochmals publiziert.

E. 7.5

m nach der von der Beschwerdegegnerin 1 angewandten Berechnungsmethode eingehalten ist. Folglich erweist sich auch die beschwerdeführerische Rüge betreffend Gebäudehöhe als unbegründet.

- 27 - 6. a) Des Weiteren bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Räume in den Untergeschossen, welche 42 m² pro Haus ausmachten, bei der AZ-Berechnung angerechnet werden müssten, selbst wenn sie weniger als 1.5 m aus dem Terrain herausragten. Sie seien grosszügig angelegt, natürlich belichtet und verfügten über grosszügige Fensterflächen. Es handle sich nicht um obenliegende Kellerfenster, da sich die Oberkante der Fenster auf einer Höhe mit dem Abschluss der Eingangstüre befände. Auch der Ausbaustandard mit Bodenheizung und Laminatboden lasse auf eine Wohnnutzung schliessen. Eine Privilegierung von Räumen sei nur gerechtfertigt, solange solche Räume von ihrer Funktion her bloss eingeschränkt nutzbar seien. Dies sei hier nicht der Fall, zumal die fraglichen Räume über keine Installationen für eine Waschküche oder einen Trockenraum verfügten. Die Waschküche sei effektiv denn auch im Technikraum integriert. Auch die Beschwerdegegnerin 1 sei zunächst davon ausgegangen, die Räume seien zu Wohn- und Gewerbebezwecken nutzbar. Daraufhin habe die Beschwerdegegnerin 2 den in den ursprünglichen Plänen als Keller/Hobbyraum bezeichneten Raum kurzerhand als Waschküche/Trocknungsraum bezeichnet, um in den Genuss der Ausnahme nach Art. 23 Abs. 4 lit. g BG zu kommen. Die Pläne seien aber nicht geändert worden. Die Bezeichnung

im Plan besage nichts bezüglich der Anrechenbarkeit. Auch bei den entsprechenden Räumen auf den Nachbarparzellen 1130 und 2135 handle es sich nicht um Wasch- und Trockenräume. Die Räume seien offensichtlich zu Wohnzwecken ausgebaut, mit einer natürlichen Belichtung. Aus der Verkaufsdokumentation sei ersichtlich, dass diese Räume nicht als Wasch- und Trockenraum angepriesen würden. Die technischen Anlagen für eine Waschküche seien auch hier nicht in diesem Raum, sondern im Technikraum integriert. Folglich seien die beiden Untergeschossräume im Doppel Einfamilienhaus auf den Parzellen 1130 und 2135 bei der dortigen AZ-Berechnung mitzubersichtigen. Entsprechend sei die Ausnutzungsziffer auf Parzelle 1130 überschritten, weshalb der Ausnutzungstransport ab Parzelle 1130 nicht

- 28 - berücksichtigt werden könne. Mit der Hinzurechnung der fünf Waschküchen und Trockenräume im Masse von je 42 m² sei die zulässige Ausnutzungsziffer überschritten. b) Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass Art. 23 Abs. 4 BG ausdrücklich Ausnahmen des Grundsatzes von Art. 23 Abs. 3 BG enthalte, weshalb die Kriterien der Ausbaubarkeit, mithin des Dienens und der Eignung, nicht zu prüfen seien. Bei den Ausnahmen gemäss Art. 23 Abs. 4 BG sei nicht relevant, ob theoretisch eine Wohn- oder Gewerbenutzung möglich sei. Durch die Auflage, dass die Räumlichkeiten in den Untergeschossen nicht für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt werden dürfen, seien die betreffenden Räume von ihrer Funktion her bloss eingeschränkt nutzbar. Folglich sei eine Privilegierung dieser Räume in Bezug auf die Anrechnung der Fläche zulässig. c) Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung bildet Art. 23 BG, wonach die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, ohne Aussenwände, in Haupt-, An- und Nebenbauten als anrechenbare Geschossfläche gilt. Im Dachgeschoss wird, ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung, jene Fläche angerechnet, welche innerhalb einer lichten Höhe von 1.8 m und mehr liegt. Im Untergeschoss wird nur die Fläche der für Wohn- und Gewerbezwecke nutzbaren Räume angerechnet. Als Unterterrain gelten jene Geschosse, deren Kanten oberhalb der Decke im Mittel nicht mehr als 1.5 m aus dem gewachsenen oder massvoll planierten Terrain herausragen. Nicht angerechnet werden unter anderem Technikräume und Flächen für technische Installationen, Kellerräume, sofern nicht direkt natürlich belichtet, sowie Waschküchen. Auch wenn dies nicht explizit aus Art. 23 BG hervorgeht, ergibt sich aus dem dort statuierten allgemeinen Anrechnungsgrundsatz, dass zur Bestimmung der Anrechenbarkeit auch das Kriterium der möglichen Umnutzung eines Raumes zu beachten ist. Demzufolge ist ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft

- 29 - zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnutzung hinzuzurechnen. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, sprich 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 aufgrund der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden. Dabei ist die Ausbaubarkeit zu Wohn- und Arbeitszwecken für jeden infrage kommenden Raum einzeln zu beurteilen. In die Beurteilung miteinzubeziehen ist auch die Ausrichtung und die Besonnung der fraglichen Räume. Ohne Belang ist demgegenüber der Ausbaustandard (vgl. VGU R 15 25 vom 25. August 2015 E.2b und 5b sowie dessen Bestätigung im Urteil des Bundesgerichtes 1C_126/2016 vom 30. August 2016 E.4 ff.). Zu erwähnen bleibt, dass es sich bei Art. 23 BG um eine Bestimmung des selbständigen Gemeinderechts handelt, bei deren Anwendung

und Auslegung der Behörde ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht, in welchen das Verwaltungsgericht nur mit einer gewissen Zurückhaltung eingreift (vgl. hierzu VGU R 10 41 vom 7. Dezember 2010 E.2). d) Die Beschwerdeführer machen im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht mehr geltend, dass die Decke der fraglichen Räume im Mittel mehr als 1.5 m über das gewachsene Terrain hinausragen und allein schon deshalb angerechnet werden müssen. Im Gegenteil führen sie gar explizit aus, dass die entsprechende Vorgabe gerade eingehalten sei (vgl. S. 9 Ziff. 1 der Beschwerde vom 27. April 2017). Sie stellen sich indes auf den Standpunkt, dass die Räume in den Untergeschossen bei der AZ-Berechnung dennoch angerechnet werden müssten, weil sie objektiv für Wohn- und Gewerbezwecke nutzbar seien. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. Nach dem vorstehend Gesagten spielt es für die Beurteilung der Anrechenbarkeit keine Rolle, ob die fraglichen

