

GR_GERICHTE R 2017 37 vom 6. März 2018

GR Gerichte, 2018-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_37

FR: GR_GERICHTE R 2017 37 du 6 mars 2018

IT: GR_GERICHTE R 2017 37 del 6 marzo 2018

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 17

[mit Geo-Lage-/Situationsplan] und Bg-act. 18 [Ausschnitt Zonenplan]). Art. 26 BG (Vorgaben über Minimalbesonnung) müsse restriktiv interpretiert werden, um seine präventive Wirkung entfalten zu können. Würden die Betroffenen bereits aufgrund eines sehr grossen Bauvolumens beeinträchtigt, so dürften ihr nicht noch zusätzlich die Nachteile bezüglich Besonnung infolge Unterschreitung der Grenzabstände (so Art. 26 Abs. 4 lit. a und b BG) zugemutet werden. Es sei nicht haltbar, die Besonnung als genügend zu betrachten, wenn bloss 50 % der Haupträume eines Mehrfamilienhauses am 21. Dezember während mindestens 120 Minuten einen Sonneneinfall aufweisen würden; die Wohnungen der zwei untersten Stockwerke der Grundstücke Nrn. 6588, 6821 und 6868 würden nämlich

- 15 - nach der vorgesehenen Projektrealisation am kürzesten Tag des Jahres überhaupt keine Besonnung mehr aufweisen. Diese Tatsache stelle eine unverhältnismässige Beeinträchtigung dar, welche auch den Anforderungen der Wohnhygiene nicht genüge. Die Beschwerdegegnerin 1 bringt dazu vor, dass es der Beschwerdegegnerin 2 unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften freigestellt sei, wie sie die Gebäude auf ihrem Grundstück Nr. 943 platziere. In Bezug auf die Besonnung verweist sie auf den angefochtenen Entscheid (Ziff. 2.2 S. 4) und die hierzu geltende verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung gemäss VGU R 12 44 vom 23. Oktober 2012 (S. 25, Ziff. 4). Die Beschwerdegegnerin 2 ergänzt noch, dass das Bauvorhaben in der Wohnzone T._____ [WDP] liege (Art. 60 BG), welche sich durch einen hohen Überbauungsgrad auszeichne und darum der Zone für städtisches Wohnen entspreche (Art. 59 BG). Es seien folglich Bauten mit vier Stockwerken zulässig und die Ausnutzung hoch. Solche Bauten würden naturgemäss grossen Schatten werfen, was aber im Zuge der Abstandsvorschriften berücksichtigt worden sei. Die Vorgaben der Beschwerdegegnerin 1 bezüglich Schattenwurfs seien vorbildlich und das vorliegende Bauprojekt halte diese auch ein. Es bestehe kein Interpretationsbedarf von Art. 26 BG, zumal die Norm klar formuliert und messbar sei. Die kommunale Vorschrift gehe über die kantonalen Vorgaben hinaus und selbst das Bundesgericht habe in einem neueren Entscheid festgehalten, dass bei Verlust der Besonnung immer das ganze Gebäude einbezogen werden müsse (Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017). Das streitberufene Gericht ist in diesem Rügepunkt der Ansicht, dass die Vorschrift im kommunalen Baugesetz betreffend Minimalbesonnung (also Art. 26 BG) präzise formuliert ist, messbar/überprüfbar ist und den Nachbarn jeweils einen über das kantonale Recht hinausgehenden, besseren Schutz

vor Schattenwurf bietet. Weshalb und inwiefern die Norm auslegungsbefähigt sein sollte, ist für das Gericht nicht ersichtlich und objektiv

