

GR_GERICHTE R 2010 112 vom 5. April 2011

GR Gerichte, 2011-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2010_112

FR: GR_GERICHTE R 2010 112 du 5 avril 2011

IT: GR_GERICHTE R 2010 112 del 5 aprile 2011

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Vernehmlassung vom 13. Januar 2011 beantragte die Bauherrschaft ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne: • Soweit die Beschwerdeführer das unvollendete Werk beanstandeten und diesbezüglich eine Vermessung und Wiederherstellung verlangten, sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Im vorliegenden Verfahren gehe es nur um die Frage, ob die Baubewilligung zu Recht erteilt worden sei. Falls das Bauwerk nach Vollendung nicht den Bauplänen entspreche, könnten die Beschwerdeführer die Überprüfung durch Baupolizei verlangen und gegebenenfalls eine Wiederherstellung beantragen. • Die projektierte Mauer sei Teil einer gesamten Einfriedung und weise einen Grenzabstand von 90 cm auf, wobei die Höhe der Mauer gemäss Feststellungen der Vorinstanz an der höchsten Stelle 2.4 m ab gewachsenem Terrain betrage. Unter Anwendung von Art. 76 Abs. 4 KRG - Art. 76 Abs. 2 KRG sei nicht anwendbar - resultiere ein Mindestabstand von 0.9 m, so dass sich das Bauprojekt als gesetzeskonform erweise. Die projektierte Mauer wäre zudem auch im Falle einer Anwendung von Art. 76 Abs. 2 KRG gesetzeskonform, da von einem falschen gewachsenen Terrain ausgegangen werde. Die Zyklopenmauer sei im Jahr 2002 erstellt und hinterfüllt worden, wodurch sich das Terrain markant verändert habe. Diese Terrainveränderung sei infolge der Revision des Baugesetzes und der Zonenordnung der ... in den Jahren 2006 und 2007 nach konstanter Praxis des Verwaltungsgerichts das neue gewachsene Terrain. Entsprechend könnte die Mauer mit einer Höhe von 1.4 m ohne Verletzung des Grenzabstands sogar direkt auf die Grenze gestellt werden. Eine Erwägung des Gerichts betreffend Möglichkeit der Erstellung der Mauer auf der Grenze könne weitere Verfahren verhindern.

E. 6

a) Mit Replik vom 26. Januar 2011 hielten die Beschwerdeführer fest, dass ihrem Antrag auf Einmessung der Zyklopenmauer Folge geleistet worden sei, was bei der Kostenaufgabe zu berücksichtigen sei. Da die Ausdehnung der bestehenden Mauer gegen Osten aber nicht erfasst worden sei, hielten sie trotzdem an ihrem Antrag fest. Der Baubescheid für die Zyklopenmauer aus dem Jahr 2002 beziehe sich auf eine Böschung, errichtet worden sei jedoch eine Mauer. Was das von den Beschwerdegegnerinnen angebehrte Nichteintreten auf die materiellen Anträge betreffe, sei hier auch die realiter erstellte Mauer Streitgegenstand. Mit erheblicher Wahrscheinlichkeit werde der Bau angepasst werden müssen oder es werde ein Näherbaurecht notwendig. Damit könnten sie das Werk

überprüfen lassen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen. Es würde hier letztlich eine verbotene Eigenmacht geschützt. Dass ein Baubussverfahren in Aussicht gestellt sei, sei im jetzigen Zeitpunkt irrelevant. Zusammenfassend würde es dem Gebot der Effizienz bzw. Wirksamkeit staatlichen Handelns widersprechen, wenn im Falle von Bauvorhaben, die ohne Baugesuch bereits begonnen worden seien, nur das betreffende nachträgliche Baugesuch beurteilt würde. Ansonsten hielten sie an ihrer Beschwerde fest. Der angefochtene Einspracheentscheid habe keine genügende Begründung enthalten. Die Mauer gegenüber ihrem Grundstück werde entgegen dem Baubescheid nicht verblendet; eine Begrünung sei nicht möglich. Die rohe Betonmauer widerspreche Art. 73 KRG. Es liege keine Grundstückseinfriedung vor. Das gewachsene Terrain entspreche dem Zustand vor den Bauarbeiten des Jahres 2002, als eine grobe Mauer anstelle der bewilligten Böschung erstellt worden sei. b) Mit Eingabe vom 7. Februar 2011 ergänzten die Beschwerdeführer ihre Replik. In der Erstellung einer Gartenmauer aus Beton sei eine Verletzung

