

# GR\_GERICHTE R 2018 25 vom 12. April 2019

GR Gerichte, 2019-04-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2018\\_25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_25)

FR: GR\_GERICHTE R 2018 25 du 12 avril 2019

IT: GR\_GERICHTE R 2018 25 del 12 aprile 2019

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Kammer Vorsitz Meisser Richter Audétat, Racioppi Aktuar Ott URTEIL vom 12. April 2019 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X.\_\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin 1 und C.\_\_\_\_\_ AG, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Jon Andri Moder, Beschwerdegegnerin 2 betreffend Baueinsprache

- 2 - 1. Mit Baugesuch vom 9./10. November 2017 ersuchte die C.\_\_\_\_\_ AG um den Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie der Nebenbauten und um den Neubau zweier Gebäude mit je 11 Studios und je zwei 2-Zimmer- wohnungen, Parkplätzen und Solaranlagen auf dem Flachdach sowie einer Einstellhalle mit 22 Parkplätzen auf der Parzelle 3292 (Baurechtspar- zelle 13462) in der Wohnzone 2 (W2) in X.\_\_\_\_\_ mit Wegfahrt über Par- zelle 200 (Baurechtsparzelle 12887). Das Bauvorhaben wurde vom 1. bis 21. Dezember 2017 publiziert. 2. Am 19. Dezember 2017 erhoben A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, Eigentümer der nordwestlich angrenzenden Parzelle 3494, gegen das Baugesuch Einspra- che und beantragten, das Baugesuch auf Parzelle 3292 (und 200) betref- fend Neubau zweier identischer Gebäude mit je elf Studios und einer Ein- stellhalle mit 22 Parkplätzen sei abzuweisen. Eventualiter sei an der Grenze zwischen Parzelle 3292 und Parzelle 3229 ein Grenzabstand von

### E. 5.1

Haus A unterschreitet den ordentlichen vorderen Grenzabstand von 7 m um 1.31 m und Haus B um 6.11 m. Die Beschwerdegegnerin 1 stimmte diesen Unterschreitungen des Grenzabstandes gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG zu und verfügte die Anmerkung dieser Unterschreitungen des ordent- lichen Grenzabstandes (Haus A bis auf 5.69 m; Haus B bis auf 0.89 m) im Grundbuch zugunsten der Baurechtsparzelle 13462 und zulasten der Bau- rechtsparzelle 12887 als öffentliche-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Zusätzlich wurde verfügt, dass ein Grenzbaurecht für die Garagenzufahrt mit Einfriedung auf der Südseite zugunsten der Baurechtsparzelle 13462 und zulasten der Baurechtsparzelle 12887 als öffentliche-rechtliche Eigen- tumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken sei (siehe Ziffern 1.3.1 f. im angefochtenen Baubescheid vom 13./19. März 2018 [Bf-act. 1 S. 6]). Die Beschwerdeführer behaupten, dass zwingend eine Vereinbarung im Sinne von Art. 77 Abs. 1 VRG mit der Grundeigentümerin der mit den Baurechten belasteten Parzellen 3292 und 200 über das Näher- und Grenzbaurecht vorliegen müsse, weil die Beschwerdegegnerin 2 als blosse Baurechtsneh- merin der Baurechtsparzellen 13462 und 12887 nicht befugt sei,

Näher- baurechte einzuräumen. Dies wird aber nicht näher begründet. Gemäss Art. 655 ZGB sind Gegenstand des Grundeigentums die Grundstücke, wo-

- 31 - bei auch selbständige und dauernde Rechte als Grundstücke ins Grund- buch aufgenommen werden können. Dazu gehört insbesondere das selbständige und dauernde Baurecht (siehe Art. 655 Abs. 3, Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB sowie Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der eidgenössischen Grundbuchverordnung [GBV; SR 211.432.1]; vgl. STRE- BEL/LAIM, in: HOSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilge- setzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 655 Rz. 10 ff; ISLER/GROSS, in: HON- SELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 799 Rz. 27; SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 943 Rz. 1 ff.). Das im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Baurecht ermöglicht die Belastung der Baurechtsparzelle mit Grundpfandrecht sowie die Begründung von weiteren Dienstbarkeiten zu- gunsten und zulasten des Baurechtsgrundstückes wie beispielsweise Überbaurecht, Näherbaurechte, Wegrechte oder auch Unterbaurecht (IS- LER/GROSS, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], a.a.O., Art. 779 Rz. 27; HITZ, Das Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht: Konstruktion aus dinglichen und obligatorischen Rechtspositionen, Diss., Zürich/Basel/Genf 2017, S. 85 ff.). Ein im Grundbuch aufgenommenes selbständiges und dauerndes Baurecht mit eigener E-GRID-Nummer gilt gemäss Art. 655 Abs. 2 ZGB als Grundstück und wird insofern zum Objekt des Rechtsver- kehrs, als darüber grundsätzlich frei verfügt werden kann. Beispielsweise durch Veräusserung oder Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten (siehe REY/STREBEL, in HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl., Basel 2015, Art. 675 Rz. 6; SCHMID, in: HONSELL/VOGT/GEISER [Hrsg.], a.a.O., Art. 943 Rz. 2a). Art. 77 Abs. 1 KRG erlaubt der kommunalen Baubehörde die Unterschreitung von Bauabstän- den, wie insbesondere Grenzabstände gemäss KRG oder dem kommuna- len Baugesetz, zu bewilligen, sofern eine entsprechende Vereinbarung zwi- schen den Betroffenen vorliegt und dem keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Vereinbarung ist an keine besondere

- 32 - Form gebunden (siehe VGU R 16 45, R 16 46 vom 20. Februar 2017 E.7b, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_176/2017 vom 11. Juli 2017 E.6.1 ff.; VGU R 15 80 vom 21. Januar 2016 E.4b; vgl. auch Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004–2005, S. 348). Aufgrund der grundsätzlich formfrei möglichen Vereinbarung eines Näher- und Grenzbaurechts sowie der vorstehend dar- gestellten Befugnis eines Eigentümers eines eigenständigen und dauern- den Baurechts zur Belastung desselben mit beschränkten dinglichen Rech- ten, ist nicht einsehbar, weshalb im vorliegenden Fall zwingend auch eine (schriftliche) Vereinbarung der Eigentümerin der beiden mit einem Bau- recht belasteten Grundstücke vorliegen muss, damit die Beschwerdegeg- nerin 1 von einem Einverständnis der davon Betroffenen ausgehen darf. Dies zumal die Grundeigentümerin der mit den Baurechten belasteten Pa- rzellen 3292 und 200 gemäss nachvollziehbarer Angaben der Beschwer- degegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung zur Einsprache vom 16. Januar 2018 über das strittige Bauvorhaben in Kenntnis ist (siehe Bg1-act. 5 S. 4) und im vorliegenden Verfahren bei Bedarf nunmehr sogar ein Näherbau- recht zulasten der westlich an die (Baurechts-)Parzelle 3292 (13462)

an- grenzenden Parzelle 3229 in Aussicht gestellt wurde, welche sie per 1. Juni 2018 erworben hat (siehe Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 vom 11. Juni 2018 S. 3 und Bg2-act. 2). In dieselbe Richtung weist auch der Umstand hin, dass ein Baurechtsnehmer nicht zwingend auf die Unterschrift des Eigentümers des belasteten Grundstückes auf dem Baugesuch angewiesen ist (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C\_172/2007 vom 17. März 2008 E.4.3 f.; vgl. auch R 18 7 vom 12. September 2018 E.3.1 m.H.a. R 12 113 und R 12 114, jeweils vom 11. Dezember 2012 E.2b sowie PVG 1990 Nr. 25 betreffend den Zweck des Unterschriftenerfordernisses auf dem Baugesuch gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG).