- 16 - auch nicht nachvollziehbar. Die genannte Schutznorm (Art. 26 BG) steht zudem im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach bei Schattenwurf jeweils das gesamte Gebäude einbezogen werden muss (vgl. Urteil BGer 1C_233/2016 E. 4.2; generell BGE 129 III 161 E.2.5-2.7). Was das Bauvolumen und die Gebäudedimensionen betrifft, so bewegt sich die Kubatur der Mehrfamilienhäuser C und D offensichtlich und unwillkürlich im Rahmen der einschlägigen Bauvorschriften laut Zonenschema (Art. 93 BG; mit Vorgaben für die WPD) betreffend Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 102 BG), Geschosshöhe/Gebäudehöhen (Art. 105 BG), AZ (Art. 97 BG), Architektur/Ästhetik (Art. 24 BG) und Wohnhygiene (Art. 42 BG), weshalb aus baupolizeilicher Sicht keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke 6588, 6821 und 6868 vorliegt, welche auf irgendeine Weise kompensiert werden müsste. Den Beschwerdeführern geht es denn auch vielmehr darum, die nach ihrer Ansicht maximal verbaubare Ausnutzung (AZ) bzw. Bruttogeschossfläche (BGF) auf dem Baugrundstück 943 auf vier kleinere Baukörper zu verteilen. Diesem Ansatz der Beschwerdeführer kann aber nicht gefolgt werden, weil keine gesetzliche Verpflichtung besteht, den Nachbarn maximal zu schonen, wenn gleichzeitig die Vorgaben des kantonalen Planungs- und kommunalen Baurechts erfüllt sind. Im Übrigen ist nicht erstellt und auch nicht im Rahmen dieses Verfahrens zu prüfen, ob der Beschwerdegegnerin 2 lediglich eine AZ oder BGF in dem von den Beschwerdeführern behaupteten Umfang zur Verfügung steht. Die eigenen Feststellungen, kontroversen Ausführungen und Selbstangaben anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 10. Januar 2018 haben den anhand der eingereichten Schnitt-, Gestaltungs- und Grundrisspläne bereits gewonnenen Eindruck des Gerichts noch bestätigt, wonach aufgrund der Höhen-, Längen- und Breitenmasse oder wegen der räumlichen Gestaltung, Einfügung bzw. Anordnung und Ästhetik der geplanten Baukörper nicht auf eine Verletzung oder Missachtung von hier massgebenden Bau- und Planungsvorschriften geschlossen werden kann, sondern diesbezüglich sämtliche Vorschriften eingehalten

- 17 - sind. Die bereits im angefochtenen Entscheid aufgeführten Berechnungen bezüglich effektiv verfügbarer Nutzungsflächen (Ziff. 2.1, S. 4 - Bauparzellengrundfläche 4'849 m², WPD [AZ 0.85], anrechenbare BGF 4'122 m²; Anteil für Haus C 1'467 m² bzw. für Haus D 1'490 m²; Rest-BGF zur freien Verfügung noch 1'165 m²) sowie einzuhaltender Abstände (Ziff. 2.2, S. 4- 5 - hier Abstand zu Nachbarliegenschaften 14.5 m [10.5 + 4.0 m]; gesetzliche Grenzabstände laut Zonenschema: 12 m [gross] bzw. 5 m [klein]) sind zutreffend und geben daher inhaltlich zu keinen Korrekturen Anlass. e) Die Beschwerdeführer haben zudem moniert, dass der geplante Neubau den allen umliegenden Appartementsigentümern dienenden Kinderspielplatz tangiere. Dies sei nicht zulässig, zumal hierfür eigene entsprechende Eigentümerdienstbarkeiten zu Lasten des Grundstückes 6520 begründet worden seien. Es werde Art. 46 BG durch das Bauprojekt verletzt. Die Beschwerdegegnerin 1 ist diesbezüglich der Meinung, dass der Kinderspielplatz gar nicht Gegenstand des angefochtenen Bauvorhabens sei und folglich im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu prüfen sei. Die Beschwerdegegnerin 2 räumt ein, dass das Bauprojekt marginal den bestehenden Kinderspielplatz auf Parzelle 6520 berühre. Auch diese Parzelle stehe aber in ihrem Eigentum und sie habe sich dazu entschlossen, den Kinderspielplatz lokal leicht zu verschieben und ihn dann in derselben Grösse neu zu erstellen. Die neue Platzierung habe den Vorteil, dass der Spielplatz künftig nicht mehr durch die Oblichter der Autoeinstellhalle

beschränkt sei. Die Beschwerdegegnerin 1 habe dies seriös geprüft und genehmigt. Die Verlegung der Dienstbarkeit sei dann eine privatrechtliche Angelegenheit und habe keinen Einfluss auf die strittige Baubewilligung. Aus Sicht des Streitberufenen Gerichts gibt es den hierzu vollständig zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 nichts beizufügen. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet und steht der Rechtmässigkeit des strittigen Entscheids somit nicht entgegen.