- 30 - Räume – wie in den ursprünglichen Plänen – als Keller/Hobbyraum oder – wie in den bewilligten Grundrissplänen – als Waschküche/Trockenraum bezeichnet werden; auf den blossen Parteiwillen kann es nämlich nicht ankommen. Folglich erweist sich aber die im Laufe des Verfahrens vorgenommene Änderung der Bezeichnung der fraglichen Räume als nicht von Relevanz für die vorliegend zu beurteilende Frage der Anrechenbarkeit. Vielmehr ist aufgrund der objektiven Eignung zu entscheiden, ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient beziehungsweise hierfür ausbaubar ist. Daher erweist sich die Argumentation der Beschwerdegegnerin 1, wonach vorliegend die Kriterien der Ausbaubarkeit nicht zu prüfen seien, weil Waschküchen gemäss Art. 23 Abs. 4 BG ohnehin nicht angerechnet würden, als zu kurz. Wird ein Raum nämlich zwar in den Plänen als Waschküche bezeichnet, obschon er objektiv für Wohn- und Gewerbezwecke nutzbar ist, ist er bei der AZ-Berechnung nach dem vorstehend Gesagten dennoch zu berücksichtigen. Auf die blossе Bezeichnung in den Plänen kommt es – wie gesehen – nicht an. Im vorliegenden Fall sind die fraglichen, als Waschküche/Trockenraum bezeichneten Räume indes – wie nachstehend dargestellt – objektiv nicht für Wohn- und Gewerbezwecke geeignet. Zwar weisen sie eine Fläche von rund 42 m² auf und sind damit deutlich grösser als die in den Obergeschossen gelegenen Räume. Zudem weisen die Beschwerdeführer zu Recht darauf hin, dass sich die Anschlüsse für die Waschmaschinen und Tumbler offenbar nicht in den als Waschküche/Trockenraum bezeichneten Räumen, sondern vielmehr in den Technikräumen befinden. Dass die objektive Eignung für Wohn- und Gewerbezwecke dennoch zu verneinen ist, liegt einerseits an der Ausrichtung und Belichtung der fraglichen Räume. Natürlich belichtet sind die – nach Norden ausgerichteten – Räume praktisch ausschliesslich über das Fenster an der Nordfassade. Ausser Lichtschächten an den östlichen bzw. westlichen Fassaden weisen die Räume keine weitere Belichtung auf. Insbesondere über die Südfassade sind die Räume nicht belichtet, was hinsichtlich der Gefahr einer Umnutzung von erheblicher Bedeu-

- 31 - tung ist. Andererseits – und dies ist entscheidend – hat die Baukommission in Ziff. 5 der Verfügung vom 8. Dezember 2016 die Auflage erteilt, "dass die gemäss Baugesuchen Nr. _____, Nr. _____ und Nr. _____ jeweils in den Untergeschossen liegenden Räumlichkeiten nicht für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt werden dürfen." Durch diese Auflage sind die betreffenden Räume nicht mehr für Wohn- und Gewerbezwecke und damit bloss noch eingeschränkt nutzbar. Dagegen wenden die Beschwerdeführer ein, dass die Auflage die Nutzbarkeit dieser Räume nicht wirkungsvoll einzuschränken vermöge, zumal das als Auflage erlassene Umnutzungsverbot gegenüber zukünftigen

Eigentümern nicht durchsetzbar sei, da die Auflage im Grundbuch nicht angemerkt werde. Käufer erhielten somit nicht zwingend Kenntnis von der Auflage. Zudem bestehe trotzdem die Gefahr, dass Dritte eine unrechtmässige Wohnnutzung herbeiführen könnten. Mit dieser Argumentation verkennen die Beschwerdeführer, dass den Gemeinden in der Wahl der Mittel, mit denen einer zu befürchtenden missbräuchlichen Nutzung wirkungsvoll entgegengetreten werden soll, ein relativ erheblicher Ermessensspielraum zukommt (vgl. VGUR 15 25 vom 25. August 2015 E.6b). Die Gemeinde kann somit wählen, ob sie mittels einer Auflage eine Nutzung zu Wohn- und Gewerbe- zwecken verbieten oder die betreffenden Räume anrechnen will. Die Beschwerdegegnerin 1 hat sich vorliegend für Ersteres entschieden, was auf Seiten der Gemeinde einen Kontrollaufwand verursachen wird. Wenn die Beschwerdegegnerin 1 diesen Aufwand auf sich nehmen möchte, ist sie in diesem Entscheid zu schützen. Zudem liegt auch der Verzicht auf eine Anmerkung der fraglichen Auflage im Grundbuch im Ermessen der Gemeinde, zumal es Sache der Gemeinde ist, wie sie die Einhaltung dieser Auflage sicherstellt. Da die betreffenden Räume somit praktisch ausschliesslich über die Nordfassade belichtet werden und die Beschwerdegegnerin 1 überdies ein Verbot für die Wohn- und Gewerbe- nutzung erlassen hat, ist die objektive Eignung der fraglichen Räume zur Nutzung zu Wohn- und Gewerbe- zwecken zu verneinen. Dementsprechend hat aber die Be-

- 32 - schwerdegegnerin 1 die fraglichen Räume bei der AZ-Berechnung zu Recht nicht berücksichtigt. Selbiges gilt auch in Bezug auf das bereits auf den Parzellen 1130 und 2135 erstellte Zweifamilienhaus (Häuser A und B) bzw. die im Untergeschoss dieser Häuser gelegenen, in den Plänen als Waschküche/Trocknungsraum bezeichneten Räume, zumal es sich bei den Häusern A und B um ähnliche Häuser wie die vorliegend zu beurteilenden Häuser C/D, E/F bzw. G handelt. Daran vermag die Tatsache, dass an den Fenstern der fraglichen Räume der Häuser A und B auf Parzellen 1130 und 2135 Jalousien angebracht sind, nichts zu ändern, zumal solche ohne Weiteres auch in einer Waschküche angebracht werden können. e) Wenn die im Untergeschoss der Häuser A und B gelegenen Räume von der Beschwerdegegnerin 1 bei der AZ-Berechnung zu Recht nicht berücksichtigt wurden, erweist sich auch der von den Parzellen 1130 und 2135 auf Parzelle 1131 erfolgte Nutzungstransport als zulässig, auch wenn – wie nachstehend dargelegt – lediglich 23.36 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für den Nutzungstransport zur Verfügung stehen und nicht

E. 8

Dagegen erhoben die Eheleute D._____, F._____, B._____ und A._____ sowie E._____ am 29. September 2016 wiederum Einsprache mit dem Antrag auf Abweisung des Baugesuchs. Dabei rügten sie unter anderem, dass ihnen die Vernehmlassung und die geänderten Pläne nicht zugestellt worden seien, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Des Weiteren hätten die Profile am 9. September 2016 nicht ordentlich gestanden oder seien bereits teilweise entfernt worden.

E. 9

Am 5. Oktober 2016 nahm die C._____ AG zur Einsprache vom 29. September 2016 Stellung und beantragte unter Verweis auf die Stellungnahme vom 30. August 2016 die Abweisung derselben.

E. 10

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2016 teilte die Baukommission X._____ der C._____ AG verschiedene Mängel an den Baugesuchen mit.

E. 11

Am 28. Oktober 2016 reichte die C._____ AG beim Bauamt X._____ eine Ergänzung ihres Bauprojekts ein.

- 4 -

E. 12

Am 8. Dezember 2016 beschloss die Baukommission X._____, dass die Einsprachen gegen die drei Baugesuche abgewiesen und diese bewilligt würden. Dabei erlegte die Baukommission der Bauherrschaft auf, die je- weils in den Untergeschossen liegenden Räumlichkeiten dürften nicht für Wohn- und Gewerbe- zwecke genutzt werden.