- 33 -

### **E. 5.2**

Soweit die Beschwerdeführer ein überwiegendes öffentliches Interesse darin erblicken, dass durch das Näherbaurecht zulasten der (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) die Privatsphäre der Spitalpatienten in unzulässiger Weise beeinträchtigt werde und dies der Bewilligung einer Unterschreitung des Grenzabstandes entgegenstehe, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die gesetzlichen Bauabstände dienen der Verminderung von mannigfachen Einflüssen von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke sowie der Wahrung der öffentlichen Interessen der (guten) Siedlungsgestaltung und Wohn- bzw. Arbeitshygiene, der Gesundheits- und Feuerpolizei sowie allenfalls dem Natur und Umweltschutz (vgl. BGE 119 Ia 113 E.3b; STALDER/TSCHIRKY, in: GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/TURNHERR [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 215 f. Rz. 3.398; HÄUPTLI, in: BAUMANN/VAN DER BERGH/GOSSWEILER/ HÄUPTLI/HÄUPTLI-SCHWALLER/SOMMERHALDER FORESTIER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 Rz. 10 f.; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, S. 174 f. Rz. 638). Dass insbesondere feuerpolizeiliche oder siedlungsgestalterische Gründe gegen die Bewilligung einer Grenzabstandsunterschreitung sprechen würden ist weder ersichtlich, noch wird dies von den Beschwerdeführern substantiiert geltend gemacht. Hinsichtlich der Positionierung der Häuser A und B kann festgestellt werden, dass das Haus B, welches den ordentlichen Grenzabstand erheblich unterschreitet, im schrägen Winkel zu den Fassaden des Spitalgebäudes mit potenziellen Patientenzimmern liegt und immer noch einen (diagonalen) Gebäudeabstand von 7.95 m einhält. Die Einsichtigkeit in Patientenzimmer ist durch diese Anordnung also erheblich zu relativieren. Das Haus A, welches ebenfalls nicht ganz parallel zur Fassade des Spitalgebäudes liegt, hält einen Gebäudeabstand von ca. 13 m ein, welcher fast dem ordentlichen Gebäudeabstand gemäss Art. 64 Abs. 3 BG entspricht, sofern diese, nach Nordwesten gerichtete, Fassade überhaupt die Hauptfassade des Spitalgebäudes darstellte (siehe dazu Art. 64 Abs. 3 BG i.V.m. Art. 47 Abs. 4 und Art. 57 BG; siehe Auflageplan

- 34 - "Abstände" vom 2. November 2017 in Bg1-act. 1). Insofern erscheint der Entscheid der Beschwerdegegnerin 1, in Unterschreitung der gesetzlichen Bauabstände das Näherbaurecht zu bewilligen, mit den ersichtlichen öffentlichen Interessen ohne weiteres vereinbar.

### **E. 5.3**

Damit erweisen sich auch die beschwerdeführerischen Rügen betreffend des bewilligten Näher- und Grenzbaurechtes, welches gemäss dem angefochtenen Baubescheid im

Einklang mit Art. 77 Abs. 1 KRG im Grundbuch anzumerken ist, als unbegründet und die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die unterliegenden Beschwerdeführer gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG die Gerichtskosten zu gleichen Teilen. Mehrere Beteiligte an einem gemeinsam verlangten oder veranlassten Verfahren haften für die Kosten in der Regel solidarisch (Art. 72 Abs. 2 VRG). Damit sind die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen, unter solidarischer Haftung, den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Die Staatsgebühr wird aufgrund des Umfangs des Verfahrens sowie der weiteren in Art. 75 Abs. 2 VRG genannten Kriterien ermessensweise auf Fr. 4'000.-- festgesetzt. Selbst wenn in vorliegenden Verfahren eine geringfügige Verletzung des rechtlichen Gehörs zu heilen gewesen wäre, rechtfertigte dies im vorliegenden Fall ermessenweise keine Berücksichtigung im Kostenpunkt, da den Beschwerdeführern das Verkehrskonzept sowie die projektierte Lage der Zu- und Wegfahrt aufgrund der öffentlichen Auflageakten offensichtlich bekannt waren (vgl. dazu vorstehende Erwägung 2.2). Es ist somit davon auszugehen, dass die gerügte Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör, wenn überhaupt, nur einen sehr untergeordneten Beweggrund für die Beschwerdeerhebung darstellte.

- 35 - 7. Die unterliegende Partei wird zudem in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 reichte am 3. Oktober 2018 eine Honorarnote über Fr. 5'227.63 (16.25 h à Fr. 290.-- inkl. 3 % Pauschalspesen und 7.7 % MWST). Eine Honorarvereinbarung vom 12. Juni 2018 über den Stundenansatz von Fr. 290.-- liegt zwar vor, doch übersteigt dieser Stundenansatz den praxisgemäss zu entschädigenden Maximalansatz von Fr. 270.-- pro Stunde, weshalb die Kostennote so nicht übernommen werden kann (vgl. dazu VGU R 18 39, R 18 40 vom 19. März 2019 E.7.3, R 17 86 vom 17. April 2018 E.5.2 und U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E.13b). Die Beschwerdegegnerin 2 ist gemäss UID-Register mehrwertsteuerpflichtig und damit vorsteuerabzugsberechtigt, womit die geltend gemachte Parteientschädigung ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen ist (vgl. PVG 2015 Nr. 19). Im Nachgang zur Einreichung der Honorarnote fand am 7. März 2019 hingegen noch ein Augenschein mit ebenfalls entschädigungsberechtigtem Aufwand statt. Die Parteientschädigung ist somit ermessenweise auf Fr. 5'300.-- (inkl. Barauslagen, ohne MWST) festzusetzen, womit die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin 2 mit Fr. 5'300.-- zu entschädigen haben. Der Beschwerdegegnerin 1 steht hingegen in der Regel keine Parteientschädigung zu, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anlass. Demnach erkennt das Gericht:

#### **E. 7**

Mit Wirkung per 1. Juni 2018 erwarb die D.\_\_\_\_\_ die westlich der Bauparzelle 3292 (13462) gelegene Parzelle 3229.

#### **E. 8**

Das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beschwerde wurde insoweit gegenstandslos, als dass sich sowohl die Beschwerdeführer als auch die C.\_\_\_\_\_ AG über die bereits jetzt möglichen, nicht präjudizierenden Bauarbeiten einig waren. Darüber wurden die Parteien durch den zuständigen Instruktionsrichter am 20. Juni 2018 in Kenntnis gesetzt und die C.\_\_\_\_\_ AG auf ihr Zugeständnis bezüglich der zu unterlassenden Bauarbeiten behaftet.

## **E. 9**

Am 11. Juni 2018 beantragte die C.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) in ihrer Vernehmlassung die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin 2 betonte, dass vorliegend die Anwendung und Auslegung von kommunalem Baurecht zur Diskussion stehe, worin den Bündner Gemeinden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein geschützter,

- 7 - relativ wesentlicher Entscheidungsspielraum zustehe. Das Gericht könne nur eingreifen, wenn sich der – gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene – Entscheidung als sachlich unvertretbar erweise oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstosse. Die Beschwerdegegnerin 2 entgegnete der Argumentation der Beschwerdeführer, wonach deren Meinung nach die Hauptfassaden nach Westen hin ausgerichtet seien. Das Baugesetz habe die Ausrichtung der Haupträume zum Hauptkriterium für die Bestimmung der Hauptfassade erklärt. Die Stellung der Nachbargebäude sowie die Topografie seien nur dann zu berücksichtigen, wenn die Anordnung der Haupträume die Bestimmung der Hauptfassade nicht zweifelsfrei erlaube. Die Beschwerdegegnerin 2 habe von ihrem Recht Gebrauch gemacht, durch die Situierung der Haupträume der Attikawohnungen die Hauptfassade nach Süden hin zu bestimmen. Daran ändere nichts, dass die 1-Zimmerstudios rund um den Erschliessungskern in alle vier Himmelsrichtungen ausgerichtet seien. Die Baubehörde habe somit zu Recht aufgrund der Ausrichtung der Haupträume die Südfassade als Hauptfassade bezeichnet. Vorliegend lasse sich die (nach Süden gerichtete) Hauptfassade zweifelsfrei bestimmen, womit die Hilfskriterien irrelevant seien. Im Übrigen sei die Hauptausrichtung der Gebäude im Quartier und der näheren Nachbarschaft der Bauparzelle nicht einheitlich und die topografische Lage biete zwei gleichwertige Ausrichtungen nach Süden oder Westen, wobei auch das Gebäude der Beschwerdeführer nach Süden hin ausgerichtet sei. Zur bemängelten (Strassen-)Erschliessungssituation stellte die Beschwerdegegnerin 2 einen unzulässig steilen Wegfahrtsweg entlang der Parzelle 199 über die Parzelle 200 (12887) in Abrede. Die von den Beschwerdeführern angerufene Bestimmung des kommunalen Baugesetzes sei zudem nicht einschlägig. Schliesslich sei die Bauparzelle bereits seit Jahrzehnten über eine als Zu- und Wegfahrt genutzte Strasse erschlossen, welche zudem auch die an diese Strasse angrenzenden Parzellen 199 und 3229 erschlossen. Auch wenn diese bestehende, einspurig befahrbare Erschliessungsstrasse wenig befahren sei und über Ausstellbuchten verfüge,

- 8 - könne die bestehende Erschliessung durch das geplante Einbahnverkehrsregime (Zufahrt über bestehende Erschliessungsstrasse und die Wegfahrt über die Parzelle 200 [12887], welche über eine grosszügiger dimensionierte Ausfahrt verfüge) noch verbessert werden.