- 18 - f) Zu den Erkenntnissen anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 10. Januar 2018 sei noch in architektonischer und bauästhetischer Beziehung hervorgehoben, dass die mit einer Fläche von 4'849 m² raumgestalterisch doch beachtliche Bauparzelle 943 optisch (visuell) stark ins Gewicht fällt und deshalb ihre Überbauung im Vergleich zur bestehenden, näheren wie auch weiteren örtlichen Umgebung sicherlich ein wichtiges Bewilligungselement (harmonische/störungsfreie Einfügung der neu geplanten Häuser C und D auf Parzelle 943) im angefochtenen Entscheid darstellt. Die Beschwerdeführer rügen hierzu ausdrücklich, dass sich die geplanten Gebäude bloss ungenügend in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einordnen würden. Es handle sich dabei um zwei maximal dimensionierte Gebäude im östlichen Bereich der Bauparzelle. Zudem würden die geplanten Neubauten 5-eckige ('polygone') Grundrisse aufweisen, wogegen sämtliche Mehrfamilienhäuser in der Umgebung rechteckig seien. Diese massiven 5-eckigen Baukörper würden denn auch eine völlig andere Fassadengestaltung aufweisen, die in der näheren und weiteren Umgebung nirgends zu finden seien. Die Frage der Ästhetik sei weder im Baubewilligungs- noch im Einspracheverfahren geprüft worden. Allenfalls sei dafür ein Bauberater (im Sinne von Art. 9 BG) beizuziehen. Die Beschwerdegegnerin 1 ist hierzu der Meinung, dass die gewählte Anordnung der beiden Baukörper (Haus C und D) keine Verletzung der Gestaltungsvorschriften nach Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 24 BG darstelle. Hinsichtlich der gestalterischen Anforderungen verfüge sie über einen erheblichen Ermessensspielraum. Nachdem die zwei Gebäude bei Weitem unter der zulässigen Ausnützung blieben (Rest-BGF 1'165 m²), treffe der Vorwurf von zwei maximal dimensionierten Bauten ohnehin nicht zu. Ob im Rahmen einer allfälligen weiteren (späteren) Bauetappe auf dem Baugrundstück eine vertretbare Gestaltung erzielt werde, sei erst anlässlich des dann zur Diskussion stehenden Baugesuches zu beurteilen.

- 19 - Die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass im hier massgebenden Gemeindeteilgebiet schon heute sehr verschiedenartige Grundrisse anzutreffen seien, nämlich von rechteckig, quadratisch über trapezförmig und mit halbrundem Vorbau. Ein Gebäude unterscheide sich als Schindelgebäude zudem stark aufgrund seiner äusseren Erscheinung von den anderen Bauten aus Glasfassaden, Beton oder Ziegelmauerwerk. Ferner gebe es aneinandergereihte Häuser in unterschiedlicher Form, ein L-förmiges Gebäude und eben das Halbrunde. Die Beschwerdegegnerin 2 habe sich intensiv mit der Formgebung ihrer Gebäude befasst und sich ausgehend von einem quadratischen Grundriss schliesslich für eine Aufbrechung der Geometrie hin zum projektierten Gebäude mit 5-eckigem Grundriss entschieden; dadurch lasse sich insbesondere eine erdrückende "Wandwirkung" zu Lasten der Nachbargebäude auf den Parzellen 6821 im Norden und 6588 im Osten vermeiden sowie eine optimale Beleuchtung der Wohnungen in den beiden Neubauten (Haus C und D) erzielen. Die Gebäude würden zudem mit dem ortstypischen Flachdach ausgestattet und ihre Fassaden würden farblich mit den umliegenden Mehrfamilienhäusern abgeglichen, womit das bestehende Ortsbild berücksichtigt worden sei. Für das Streitberufene Gericht steht vorweg fest, dass die Bestimmungen betreffend