von Art. 73 KRG zu erblicken. Als Einfriedung sei ein(e) das Grundstück umfassender Lebhag, Zaun, Holzwand oder Mauer zu qualifizieren. Das gewachsene Terrain solle die Umgehung von Bauhöhenbeschränkungen durch Terrainveränderungen verhindern. Dieser Grundsatz sei hier anzuwenden.

E. 7

Sowohl die ... als auch die Bauherrschaft verzichteten in der Folge auf eine Duplik.

E. 8

Am 4. April 2011 fand schliesslich ein Augenschein vor Ort mit Beteiligung aller Parteien statt, anlässlich welchem die Beschwerdeführer noch weitere Unterlagen einreichten. Die beiden Beschwerdegegnerinnen verzichteten noch am gleichen Tag auf eine Stellungnahme dazu. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist der Entscheid der ... vom

E. 11

Oktober 2010 über die Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführer, welche diese am 18. August 2010 gegen das Baugesuch von ... erhoben hatten. Streitig ist, ob die Vorinstanz die Einsprache zu Recht abgewiesen und der Bauherrschaft die nachgesuchte Baubewilligung zu Recht erteilt hat. Zu prüfen ist dabei insbesondere, inwiefern das dem vorliegenden Verfahren zugrunde liegende Bauvorhaben als Einfriedung i.S.v. Art. 76 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) zu qualifizieren ist. b) Streitgegenstand ist somit nach zutreffender Auffassung der Beschwerdegegnerinnen einzig die Frage, ob die Baubewilligung unter Berücksichtigung des eingereichten Baugesuchs zu Recht erteilt worden ist; trifft dies zu, dann ist auch der angefochtene Einspracheentscheid korrekt

ergangen. Darauf beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen weitestgehend. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist dagegen die Frage einer allfälligen Verpflichtung der Bauherrschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Dasselbe gilt für die Ausfällung einer Busse. Diese beiden Aspekte sind jeweils Gegenstand eigener, spezieller Verfahren und können - auch wenn es im Einzelfall der Effizienz dienlich sein könnte - nach den klaren gesetzlichen Vorgaben (Art. 94 KRG zur

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, Art. 95 KRG zur Busse) nicht weiter thematisiert werden. Soweit die Beschwerdeführer eine Diskrepanz zwischen den bewilligten Plänen und der in Tat und Wahrheit teilweise erstellten Mauer rügen und einen Antrag auf Rückversetzung der Mauer bzw. eventuell auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands stellen, kann infolgedessen auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. c) Nicht eingetreten werden kann sodann auf den beschwerdeführerischen Antrag auf Vermessung der Zyklopenmauer, da dieser ebenfalls - wie auch Vorbringen in Bezug auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder in Bezug auf eine Busse - nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bzw. des anschliessenden Rechtsmittelverfahrens sein kann. 2. a) Die Beschwerdeführer rügen zunächst eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs, da die ... in Bezug auf die Grenzabstände auf die Angaben der Bauherrschaft gemäss Baugesuch und nicht auf ihre eigenen tatsächlichen Messungen abgestellt habe. Zudem habe die ... auch nicht rechtsgenügend begründet, wieso Art. 76 Abs. 2 KRG nicht anwendbar sei. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheides zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum

Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BG-Urteil 4A_479/2010 vom 17. Februar 2011 E. 4.2.3; BGE 135 II 293 E. 5.1; BGE 132 V 370 f. E. 3.1 mit Hinweisen). Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt zudem, dass das Gericht bzw. eine Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BG-Urteil 4A_479/2010 vom 17. Februar 2011 E. 4.2.3, mit Hinweisen). b) Nach Art. 86 Abs. 1 i.V.m. 91 Abs. 1 KRG dürfen Bauvorhaben erst dann begonnen werden, wenn eine schriftliche Baubewilligung vorliegt. Wird ein Bauvorhaben - wie in der hier zu beurteilenden Konstellation - ohne Baubewilligung in Angriff genommen, verfügt die kommunale Baubehörde nach Art. 60 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) die Einstellung der Bauarbeiten. Zugleich fordert sie die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf, das in der Folge Gegenstand des anschliessenden Baubewilligungs-, des Einsprache- und des allfälligen Rechtsmittelverfahrens ist. Diesen gesetzlichen Vorgaben ist die ... nachgekommen, indem sie die Bauherrschaft mit Schreiben vom 30. Juni 2010 zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufgefordert, das Baugesuch öffentlich aufgelegt und die hiergegen erhobene beschwerdeführerische Einsprache behandelt hat. Dabei vermag der Umstand, dass die ... auf die projektierten Angaben der Bauherrschaft über den Grenzabstand der teilweise bereits erstellten Mauer abgestellt und die beschwerdeführerischen Vermessungen nicht beachtet hat, keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu begründen. Denn der in der Realität bestehende Grenzabstand der Mauer, mit welchem die Beschwerdeführer eine Abweichung von den bewilligten Plänen und damit einen baurechtswidrigen Zustand nachweisen wollen, ist nicht Gegenstand des

Baubewilligungsverfahrens. Vielmehr ist im Falle eines baurechtswidrigen Zustands, wie bereits ausgeführt worden ist (hiervor E. 1b), ein

Wiederherstellungs- und ein Baubussverfahren durchzuführen (Art. 61 Abs. 3 KRVO). Daraus ergibt sich zugleich, dass dem betreffenden beschwerdeführerischen Vorbringen im Einspracheverfahren vor der Vorinstanz keine entscheidungswesentliche Bedeutung zukommen konnte, womit eine Gehörsverletzung auszuschliessen ist. c) Die Pflicht von Behörden zur Begründung ihrer Entscheide ist ein Teilgehalt des verfassungsrechtlichen Anspruchs der Privaten auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV. Ein Privater soll wissen, aus welchen Gründen eine Behörde einen Antrag gutgeheissen oder abgewiesen hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des betreffenden Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 236 E. 3.2; 126 I 102 f. E. 2b). Immerhin darf sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es ist nicht nötig, dass sich die Behörde mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 102 f. E. 2b). In der hier zu beurteilenden Konstellation hat die ... im Einspracheentscheid vom 11. Oktober 2010 klar festgehalten, dass sie von der Anwendbarkeit und der Entscheidsrelevanz von Art. 76 Abs. 4 KRG ausgeht, weshalb die Einsprache abzuweisen sei. Dadurch gibt sie ebenso klar zu verstehen, dass sie im Gegensatz dazu Art. 76 Abs. 2 KRG für nicht einschlägig befindet und diese Norm für die Entscheidungsfindung nicht herbeizieht. Die ... hat damit die entscheidungsrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Einspracheentscheid aufgeführt. Wie es sich nunmehr gezeigt hat, haben die Beschwerdeführer sich über die Tragweite des betreffenden Entscheids ein Bild machen und den Entscheid auch anfechten können, so dass eine Verletzung der Begründungspflicht auszuschliessen ist. Ob die städtische Begründung auch rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist nicht eine Frage des