## **E. 10**

Am 18. Juni 2018 beantragte die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde, sofern überhaupt darauf eingetreten werden könne. Die Beschwerdegegnerin 1 verwies primär auf den angefochtenen Baubescheid vom 13./19. März 2018. Zudem stellte sie in Abrede, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer durch die ausgewechselten Planunterlagen verletzt worden sei. Mit den am 16. Januar 2018 ausgewechselten bzw. ergänzten Plänen sei einzig eine Bereinigung und keine Projektanpassung vorgenommen worden. Die vorgesehene Verkehrslösung sei schon aus den öffentlich aufgelegten Planunterlagen

ersichtlich gewesen. Die Baubehörde habe, in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, jeweils zutreffend anhand der Haupträume eine nach Süden ausgerichtete Hauptfassade ermittelt und gestützt darauf die Einhaltung der Grenzabstände beurteilt. Soweit ein Näherbaurecht erforderlich sei, erfordere dies vorliegend keine Vereinbarung, weil die Beschwerdegegnerin 2 sowohl Baurechtsnehmerin auf dem Baugrundstück, als auch Eigentümerin der (Baurechts-)Parzelle 12887 sei. Die Bauherrschaft als Eigentümerin dieser beiden Baurechte, müsse nicht mit sich selbst eine solche Vereinbarung schliessen und Baurechtsnehmer seien bezüglich ihrer Rechte und Pflichten wie Grundeigentümer zu behandeln, womit die Einräumung eines gegenseitigen Näherbaurechts ohne Zustimmung des Eigentümers des baurechtsbelasteten Grundstückes möglich sei. Es treffe auch nicht zu, dass die Wegfahrt über die Nachbarparzelle 200 (12887) in den Auflageplänen lediglich rudimentär angedeutet worden sei. Der Inhalt des stritten Baugesuches sei nicht zu beanstanden gewesen und habe eine umfassende Prüfung des Baugesuches erlaubt. Zusätzliche Planunterlagen betreffend die

- 9 - Erschliessungsstrasse für die Wegfahrt seien nicht notwendig. Die Kritik der Beschwerdeführer an der als rechtswidrig und unsicher kritisierten Erschliessungssituation mit der Wegfahrt über das Nachbargrundstück sei unbegründet.

#### **E. 11**

Am 22. August 2018 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Sie entgegneten den beschwerdegegnerischen Ausführungen und vertieften ihre Argumentation. Dabei stellten sie insbesondere in Abrede, dass die bestehende, einspurige Erschliessung auch für das strittige Bauprojekt mit den geplanten 26 Wohnungen genügen würde.

#### **E. 12**

Am 18. September 2018 hielt die Beschwerdegegnerin 1 duplicando ebenfalls an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin 1 vertiefte ihre Argumentation betreffend die Massgeblichkeit der Haupträume. Zudem hielt sie fest, dass für das strittige Bauprojekt mit einer bereits vorbestehenden Erschliessungssituation die Baubewilligung nur verweigert werden könnte, wenn der Mehrverkehr zu einer gefährlichen Überlastung bzw. einem eigentlichen polizeilichen Notstand führen würde. Die von Anfang an vorgesehene Erschliessungslösung im Einbahnverkehr sei sowohl betreffend Ausbaustandard als auch Gefälle völlig unproblematisch. Selbst die bestehende Erschliessungssituation würde sich als genügend erweisen und somit liege eine hinreichende (strassenmässige) Erschliessung vor.

#### **E. 13**

April 2018 davon Kenntnis erhalten. 2.1. Eine Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör führt als Fehler formeller Natur grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten in der Sache zur Gutheissung und Rückweisung an die Vorinstanz. Selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist aber von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 17 36 vom 27. September 2017 E.3b ff. m.H.a. BGE 138 II 77 E.4.3, 137 I 195 E.2.2 und E.2.3.2 sowie

PVG 2011 Nr. 31 E.2a; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, All- gemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/ St. Gallen 2016, Rz. 1174 ff.; RHINOW/KOLLER/KISS/THURNHERR/BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozess-

- 12 - recht, 3. Aufl., Basel 2014, § 4 Rz. 270 ff. und § 5 Rz. 314). Denn formelle Verfahrensfehler, wozu insbesondere die Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör gehört, können durch die Rechtsmittelinstanz aus- nahmsweise geheilt werden, wobei es sich dabei (in der Regel) nicht um eine schwerwiegende Verletzung handeln darf und die Rechtsmittelinstanz über eine umfassende Prüfungsbefugnis der Rechts- und Sachlage verfü- gen muss, mithin die Kognition für die zu beurteilende Frage nicht einge- schränkt ist (siehe VGU R 16 72, R 16 73 vom 11. Mai 2017 E.13d m.H.a. BGE 126 I 68 E.2 und PVG 2008 Nr. 1 E.1b). Infolge von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) verfügt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden im Bereich der Raum- planung grundsätzlich über eine volle Kognition. Hinsichtlich einer eigentli- chen Ermessenskontrolle hat es sich aber trotzdem seiner Funktion als Rechtsmittelinstanz bewusst zu sein (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Handkom- mentar RPG, Bern 2006, Art. 33 Rz. 64; BGE 145 I 52 E.3.1 ff.; VGU R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E.2.1; R 17 63 vom 14. November 2017 E.4a; R 16 68 vom 8. Juni 2017 E.2b; R 16 26 vom 22. März 2017 E.3c). Denn im Kan- ton Graubünden verfügen die Gemeinden im Bereich des kommunalen Bau- und Raumplanungsrechts grundsätzlich über eine relativ weitgehende Entscheidungsfreiheit bzw. Autonomie (vgl. BGE 128 I 3 E.2b, 118 Ia 446 E.3c; Urteile des Bundesgerichts 1C\_532/2015 vom 26. Januar 2016 E.2.4, 1C\_163/ 2015 vom 10. November 2015 E.3.1). 2.2. Die Rüge der Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör erheben die Beschwerdeführer im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem am

## **E. 16**

Januar 2018 eingereichten (Grundriss-)Plan "Ebene 1/Umgebung" vom 9. Januar 2018, welcher ihnen vor Erlass des angefochtenen Baubeschei- des nicht zur Kenntnis gebracht worden sei und daraus (erstmal) die Weg- fahrt über die Nachbarparzelle 200 (12887) ersichtlich gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin 1 entgegnete, dass zwar am 16. Januar 2018 ver- schiedene Pläne ausgewechselt bzw. ergänzt worden seien, aber dadurch