gestalterische Einordnung einer Baute ins zeitlich gewachsene Orts- und Landschaftsbild naturgemäss einen relativ weiten Ermessens- spielraum der Bewilligungsbehörden mit sich bringt, da diese mit dem je- weils vorherrschenden Baustil, der historischen Bau- und Ortsentwicklung sowie und den architektonischen Gepflogenheiten und Besonderheiten in ihrer Gemeinde einschliesslich ganzen Talschaft am besten vertraut sind. Nach gefestigter Rechtsprechung auferlegt sich das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bei der einzelfallbezogenen Überprüfung von Fragen der Ästhetik und Gestaltung selbst eine gewisse Zurückhaltung, was bedeutet, dass es nur aus ganz triftigen Gründen bzw. nicht ohne Not in das beträchtliche Ermessen der lokalen Baubehörden eingreift, was im

- 20 - Ergebnis auf eine weniger strenge Willkürprüfung hinausläuft (vgl. statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 16 35 vom 4. November 2016 E.2d und R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b). Im konkreten Fall hat die beantragte Überprüfung der Ästhetik anhand der Bestimmungen gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 24 BG zu erfolgen. Während erstgenannte Bestimmung verlangt, dass Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst zu gestalten seien und sich so einzuordnen hätten, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Ge- samtwirkung entstehen würde, ist die kommunale Bestimmung offensichtlich weniger streng formuliert. Nach Art. 24 BG sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen (Abs. 1). Bauvorhaben, die bei- spielsweise bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fas- saden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind in der Regel unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten (Abs. 2). Wie der gerichtli- che Augenschein vom 10. Januar 2018 gezeigt hat, besteht für das streit- berufene Gericht aber gerade kein Anlass, von einer unbefriedigenden gestalterischen Einordnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu sprechen, zumal im betroffenen Wohnquartier bereits augenfällig eine beträchtliche Vielfalt von Grundrissen (quadratisch, rechteckig, rundlicher Vorbau, zahlreiche Auskragungen durch Balkonbauten oder Eingangs- körper) sowie Gebäudeformen (einfache rechteckige Mehrfamilienhäuser mit geschlossenen Fassadenfronten, offenen oder geschlossenen Glas- fassaden mit Balkongitter oder grossen/kleinen Fensterluken, verteilt über die einzelnen Stockwerke oder z.T. über die gesamte Häuserfront, einge- lassen in das Mauerwerk oder z.T. völlig freistehend als Anhängsel zur Hauptfassade) existieren, was dem insgesamt eher städtisch erschein- den Charakter der Umgebung von Bauparzelle 943 nicht zuwiderläuft (vgl. zum Ganzen: Protokoll Augenschein mit Planskizze für Gesamtareal und Anordnung 5-eckiger Grundrissformen für die Häuser D und C; sowie ins- besondere die erstellten Gerichtsfotos an den Besichtigungsstandorten 1

- 21 - [Fotos 1-11], 2 [12-17], 3 [18-22], 4 [23-30] und 5 [31-35]). Aus diesen Be- legen ist zweifelsfrei ersichtlich, dass von einer einheitlichen und harmo- nischen Baukultur sowie Besiedelung des betroffenen Wohnquartiers wie auch der nächsten und weiteren Umgebung keine Rede sein kann. Auch die Materialisierung und Farbgebung der teilweise komplett unterschiedli- chen Gebäude aus Beton, Holz oder Mauerwerk/Ziegel mit glatten oder schuppenartigen Aussenfassaden hinterlassen beim durchschnittlichen Betrachter einen sehr homogenen und vielschichtigen Eindruck des loka- len Baustils. Eine Verletzung von Art. 24 BG liegt daher sicherlich nicht vor, zumal die geplanten zwei Neubauten weder aufgrund ihres äusseren Erscheinungsbildes noch ihres ortsüblichen Gebäudevolumens als fremd- körperartig, überdimensioniert oder anderweitig inakzeptabel taxiert wer- den können; vielmehr werden sie die zukünftige Form städtischer Baukul- tur darstellen, die es bei der