formellen Anspruches auf rechtliches Gehör, sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage. 3. a) In materieller Hinsicht hängt der von Gesetzes wegen einzuhaltende minimale Grenzabstand zwischen den betroffenen Parzellen im Wesentlichen von der Qualifikation des Bauvorhabens ab. Währenddem die Vorinstanz und die Bauherrschaft davon ausgehen, dass es sich um eine Einfriedung i.S.v. Art. 76 Abs. 4 KRG handelt, berufen sich die Beschwerdeführer auf Art. 76 Abs. 2 KRG (freistehende Mauer). Da die von der Bauherrschaft geplante Bruchsteinmauer nicht das gesamte Grundstück umfassen soll, stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob auch eine solche „Teileinfriedung“ unter Art. 76 Abs. 4 KRG zu subsumieren ist. b) Das KRG selbst definiert den Begriff der Einfriedung nicht. Die nunmehr geltende Grenzabstandsregelung von Art. 76 Abs. 4 KRG wurde indessen im Rahmen der KRG-Revision geschaffen, als der ehemalige Art. 101 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGzZGB) übernommen wurde (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 3/2004-2005, KRG-Revision, S. 101), so dass es sich rechtfertigt, zur Definition des Begriffs der Einfriedung auf den verbleibenden Art. 101 Abs. 4 EGzZGB als Auslegungshilfe zurückzugreifen. Danach wird vermutet, dass Einfriedungen gänzlich eingeschlossener Grundstücke zu diesen gehören, sofern das anstossende Grundstück nicht auch ein Einfang

ist. Wenn es nach dem Wortlaut des EGzZGB „Einfriedungen gänzlich eingeschlossener Grundstücke“ gibt, dann muss es als Gegenstück dazu auch Teileinfriedungen von Grundstücken geben; ansonsten wäre die betreffende gesetzliche Regelung obsolet. Insofern ist davon auszugehen, dass auch die von der Bauherrschaft geplante Bruchsteinmauer auf einem Teil der Parzelle Nr. 4473 unter Art. 76 Abs. 4 KRG zu subsumieren ist, soweit ihr Einfriedungscharakter zukommt. c) Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts wird unter einer Einfriedung gemeinhin eine von Menschenhand erstellte Vorrichtung verstanden, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück nach aussen hin abzuschliessen. Dabei muss es sich um eine Abschliessung im Sinne einer Absperrung und nicht bloss um eine Abgrenzung handeln. Es stellt sich zunächst die Frage, gegen welche Art von Einwirkungen sich die betreffende Anlage im Speziellen richtet. Sodann ist zu prüfen, ob die geplante Vorrichtung geeignet ist, den angestrebten Zweck zu erfüllen. Erst nach dieser Prüfung lässt sich sagen, ob eine Anlage zur blossen Abgrenzung oder zu einer eigentlichen Absperrung dient (PVG 1974 Nr. 32). Ähnliche Definitionen finden sich auch in der Lehre: • Zimmerlin definiert Einfriedungen als Vorrichtungen, die ein Grundstück gegen aussen abschliessen, absperren und nicht lediglich abgrenzen. Ihr Zweck könne mannigfach sein: Verhindern des Zutritts, des Einblicks, des Entlaufens oder Eindringens von Tieren, Verhüten von Unfällen bei gefährlichen Stellen, Windschutz, verhindern des Abschwemmens von Erde usw. Als Einfriedungen gälten etwa Mauern, Zäune, lebende Hecken, Gräben, etc. (E. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl. 1985, S. 177 mit Hinweisen). • Nach Fritzsche/Bösch dient eine Einfriedung durch Zäune, Hecken oder Mauern dem äusseren Abschluss einer Liegenschaft (C. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl. 2006, 19-2 f. und 20-11). • Nach Rey ist eine Einfriedung ein von Menschenhand geschaffenes, somit künstliches Objekt (z.B. Zaun, Mauer, Graben etc.). Sie dient dem Abschluss der einen, gegenüber der andern, benachbarten Liegenschaft und kann verschiedene Zwecke aufweisen. Oftmals wird mit einer Einfriedung auch eine Abgrenzung des Grundstücks bezweckt (BSK ZGB II-Rey, 3. Aufl. 2007, Art. 697 N 1; ebenso A. Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Art. 697 N 1). d) Zweck des hier zu beurteilenden Bauvorhabens auf der Parzelle Nr. 4473 (Bruchsteinmauer in Form eines Mauerecks, Sonnensegel) ist nach der Darstellung der Vorinstanz die Schaffung eines Rückzugsortes und der Schutz des geplanten Sitzplatzes gegen unerwünschte Einblicke. Gleichzeitig würden störende Emissionen und Immissionen verhindert oder zumindest eingeschränkt. Zur Erfüllung dieses Zwecks muss vorliegend nicht der gesamte Sitzplatz von der Mauer umschlossen werden. Für die Zweckerfüllung genügt eine Einfriedung des Sitzplatzes gegen aussen, d.h. gegen die Grundstücksgrenzen hin, was vorliegend mit der Schaffung einer Mauer in Form eines Mauerecks bewirkt wird. Demnach ist das geplante Bauvorhaben geeignet, seinen vorgesehenen Zweck (Rückzugsort, Schutz

