

GR_GERICHTE R 2010 15 vom 5. April 2011

GR Gerichte, 2011-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2010_15

FR: GR_GERICHTE R 2010 15 du 5 avril 2011

IT: GR_GERICHTE R 2010 15 del 5 aprile 2011

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 22.04.2010 bestätigte die Gemeinde, es gebe keine Akten betreffend Terrainveränderungen auf der Parzelle 4111, die ediert werden könnten.

E. 5.18

m, für die Anbaute (Terrasse) 2.68 m zur neuen gemeinsamen Grenze

mit Parzelle 3775 betragen. Aus dem von der Gemeinde eingereichten Situationsplan im Massstab 1:500 Haus A (Urkunde/Beilage Nr. 1) kann der genaue Grenzabstand nicht präzise herausgemessen werden. Es besteht jedoch kein Grund zur Annahme, dass die Angaben der Gemeinde nicht stimmen würden. Die Südfassade von Haus B ist total 14 m lang. An ihr wird eine Anbaute (Balkon/Vorplatz) erstellt. Dieselbe ist laut Art. 63 Abs. 2 (Satz 1) BG nicht mehrlängenzuschlagspflichtig. Auf der Südseite von Haus B gibt es also keinen Mehrlängenzuschlag. Die gesetzlichen Grenzabstände von 5 m für die Hauptbaute (Art. 40 BG) und von 2.50 m für die Anbaute (Art. 58 Abs. 2 BG) sind demzufolge eingehalten. Nach Westen gibt es vom Haus A keinen einzuhaltenden Grenzabstand, denn westlich liegt das Haus B. Zwischen diesen beiden Häusern beträgt der Gebäudeabstand 10 m (Art. 40 BG: 2 x 5 m), zwischen Haupt- und Nebenbaute 7.50 m (Art. 40 i.V.m. Art. 58 Abs. 2 BG: 5 m + 2.50 m) und ist hier folglich ebenfalls eingehalten. Die Gemeinde war im Besitze aller Unterlagen und Pläne, die sie für die umfassende Beurteilung des Baugesuchs benötigte (vgl. Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kantons Graubünden [KRVO]), weshalb auch keine Gehörsverletzung vorliegt. c) Nach Art. 59 Abs. 1 BG gilt für eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume [und Gewerbebauten von max. 3.50 m Höhe] ein Grenzabstand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden. Laut Abs. 2 dürfen freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m² Gebäudegrundfläche und max. 3.00 m Höhe auf die Grenze gestellt werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Nachbarn. Wie den zu den Akten gegebenen Photographien entnommen werden kann, wurde der geplante Tunnel (unterirdische Feinerschliessung der Häuser A + B) ordnungsgemäss profiliert, wobei es an der rechtlichen Qualifikation jener Tunnelbaute als eingeschossige Nebenbaute gestützt auf Art. 59 BG nichts auszusetzen gibt. Folglich müsste jene unterirdische Tunnelzufahrt einen Grenzabstand von 2.50 m zur Grenze der südlich situieren Nachbarparzellen 4206 und 4112 aufweisen. Dies ist hier nachweislich nicht der Fall. Stattdessen haben die Nachbarn und Grundeigentümer der erwähnten Südparzellen (4206/4112) aber