Umsetzung des Gebots einer "verdichteten Bauweise" auch in ländlichen Regionen vermehrt zu beachten gilt (Urteil des Bundesgerichts 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E.5.3). Aufgrund dieser Prämisse kann auch das Erfordernis der guten Gesamtwirkung laut Art. 73 Abs. 1 KRG als erfüllt angesehen werden, zumal die geplanten Neubauten durchaus ins existierende Ortsbild passen. Bereits in der näheren Umgebung konnte eine Formenvielfalt festgestellt werden. Weiter weg von den Objekten in Richtung "U. _____" wurde die Gebäudevielfalt sogar noch grösser, ohne hier jedoch von Relevanz zu sein (vgl. Fotos Bg-act. 21, 22 ff., 24, 34, 35 sowie 36 – mit 8 Vergleichsobjekten). g) Als Zwischenergebnis lässt sich damit resümieren, dass sich die baurechtlichen Rügen betreffend Einheit der Baubewilligung (E.3b, hiervor), Übernutzung der Bauparzelle (E.3c), übermässige Baukonzentration (E.3d), Kinderspielplatz (E.3e) sowie Ästhetik und Gestaltung (E.3f) allesamt als objektiv unzutreffend und materiell unbegründet erwiesen haben, weshalb der angefochtene Entscheid vom 28./31. März 2017 unter diesen baupolizeilichen Gesichtspunkten (AZ-Transport, Besonnung/Licht, Länge

- 22 - /Breite/Höhe der Baukörper, Gebäudemasse etc.) zu schützen und die dagegen erhobene Beschwerde vom 17. Mai 2017 abzuweisen gewesen wäre. Zu prüfen und zu entscheiden bleibt damit immer noch die Frage, ob auch die Nutzungsvorgaben gemäss ZWG umfassend respektiert und somit lückenlos bzw. einwandfrei umgesetzt wurden (E.3a). 4. a) Nach Art. 1 ZWG, der seit dem 11. März 2012 gültig und zu beachten ist, regelt dieses Gesetz die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie die baulichen und nutzungsmässigen Änderungen bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Laut Anhang zur Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 fällt auch die Bündner Gemeinde X. _____ unter die 20%ige Klausel betreffend Zweitwohnungsbau/-beschränkung. Nach Art. 4 ZWG erstellt jede Gemeinde jährlich ein Wohnungsinventar (Abs. 1). Im Wohnungsinventar sind mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Erstwohnungen aufzuführen (Abs. 2). Die Gemeinde kann zudem die Kategorien der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert auführen und diese Wohnungskategorie den Erstwohnungen zurechnen (Abs. 3). Nach Art. 7 ZWG dürfen neue Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden (Abs. 1): Als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist (lit. a). Nach Art. 7 Abs. 3 ZWG ordnet die für die Baubewilligung zuständige Behörde in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Abs. 1 lit. a [...] an. Enthält die Baubewilligung für eine neue Wohnung keine solche Anordnung [...] wird vermutet, dass die Nutzungsbeschränkung nach Abs. 1 lit. a gilt. Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Im konkreten Fall wurde diese Anweisung durch die Beschwerdegegnerin 1 im Dispositiv unter Ziff. 2 und 3 im

- 23 - angefochtenen Entscheid als Auflage bzw. Bedingung zur Baubewilligung erteilt, wobei die dort einzeln aufgeführten Wohnungen allesamt als Erstwohnungen oder zumindest solchen gleichgestellte Wohneinheiten im Grundbuch angemerkt werden sollten. Strittig und zu klären ist damit nachfolgend noch, ob sich aufgrund der früheren Nutzung der Parzelle 943 als Betriebs- und Lagerareal mit lediglich bloss vereinzelt Wohneinheiten die Anmerkung sämtlicher Einheiten als Erst- und nicht etwa auch zum Teil als