vor Immissionen und Emissionen) zu erfüllen, auch wenn keine vollständige Einfriedung des Grundstücks stattfindet. Das Bauvorhaben bewirkt infolgedessen nicht nur eine Abgrenzung gegenüber angrenzenden Parzellen, sondern eine Abschliessung im Sinne einer Absperrung, weshalb die geplante Bruchsteinmauer nicht als freistehende Mauer i.S.v. Art. 76 Abs. 2 KRG, sondern als Teileinfriedung i.S.v. Art. 76 Abs. 4 KRG zu qualifizieren ist (vgl. PVG 1974 Nr. 32). Wie der Augenschein vor Ort ergeben hat, wird die geplante Bruchsteinmauer im Weiteren nicht völlig freistehend in Form eines Mauerecks auf der Parzelle Nr. 4473 errichtet werden. Vielmehr wird die Bruchsteinmauer die bereits

bestehende, teilweise Einfriedung gegenüber der Parzelle Nr. 4471 (Familie ...) in Form einer Hecke ergänzen (vgl. auch Planbeilagen zum Baugesuch). Insoweit könnte das geplante Bauvorhaben auch als Teil einer durchgehenden Einfriedung qualifiziert werden.

e) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Vorinstanz das geplante Bauvorhaben zu Recht unter Art. 76 Abs. 4 KRG subsumiert hat. Ist die Qualifikation des Bauvorhabens als Einfriedung i.S.v. Art. 76 Abs. 4 KRG nicht zu beanstanden, erweist sich der gerügte Verstoss gegen die gesetzlichen Abstandsvorschriften als unbegründet. Mehr als 0.9 m Grenzabstand muss die unbestritten 1.4 m hoch projektierte Bruchsteinmauer von Gesetzes wegen nicht einhalten. Damit besteht auch keine Pflicht, die Baubewilligung von der schriftlichen Zustimmung der Beschwerdeführer abhängig zu machen, so dass dem diesbezüglichen Antrag nicht zu folgen ist. Zugleich wäre im Übrigen, wie die ... zu Recht festgestellt hat, auch eine Zustimmung der Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 4471 entbehrlich gewesen, da der in diesem Zusammenhang bewilligte Grenzabstand von 2 m den gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand von 1.9 m nicht unterschreitet.