entsprechende Näherbaurechte gemäss Art. 60 BG - wenn auch ohne Mehrlängenzuschlag laut Art. 63 Abs. 2 BG - erteilt. Nach Art. 60 BG können die Grenzabstände ungleich zur Grenze verteilt werden, sofern die Einhaltung des Gebäudeabstandes durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Nachbarn und durch eine im Grundbuch angemerkte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gewährleistet ist. Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 02./03./04.11.2009 wurde die Zustimmung der Nachbarin und Eigentümerin der Parzelle 4112 (Urkunde/Beilage Nr. 15 der Gemeinde) und mit Dienstbarkeitsvertrag vom 02./03./06.11.2009 diejenige der Nachbarn und Eigentümer der Parzelle 4206 (Urkunde/Beilage Nr. 16 der Gemeinde) zur Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands gegenüber den Parzellen 4111 und 3775 schriftlich erteilt. 3. Was die Rüge der Verletzung von Kontingentierungsvorschriften (vgl. Art. 16 Abs. 2 BG) angeht, so hat sich das Verwaltungsgericht bereits in VGU R 09 40 ausführlich dazu wie folgt geäussert: „Zur Anfechtung einer Verfügung ist nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) befugt, wer durch sie berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Erforderlich ist dabei ein besonderes Interesse, das sich aus einer nahen und beachtenswerten Beziehung des Beschwerdeführers zum Streitgegenstand ergibt. Der Beschwerdeführer muss durch die unrichtige Rechtsanwendung somit in höherem Masse betroffen sein als jedermann. Eine Beeinträchtigung der subjektiven Rechtsstellung ist nicht vorausgesetzt. Jedes eigene, aktuelle Rechtsschutzinteresse vermag die Legitimation zu begründen. Das Rechtsschutzinteresse besteht danach im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde dem Beschwerdeführer eintragen würde, oder, anders gesagt, in der Abwendung eines wirtschaftlichen, ideellen, materiellen oder anders gearteten Nachteils, den die angefochtene Anordnung für den Beschwerdeführer zur Folge hätte. Das Interesse des Beschwerdeführers kann also auch bloss tatsächlicher Natur sein, doch muss es auf jeden Fall schutzwürdig sein, d.h. im Beschwerdeverfahren berücksichtigt zu werden verdienen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die rechtliche oder tatsächliche Stellung des Beschwerdeführers durch den Ausgang des

Beschwerdeverfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Mit diesen Anforderungen soll die „Popularbeschwerde“ ausgeschlossen werden. Ihnen kommt dann eine besondere Bedeutung zu, wenn nicht der Verfügungsadressat, sondern eben Dritte den Entscheid anfechten. Ist auch in einem solchen Fall ein unmittelbares Berührtsein, eine spezifische Beziehungsnähe gegeben, so haben diese ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse daran, dass der angefochtene Entscheid aufgehoben oder geändert wird (vgl. dazu BGE 121 II 177f., 120 Ib 487, 119 Ib 183f., 118 Ib 358, 113 Ib 228, PVG 1997 Nr. 56 sowie Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., S. 534). Massgebend ist demnach in Bausachen, ob vom Bauvorhaben Beeinträchtigungen ausgehen, die sich auf das Grundstück des Nachbarn spürbar in einer Weise negativ auswirken, dass er mehr als die Allgemeinheit betroffen ist. Ein schützenswertes Interesse setzt sodann voraus, dass die Auswirkungen des beanstandeten Bauvorhabens auf die Liegenschaft nach Art der Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden (PVG 1997 Nr. 56). Trifft dies zu, so kann die opponierende Partei grundsätzlich auch alle Rügen anbringen, die für ihre Position Vorteile erwarten lassen und die den Streitgegenstand betreffen (PVG 2003 Nr. 34).“ Überdies wurde zur Kontingentierung noch festgehalten: „Der Beschwerdeführer beanstandet die Einreihung des Baugesuchs nach Art. 11 GKZ. Wie das Verwaltungsgericht bereits in R 07 102 entschieden hat, sind Baueinsprecher zur Rüge betreffend Kontingentierung überhaupt nicht

legitimiert, da sie davon nicht mehr als Dritte berührt (beschwert) sind. Anders wäre dies nur, falls sie selbst hinter der Bauherrschaft auf einer Kontingentsliste stünden. Die Einreihung eines Bauvorhabens in eine Kontingentsliste ist innerhalb eines Baubescheides ein selbständiger Streitgegenstand, der mit der bau- und planungsrechtlichen Rechtmässigkeit des Bauvorhabens als solcher nichts zu tun hat bzw. diese nicht berührt. Würde eine Rüge gegen die Kontingentseinteilung gutgeheissen, würde dies an der Baurechtskonformität eines Bauprojektes nichts ändern. Vielmehr führte dies nur zu einer Verzögerung in der Ausführung des Bauvorhabens. Die Verzögerung der Erstellung baurechtskonformer Bauten in einer Bauzone stellt aber kein schützenswertes eigenes Interesse des Nachbarn dar,