E. 13

Gegen den Einspracheentscheid und die Baubewilligungen der Baukom- mission vom 8. Dezember 2016 erhoben die Eheleute D._____, F._____, B._____ und A._____ sowie E._____ am 2. Januar 2017 Einsprache an den Gemeindevorstand X._____ und beantragten die Aufhebung der Ein- spracheentscheide und der Baubewilligungen sowie die Abweisung der Baugesuche.

E. 14

Am 9. Januar 2017 beantragte die C._____ AG die Abweisung der Ein- sprache.

E. 15

Am 26. Januar 2017 fand ein Augenschein unter Anwesenheit der Betei- ligten statt.

E. 16

Ebenfalls am 26. Januar 2017 hielten die Einsprecher an ihren Aus- führungen fest.

E. 17

Am 10. März 2017 wies der Gemeindevorstand X._____ die Einsprache gegen den Einspracheentscheid der Baukommission vom 8. Dezember 2016 ab und bewilligte die Baugesuche Nr. _____ (Haus C und D) und _____ (Haus E und F) vom 1. Juli 2016 mit den von der Baukommission verfügten Auflagen. Ebenfalls bewilligt wurde das Baugesuch Nr. _____ (Haus G) vom 1. Juli 2016, abgeändert aufgelegt am 9. September 2016, mit den von der Baukommission verfügten Auflagen. Zur Begründung hielt der Gemeindevorstand im Wesentlichen was folgt fest:

- 5 - • Das nach Art. 43 KRVO nötige Baugespann sei vor der Durchführung des Augenscheins nochmals errichtet worden. Relevant seien lediglich die Pläne für die zu erstellenden Bauten. Anhand der vorhandenen Pläne hätten sich die Einsprecher ein Bild davon machen können, wie die Bauten in Zukunft aussähen. Dies gelte auch für die Profilierung der Aufschüttungen. • Bezüglich Höhenangaben seien ausschliesslich die Angaben der Ko- ordinatenliste vom 22. August 2016 relevant. Die langjährige kommu- nale Praxis bezüglich Berechnung der Gebäudehöhe sei damit zu er- klären, dass das Abstellen auf die Mitte der Fassade je nach gewach- senem Terrain zu verfälschten Ergebnissen führe. Die Mittelung der Gebäudeecken zur Eruierung der Gebäudehöhe führe zu adäquateren Ergebnissen und entspreche dem Sinn und Zweck von Art. 31 BG. • In Bezug auf Art. 34 BG nutze die Gemeinde den ihr zustehenden Be- urteilungs- und

Ermessensspielraum. Zudem habe die Gemeinde auf den Nachbarparzellen 1130 und 2135 demselben Bauherrn dieselbe Bauweise mit Aufschüttungen rechtsgültig bewilligt. Eine plötzliche Be- jahung einer Beeinträchtigung des Orts-, Strassen- und Landschafts- bilds durch die geplanten Aufschüttungen liefe der Rechtssicherheit zuwider. • Aus den eingereichten Plänen sei ersichtlich, dass die geplanten Auf- schüttungen die Höhe von 1 m nicht überstiegen. Selbst bei der von den Einsprechern geltend gemachten Aufschüttung von 1.88 m wären die gesetzlichen Vorgaben von Art. 76 Abs. 2 KRG eingehalten, da die Böschung um 1 m zurückversetzt werde und die Aufschüttung somit im Ausmass der Rückversetzung höher gebaut werden dürfte. Bei der Bauabnahme könne zudem die konkrete Aufschüttung anhand der Höhenkoten vermessen und kontrolliert werden. • Die Praxis der Gemeinde X._____ bei der AZ-Berechnung sei gross- zügig, indem im Untergeschoss befindliche Trockenräume und Waschküchen seit jeher nicht zur Ausnutzungsziffer hinzugerechnet würden. Die entsprechenden Räume in den Untergeschossen würden somit auch hier nicht zur Ausnutzungsziffer hinzugerechnet. • Die Nutzungsübertragung von den Parzellen 1130 und 2135 auf Par- zelle 1131 im Umfang von 31 m² BGF sei zulässig. Auch bei den Häu- sern A und B liege kein Verstoss gegen das Baugesetz vor. Es sei richtig, dass die Parzelle 1131 lediglich ein Ausmass von 1'556 m² aufweise. Die Referenzfläche zur Berechnung der Ausnutzungsziffer betrage, inkl. Nutzungstransport, 1'587 m². Deshalb werde in den Baugesuchen und den Bewilligungen betreffend die AZ-Berechnung die Referenzfläche von 1'587 m² verwendet.

- 6 - • Gemäss Schreiben der Kantonspolizei vom 24. August 2016 seien sowohl die geforderten Sichtweiten als auch die Mindestbreite der Er- schliessungsstrasse eingehalten. Überdies werde mit der Bewilligung der eingereichten Baugesuche gleichzeitig darüber entschieden, dass die Strasse auf 3 m verschmälert werde.

E. 18

Dagegen erhoben B._____ und A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 27. April 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: "1. Der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben und die Baugesuche Nrn. _____, _____ und _____ seien abzuweisen und somit die erteilten Bau- bewilligungen aufzuheben. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Bauherrin." In formeller Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer die Gewährung der aufschiebenden Wirkung. Begründend führten sie im Wesentlichen was folgt aus: • Die in den Projektänderungsplänen vom 30. August 2016 eingezeich- neten Höhen betreffend das gewachsene Terrain stimmten nicht mit den Aufnahmen vom 22. August 2016 überein. Die entsprechenden Werte wichen je nach Fassadenansicht ab. Die Pläne seien nur un- vollständig berichtigt worden und widersprüchen sich nach wie vor. • Am 27./28. Oktober 2016 seien von der Bauherrschaft geänderte Plä- ne eingereicht worden. Da diese Pläne nicht mit der letzten aktenkun- digen Stellungnahme vom 5. Oktober 2016 eingereicht worden seien, sei davon auszugehen, dass nach Eingang derselben im Rahmen der Prüfung der Baugesuche Kontakte zwischen Baukommission und Bauherrschaft stattgefunden hätten und die Pläne vom 27. Oktober 2016 aufgrund dieser Kontakte erstellt worden seien. In den schluss- endlich bewilligten Plänen sei zwar die Höhenangabe korrigiert, zeich- nerisch bezüglich des Strassenniveaus aber nichts geändert worden. Durch die falsche Darstellung entstehe der Anschein, dass das Erdge- schoss lediglich rund 80 - 90 cm über dem Niveau der heutigen Er- schliessungsstrasse errichtet werde. Zudem solle die Kante gegenü- ber dem Böschungsfuss um 1 m zurückversetzt werden, was aber nir- gends

vermasset sei. Die falsche Darstellung setze sich auch in der Profilierung der Aufschüttungen fort.