- 13 - keine Projektänderung erfolgt sei. Es steht fest, dass der (Grundriss-)Plan "Ebene 1/Umgebung" vom 9. Januar 2018, welcher (auch) das Zu- und Wegfahrtsregime im Einbahnsystem über die Bauparzelle sowie die Par- zelle 200 (12887) zeigt, nicht Teil der öffentlichen Auflage war. Aus dem Katasterplan vom 28. September 2017 (mit Stempel "Planverfasser Aufla- geplan -1.12.17 – 21.12.17") bzw. vom am 1. Dezember 2017 nachgereich- ten Katasterplan vom 1. Dezember 2017 (mit Stempel " Hochbaudienste Eingabeplan vom -1. Dez 2017) ist das Zu- und Wegfahrtsregime nicht er- sichtlich (siehe Akten der der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 1, 3 und 8]). Allerdings hatten die Beschwerdeführer bereits im Zeitpunkt der Ein- spracheerhebung am 19. Dezember 2017 offensichtlich Kenntnis von dem vorgesehenen Verkehrsregime (Zufahrt über die auf der Bauparzelle be- stehende Strasse und Wegfahrt über die Nachbarparzelle 200 [12887]), welches sie darin selbst erwähnten. Denn sie rügten insbesondere, dass dieses Verkehrsregime nur auf dem (öffentlich-aufgelegten) Umgebungs- plan (vom 2. November 2017), nicht aber auf dem Grundrissplan "Ebene 0" dargestellt sei. Somit sei die Ausführung nicht sichergestellt. Aus dem am 13. März 2018 zusätzlich zum (Grundriss-)Plan "Ebene 1" vom 2. No- vember 2017 bewilligten (Grundriss-)Plan "Ebene

1/Umgebung" vom 9. Januar 2018, geht nunmehr das erwähnte Verkehrsregime im Einbahnsystem ohne weiteres auch hinsichtlich seiner baulichen Ausführung hervor. Zudem standen den Beschwerdeführern im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung am 3. Mai 2018 auch die am 16. Januar 2018 nachgereichten Pläne zu Verfügung und sie hatten im vorliegenden Verfahren Gelegenheit dazu, sich im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels dazu zu äussern. Insofern ist in jedem Fall von einer Heilung einer allfälligen (leichten) Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör durch die Nichtinformation über den Eingang bzw. die Nichtzustellung der am 16. Januar 2018 nachgereichten Pläne auszugehen.

- 14 - 3. Die Beschwerdeführer rügen zudem eine unzureichende (strassenmässige) Erschliessung der geplanten Bauten. In den aufgelegten sowie auch den nachgereichten Plänen sei die geplante strassenmässige Erschliessung höchst rudimentär dargestellt und nicht mit den in der Ausführungsverordnung zum kommunalen Baugesetz (AVzBG) festgelegten Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen vereinbar. Insbesondere fehlten Angaben zu Höhenkoten und Zufahrten bzw. ein entsprechendes Längsprofil des Wegfahrtsweges. Mangels genügender planerischer Darstellung bilde das "Wegfahrtssträsschen" kein Bestandteil des Baugesuchs und sei somit auch nicht bewilligt. Aufgrund der vorhandenen Planunterlagen könne nicht beurteilt werden, ob die gemäss kommunalem Baugesetz maximal zulässige Neigung von 13 % von der Bauparzelle zur Nachbarparzelle 200 (12887) hin nicht überschritten werde. Eine Rampe, welche dieses zulässige Gefälle überschreite, führe auch infolge der örtlichen Gegebenheiten zu gefährlichen Situationen und es sei auch noch mit Lastwagenanlieferungsverkehr im Bereich der vorgesehenen Wegfahrt zu rechnen. Infolge einer ungenügenden Zufahrt könne das Grundstück nicht als hinreichend (strassenmässig) erschlossen im Sinne von Art. 72 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) gelten, zumal aufgrund der Steilheit im Bereich der Wegverbindung für die Wegfahrt zusätzliche baubewilligungspflichtige Massnahmen erforderlich sein würden und die für die (strassenmässige) Erschliessung erforderlichen Rechte im Zeitpunkt der Baubewilligung entgegen den Anforderungen Art. 89 Abs. 3 KRG nicht vorgelegen hätten. Dies stehe der Erteilung einer Baubewilligung entgegen. Die Beschwerdegegnerinnen stellen sich hingegen auf den Standpunkt, dass die (vorgesehene, gesetzmässige und Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens bildende) Erschliessung in tatsächlicher Hinsicht und rechtlicher Hinsicht genügend sei. Die rechtliche Sicherstellung der Wegfahrt über die (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) sei mit einer Auflage in der Baubewilligung vom 13. März 2018 erfolgt, wonach diese, seitens der Bauherrschaft in ihrer Vernehmlassung vom 16. Januar 2018

- 15 - zur Einsprache in Aussicht gestellte, Dienstbarkeit bis zum Abschluss des Bauvorhabens noch beizubringen sei. 3.1. Die Erteilung einer Baubewilligung für ein Baute und Anlage setzt gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 72 Abs. 2 KRG als Bestandteil der Baureife eine ausreichende Erschliessung voraus. Zur Erschliessung eines Baugrundstückes im Sinne einer bundesrechtlichen Minimalvorschrift gehört gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG neben den Ver- und Entsorgungsleitungen auch eine hinreichende Zufahrt (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 Rz. 18 und 20; BGE 136 III 130 E.3.3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_275/2017 vom 18. Januar 2018 E.2.2.1 und 1C\_597/2014 vom 1. Juli 2015 E.4.1; VGU R 12 115 vom 27. November 2012 E.3). Was unter dem unbestimmten Rechtsbegriff einer hinreichenden Zufahrt zu verstehen ist, muss aufgrund

des vorgesehenen Nutzungszwecks, den weiteren massgeblichen Verhältnissen sowie allfälligen Konkretisierungen des kantonalen Rechts bzw. der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis und unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bestimmt werden (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 Rz. 21; Urteil des Bundesgerichts 1C\_290/2011 vom 1. Februar 2012 E.3.2; VGU R 17 39, R 17 71 vom 26. Juni 2018 E.5.1 und R 12 115 vom 27. November 2012 E.3c). Ein Grundstück gilt bereits dann als baureif, wenn die erforderlichen Erschliessungsanlagen bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt sind (vgl. Art. 72 Abs. 2 KRG). Art. 89 Abs. 3 KRG verlangt, dass die Erschliessung im Zeitpunkt der Baubewilligung rechtlich sichergestellt ist (VGU R 14 38 vom 13. Januar 2015 E.4a f. m.H.a. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O. Art. 19 Rz. 22).

3.2. Die Beschwerdeführer rügen, dass Art. 20 Abs. 2 BG einer dermassen steilen Wegverbindung entlang der Parzelle 199 zu den auf der (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) bestehenden Verkehrsflächen entgegen stehe, weil diese Bestimmung eine maximal zulässige Neigung von 13 % vorgebe,

- 16 - welche vorliegend überschritten sei. Die Beschwerdegegnerin 2 reichte im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 11. Juni 2018 noch einen (nicht massstäblich gedruckten) Situationsplan "Gefälle neue Ausfahrt" vom 11. Juni 2018 ein (Akten der Beschwerdegegnerin 2 [Bg2-act.] 4). Daraus ergibt sich nachvollziehbar, dass die neue Wegverbindung entlang der Parzelle 199 und bis zu den bestehenden Verkehrsflächen auf der (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) ca. 8 % beträgt. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin 2 regelt Art. 20 Abs. 2 BG im Übrigen die Vorgaben für den Anschluss eines Grundstückes an das öffentliche Strassennetz. Hier gehe es aber um die strassenmässige Verbindung zweier Privatgrundstücke und eine Verbesserung der strassenmässigen Erschliessungssituation der Bauparzelle, welche ihrerseits aber bereits über eine bestehende, einspurige Erschliessungsstrasse erschlossen sei. Aufgrund des im vorliegenden Verfahren eingereichten Situationsplanes "Gefälle neue Ausfahrt" vom 11. Juni 2018 erweist sich die beschwerdeführerische Behauptung als unzutreffend, wonach das neue Verbindungsstück bis zu den bestehenden Verkehrsflächen die zulässige Neigung gemäss Art. 20 Abs. 2 BG überschreite. Gegenteiliges ergibt sich auch aus dem von den Beschwerdeführern eingereichten Höhenlinienplan (Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 5) nicht, soweit daraus überhaupt mit genügender Genauigkeit die Neigung bestimmt werden kann. Hinzu kommt, dass das vorliegend zu beurteilende, relativ steile Wegstück gar nicht direkt in die E.\_\_\_\_-gasse mündet, welche in der Grundordnung als Sammelstrasse festgesetzt wurde und somit dem übergeordneten Strassennetz angehört. Vielmehr ist mit der Beschwerdegegnerin 2 einig zu gehen, dass es sich dabei um eine strassenmässige Erschliessung zwischen zwei Privatgrundstücken handelt, welche nicht die typische Konstellation für den Anwendungsbereich von Art. 20 BG darstellt. Bezüglich vergleichbarer Normen in anderen kommunalen Baugesetzen hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden entschieden, dass diese Bestimmungen nur für eigentliche Rampen bzw. nicht auf interne Grundstücksererschliessungen anzuwenden sind (siehe VGU R 16 11 vom