Zweitwohnungen aufgedrängt hätte, die beim Verkauf allerdings gewissen Beschränkungen unterliegen und daher ein Bauvorhaben für Investoren und Wohnungsverkäufer insgesamt als finanziell weniger lukrativ erscheinen lassen als bei der Anmerkung von unbelasteten "Erstwohnungen". Den Nachweis für den tatsächlichen Altbestand früherer Wohnnutzungen bzw. das Vorliegen eines Wohnungsinventars nach Art. 4 ZWG haben dabei primär die Behörden (Beschwerdegegnerin 1) zu erbringen, wobei die Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin 2) in der Regel ein vitales Eigeninteresse an diesen Informationen hat und deshalb – soweit möglich – bei deren Beschaffung behilflich sein dürfte. b) Auf Nachfrage des Instruktionsrichters anlässlich des Augenscheins vom 10. Januar 2018 sandte die Beschwerdegegnerin 1 dem Gericht am 11. Januar 2018 noch Unterlagen zur einverlangten Dokumentation des alten Wohnungsbestands ein. Eingegangen sind dabei aber dieselben Unterlagen (drei Grundrisspläne 1:500 vom 15. August 2016 der Beschwerdegegnerin 2 mit farblich kolorierten Teilflächen auf den alten, abgebrochenen Gebäuden [ohne Nennung der alten Nutzung der Gebäudeteile] auf Parzelle 943 zzgl. Auflistung vom 9. August 2016 der Beschwerdegegnerin 1 betreffend 'Festlegung Geschossflächen Parzelle 943' über total 918 m²), wie sie schon dem Bewilligungsgesuch beigelegt waren. Zusätzlich wurden neu lediglich zwei Bildaufnahmen [Google] vom Mai 2013 der alten Wohn- und Betriebsbauten auf Parz. 943 nachgereicht. Nach Ansicht des streitberufenen Gerichts vermögen diese Dokumente jedoch noch

- 24 - kein Wohnungsinventar gemäss Art. 4 ZWG darzustellen, auf das für die Ermittlung des Altbestandes an Wohnnutzung zuverlässig abgestellt werden kann. Sowohl die eingereichten drei Grundrisspläne 1:500 als auch die Tabelle über die GF von total 918 m² wurden auf Briefpapier (der Generalunternehmerin) der Beschwerdegegnerin 2 erstellt und somit nicht bauamtlich (Beschwerdegegnerin 1) originär geprüft und für materiell korrekt befunden. Alleine der Stempel 'Hochbauamt' ohne Unterschrift und ohne genaue Legende/Zuordnung des aufgelisteten Zahlenmaterials zu den drei Grundrissplänen 1:500 samt kolorierter Gebäudeteile ist diesbezüglich ungenügend und bedarf unerlässlich entsprechender Vervollständigungen bzw. Präzisierungen. Den Nachweis für die aufgelistete Altwohnfläche über total 918 m² erachtet das Gericht aufgrund der eingereichten Unterlagen somit zweifelsfrei als (noch) nicht erbracht. Beide Beschwerdegegnerinnen vermochten nicht glaubhaft aufzuzeigen, inwieweit die Beschwerdegegnerin 1 als verantwortliche Stelle nach Art. 4 Abs. 2 und 3 ZWG den Altbestand vor dessen Abbruch oder allenfalls mittels ursprünglich erteilter Baubewilligungen tatsächlich aufgenommen hat. In der Einsprache haben die Beschwerdeführer zwar eingeräumt, dass es in den vorwiegend gewerblich genutzten Altbauten zwei Wohnungen gegeben habe, doch sei auch für diese nicht belegt, dass sie auch noch am 11. März 2012 als solche genutzt worden seien, weshalb keine vorbestehende Wohnungsfläche in den zwei Neubauten als Zweitwohnungsfläche angerechnet werden könne. Dieser Sichtweise muss man sich anschliessen, weil tatsächlich – trotz Aufforderung anlässlich des Augenscheins – bezüglich Altbauten keinerlei behördliche Dokumentation vorliegt. Daraus folgt, dass der angefochtene Entscheid in Bezug auf die Ziff. 2 und 3 des Dispositivs aufzuheben ist, weil die Anmerkung im Grundbuch nach Art. 7 ZWG ohne die noch zu erbringende Nachweise nach Art. 4 ZWG nicht rechts und korrekt sein kann. Die Beschwerde ist in dieser Hinsicht daher teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid zu korrigieren.