- 7 - • Die mit dem Tiefersetzen des Gebäudes im Einspracheverfahren anerkannte Verletzung der maximalen Gebäudehöhe sei nur ungenügend bereinigt worden. Schon in der Einsprache habe man darauf hingewiesen, dass im Plan vom 27. Oktober 2016 die vermerkte Höhe von 531.38 m.ü.M. als Fusspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe des Hauses G nicht nachgewiesen sei. Der Punkt sei vom Ingenieurbüro nicht vermasset worden und liege auch nicht in der Mitte der Südfassade. Weil das gewachsene Terrain von der Südwestecke des Gebäudes bis zum vermasseten, rechts der Mitte liegenden Punkt 10 cm ansteige, ergebe sich, dass in der Mitte der Fassade die Gebäudehöhe von 7.5 m nicht eingehalten sei. Der Punkt liege effektiv tiefer. • Die nur zum Schein als solche bezeichneten Wasch- und Trockenräume müssten angerechnet werden. Sie seien grosszügig angelegt und natürlich belichtet. Die Waschküche sei effektiv im Technikraum integriert. Die fraglichen Räume verfügten über keine Installationen für eine Waschküche oder einen Trockenraum. Auch der Ausbaustandard mit Bodenheizung und Laminatboden lasse auf eine Wohnnutzung schliessen. Es hänge alleine vom Willen der Bewohner ab, den Wasch-/Trockenraum ohne weitere bauliche Massnahmen einer herkömmlichen Wohnnutzung zuzuführen, zumal die Räume über grosszügige Fensterflächen verfügten. • Der Ausnützungstransport ab Parzelle 1130 sei nicht nachgewiesen. Auch die beiden Untergeschossräume im Doppeleinfamilienhaus auf den Parzellen 1130 und 2135 seien bei der dortigen AZ-Berechnung mitzubersichtigen, weshalb der Ausnützungstransport ab Parzelle 1130 nicht berücksichtigt werden könne. Es werde die Edition der Baubewilligungen der beiden Häuser A und B auf Parzellen 1130 und 2135 beantragt. Aus der Verkaufsdokumentation sei ersichtlich, dass die Räume im Haus A und B nicht als Wasch- und Trockenraum angepriesen würden. Die Häuser würden als 6-Zimmerhäuser angeboten. Eines der sechs Zimmer sei der fragliche Raum. Mit der Hinzurechnung der fünf Waschküchen sei die zulässige Ausnützungsziffer überschritten. • Haus G werde teilweise auf der heutigen Zufahrtsstrasse erstellt. Es müsse mindestens geprüft werden, ob die Voraussetzungen für den Teilabbruch vorlägen.

E. 19

Die C._____ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) beantragte am 8. Mai 2017 die Abweisung der Beschwerde. Die beschwerdeführerische Parzelle 1828 habe nur einen kleinen Grenzanstoss von rund 8.8 m zum Haus G. Bei den restlichen bewilligten Doppelhäusern seien die Be-

- 8 - schwerdeführer nicht direkte Anstösser und somit auch nicht beschwerdelegitimiert. Die Ergreifung des Rechtsmittels durch die Beschwerdeführer sei überdies rechtsmissbräuchlich. Sie wollten nur ihr Durchfahrtsrecht ausweiten und hätten ein entsprechendes Angebot gemacht, was gegen Treu und Glauben verstosse.

E. 20

Mit prozessleitender Verfügung vom 10. Mai 2017 erkannte der Instruktor der Beschwerde die beantragte aufschiebende Wirkung zu.

E. 21

Die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 19. Mai 2017 auf Abweisung der Beschwerde. Betreffend

Gebäudehöhe, Aufschüttungen und Zufahrtsstrasse werde zur Begründung auf die angefochtene Verfügung vom 10. März 2017 verwiesen. Gemäss Art. 23 BG werde im Untergeschoss grundsätzlich nur die Fläche für zu Wohn- und Gewerbebezwecke nutzbaren Räume angerechnet. Nicht angerechnet würden praxisgemäss die im Untergeschoss befindlichen Trockenräume und Waschküchen, wenn diese nicht mehr als 1.5 m aus dem gewachsenen Terrain herausragten. Art. 23 Abs. 4 BG enthalte eine ausdrückliche Ausnahme des Grundsatzes von Art. 23 Abs. 3 BG. Somit sei es bei den Ausnahmen gemäss Art. 23 Abs. 4 BG nicht relevant, ob theoretisch eine Wohn- oder Gewerbebenutzung möglich sei. Die Beschwerdegegnerin 1 habe die Auflage verfügt, dass die Räumlichkeiten in den Untergeschossen nicht für Wohn- und Gewerbebezwecke genutzt werden dürften. Dadurch seien die betreffenden Räume von ihrer Funktion her bloss eingeschränkt nutzbar, womit eine Privilegierung gerechtfertigt sei. Der Gemeinde komme auch hier auch ein Ermessensspielraum zu.

E. 22

Am 31. Mai 2017 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Entscheidend sei die objektive Eignung eines Raumes zu Wohnzwecken. Ein Raum, der gemäss Angaben der Bauherrschaft zwar

- 9 - keinem Wohn- oder Arbeitszweck diene, aber als solcher ausbaubar sei, gehöre unabhängig von dessen Bezeichnung zur Ausnützung. Entscheidend sei das Kriterium der möglichen Umnutzung. Eine Privilegierung der Räume rechtfertige sich nur, solange die Räume von ihrer Funktion her bloss eingeschränkt nutzbar seien. Dies habe die Beschwerdegegnerin 1 anerkannt, indem sie eine entsprechende Auflage erlassen habe. Das Umnutzungsverbot sei gegenüber zukünftigen Eigentümern indes nicht durchsetzbar, da die Auflage im Grundbuch nicht angemerkt werde. Käufer erhielten somit nicht zwingend Kenntnis von der Auflage. Zudem bestehe trotzdem die Gefahr, dass Dritte eine unrechtmässige Wohnnutzung herbeiführen könnten. Ein Nutzungsverbot wie das vorliegende sei nicht durchsetzbar. Die Auflage vermöge die Nutzbarkeit dieser Räume nicht wirkungsvoll einzuschränken, weswegen eine Privilegierung nicht gerechtfertigt sei.

E. 23

Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 verzichteten am 2. bzw. 7. Juni 2017 auf die Einreichung einer Duplik.

E. 24

Mit Stellungnahme vom 6. September 2017 unterstrichen die Beschwerdeführer, dass der behauptete Ausnützungstransport von den Parzellen 1130 und 2135 auf die Parzelle 1131 nach wie vor nicht nachgewiesen sei. Ob freie Ausnützungsziffer zur Verfügung stehe, könne nur durch eine Offenlegung der Baugesuche auf den Nachbarparzellen überprüft werden.

E. 25

Am 13. September 2017 reichte die Beschwerdegegnerin 1 eine AZ-Berechnung der Einfamilienhäuser A und B sowie Grundbuchauszüge der Parzellen 2135, 1131 und 1130 ein.

E. 26

Mit Schreiben vom 25. September 2017 führten die Beschwerdeführer aus, dass aus der eingereichten AZ-Berechnung der Häuser A und B

- 10 - nicht hervorgehe, ob die zur AZ hinzuzählenden Räume im Untergeschoss bei der Berechnung berücksichtigt worden seien, was für die Beurteilung der Zulässigkeit des Nutzungstransports wesentlich wäre. Zudem sei der Nutzungstransport nur privatrechtlich gesichert und könne von den Berechtigten nach Erteilung der Bewilligung jederzeit gelöscht werden.