- 17 - 11. Oktober 2016 E.3b m.H.a. R 16 5 vom 8. September 2016 E.2h und 2i sowie R 16 30 vom 8. September 2016 E.2b). Für den vorliegenden Fall ist die Anwendung dieser Rechtsprechung ebenfalls sachgerecht, weil im Bereich der eigentlichen Ausfahrt auf die E.\_\_\_\_-gasse die Neigung und auch die Sichtverhältnisse unproblematisch erscheinen und somit im Einmündungsbereich in das dichter befahrene, übergeordnete Strassennetz keine

Verkehrssicherheitsgründe für eine maximal zulässige Neigung des in erheblicher Distanz zur E.\_\_\_\_\_gasse befindlichen (neuen) Wegfahrts- weges sprechen (vgl. dazu auch die anlässlich des Augenscheins aufge- nommen Fotos 9, 10 und 13 bis 15). Als im Einbahnverkehr geführte Weg- fahrt ist auch bei allfälligen Rangiermanövern von Lastwagen bei der An- lieferung kein erhöhtes Sicherheitsrisiko erkennbar, ist doch am Ende des geneigten (bestehenden) Wegstückes eine genügende Übersicht für die von der geplanten Überbauung herkommenden, vorwärts auf den Platz ein- fahrende Fahrzeuge gegeben. Denn ein sehr nahes Heranfahren in den Bereich des Überganges des (bestehenden) Wegfahrtsweges zum relativ ebenen Vorplatz von rückwärtsfahrenden Lastwagen ist im massgebenden Bereich infolge der dort gelegenen Parkplätze nicht naheliegend (vgl. die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos 13 und 14).

3.3. Hinsichtlich der für die Beurteilung und Bewilligung der Wegfahrt über die (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) als ungenügend gerügten Baugesuchs- unterlagen zählt Art. 2 Abs. 2 AVzBG verschiedenste Unterlagen auf, wel- che dem Baugesuch beizulegen seien. Dies unter dem Titel "Anforderun- gen im Allgemeinen". Art. 3 AVzBG regelt unter dem Titel "Anforderungen im Speziellen" dass das Bauamt bei allen Baugesuchen auf einzelne in Art. 2 aufgeführte Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern könne, soweit dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sei (vgl. dazu auch Art. 42 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110]). In Anbetracht der (sehr kurzen) Länge des fraglichen Verbindungsstückes sowie der ohnehin sehr fraglichen An-

- 18 - wendbarkeit von Art. 20 Abs. 2 BG auf diesen Wegfahrtsweg auf eine Nachbarparzelle, ist der Entscheid der mit den örtlichen Gegebenheiten vertrauten Beschwerdegegnerin 1, keine Planungsunterlagen einzufor- dern, nicht zu beanstanden. Nicht nachvollziehbar ist der beschwerdefüh- rerische Standpunkt, dass das kurze Verbindungsstück für den Wegfahrts- weg bis zu den auf der (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) bestehenden Ver- kehrsflächen gar nicht Bestandteil des Baugesuchs und somit auch nicht bewilligt worden sei. Dass das (Einbahn-)Verkehrskonzept sowie die Er- stellung eines entsprechenden Verbindungsstückes für den Wegfahrtsweg Bestandteil des Baugesuches war, haben die Beschwerdeführer anlässlich ihrer Einsprache vom 19. Dezember 2017 ja selbst erkannt (vgl. auch vor- stehende Erwägung 2.2). Zudem hat die Beschwerdegegnerin 1 in Ziffer 5.3.9 eine Auflage zur rechtlichen Sicherstellung bzw. der im Rahmen der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 vom 16. Januar 2018 zur Ein- sprache bereits zugesicherten Beibringung einer entsprechenden Dienst- barkeit für die Wegfahrt über die Baurechtsparzelle 12887 bis zum Ab- schluss der Bauarbeiten formuliert.

3.4. Die Beschwerdeführer stellen sich auch auf den Standpunkt, dass eine sol- che rechtliche Sicherstellung der (strassenmässigen) Erschliessung gemäss Art. 89 Abs. 3 KRG zwingend vor Erteilung der Baubewilligung vor- liegen müsse. In der vorliegenden Konstellation erscheint das Vorgehen der Beschwerdegegnerin 1 mit der Aufnahme einer entsprechenden Auf- lage in die Baubewilligung im Hinblick auf Art. 90 Abs. 1 KRG als vertretbar. Denn zum einen ist die Beschwerdegegnerin 2 sowohl Baurechtsnehmerin auf der Bauparzelle 3292 (13462), als auch auf der für die Wegfahrt bean- spruchten (Baurechts-)Parzelle 200 (12887) und auch die Grundeigentü- merin der mit dem Baurecht belasteten Parzelle 200 ist gemäss nachvoll- ziehbarer Darstellung der Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung vom 16. Januar 2018 zur Einsprache mit dem strittigen Bauvorhaben inkl. dem vorgesehenen (Einbahn-)Verkehrsregime einverstanden (vgl. zur

- 19 - Frage nach dem Erfordernis einer entsprechenden Einwilligung des Grundeigentümers einer mit einem Baurecht belasteten Parzelle auch die nachstehende Erwägung 5.1; siehe auch die aus dem Handelsregister hervorgehenden personellen Überschneidungen zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und der Grundeigentümerin der mit dem Baurecht belasteten Parzelle 200 sowie generell des daraus ersichtlichen Verhältnisses der Beschwerdegegnerin 2 zur Grundeigentümerin). Insofern handelt es sich bloss um einen rein formal noch nicht vollzogenen, aber mit hinreichender Gewissheit feststehenden Umstand, dass eine entsprechende dingliche Sicherung und somit auch die hinreichende Zufahrt in rechtlicher Hinsicht und in Nachachtung von Art. 89 Abs. 3 KRG sichergestellt ist. Die vorliegend zu beurteilende Nebenbestimmung unterscheidet sich somit in einem entscheidenden Punkt von der grundsätzlich unzulässigen Auflage, wonach vor Baubeginn noch generell die Erschliessung (rechtlich) sicherzustellen sei. Denn infolge der dinglichen Berechtigungen der Beschwerdegegnerin 2 an den für die strassenmässige Erschliessung nötigen Baurechtspartzellen 13462 und 12887 bzw. des kundgegebenen Einverständnisses der Grundeigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks, ist das projektierte Einbahnverkehrsregime nicht in gewisser Masse noch ungesichert und es droht somit auch keine wesentliche Projektänderung oder eine konzeptionelle Überarbeitung des Projektes (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C\_615/2017 vom 12. Oktober 2018 E.2.5). 3.5. Im Ergebnis erweisen sich die Rügen hinsichtlich einer unzureichenden (strassenmässigen) Erschliessung als unbegründet und die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen. 4. Zusätzlich ist auch die Festlegung der Hauptfassade sowie die davon abhängige Anwendung der massgebenden (Bau-)Abstandsvorschriften strittig. Während die Beschwerdeführer davon ausgehen, dass jeweils die Westfassade der beiden geplanten Bauten die Hauptfassade darstelle,