4. Da der minimale Grenzabstand der bewilligten Bruchsteinmauer auch dann eingehalten ist, wenn das gewachsene Terrain am Fuss der im Jahr 2002 erstellten Zyklopenmauer verläuft, muss die Frage, ob das gewachsene Terrain am Fuss oder auf der Zyklopenmauer verläuft, hier nicht beantwortet werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts wäre jedoch eher davon auszugehen, dass die Erstellung der Zyklopenmauer im Jahr 2002 bzw. die in der Zwischenzeit vorgenommenen Ortsplanungsrevision das gewachsene Terrain noch nicht verändert hat (vgl. PVG 1992 Nr. 10; VGU R 10 15 und dazu BG-Urteil 1C_492/2010 vom 23. März 2011).

5. Die Beschwerdeführer rügen überdies einen Verstoss gegen die Ästhetikbestimmungen (Art. 73 KRG), da der ihrer Parzelle Nr. 4531 zugewandte Mauerteil in Rohbeton angefertigt und nicht mit Natursteinen verblendet werde. Auch diese Rüge ist unbegründet, muss die neu zu erstellende Mauer gemäss den bewilligten Plänen nach Darstellung der ... doch insgesamt aus Naturstein, verblendet mit Tessiner Mauerwerk erstellt werden (vgl. Vernehmlassung der ..., Ziff. 8). Aus den mit Baugesuch vom 19. Juli 2010 eingereichten Plänen vom 23. Juli 2010 geht ebenfalls klar hervor, dass das geplante Mauerwerk mit einer Höhe von 1.4 m „mit Naturstein verblendet“ als „Tessiner Mauerwerk“ erstellt werden soll. Eine Einschränkung der Mauerwerksverblendung auf die der eigenen Parzelle zugewandten Seiten ergibt sich aus diesen Unterlagen nicht. Vielmehr belegen die beiden Schnittansichten A - A' und B - B' gemäss zugehöriger Beschriftungen, dass auch die jeweiligen Aussenseiten des Mauerwerks mit Naturstein im Stil eines Tessiner Mauerwerks zu verblenden sind. Die ebenfalls in den Akten liegende Pläne der Bauherrschaft vom 10. Juli 2010 unterscheiden sich von den neueren Plänen nur unwesentlich, indem sie in den beiden Schnittansichten A - A' und B - B' noch eine grafische Darstellung des verblendeten Mauerwerks enthalten. Schliesslich stellt auch die vom Vermessungsamt der ... angefertigte Aufnahme der Mauer vom 24. November 2010 gemäss Legende die geplante Mauer insgesamt als Bruchsteinmauer dar. Aus den in den Akten liegenden Plänen ergibt sich somit ohne weiteres, dass die am 11. Oktober 2010 erteilte Baubewilligung nur für ein Mauerwerk Gültigkeit hat, das insgesamt - und insbesondere auch auf der Parzelle Nr. 4531 zugewandten Seite - mit Naturstein verblendet im Stil eines Tessiner Mauerwerks erstellt wird. Soweit die Bauherrschaft am Augenschein vor Ort verkündet hat, der der Parzelle Nr. 4531 zugewandte Mauerteil werde in Beton belassen, widerspräche eine solche Ausführung offensichtlich der erteilten Baubewilligung und begründete einen formell baurechtswidrigen Zustand.