E. 27

Am 2. November 2017 führte die 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes einen Augenschein vor Ort durch, an welchem von Seiten der Beschwerdeführer A. _____ persönlich in Begleitung des Rechtsanwaltes lic. iur. HSG Hermann Just und dessen Praktikantin anwesend waren. Von Seiten der Beschwerdegegnerin 1 waren der Gemeindepräsident in Begleitung des Rechtsanwaltes lic. iur. Thomas Casanova und dessen Praktikantin zugegen, während von Seiten der Beschwerdegegnerin 2 G. _____ anwesend war. Allen Anwesenden wurde an vier verschiedenen Standorten die Möglichkeit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zur Streitsache zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Dabei verlangten die Beschwerdeführer insbesondere noch die Baugesuchsunterlagen betreffend Häuser A und B auf Parzellen 1130 und 2135 zur Edition, weil die AZ-Berechnung ohne diese Unterlagen nicht kontrolliert werden könnte. Seitens des Gerichtes wurden insgesamt 16 Fotografien von den örtlichen Verhältnissen erstellt und dem Protokoll des Augenscheins beigelegt.

E. 28

Am 3. November 2017 edierte die Beschwerdegegnerin 1 die von den Beschwerdeführern anlässlich des Augenscheins vom 2. November 2017 ersuchten Baugesuchsunterlagen der Häuser A und B. Gleichentags wurden die Unterlagen den Beschwerdeführern zur Stellungnahme zugestellt.

E. 29

Mit Stellungnahme vom 15. November 2017 führten die Beschwerdeführer aus, dass die zur Diskussion stehenden Räume aufgrund der natürli-

- 11 - chen Belichtung zur Ausnutzungsziffer miteinzurechnen seien, selbst wenn sie weniger als 1.5 m aus dem Terrain herausragten. Auch die Beschwerdegegnerin 1 sei zunächst davon ausgegangen, die Räume seien zu Wohn- und Gewerbebezwecken nutzbar. Daraufhin habe die Beschwerdegegnerin 2 den in den ursprünglichen Plänen als Keller/Hobbyraum bezeichneten Raum kurzerhand als Waschküche/Trocknungsraum bezeichnet, um in den Genuss der Ausnahme nach Art. 23 Abs. 4 lit. g BG zu kommen. Die Pläne seien aber nicht geändert worden. Die Bezeichnung im Plan besage nichts bezüglich der Anrechenbarkeit. Hier handle es sich nicht um obenliegende Kellerfenster. Die Oberkante der Fenster befinde sich auf einer Höhe mit dem Abschluss der Eingangstüre und die Fenster wiesen eine für Wohnräume übliche Grösse auf. Sie seien grösser als die Schlafzimmerfenster im Obergeschoss. Zudem fehle den Räumen jegliche bauliche Installation für eine Nutzung als Waschküche. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass die Fenster mit Jalousien versehen seien und die fraglichen Räume offensichtlich zu Wohnzwecken dienten. Es lägen objektiv keine sachlichen Gründe für die Nichtanrechnung der Räume an die Ausnutzungsziffer vor. Die Beschwerdegegnerin 1 habe

ihr Ermessen überschritten. Die Ausnutzungsziffer auf Parzelle 1130 sei überschritten, weshalb der Ausnutzungstransport auf Parzelle 1131 nicht zulässig sei.

E. 30

August 2016 eine Projektanpassung für das Haus G eingereicht hat. Nachdem diese Projektanpassung am 9. September 2016 nochmals publiziert wurde und die heutigen Beschwerdeführer und Mitbeteiligte dagegen am 29. September 2016 erneut Einsprache an die Baukommission der Gemeinde X._____ erhoben haben und die Beschwerdegegnerin 2 am 5. Oktober 2016 zur erneuten Einsprache Stellung genommen hat, teilte die Baukommission der Gemeinde X._____ der Beschwerdegegnerin 2 am 13. Oktober 2016 mit, dass der überdachte Sitzplatz beim Haus D als Hauptbau gelte und den Grenzabstand von 7 m gegenüber den Parzellen 1130 und 2135 einhalten müsse. Beim Haus G gälten Garage, Carport und überdachter Sitzplatz als Hauptbauten und müssten deshalb gegenüber der Strasse den – von der Gemeinde reduzierten – Grenzabstand von 4 m einhalten. Vorspringende Gebäudeteile dürften 1 m in den Grenzabstand hineinragen, somit ergebe sich diesbezüglich ein Abstand von 3 m. Das Vordach der Garage und das Dach des Carports wiesen gegenüber der Strasse nur einen Abstand von 2.5 m auf, sodass das Projekt anzupassen sei. Sämtliche Fassaden- und Schnittpläne wiesen vom

- 19 - Geometer abweichende Terrainkoten auf. Für sämtliche Gebäude seien auf die vom Geometer aufgenommenen Koten abgestimmte Pläne einzureichen. Die Berechnung der Gebäudehöhen durch Mittelung der Gebäudeecken entspreche zwar der üblichen Praxis der Baukommission bei unebenem Gelände, stehe aber im Widerspruch zu Art. 31 BG. Danach werde die Gebäudehöhe in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. Die Bauherrschaft könne den Nachweis erbringen, dass die Gebäudehöhe auch gemäss Art. 31 BG eingehalten sei, mit Unterstützung durch den Geometer, welcher die entsprechenden Terrainkoten aufnehmen oder bestätigen müsse.

bb) Daraufhin kündigte die Beschwerdegegnerin 2 dem Bauamt X._____ mit Schreiben vom 28. Oktober 2016 an, Näherbaurechte für die Sitzplätze einzureichen. Die Carportvordächer seien auf den Grenzabstand 4 m gekürzt worden. Die genauen Terrainkoten des Geometers seien auf allen Fassadenplänen eingetragen worden. In den Plänen Längsfassaden hätten sie die mittleren Gebäudehöhen gemäss Art. 31 BG noch vermassst. Danach seien die maximalen Gebäudehöhen eingehalten. Gleichzeitig stellte die Beschwerdegegnerin 2 dem Bauamt X._____ Situationspläne 1:250, Fassadenpläne und Erdgeschosspläne des Hauses C/D, Fassadenpläne des Hauses E/F sowie Fassadenpläne und Erdgeschosspläne des Hauses G, allesamt datiert vom 27. bzw. 28. Oktober 2016, zu.

cc) Gestützt darauf wies die Baukommission der Gemeinde X._____ am 8. Dezember 2016 die Einsprachen gegen die drei Baugesuche ab und bewilligte diese. Dagegen erhoben die heutigen Beschwerdeführer und Mitbeteiligte am 2. Januar 2017 Einsprache an den Gemeindevorstand X._____ und beantragten die Aufhebung der Einspracheentscheide und der Baubewilligungen sowie die Abweisung der Baugesuche. Diese wurde vom Gemeindevorstand mit Bau- und Einspracheentscheid vom 10. März 2017 nach Durchführung eines Augenscheins abgewiesen.