- 20 - sind die Beschwerdegegnerinnen der Ansicht, dass die Südfassaden die Hauptfassaden darstellen und somit die Abstandsvorschriften nach dieser Prämisse zu bemessen sind. Die Beschwerdeführer halten die beschwerdegegnerische Festlegung der Hauptfassaden nach Süden für willkürlich. Insbesondere habe die Beschwerdegegnerin 1 die gemäss Rechtsprechung relevante Lage von Balkonen, Terrassen und Gartensitzplätzen für die Bestimmung der Hauptfassaden unberücksichtigt gelassen. Bei Berücksichtigung der Ausrichtung der (gedeckten) Balkone der Studios sei jeweils die Westfassade die Hauptfassade. Ferner sprächen auch noch weitere gewichtige Argumente wie die bessere Besonnung/Belichtung von Westen her, die bessere Aussicht nach Westen hin sowie auch der grosse Gebäudeabstand zwischen Haus A und B in Ost-West-Richtung sowie die Versetzung der beiden Baukörper in Nord-Süd-Richtung für eine Westausrichtung der Gebäude. Dass jeweils die Westfassade die Hauptfassade sei, ergebe sich aus einer überwiegenden Westausrichtung der Nachbargebäude sowie dem nach Westen hin abschüssigen Gelände, wobei gemäss Art. 64 Abs. 2 BG die Stellung der Nachbargebäude sowie die topografische Lage zu berücksichtigen sei. 4.1. Die Beschwerdegegnerin 2 betont in zutreffender Weise den Umstand, dass den Bündner Gemeinden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf dem Gebiet der Raumplanung und somit auch bei der Anwendung und Auslegung von kommunalem Baurecht ein relativ wesentlicher Entscheidungsspielraum zukomme, welcher im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen sei (siehe beispielsweise VGU R 18 62 vom 13. März 2019 E.5.4 und R 14 106 vom 14. April 2015 E.3 m.H.a. R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.4c; vgl. dazu auch bereits vorstehende Erwägung 2.1). Die Beschwerdegegnerinnen argumentieren hinsichtlich der Südausrichtung der Hauptfassade im Wesentlichen mit der primär massgebenden

Ausrichtung der Haupträume. So hätten zwölf Studios/Wohnungen eine Südausrichtung, vier Studios seien nach Westen, zwei Studios nach Osten und acht

- 21 - Studios nach Norden ausgerichtet (siehe Bg1-act. 9). Die vier Attikawohnungen verfügten über nach Süden ausgerichtete Wohn- und Essräume. Als Haupträume gälten gemäss Rechtsprechung diejenigen Räume, welche von den Bewohnern am häufigsten genutzt würden, namentlich Wohn- und Esszimmer sowie andere Aufenthaltsräume. Offene Balkone, Gartensitzplätze und dergleichen gehörten gemäss einschlägiger Rechtsprechung nicht zu den massgebenden Haupträumen. Die weiteren in Art. 64 Abs. 2 BG genannten Umstände wie die Stellung der Nachbargebäude sowie der topografischen Lage seien nur im Zweifelsfall zu berücksichtigen. Lediglich zur Bestärkung der Südausrichtung habe die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid noch erwähnt, dass das Attikageschoss zur Nordfassade hin rückversetzt sei und sich somit die grosszügige Terrasse nach Süden orientiere. Daraus könne nicht abgeleitet werden, dass die Beschwerdegegnerin 1 die Terrasse zu den Haupträumen gezählt habe. Die überwiegende Südausrichtung der beiden geplanten Gebäude ergebe sich also aus dem Umstand, dass bei zwölf Studios/Wohnungen die Haupträume nach Süden ausgerichtet seien, auch wenn die Balkone teilweise in andere Himmelsrichtungen zeigten. 4.2. Vorliegend besteht die Besonderheit darin, dass in Haus A und B, bis auf die beiden Attikageschosse mit insgesamt vier Zweizimmer-Wohnungen, nur Studios vorgesehen sind. Die Studios verfügen über einen ungeteilten Wohn-, Koch-, Ess- und Schlafbereich. Räumlich abgetrennt ist lediglich das Badezimmer (siehe Grundrisspläne der Ebenen 1 bis 3 in Bg1-act. 1 sowie Bg1-act. 9). Die beiden Baukörper weisen ein quadratisches Erscheinungsbild auf. Haus A und B weisen jeweils eine mittig gelegene Treppe-/Liftnanlage auf. Die Studios sind darum herum angeordnet, wobei in den Gebäudeecken jeweils eine Sicht nach Norden und Osten bzw. Westen sowie nach Süden und Osten bzw. Westen möglich ist. Studios mit eindeutiger Ausrichtung der Haupträume finden sich hingegen an der Ost- und Westfassade. Der ebenerdige (Haupt-)Zugang mit Veloabstellplätzen zu

- 22 - Haus A befindet sich auf Ebene 1 und nach Osten ausgerichtet. Der (Haupt-)zugang mit Veloabstellplätzen zu Haus B befindet sich auf Ebene 2 und ebenfalls auf der Ostseite. Ein nach Westen gerichteter Zugang zum Kellergeschoss von Haus B befindet sich noch gegenüber des (Haupt-)Zuganges des Hauses A auf Ebene 1 (siehe zum Ganzen die Grundrisspläne zu den Ebenen 1 bis 5 in Bg1-act. 1). 4.3. Art. 64 Abs. 2 BG besagt, dass der vordere Grenzabstand gemäss Zonenschema (Art. 57 BG) von der Hauptfassade aus zu ermitteln ist. Zudem wird darin auch festgehalten, dass die Hauptfassade sich in erster Linie aufgrund der Haupträume und im Zweifel aufgrund der Stellung der Nachbargebäude sowie der topografischen Lage bestimmt. Das Verwaltungsgericht hat bezüglich genau dieser Bestimmung des kommunalen Baugesetzes der Gemeinde X. \_\_\_\_\_ entschieden, dass die erwähnte Aufzählung der Kriterien abschliessend sei. Haupträume seien gemäss Rechtsprechung diejenigen Räume, welche von Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Unter Haupträumen resp. Hauptwohnräumen seien demzufolge in der Regel nur Wohn- und Esszimmer sowie andere Aufenthaltsräume zu verstehen (siehe VGU R 15 8 vom 20. Mai 2015 E.3b m.H.a. R 11 42 vom 14. Juli 2011 E.2b). Aus der Lage der Gartensitzplätze, Balkone und Dachterrassen, welche allesamt in gewissem Ausmass in mehrere Richtungen zeigten und von den Parteien sehr unterschiedlich interpretiert würden, wären auch dann keine zwingenden Schlüsse zu ziehen, wenn deren Ausrichtung für die Bestimmung der Hauptfassade relevant wäre (siehe VGU R 15 8 vom

## E. 20

Mai 2015 E.2b f.). Anschliessend wurde die vorinstanzliche Entscheidung bezüglich der massgebenden Hauptfassade anhand der Baupläne und unter Berücksichtigung der zulässigen Kognition geprüft. Dabei gelangte das streitberufene Gericht zum Schluss, dass die Haupträume so-

- 23 - wohl in westlicher als auch östlicher Orientierung ausgerichtet seien. Entlang der Süd- und Nordfassade befänden sich nur Zimmer bzw. die (Stockwerk-)Erschliessung. Es liege entgegen der beschwerdeführerischen Behauptung keine gleichmässige Verteilung der Haupträume in allen Stockwerken entlang aller Aussenfassaden vor. Für das Attikageschoss wurde erkannt, dass der ostseitige Hauptraum lediglich infolge des Balkons als mehrheitlich gegen Süden ausgerichtet betrachtet werden könne. Dem westseitigen Hauptraum wurde hingegen angesichts der grosszügigen Fenster- und Türöffnungen eine klare Westausrichtung attestiert, auch wenn sich die Dachterrasse über die gesamte West- und Südfassade erstreckte. Dem Balkon wurde somit nur eine untergeordnete Relevanz für die Bestimmung der Ausrichtung eines einzelnen Hauptraumes zuerkannt. Diese Ausführungen zeigen, dass die Lage von Balkonen, für sich alleine betrachtet, keine Hauptfassade bestimmen kann. Das daraufhin durch die unterlegene Beschwerdeführerin angerufene Bundesgericht, bestätigte das angefochtene Urteil (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_339/2015 vom 7. März 2016). Dabei bemängelte das Bundesgericht weder die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach unter Haupträumen im Sinne von Art. 64 Abs. 2 BG nicht ohne weiteres alle dem Wohnen, Arbeiten und Schlafen dienenden Räume zu verstehen seien, noch dass für die Bestimmung der Hauptfassaden in Anwendung von Art. 64 Abs. 2 BG die Ausrichtung der Haupträume primär und nicht bloss als Kerngehalt massgebend sei und die Beschwerdeführerin beispielsweise nicht mit der (unterschiedlichen) Fassadenlänge argumentieren könne (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_339/2015 vom 7. März 2016 E.2.3 ff.). Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass kein Zweifelsfall bezüglich der Ausrichtung der Hauptfassade vorliege, womit auf die Eventualbegründung bezüglich der in Art. 64 Abs. 2 BG genannten (sekundären) Kriterien nicht näher einzugehen sei (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_339/2015 vom 7. März 2016 E.2.6.3). Das Bundesgericht stützt das Urteil des Verwaltungsgerichtes, welches die Beurteilung der kommunalen Baubewilligungsbehörde, wo-