weshalb auf entsprechende Rügen gegen die Verletzung von Kontingentierungsvorschriften nicht eingetreten werden kann. Der vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang angeführte VGU R 07 27 ist diesbezüglich nicht einschlägig, war doch in jenem Urteil die Frage der Beschwerdelegitimation ausdrücklich offen gelassen worden (E. 1).“ Die soeben einlässlich zitierte Begründung für die fehlende Anfechtungsbefugnis von Baubeschränkungsvorschriften bei selber nicht auf der Kontingentsliste nachrangig aufgeführten Beschwerdeführern gilt natürlich auch im vorliegenden Fall, weshalb das Gericht auf die Beschwerde insofern nicht eintritt. 4. Zu klären bleibt damit noch der Zwist um die 2003 erfolgten Veränderungen des Hangterrains auf Parzelle 4111. Wie aus der Aktennotiz der Gemeinde vom 07.10.2003 hervorgeht (Urkunde/Beilage Nr. 29), wurde damals zur Ausebnung auf Parzelle 4111 vereinbart, dass das Terrain dort wieder humusiert und der ursprüngliche Zustand ohne Steinbrocken hergestellt werde. Die Schlussabnahme der Terrainkorrekturen müsse durch das Bauamt vorgenommen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass im Jahr 2003 der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wurde; so dass sich das Gelände also wieder wie 1998 präsentierte. Sollte dies aber nicht der Fall sein, so könnte dies nun sicherlich nicht der heutigen Bauherrschaft zum Nachteil gereichen, da ja nicht sie selbst, sondern vielmehr die Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer die Terrainanpassungen auf Parzelle 4111 (Entfernung Felsklotz) veranlasst hatten. Im Übrigen kann dem Beschwerdeführer oder seinem Vater auch keine Umgehungsabsicht vorgeworfen werden. Wie das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang schon in seiner früheren Rechtsprechung festgehalten hat (VGE 473/83), besteht der eigentliche Zweck des gewachsenen Terrains darin, die Umgehung von Bauhöhenbeschränkungen sowie von Grenz- und Gebäudeabständen durch Terrainveränderungen zu verhindern. Nach gefestigter Rechtsprechung ist danach im Grundsatz davon auszugehen, dass mehr als 10 Jahre zurückliegende Terrainveränderungen als gewachsener Boden zu betrachten seien, es sei denn, es könne nach so langer Zeit noch eine Umgehungsabsicht nachgewiesen werden (so bereits: PVG 1992 Nr. 23; VGE

292/92 und VGU R 09 4). Anhand der konkreten Umstände kann daher auch im konkreten Fall vom bestehenden als gewachsenes Terrain ausgegangen werden, obwohl inzwischen erst sieben Jahre (2003-2010) verstrichen sind, zumal es sich – wenn überhaupt – nur um kleine Abweichungen handeln dürfte. Nichts Gegenteiliges hat der gerichtliche Augenschein vom 20.08.2010 ergeben, wonach keine Terrainveränderungen in jüngster Vergangenheit erkennbar waren. Für das Gericht besteht daher auch kein Anlass, an den ermittelten Terrainhöhen auf Parzelle 4111 des von der Gemeinde beauftragten Ingenieur- und Vermessungsbüros (HMQ AG) irgendwie zu zweifeln (vgl. dazu: Urkunden/Beilagen Nr. 26: Koordinaten- und Höhenangaben vom 07.07.2009 mit Terrainkoten Haus A [10