- 20 - dd) Nach dem soeben Gesagten trifft es zwar zu, dass sich die heutigen Beschwerdeführer im Einspracheverfahren vor der Baukommission der Gemeinde X._____ nicht zu den von der Beschwerdegegnerin 2 am 28. Oktober 2016 eingereichten, revidierten Situations-, Fassaden- und Erdgeschossplänen vom 27. bzw. 28. Oktober 2016 äussern können. Dies stellt jedoch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von

Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) dar, zumal die Beschwerdeführer sowohl bezüglich der Projektanpassung vom 30. August 2016 als auch bezüglich derjenigen vom 28. Oktober 2016 die Gelegenheit hatten, sich im Einspracheverfahren vor dem Gemeindevorstand X._____ umfassend zu äussern und zu den Änderungen Stellung zu nehmen. Mithin erhielten die Beschwerdeführer durch das zweistufige Bewilligungsverfahren mit Baukommission und Gemeindevorstand noch vor Erhebung der Einsprache an den Gemeindevorstand vom 2. Januar 2017 die Möglichkeit, alle Dokumente – insbesondere auch die Koordinatenliste des Geometers vom 22. August 2016 sowie die am 27. bzw. 28. Oktober 2016 nochmals revidierten Pläne – zu betrachten und dazu Stellung zu nehmen. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer ist somit nicht verletzt. 4. a) In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer geltend, dass die in den Projektänderungsplänen vom 30. August 2016 eingezeichneten Höhen betreffend das gewachsene Terrain nicht mit den Aufnahmen vom 22. August 2016 übereinstimmen. Die entsprechenden Werte wichen je nach Fassadenansicht ab. Die Pläne seien nur unvollständig berichtet worden und widersprüchen sich nach wie vor. Aufgrund der Einsprachen habe die Beschwerdegegnerin am 27. bzw. 28. Oktober 2016 noch einmal geänderte Pläne eingereicht. In den schlussendlich bewilligten Plänen seien zwar die Höhenangaben korrigiert worden; zeichnerisch sei bezüglich des Strassenniveaus aber nichts geändert worden. Durch die fal-

- 21 - sche Darstellung entstehe der Anschein, dass die geplante Aufschüttung im Verhältnis zur Zufahrtsstrasse unbedeutend und lediglich rund 80 - 90 cm über dem Niveau der heutigen Erschliessungsstrasse errichtet werde. Der effektive Höhenunterschied zwischen Strasse und projektierter Aufschüttung betrage gemäss angefochtenem Entscheid genau 1 m. Zudem solle die Kante gegenüber dem Böschungsfuss um 1 m zurückversetzt werden, was aber nirgends vermassst sei. Die falsche Darstellung setze sich auch in der Profilierung der Aufschüttungen fort. Das Zurücksetzen könne nicht kontrolliert werden, da dieses in den Plänen nicht richtig dargestellt und nicht vermassst sei. b) Was die Beschwerdeführer mit dieser Argumentation zu ihren Gunsten ableiten wollen, ist nicht gänzlich klar. Schon in der Einsprache an den Gemeindevorstand vom 2. Januar 2017 haben die Beschwerdeführer nämlich zugestanden, dass in den bewilligten Plänen vom 27. bzw. 28. Oktober 2016 betreffend Haus G die zuvor bemängelten Höhenangaben korrigiert worden seien und den vom Ingenieur gemessenen Werten entsprächen. Allerdings sei zeichnerisch bezüglich des Strassenniveaus nichts geändert worden, wodurch der Anschein entstehe, dass das Erdgeschoss lediglich rund 80 - 90 cm über dem Niveau der heutigen Erschliessungsstrasse errichtet werde (vgl. Einsprache an den Gemeindevorstand X._____ vom 2. Januar 2017 S. 4 Ziff. 1). Damit haben die Beschwerdeführer anerkannt, dass die Höhenangaben betreffend Haus G in den bewilligten Plänen korrekt sind. Gegenteiliges wird von den Beschwerdeführern auch im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht vorgebracht. Im Gegenteil bestätigen die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren abermals, dass die Höhenangaben in den schlussendlich bewilligten Plänen vom 27. bzw. 28. Oktober 2016 korrigiert worden seien (vgl. Beschwerde vom 27. April 2017 S. 4 Ziff. 3). Dass dabei angeblich der Eindruck entstehe, dass das Erdgeschoss lediglich rund 80 - 90 cm über dem Niveau der heutigen Er-

- 22 - schliessungsstrasse errichtet werde, ist nicht von Relevanz, da ja die angeblich fehlerhafte Einzeichnung des – sich in Wirklichkeit nach ihren Angaben anders präsentierenden – Unterschieds zwischen dem Erdgeschoss und dem Strassenniveau von

den Beschwerdeführern offensichtlich bemerkt und gerügt worden ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführer mit dieser Argumentation bezwecken wollen, zumal keine Änderung des Strassenniveaus beabsichtigt ist und sich der Höhenunterschied zwischen dem Strassenniveau und dem Erdgeschoss – abgesehen von der zeichnerischen Darstellung – aus den bewilligten Plänen ergibt. Im Übrigen wird die Beschwerdegegnerin 1 die effektive Höhe der Aufschüttungen bzw. den Höhenunterschied zwischen dem Strassenniveau und dem Erdgeschoss sowie die Zurückversetzung der Kante um 1 m anlässlich der Bauabnahme überprüfen und dabei allfällige Fehler korrigieren können. c) aa) Wenn die Beschwerdeführer überdies geltend machen, dass die Profilierung, insbesondere im Bereich der Aufschüttungen, falsch sei, ist zunächst auf Art. 43 Abs. 1 KRVO zu verweisen, wonach bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen ist, welches die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lassen muss. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m sind ebenfalls zu profilieren. Die Höhenlage des Erdgeschosses ist gemäss Art. 43 Abs. 2 KRVO an den Profilen zu markieren. Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauteilscheids ist das Baugespann umgehend zu entfernen (Art. 43 Abs. 3 KRVO).

- 23 - bb) Unter der Erstellung eines Baugespanns respektive einer Ausstreckung beziehungsweise einer Profilierung versteht man die vereinfachte Darstellung des Umrisses eines Bauvorhabens im Gelände. Die Profilierung weist zunächst Private auf das hängige Baugesuch hin. Dies erscheint deswegen als notwendig, weil auch dem aufmerksamsten Bürger die amtliche Publikation entgehen kann. 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. Gerade für Laien lassen sich vielfach Verletzungen von Bauvorschriften mit Hilfe der Profile leichter feststellen als allein aufgrund der Pläne (MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss., Zürich 1991, Rz. 278 f.; HATZ, Der Rechtsschutz in Baurechtssachen im Kanton Graubünden, Diss., Zürich 1972, S. 49). cc) Im vorliegenden Fall wurde die Profilierung offenbar während des Einspracheverfahrens vor der Baukommission X._____ zumindest teilweise entfernt (vgl. S. 6 Ziff. 2 des Einspracheentscheids der Baukommission X._____ vom 8. Dezember 2016). In der Einsprache vom 2. Januar 2017 an den Gemeindevorstand X._____ haben die heutigen Beschwerdeführer und Mitbeteiligte daher beantragt, die Profilierung zu berichtigen und einen Augenschein durchzuführen (vgl. S. 3 f. der Einsprache vom 2. Januar 2017). In der Folge wurde die Profilierung offenbar vor der Durchführung des Augenscheins vom 26. Januar 2017 nochmals errichtet (vgl. S. 7 Ziff. 3 des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids vom 10. März 2017). Dass diese vor dem Augenschein nochmals errichtete Profilierung wiederum falsch gewesen sein soll, wird von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund war die Profilierung im vorliegenden Verfahren – selbst wenn sie zeitweise während der Dauer der Auflage des Baugesuchs offenbar gewisse Mängel aufgewiesen hat – ohne Weiteres geeignet, den Beschwerdeführern und der übrigen Nachbarschaft bekannt zu machen, dass ein Baugesuch eingereicht