- 24 - nach die Westfassade die Hauptfassade sei, als nicht willkürlich taxierte, mit derselben Würdigung der Situierung der Haupträume im Gebäude wie das Verwaltungsgericht (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_339/2015 vom 7. März 2016 E.2.6.2). Soweit die Beschwerdeführer auch noch auf das Urteil des Bundesgerichts 1C\_146/2013 vom 15. Juli 2013 verweisen ist dazu festzuhalten, dass dieses Urteil eine Grenzabstandsklausel in einem anderen kommunalen Baugesetz betraf und überdies vor dem vorstehend erwähnten Urteil des Bundesgerichts ergangen ist. Überdies handelte es sich dabei, im Gegensatz zum vorliegenden Verfahren, um einen Gebäudekomplex und nicht zwei Einzelhäuser, wobei die Baubewilligungsbehörde ihrerseits bereits die im Gesetz genannten Hilfskriterien unter Berücksichtigung der herrschenden Bewilligungspraxis beigezogen hatte (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_146/2013 vom 15. Juli 2013 E.3.4 f.; VGU R 12 114 vom 11. Dezember 2012 E.3b f. und Sachverhaltsziffer 2). Auch wenn das Bundesgericht im erwähnten Entscheid zur Verneinung einer ausschliesslichen Südausrichtung einen nach Nord-Osten gerichteten

Balkon erwähnte, kann diesem Umstand im vorliegenden Fall keine ausschlaggebende Bedeutung zukommen. Denn das Bundesgericht zog im Anschluss daran noch das im dortigen Fall erforderliche Hilfskriterium der topografischen Lage bzw. die Ausrichtung der Nachbargebäude für die Begründung einer Nordausrichtung heran. Unter Berücksichtigung des den jeweiligen kommunalen Baubehörden zustehenden Ermessens in dieser Frage, können auch die von den Beschwerdeführern angerufenen VGU R 13 133 vom 1. Oktober 2013 und R 02 45 vom 25. Juni 2002 für die Überprüfung des vorliegend zu beurteilenden, kommunalen Entscheides betreffend die Festlegung der Hauptfassade nicht massgebend sein, betreffen diese Urteile doch jeweils eine andere kommunale Grundordnung. Der von den Beschwerdeführern erwähnte ausserkantonale Entscheid befasste sich zwar ebenfalls mit der Frage nach der Hauptfassade eines Bauvorhabens, doch unterscheiden sich dort bereits die in der massgebenden (kantonalen) Bestimmung genannten Kriterien zu Bestimmung der Hauptfassade

- 25 - von denjenigen in Art. 64 Abs. 2 BG. Denn die dort massgebende Bestimmung stellte für die Bestimmung der massgeblichen Fassade bzw. der Hauptfassade auf die (im Vergleich zu Art. 64 Abs. 2 BG erheblich offener formulierten) örtlichen Verhältnisse ab. Dabei wurden als mögliche zu berücksichtigende Faktoren insbesondere Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung, Grösse der Belichtungsflächen sowie auch die von den Beschwerdeführern im vorliegenden Verfahren hervorgehobene Lage von Sitzplätzen genannt bzw. verwendet (siehe AGVE 2001 123 S. 575 ff.; vgl. auch § 17 Abs. 2 der per 1. September 2011 aufgehobenen Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz [ABauV; SAR 713.111]). Infolge des den jeweiligen kommunalen Baubehörden in diesem Bereich zustehenden Ermessens bzw. den relevanten Unterschieden bei den massgebenden gesetzlichen Bestimmungen, können die Beschwerdeführer aus der von ihnen zitierten Rechtsprechung nichts zu ihren Gunsten ableiten. 4.4. Es bleibt somit dabei, dass Art. 64 Abs. 2 BG im Rahmen seines örtlichen Geltungsbereiches die Ausrichtung der Haupträume als primär massgebendes Kriterium für die Bestimmung der Hauptfassade nennt. Balkone, Gartensitzplätze und dergleichen können für sich alleine betrachtet keine Hauptfassade bestimmen. Wenn überhaupt, können sie im Rahmen der Bestimmung der Ausrichtung eines Hauptraumes von gewisser Bedeutung sein. Im Zweifelsfall wären (nur) die Hilfskriterien der topografischen Lage sowie der Stellung der Nachbargebäude heranzuziehen. Somit sind auch die weiteren von den Beschwerdeführern als relevant betrachteten Kriterien wie insbesondere die bessere Besonnung/Belichtung von Westen her, die bessere Aussicht nach Westen hin sowie auch der grosse Gebäudeabstand zwischen Haus A und B in Ost-West-Richtung sowie die Versetzung der beiden Baukörper in Nord-Süd-Richtung keine selbständigen Kriterien für die Bestimmung der Hauptfassaden. Anhand der Grundrisspläne der Ebenen 1 bis 3 vom 2. November 2017 (siehe Bg1-act. 1) lässt sich feststellen, dass die Studios hinsichtlich ihres Hauptraumes sowohl an der

- 26 - Nord-, als auch der Südfassade bis auf das Attikageschoss weitgehend identisch sind. Die Ost- und Westfassaden stimmen hinsichtlich der räumlichen Situierung der Haupträume mit Ausnahme der ebenerdigen Ebenen 1 bzw. 2 infolge des jeweils ostseitig situierten (Haupt-)Einganges ebenfalls überein. Die vier Attikawohnungen sind an der Nord-Süd-Achse gespiegelt angeordnet und gegen die Nordfassade hin verschoben, wobei der als Hauptraum zu bewertende Bereich "Wohnen/Essen" sich südlich des Schlafrumes sowie des Badezimmers befindet. Da die Studios nur einen Raum für Wohnen, Kochen,

Essen und Schlafen aufweisen, kann nur dieser Raum überhaupt als Hauptraum zählen und innerhalb des Stuediogrundrisses fehlt es im Gegensatz zu den Attikawohnungen – mit Ausnahme des Badbereiches – an weiteren Räumen, welche eine Bestimmung der räumlichen Orientierung einer Wohneinheit infolge der internen Anordnung der Haupträume erlauben. Bei den Studios in den nord- bzw. südwestlichen Gebäudeecken sind die Fensteröffnungen mehrheitlich gegen Norden bzw. Süden ausgerichtet. Dasselbe gilt auch für die Studios in den nord- bzw. südöstlichen Gebäudeecken. An der Nord- und Südfassade stossen die (Eck-)Studios jeweils aneinander, wohingegen an der Ost- und Westfassade diese (Eck-)Studios – ausgenommen auf der Ostseite der Ebenen 1 und 2 infolge des dortigen (Haupt-)Einganges – noch durch ein vollständig gegen Osten bzw. Westen gerichtetes Studio getrennt sind. Eine überwiegende Ausrichtung der Fensterflächen nach Süden lässt sich auch bei den vier Attikawohnungen feststellen. Insofern erscheint die Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1, wonach 12 Studios/Wohnungen nach Süden, 4 Studios nach Westen, 2 Studios nach Osten und 8 Studios nach Norden ausgerichtet seien absolut vertretbar (siehe Bg1-act. 9). Daran vermag auch nichts zu ändern, dass die Balkone der Studios an der Ost- bzw. Westfassade angebracht sind, erlauben doch die Balkone bei den in den Gebäudeecken gelegenen Studios sowohl einen Blick nach Westen bzw. Osten, als auch nach Norden bzw. Süden. Hinsichtlich der Terrassen der vier (zur Nordfassade hin rückversetzten) Attikawohnungen ist noch zu be-