Messpunkte] und B [9 Messpunkte]; Nr. 19 S. 2: Kontrolliert und bestätigt am 10.08.2009; Nr. 18 S. 2 [Gelände-Profil 1], S. 3 [Profil 2] sowie S. 4 Geländeskizze Höhenlinien vom 08.10.2009 im Vergleich zu früher, S. 5). Mangels gegenteiliger Indizien ging die Baubehörde somit aber auch zu Recht vom jetzt bestehenden Zustand als dem gewachsenen Terrain aus. 5. Was schliesslich die weiter erhobene Rüge der mangelnden Verkehrssicherheit (ebener Vorplatz von mindestens 4 m bei Garagen- bzw. Tunneleinfahrt nicht vorhanden und erlaubte Steigung von 15% im Tunnel mit 18.8% überschritten; beides Verstösse gegen Art. 101 Abs. 2 BG) betrifft, so kann sinngemäss auf das bereits vorn unter Erwägung 3 Gesagte verwiesen werden, wonach die Beschwerdeführer durch die genannten (offensichtlich rein erschliessungstechnisch bedingten) Zugeständnisse der Baubehörde nicht mehr als jeder Dritte betroffen bzw. „berührt/beschwert“ sind, weshalb es ihnen vorab schon an der erforderlichen Beschwerdelegitimation bzw. Anfechtungsbefugnis im Sinne von Art. 50 VRG fehlt. Auf diesen Rügepunkt tritt das Gericht daher ebenfalls nicht näher ein. 6. a) Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 01./18.12.2009 ist somit in jeder Beziehung rechtens, was zur seiner Bestätigung und im Ergebnis zur Abweisung der Beschwerde vom 01.02.2010 führt, soweit das Gericht darauf überhaupt eintreten kann.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung für die Gesamtsumme anteilmässig auferlegt. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht der nicht anwaltlich vertretenen Bauherrschaft nach Art. 78 Abs. 1 VRG nicht zu. Eine solche Entschädigung entfällt laut Art. 78 Abs. 2 VRG auch gegenüber der anwaltlich vertretenen Gemeinde, da diese lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 523.-- zusammen Fr. 6'523.-- gehen unter solidarischer Haftung für die Gesamtsumme zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. Die dagegen an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde am 23. März 2011 gutgeheissen (1C_492/2010).

E. 6

Am 29.04.2010 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdeführer hätten gegen die am 14.08.2009 publizierte Projektänderung Einsprache erhoben (Pläne v. 16.06./31.07.2009). Nun datierten die bewilligten Pläne, die ihnen bisher nicht bekannt gewesen seien, vom 05.11.2009. Die Pläne seien offensichtlich ausgetauscht worden. Der Tunnel sei nicht profiliert gewesen. Die fotografierten Profilstangen betreffen nicht die Tunneleinfahrt. Die Gemeinde habe die Löschung der AZ-Einheit aus eigener Initiative veranlasst. Zudem lägen keine aktuellen Berechnungen vor, ob deren Grundstücke die heute geltenden BGF überhaupt noch einhalten könnten. Der Balkon sei länger als ein Drittel der Gebäudelänge. Eckpunkt 10 weise zur neuen Grenze nur 4 m Abstand auf, statt 5.19 m. Das Terrain auf Parzelle 4111 sei durch den Vater des heutigen Bauherrn massiv verändert worden. Die Gemeinde habe daraufhin ein Baupolizeiverfahren eröffnet. Gemäss Eckpunkt 1 des Hauses A betrage die Höhenkote des früher massgebenden tieferen Terrains 1141.73 m beziehungsweise des heute manipulierten höheren Terrains sogar 1143.09 m.ü.M. Damit liege unter

Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe des Hauses A von 7 m eine Gebäudehöhenverletzung von mindestens 31 Zentimeter vor. Auch bei Punkt 4 zu Haus A

und bei Punkt 1 zu Haus B sei die Kotenbezeichnung falsch oder widersprüchlich, auch bei anderen Punkten.