- 24 - worden ist. Zudem bestreiten die Beschwerdeführer auch nicht, dass ihnen die – wenn auch zeitweise fehlerhafte – Profilierung eine räumliche Vorstellung vom Projekt und

seiner Beziehung zur Umgebung ermöglicht hat. Dementsprechend hat aber die Profilierung im vorliegenden Verfahren sowohl die Bekanntmachungsfunktion des Baugesuchs gegenüber der Nachbarschaft als auch seine Visualisierungsfunktion erfüllt. Die Beschwerdeführer haben im Laufe des Verfahrens, nachdem sie aufgrund der amtlichen Publikation des Baugesuchs sowie der entsprechenden Profilierung vom Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 Kenntnis erhalten haben, denn auch in die öffentlich aufgelegten Baugesuchsakten, welche für die Beurteilung der Rechtmässigkeit eines Bauprojekts massgebend sind, Einsicht genommen und gestützt darauf ihre Einsprachen an die Baukommission bzw. den Gemeindevorstand X._____ sowie ihre Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden verfasst. Insofern sind ihnen durch die zeitweise fehlerhafte Profilierung keine Nachteile erwachsen, weswegen sie daraus auch nichts zu ihren Gunsten ableiten können (vgl. zum Ganzen: VGU R 14 31 vom 9. September 2014 E.2 f.).

5. a) Bezüglich der Gebäudehöhe stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass diese in den neuen, revidierten Plänen vom 27. bzw. 28. Oktober 2016 um immerhin 13 cm tiefer gesetzt worden seien als dies ursprünglich beabsichtigt gewesen sei. Die im Plan vom 27. Oktober 2016 vermerkte Höhe von 531.38 m.ü.M. als Fusspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe des Hauses G sei nicht nachgewiesen. Dieser Punkt sei vom Ingenieurbüro nicht vermassst worden und liege auch nicht in der Mitte der Südfassade. Weil das gewachsene Terrain von der Südwestecke des Gebäudes bis zum vermasssten, rechts der Mitte liegenden Punkt 10 cm ansteige, ergebe sich, dass in der Mitte der Fassade die Gebäudehöhe von 7.5 m nicht eingehalten sei. Der Punkt liege effektiv tiefer. Die

- 25 - mit dem Tiefersetzen des Gebäudes grundsätzlich anerkannte Verletzung der maximalen Gebäudehöhe sei nur ungenügend bereinigt worden.

b) Auch diese Rüge zielt – wie nachstehend dargestellt – ins Leere. Gemäss Art. 31 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG) wird die Gebäudehöhe in der Mitte der Fassade bis zu ihrem Schnitt mit der Dachfläche gemessen. Bei Gebäuden mit einer Giebelfront gegen die Strasse wird die Gebäudehöhe bis zum unteren Drittel der Höhe des Giebeldreiecks gerechnet. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin 1 die Gebäudehöhe indes nicht gemäss dem Wortlaut von Art. 31 Abs. 1 BG errechnet, sondern durch Mittelung der Gebäudeecken. Sie begründet dies einerseits mit der langjährigen Praxis in der Gemeinde sowie andererseits damit, dass die Berechnung der Höhe in der Mitte der Fassade je nach gewachsenem Terrain zu verfälschten Ergebnissen führe. So hänge es vom Zufall ab, ob sich das gewachsene Terrain genau in der Mitte der zu erstellenden Fassade erhebe oder senke. Die Mittelung der Gebäudeecken zur Ermittlung der Gebäudehöhe, wie es die Beschwerdegegnerin 1 seit jeher handhabe, führe zu adäquateren Ergebnissen und entspreche dem Sinn und Zweck von Art. 31 BG. Diese von der Beschwerdegegnerin 1 angewendete Praxis zur Berechnung der Gebäudehöhe mittels Mittelung der Gebäudeecken ist nicht zu beanstanden, obschon die Beschwerdegegnerin 1 damit vom expliziten Gesetzeswortlaut abweicht. Die Beschwerdegegnerin 1 führt nämlich zu Recht aus, dass die Berechnung der Höhe in der Mitte der Fassade – je nach gewachsenem Terrain – zu verfälschten Ergebnissen führen kann und es vom Zufall abhängt, ob sich das gewachsene Terrain in der Mitte der zu erstellenden Fassade erhebt oder senkt. Überdies entspricht die von der Beschwerdegegnerin 1 angewandte Praxis offenkundig dem Sinn und Zweck von Art. 31 BG, weshalb die Anwendung derselben auf den vorliegenden Fall nicht zu beanstanden ist. Anzumerken ist lediglich, dass in der Gemeinde X._____ allenfalls eine diesbezügliche Anpassung von Art. 31 Abs. 1 BG angezeigt wäre,

- 26 - sofern die Beschwerdegegnerin 1 bei der Berechnung der Gebäudehöhe auch weiterhin vom expliziten Gesetzeswortlaut abzuweichen gedenkt. Dass die nach der Berechnungsmethode mittels Mittelung der Gebäudeecken errechneten Gebäudehöhen nicht stimmen, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Ebenso wenig bestreiten sie die Korrektheit der vom Geometer vermassten Gebäudeecken (vgl. die entsprechende Zusammenstellung des Geometers vom 22. August 2016). Sie stellen sich indes – wie gesehen – auf den Standpunkt, dass die im Plan vom 27. Oktober 2016 vermerkte Höhe von 531.38 m.ü.M. als Fusspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe des Hauses G nicht nachgewiesen sei, da dieser Punkt vom Geometer nicht vermasst worden sei und auch nicht in der Mitte der Südfassade liege. Weil das gewachsene Terrain von der Südwestecke des Gebäudes bis zum vermassten, rechts der Mitte liegenden Punkt 10 cm ansteige, sei in der Mitte der Fassade die Gebäudehöhe von 7.5 m nicht eingehalten. Mit dieser Argumentation verkennen die Beschwerdeführer, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Gebäudehöhe eben nicht in der Mitte der Fassade bis zum Schnitt mit der Dachfläche misst, sondern zur Bestimmung der Gebäudehöhen entsprechend ihrer langjährigen Praxis die Gebäudeecken heranzieht. Es ist zwar richtig, dass im Plan vom 27. Oktober 2016 die vermerkte Höhe von 531.38 m.ü.M. als Fusspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhe des Hauses G vom Geometer nicht vermasst worden ist. Dies spielt indes keine Rolle, weil dieser Punkt als Nichteckpunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe nicht herangezogen wird. Massgeblich hierfür sind vielmehr die vom Geometer am 22. August 2016 vermassten Gebäudeecken. Dass diese nicht stimmen, machen die Beschwerdeführer – wie gesehen – nicht geltend. Ebenso wenig bestreiten sie, dass die zulässige Gebäudehöhe von