Wiederum wäre eine solche Diskrepanz zwischen den bewilligten Plänen und der tatsächlichen Ausführung aber nicht im vorliegenden Verfahren, sondern in einem separaten Verfahren geltend zu machen und zu prüfen. 6. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz das hier umstrittene Bauvorhaben gemäss Baugesuch vom 19. Juli 2010 zu Recht bewilligt und damit auch die hiergegen erhobene Einsprache mit Entscheid vom 11. Oktober 2010 korrekterweise abgewiesen hat. Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten der Beschwerdeführer, welche die Beschwerdegegnerin ... zusätzlich aussergerichtlich mit Fr. 2'518.90 (inkl. MWST) gemäss eingereichter, angemessener Honorarnote (9 Stunden anwaltlicher Aufwand zu Fr. 250.--, zzgl. Auslagen und MWST) zu entschädigen haben. Der ... steht keine Parteientschädigung zu, da Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen gemäss Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen wird, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. b) Im Hinblick auf den weiteren Fortgang des Verfahrens in dieser Angelegenheit drängen sich allerdings noch einige weitere Ausführungen auf. Mit den Beschwerdeführern ist festzustellen, dass im bereits teilweise auf der Parzelle Nr. 4531 erstellten Mauerwerk ein formell und materiell baurechtswidriger Zustand nach Art. 61 Abs. 1 KRVO zu erblicken ist: • Die am 24. November 2010 vorgenommene amtliche Vermessung des bereits teilweise erstellten Mauerwerks durch das Vermessungsamt der ... hat ergeben bzw. bestätigt, dass der im Verhältnis zur Parzelle Nr. 4531 bewilligte minimale Grenzabstand von 0.9 m mit einem realen Grenzabstand von nur gerade 27 cm deutlich unterschritten wurde. Dasselbe gilt für den Grenzabstand zur westlich gelegenen Parzelle Nr. 4471, welcher anstatt des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 1.9 m nur gerade 63 cm beträgt (vgl. auch Vernehmlassung der ..., Ziff. 8). Insofern besteht ein materiell baurechtswidriger Zustand. • Anlässlich des Augenscheins vor Ort hat es sich sodann ergeben, dass die Bauherrschaft die der Parzelle Nr. 4531 zugewandte Seite des Mauerwerks in Rohbeton zu lassen beabsichtigt. Wie den in den Akten

liegenden Plänen zu entnehmen ist (hiervor E. 5) wurde indessen ein Mauerwerk, verblendet mit Naturstein im Stil eines Tessiner Mauerwerks, bewilligt. Insofern besteht zumindest ein formell baurechtswidriger Zustand. Wie die ... diesbezüglich zu Recht ausgeführt hat, besteht die Möglichkeit, den bestehenden baurechtswidrigen Zustand durch ein nachträgliches Baugesuch (Projektänderungsgesuch) unter Beilegung von Vereinbarungen der betroffenen Grundeigentümer nach Art. 77 KRG zu beseitigen (Art. 61 Abs. 2 KRVO). Hierfür vorauszusetzen wäre jedoch neben einer Vereinbarung mit den Beschwerdeführern als Eigentümer der Parzelle Nr. 4531 auch eine neue Vereinbarung mit ... als Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 4471, da deren in den Akten liegende schriftliche Zustimmung vom 18. Oktober 2010 sich lediglich auf das Bauvorhaben gemäss erteilter Baubewilligung bezog. c) Nachdem die ... in ihrer Vernehmlassung bereits festgehalten hat, dass die vom ... bewilligten Planvorgaben unbedingt eingehalten werden müssten und in Tat und Wahrheit nicht etwas anderes verwirklicht dürfe, als sich aus den Plänen ergebe, und überdies ein weiteres Zuwarten in der Sache auch dem Bauvorhaben nicht zuträglich ist, hat die zuständige Behörde die Bauherrschaft zeitnah innert nützlicher Frist zur Einreichung eines solchen nachträglichen Baugesuchs aufzufordern (Art. 61 Abs. 2 KRVO und Art. 77 KRG) und dieses zu prüfen. Anschliessend wird gegebenenfalls - und ebenfalls innert angemessener Frist - ein Wiederherstellungs- und ein Baubussverfahren

nach Art. 61 Abs. 3 KRVO zu eröffnen und durchzuführen sein. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'500.--

- und den Kanzleiauslagen von Fr. 447.-- zusammen Fr. 1'947.-- gehen unter solidarischer Haftung zulasten von ... und ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. ... und ... haben ... unter solidarischer Haftung aussergerichtlich mit Fr. 2'518.90 (inkl. MWST) zu entschädigen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 6. Oktober 2011 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C_281/2011).

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