- 25 - c) Infolge teilweiser Guttheissung der Beschwerde und Aufhebung des angefochtenen Entscheids in Bezug auf die Ziff. 2 und 3 des Dispositivs lässt sich überdies auch die Kostenüberbindung für das Einspracheverfahren in Ziff. 5 des Dispositivs über insgesamt Fr. 900.-- zu Lasten der Beschwerdeführer nicht mehr rechtfertigen. In Nachachtung und Umsetzung der in BGE 143 II 467 erstmals veröffentlichten und daher neuerdings verfolgten Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach den Einsprechern in einem Baubewilligungsverfahren nur mehr bei rechtsmissbräuchlichem oder trölerischem Verhalten Kosten auferlegt werden dürfen, ist das streitberufene Gericht – in Kenntnis des Widerspruchs zu Art. 96 Abs. 2 KRG – vorliegend zur Auffassung gelangt, dass hier gänzlich auf die Kosten im Einspracheverfahren verzichtet wird und Ziff. 5 ersatzlos zu streichen ist. a) Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten von total Fr. 5'644.-- gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG anteilmässig zu Fr. 1'128.80 (1/5) einerseits je hälftig der Beschwerdegegnerin 1 (1/2; Fr. 564.40) und der Beschwerdegegnerin 2 (1/2; Fr. 564.40) sowie zu Fr. 4'515.20.-- (4/5) andererseits zu gleichen Teilen den acht Beschwerdeführern (A._____ und B._____ [1/8; Fr. 564.40], C._____ und D._____ [1/8; Fr. 564.40], E._____ [1/8; Fr. 564.40], F._____ und Dr. med. G._____ [1/8; Fr. 564.40], H._____ und I._____ [1/8; Fr. 564.40] K._____ und L._____ [1/8; Fr. 564.40], M._____ und N._____ [1/8; Fr. 564.40] sowie P._____ und Q._____ [1/8; Fr. 564.40]) aufzuerlegen, wobei die acht Beschwerdeführer untereinander solidarisch für das Ganze (Fr. 4'515.20) haften. Das Kostenverhältnis von 1/5 (20 %) zu 4/5 (80 %) entspricht dabei dem Anteil der Abweisung (4/5; E.3) im Verhältnis zur teilweisen Guttheissung (1/5; E.4) der Beschwerde. b) Aussergerichtlich sind die beteiligten Parteien nach dem gleichen Kostenverteilungsschlüssel (1/5; 20% bzw. 4/5; 80 %) und Haftungsschlüssel (Solidarität unter Beschwerdeführern) mit Parteientschädigen zu behaften. Laut

- 26 - Art. 78 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Abs. 1). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen (Abs. 2). Vorliegend reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seine Honorarnote vom 26. September 2017 in der Höhe von Fr. 14'515.40 (bestehend aus: Zeitaufwand 54.7 h à Fr. 260.--/h [Fr. 14'222.--] zzgl. Barauslagen [Fr. 293.40] + 8 % MWST [Fr. 1'161.25]) beim Gericht ein. Nach Ansicht des Gerichts rechtfertigt es sich aber, den in Rechnung gestellten Zeitaufwand noch angemessen zu kürzen, zumal derselbe Rechtsvertreter die Beschwerdeführer bereits im Einspracheverfahren anwaltlich vertreten hat und somit gewisse Synergien bei der Abfassung der Beschwerdeschrift zu berücksichtigen sind, weil der Streitfall und die vorhandenen Fakten bereits bekannt waren. Überdies liegt keine separate Honorarvereinbarung über den geltend gemachten Stundenansatz von Fr. 260.--/h vor, womit der übliche Stundenansatz von im Durchschnitt Fr. 240.--/h nach Art. 3 Abs. 1 der bündnerischen Honorarverordnung (HV; BR 310.250) zur Anwendung kommt. Umgekehrt sind seit der Honorarnote vom 26. September 2017 noch der gerichtliche Augenschein vom 10. Januar 2018 samt Beilage (im Sachverhalt Ziff. 9) und die zwei Stellungnahmen vom 26. Januar 2018 (Ziff. 11) und 9. Februar 2018 (Ziff. 13) dazugekommen, was ca. fünf zusätzliche Arbeitsstunden ausmachen dürfte. Das Gericht erachtet deshalb ermessensweise eine Pauschalentschädigung von insgesamt Fr. 8'000.-- (inkl. MWST) für angemessen. Bei einem Obsiegen im Umfang von 1/5 bzw. 20 % verbleibt somit noch eine Entschädigung von Fr. 1'600.--, die hälftig von der