E. 31

m², wie die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 10. März 2017 behauptet. Die Grundstückfläche der Parzellen 1130 und 2135 beträgt nämlich gesamthaft 810 m² (401 m² + 409 m²). Bei einer Ausnutzungsziffer in der Wohnzone 2 von 0.4 gemäss Zonenschema resultiert eine BGF von 324 m². Die anrechenbare Geschossfläche der Häuser A und B beträgt gemäss Baugesuchsunterlagen – ohne Berücksichtigung der im Untergeschoss gelegenen, als Waschküche/Trocknungsraum bezeichneten Räume – 300.64 m². Folglich verbleiben auf den Parzellen 1130 und 2135 noch 23.36 m² BGF, welche für einen Nutzungstransport zur Verfügung stehen. Dies reicht jedoch – wie die nachstehende Berechnung zeigt – aus, um auf der Parzelle 1131 genügend BGF für den Bau der Häuser C/D, E/F und G zur Verfügung zu stellen. Denn die Parzelle 1131 weist ein Ausmass von

- 33 - 1'556 m² auf. Bei einer Ausnutzungsziffer von 0.4 resultiert eine BGF von 622.4 m². Addiert man dazu die BGF von 23.36 m² aus dem Nutzungstransport, ergibt sich eine maximal zulässige BGF von 645.76 m². Die gesamte anrechenbare Geschossfläche der Häuser C/D, E/F und G beträgt gemäss Baugesuchsunterlagen – wiederum ohne Berücksichtigung der in den Untergeschossen gelegenen, als Waschküche/Trockenraum bezeichneten Räume – 640 m². Folglich reicht aber die auf Parzelle 1131 vorhandene BGF – einschliesslich der mittels Nutzungstransport übertragenen BGF – aus für den Bau der Häuser C/D, E/F und G. Der bei den Akten liegende Dienstbarkeitsvertrag vom 22. August 2016 beinhaltet im Übrigen auch bloss einen Nutzungstransport von rund 23 m² BGF und nicht – wie die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 10. März 2017 behauptet – von 31 m². So viel BGF stünde auf den Parzellen 1130 und 2135 nach dem Bau der Häuser A und B nämlich – wie gesehen – gar nicht mehr zur

Verfügung. 7. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer noch eine unzureichende Zufahrt, indem sie vorbringen, dass das Haus G teilweise auf der heutigen Erschliessungsstrasse erstellt werde. Es sei zu prüfen, ob die Voraussetzungen für den Teilabbruch vorlägen. Auch diesbezüglich kann den Beschwerdeführern nicht gefolgt werden. Zutreffend ist zwar, dass die Erschliessungsstrasse im Rahmen der Erstellung der Häuser auf den Parzellen 18, 1826, 1827 und 1828 offenbar von der Beschwerdegegnerin 1 am 8. Februar 2000 mit einer Breite von 3 m genehmigt wurde. Zumindest findet sich auf dem von den heutigen Beschwerdeführern im Einspracheverfahren als Beilage 9 eingereichten Erschliessungsplan vom 30. September 1999 ein Genehmigungsstempel der Baukommission Igis- X._____. Zutreffend ist des Weiteren, dass Neubauten gemäss Art. 72 KRG nur bewilligt werden, sofern das Grundstück baureif ist und ein Grundstück unter anderem dann als baureif gilt, wenn es für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist. Des Weiteren erhellt,

- 34 - dass ein Baugesuch nur unter der Voraussetzung bewilligt werden kann, dass auch die genügende Erschliessung der dahinterliegenden Grundstücke nach wie vor gewährt bleibt. Vorliegend besteht zulasten der Parzelle 1131 und zugunsten der Parzellen 18, 1826, 1827 und 1828 ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht, wonach die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 18, 1826, 1827 und 1828 das Recht haben, über die auf dem Grundstück 1131 liegende, 3 m breite Strasse unbeschränkt zu gehen und zu fahren. Mit der Projektänderung vom 30. August 2016 hat die Beschwerdegegnerin 2 durch Verlegung der Treppe zu Haus G dafür gesorgt, dass die Erschliessungsstrasse auf 3 m Breite und entsprechend des bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts von den Eigentümern der berechtigten Parzellen 18, 1826, 1827 und 1828 unverändert genutzt werden kann. Mithin entspricht das Bauprojekt nach der Projektänderung vom 30. August 2016 der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit und die Strassenbreite wird gegenüber der ursprünglich bewilligten Strasse nicht verengt. Die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach Haus G teilweise auf der heutigen Erschliessungsstrasse erstellt wird, ist somit unzutreffend. Zudem hat die Kantonspolizei Graubünden, nachdem sie mit Schreiben vom 21. Juli 2016 dem Bauamt X._____ mangels Einhaltung der nach Normblatt erforderlichen Sichtweiten zunächst eine nochmalige Überprüfung des Bauprojekts nahe gelegt hatte, anlässlich des Augenscheins vom 15. August 2015, nachdem das Projekt von der Beschwerdegegnerin 2 nochmals angepasst wurde, feststellt, dass durch die Neugestaltung des Treppenaufgangs die minimalst geforderte Sichtweiten erreicht werden und bei der Zufahrtsstrasse zu den Parzellen 1826 bis 1828 eine Breite von 3 m eingehalten werde. Dies bestätigte die Kantonspolizei Graubünden mit Schreiben vom 24. August 2016 auch noch schriftlich. Wenn aber die Kantonspolizei die Erschliessung in der vorgesehenen Dimensionierung für genügend erachtet, erübrigt sich der Beizug der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehrkoordination Schweiz (FKS), zumal es

- 35 - sich bei der erwähnten Richtlinie – wie es der Name bereits sagt – bloss um eine Richtlinie und nicht um eine verbindliche Rechtsgrundlage handelt. Die Rüge der unzureichenden Zufahrt erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Wenn die Beschwerdeführer schliesslich noch geltend machen, dass es bezüglich der Erschliessungsstrasse zunächst einer Abbruchbewilligung bedürfe, kann auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 unter Ziff. 8 (S. 9) des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids vom 10. März 2017 verwiesen werden. Weitere

Ausführungen dazu sind nicht erforderlich. 8. Abschliessend gilt es in beweisrechtlicher Hinsicht noch festzuhalten, dass es nicht ersichtlich ist, was sich die Beschwerdeführer aus der Edition des Kaufvertrags zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegnerin 2 über Parzelle 1131 versprechen. Da die Beschwerdeführer auch nicht darlegen, weshalb der erwähnte Kaufvertrag für die vorliegend zu beurteilenden Fragen von Bedeutung sein soll und solches auch nicht ersichtlich ist, ist der entsprechende Editionsantrag in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3, 127 V 491 E.1b) abzuweisen. 9. a) Zusammenfassend lässt sich nach dem vorstehend Gesagten festhalten, dass die Baugesuche Nr. _____, _____ und _____ sämtliche gesetzlichen Anforderungen erfüllen, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 diese zu Recht unter Auflagen bewilligt hat. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 10. März 2017 erweist sich somit als rechtmässig, was zur Bestätigung desselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern aufzuerlegen. 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 der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zusteht. Die Beschwerdegegnerin 2 hat sich im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nicht anwaltlich vertreten lassen, weshalb auch ihr keine Parteientschädigung zukommt. Demnach erkennt das Gericht:

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