- 27 - merken, dass infolge der überwiegenden Anordnung der Gehwegplattenfläche nach Süden hin, dies der in einem geschützten Ermessensspielraum vorgenommenen Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1 nicht offensichtlich widerspricht, wonach die Südfassaden die Hauptfassaden seien. Insofern ist nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid diesen Umstand zur Bestätigung einer überwiegender Südausrichtung noch erwähnte, auch wenn Balkone, Terrassen und dergleichen grundsätzlich nicht massgebend für die Bestimmung der Hauptfassade an sich in Anwendung von Art. 64 Abs. 2 BG sind. Soweit die Beschwerdeführer noch die Ausrichtung der Solaranlage gegen Westen hin vorbringen, ist dem zu entgegen, dass aus der Ausrichtung der Solaranlage keine Hauptfassade abgeleitet werden kann, sind doch gemäss Art. 64 Abs. 2 BG primär die Ausrichtung der Hauptwohnräume massgebend. Soweit die Besonnung für die Bestimmung der Ausrichtung eines Hauptraumes eine Rolle spielen könnte ist zu bemerken, dass die Fensterflächen der Haupträume, soweit möglich, überwiegend nach Süden ausgerichtet sind. Aufgrund des vorstehend dargelegten und unter Berücksichtigung des der Beschwerdegegnerin 1 in dieser Sache zustehenden Ermessensspielraumes ist die Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1, wonach die Südfassaden zweifelsfrei die Hauptfassaden seien und der vordere Grenzabstand von diesen Fassaden aus zu ermitteln sei, nicht zu beanstanden. 4.5. Die Beschwerdeführer leiten die nach Westen gerichteten Hauptfassaden auch noch aus den in Art. 64 Abs. 2 BG genannten Hilfskriterien der Stellung der Nachbargebäude sowie der topografischen Lage ab. Die Mehrzahl der Nachbargebäude sei nach Westen ausgerichtet bzw. sei giebelständig zum Tal angeordnet. Das Gelände sei nach Westen hin abschüssig, womit auch das Hilfskriterium der Topografie eindeutig dazu führen müsse, dass die Westfassaden die Hauptfassaden seien. Die Beschwerdegegnerinnen stellen sich hingegen auf den Standpunkt, dass kein Zweifelsfall über die

- 28 - Ausrichtung der Hauptfassaden vorliege, womit die Hilfskriterien gar nicht zu Anwendung gelangten. Wie vorstehend dargelegt, hat die Beschwerdegegnerin 1 im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens aufgrund der Ausrichtung der Haupträume in nicht zu beanstandender Weise zweifelsfrei die Südfassade als Hauptfassade qualifiziert. Aber selbst wenn man noch die in Art. 64 Abs. 2 BG genannten Hilfskriterien hinzuzöge, vermögen die Beschwerdeführer insbesondere nicht aufzuzeigen, dass die umliegenden Nachbargebäude überwiegend eine Westausrichtung hätten. Dies fängt bereits damit an, dass nicht ersichtlich ist, warum immer die giebelständige Ausrichtung für die Bestimmung der Hauptfassaden von umliegenden Gebäuden massgebend sein soll. Dies könnte gradesogut die traufständige Himmelsrichtung sein und kann auch vom Längen-/Breitenverhältnis des Grundrisses eines Gebäudes abhängen (vgl. für die unterschiedlichen Gebäudevarianten in der Umgebung die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos 1 – 3, 5, 11, 12 und 15). Der dem Baugesuch beiliegende Katasterplan vom 1. Dezember 2017 (siehe Bg1-act. 1) zeigt zudem, dass in unmittelbarer und auch weiterer Umgebung der Bauparzelle 3292 (13462) neben der Parzelle der Beschwerdeführer auch weitere Parzellen einen grösseren Abstand zur südlichen Parzellengrenze aufweisen, als dies gegen die westliche Parzellengrenze der Fall ist. Bei diesen Parzellen ist zudem vielfach der kleinste (Bau-)Abstand zur nördlichen Parzellengrenze vorhanden. Dies spricht dafür, dass dies dem hinteren und somit dem geringsten Grenzabstand geschuldet ist. Infolge der in den Wohnzonen 1 und 2 massgebenden Grenzabstandsregelung mit einem vorderen (gross), einem seitlichen (mittel) und einen hinteren Grenzabstand (am kürzesten) gemäss Art. 57 BG, ist die beschwerdeführerische Behauptung, wonach eine überwiegende Anzahl von Bauten in der (unmittelbaren) Umgebung eine nach Westen gerichtete Hauptfassade aufweisen, schwer nachvollziehbar (vgl. dazu auch Art. 39 Abs. 1 und 2 sowie Anhang 1 des per 15. September 2007 abgelösten kommunalen Baugesetzes aus dem Jahre 1960). Aufgrund des Augenscheins vom 7. März 2019 gelangt das

- 29 - Gericht zudem zur Erkenntnis, dass in der Umgebung des strittigen Bauvorhabens ein inhomogener Gebäudebestand besteht und keine einheitliche Ausrichtung der Hauptfassaden nach Westen mit hinreichender Sicherheit erkennbar ist. Dass infolge der topografischen Lage bzw. dem nach Westen abfallenden Gelände zwingend die Westfassaden die Hauptfassaden darstellen müssten, ist ebenfalls nicht ohne weiteres ersichtlich, zumal die Anordnung der primär massgebenden Haupträume in jedem Fall zumindest für eine Südausrichtung der Hauptfassade spricht und es sich bei der Topografie um ein (weiteres) Hilfskriterium handelt. Schliesslich kommt noch hinzu, dass das Gelände zumindest bei einer über die Parzelle hinausgehenden Betrachtungsweise nach Südwesten abfällt (siehe Bf-act. 5 und die anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos 8 ff.). Selbst für den Fall, dass man eine zweifelsfreie Bestimmung der nach Süden ausgerichteten Hauptfassaden aufgrund der Haupträume durch die Beschwerdegegnerin 1 verneinen wollte, führten die in Art. 64 Abs. 2 BG genannten Hilfskriterien also nicht zum von den Beschwerdeführern behaupteten Ergebnis, dass eindeutig die Westfassaden die Hauptfassaden der beiden geplanten Gebäude seien. 4.6. Bei diesem Ergebnis hat die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid zutreffend die Einhaltung des vorderen Grenzabstandes von den Südfassaden, die seitlichen Grenzabstände von den Ost- und Westfassaden sowie den hinteren Grenzabstand von den Nordfassaden aus bemessen und geprüft. Damit sind die diesbezüglichen Rügen der Beschwerdeführer abzuweisen. 5. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer auch noch die von der Beschwerdegegnerin

bewilligte Unterschreitung des Grenzabstandes gegenüber der südlich gelegenen Parzelle 200 (12887). Sie bringen dazu insbesondere vor, dass die in Art. 77 Abs. 1 KRG vorgesehene Vereinbarung über die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes nicht vorliege und die

- 30 - Beschwerdegegnerin 1 das Vorliegen von überwiegenden öffentlichen Interessen zu Unrecht vereint habe. Die Beschwerdegegnerinnen stellen sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass die Beschwerdegegnerin 2 als Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzellen 13462 und 12887 nicht mit sich selbst eine solche Vereinbarung schliessen müsse. Denn Baurechtsnehmer seien gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten wie Grundeigentümer zu behandeln. Die Beschwerdegegnerin 2 betonte zudem, dass die Grundeigentümerin der jeweils mit einem Baurecht belasteten Parzellen 3292 und 200, welche zudem die Muttergesellschaft der Beschwerdegegnerin 2 sei, das Projekt kenne.

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