Beschwerdegegnerin 1 (Fr. 800.--) und der Beschwerdegegnerin 2 (Fr. 800.--) zu leisten ist. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 2 hat sodann keine Honorarnote eingereicht. Immerhin lässt sich seiner Vollmacht vom 3. Februar 2017 aber eine Honorarvereinbarung von Fr. 250.--/h entnehmen. Ausgehend

- 27 - von einem Zeitaufwand von ca. 25 Arbeitsstunden zzgl. 3 % Kleinspesen- pauschale sowie einer Kilometergeldentschädigung für den Augenschein vom 10. Januar 2018 ergäbe sich somit eine Pauschalentschädigung von Fr. 6'500.-- (ohne MWST). Die Mehrwertsteuer entfällt, da die Beschwer- degegnerin 2 selber vorsteuerabzugsberechtigt ist (Leitentscheid in PVG 2015 Nr. 19). Die Beschwerdeführer haben vom bezifferten Pauschalbe- trag aufgrund der eingangs erwähnten Kostenaufteilung (1/5 [20 %] zu 4/5 [80 %]) allerdings bloss 80 % von Fr. 6'500.--, somit total Fr. 5'200.-- bzw. pro Partei je 1/8 zu bezahlen. Bei gesamthaft acht verschiedenen Be- schwerdeführern ergibt dies – entsprechend der Aufzählung in E.5a, hier- vor – betragsmässig demzufolge Fr. 650.-- pro Partei. Der Beschwerde- gegnerin 1 steht hingegen laut Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädi- gung zu, da sie – sofern überhaupt (E.4, hiervor) – lediglich in ihrem amt- lichen Wirkungskreis obsiegte (E.3). Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und Ziff. 2, 3 und 5 des an- gefochtenen Entscheids aufgehoben. Die Gemeinde X._____ wird ange- wiesen, die aufgehobenen Ziffern im Sinne der Erwägungen anzupassen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 644.-- zusammen Fr. 5'644.-- gehen einerseits zu 1/5 je hälftig zulasten der Gemeinde X._____ (Fr. 564.40) und der R._____ AG (Fr. 564.40) sowie andererseits zu 4/5 (Fr. 4'515.20) anteilmässig zulasten von A._____ und B._____ (1/8;

- 28 - Fr. 564.40), C._____ und D._____ (1/8; Fr. 564.40), E._____ (1/8; Fr. 564.40), F._____ und Dr. med. G._____ (1/8; Fr. 564.40), H._____ und I._____ (1/8; Fr. 564.40), K._____ und L._____ (1/8; Fr. 564.40), M._____ und N._____ (1/8; Fr. 564.40), P._____ und Q._____ (1/8; Fr. 564.40), untereinander solidarisch für das Ganze (Fr. 4'515.20) haf- tend, und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. a) Aussergerichtlich haben A._____ und B._____ (1/8; Fr. 650.--), C._____ und D._____ (1/8; Fr. 650.--), E._____ (1/8, Fr. 650.--), F._____ und Dr. med. G._____ (1/8; Fr. 650.--), H._____ und I._____ (1/8; Fr. 650.--), K._____ und L._____ (1/8; Fr. 650.--), M._____ und N._____ (1/8; Fr. 650.--), P._____ und Q._____ (1/8; Fr. 650.--) die R._____ AG mit insgesamt Fr. 5'200.-- (ohne MWST) zu entschädigen. b) Die Gemeinde X._____ und die R._____ AG haben je hälftig die Be- schwerdeführer zudem aussergerichtlich pauschal mit Fr. 1'600.-- (inkl. MWST), je für sich also mit Fr. 800.-- (= ½), zu entschädigen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen] Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 28. März 2019 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_244/2018).

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