E. 6.00

m² Grundfläche und maximal 3.00 m Höhe müssen auf dem gleichen Grundstück zum Hauptgebäude lediglich einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten. Nach Art. 58 Abs. 3 BG können unterirdische Bauten, die gegen aussen nicht in Erscheinung treten, an die Grenze gestellt werden. Laut Abs. 4 (Satz 1) muss der Grenzabstand mit Einschluss eines allfälligen Mehrlängenzuschlages grundsätzlich auch eingehalten werden, wenn Baulinien bestehen. b) Der Grenzabstand ab der Ostfassade von Haus A sollte für die Hauptbaute

E. 7

Am 11.05.2010 schrieb der Bauherr ... duplicando, dass die Pläne nicht widerrechtlich ausgetauscht worden seien. Man habe nur auf Aufforderung der Gemeinde vom 29.10.2009 die Pläne revidiert, damit sie deren Auflagen entsprächen. Der Tunnel sei profiliert gewesen, und zwar im oberen und unteren Teil. Er sei bloss dort als oberirdisch zu bezeichnen, wo im Rahmen der Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen mit Zustimmung der Gemeinde in früheren Jahren Planierungsarbeiten vorgenommen worden seien. Seit Jahren befinde sich dort ein Garten. Der Geometer habe das Terrain mit demjenigen von 1998 verglichen. Allfällige Bewegungen im 2003 könnten somit gar keinen Einfluss gehabt haben.

E. 8

Am 25.05.2010 hielt die Gemeinde an ihren Anträgen fest. Die am 05.11. 2010 revidierten Pläne seien auch aufgrund der Einsprachen überarbeitet worden. Die von der Bauherrschaft abgeänderten Pläne seien von der Baubehörde noch einmal überprüft und sämtliche abgeänderten Punkte zusätzlich als Auflagen in die Bewilligung übernommen worden. Dadurch sei den Beschwerdeführern kein Nachteil entstanden, zumal ihnen die Bewilligung auch zugestellt worden sei. Auch nach Löschung der AZ-Einheit hielten sämtliche Grundstücke die AZ- Vorschriften ein. Das Baugesuch habe sich auf die Parzellen 4111 und 3775 bezogen und sei vom damaligen Eigentümer von Parzelle 3775 mitunterzeichnet gewesen. Damit sei der Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen diesen Parzellen unerheblich und die Behörde habe nur zu prüfen gehabt, ob die Gebäudeabstände eingehalten würden, was der Fall sei. Bei der Bemessung des Grenzabstandes beim Haus A sei nicht vom Eckpunkt 10, sondern vom Eckpunkt 2 auszugehen. Dieser markiere die südöstliche Ecke des Hauptgebäudes. Punkt 10 stelle lediglich den Eckpunkt des Balkons dar. Messe man vom Punkt 2 zur vorgesehenen neuen Grenze, betrage der

Abstand heute schon 5 m, was genüge. Der Gebäudeabstand betrage 11 m und sei somit ebenfalls eingehalten (zulässig wären zweimal 5 = 10 m). Der Abstand zwischen dem Haus A und dem Haus B sei 10 m (gemessen von Punkt 4 Haus A zur Fassade Haus B). Zum Eckpunkt des Nebengebäudes des Hauses B betrage der Gebäudeabstand 7.5 m. Vor der Südfassade des Hauses B befinde sich ein gedeckter Sitzplatz und nicht ein Nebengebäude. Man habe aufgrund einer erneuten Suche eine Aktennotiz vom 07.10.2003 aufgefunden. Danach habe man für die durch Vater ... 2003 vorgenommenen Planierungsarbeiten auf eine formelle Baueingabe verzichtet. Für die Beurteilung des vorliegenden Falles hätten diese Terrainkorrekturen auf der Parzelle 4111 nur insoweit eine Bedeutung, als sich frage, ab welchem Niveau die zulässige Gebäudehöhe bergseitig gemessen werde. Diese wäre

aber auch dann eingehalten, wenn man die Koten von 1998 heranzöge, also vor den Terrainkorrekturen im Jahre 2003. Die Kote des früheren Terrains habe nicht 1141.73 m.ü.M. betragen, sondern eher 1141.90 m. Somit betrage die Differenz zur heutigen Kote lediglich 19 cm. Die Baubehörde habe sich auf die heutigen Aufnahmen verlassen und festgestellt, dass die Gebäudehöhe eingehalten sei. Das Vorgehen der Beschwerdeführer sei fragwürdig, da sie das Terrain des heutigen Bauherrn als Aushubdeponie benutzt hätten, aber die Wiederherstellung nicht so vornahmen, dass die genau gleiche Terrainkote wie früher eingehalten worden wäre. Dies müsste eigentlich den früheren Bauherrn der Wohngebäude der heutigen Beschwerdeführer angelastet werden. Ausserdem sei es schwierig, die genaue Höhenkote nach der Erstellung der Aushubdeponie festzustellen. Die Gemeinde sei daher zu Recht von der heute bestehenden Kote ausgegangen.

E. 9

Am 01.06.2010 schrieben die Beschwerdeführer, ihre Rechtsvorgänger hätten eine Deponie auf der Parzelle 3980 und nicht auf der Parzelle 4111 erstellt. Die Angabe der Kotenhöhe von 1141.90 m sei vage. Falls dem Wert von 1143.73 m nicht gefolgt werde, sei eine Expertise einzuholen.

E. 10

Am 08.06.2010 antwortete der Bauherr, die Parzelle 4111 sei in Anspruch genommen worden. Die spätere Instandsetzung des Geländes sei zusammen mit der Renaturierung von Parzelle 3980 erfolgt. Die Einholung weiterer

Expertisen würde nur zu Verzögerungen führen. Er sei bei der Projektierung von den ihm überlassenen Höhenkoten ausgegangen.

E. 11

Am 20.08.2010 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (V. Kammer) einen Augenschein auf der Parzelle 4111 durch. Dabei waren vier Beschwerdeführer persönlich in Begleitung einer Übersetzerin und ihres gemeinsamen Rechtsvertreters (RA ...) vor Ort anwesend. Seitens der Gemeinde waren der Chef des Bauamtes sowie ihr Rechtsvertreter (RA ...) zugegen. Die Bauherrschaft war durch den Sohn sowie Vater ... und deren Architekten vertreten. Allen Anwesenden wurde die Möglichkeit geboten, sich an drei verschiedenen Standorten (Oben am Hang Parzelle 4111; bergseitig rechts Profilierungsstangen; unten auf Strasse bei späterer Tunneleinfahrt) nochmals zu äussern. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien wird, soweit notwendig, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) In formeller Hinsicht gilt es zuerst festzuhalten, dass von den Beschwerdeführern ... keine Anwaltsvollmacht bei den Akten liegt. Da aber von den übrigen Beschwerdeführern eine Vollmacht eingereicht wurde, kann die Frage letztlich offen gelassen werden, ob auch die Beschwerdeführer ... den gemeinsamen Rechtsvertreter (RA Vogel) zur Beschwerdeerhebung ermächtigt haben, da auf die Beschwerde der übrigen Beschwerdeführer diesbezüglich auf jeden Fall einzutreten ist. b) Die Beschwerdeführer rügen als Erstes, dass die ursprünglichen Auflagepläne der Bauherrschaft durch diejenigen vom 05.11.2009 ersetzt worden seien, ohne dass sie (als Nachbarn) davon Kenntnis erhalten hätten und sie somit diese neuen Pläne (Projektänderungen) hätten einsehen und studieren können. Diese Sachdarstellung trifft aktenkundig nicht zu, da sie zunächst die ursprünglichen Auflagepläne eingesehen haben. Nachdem

ihnen dann die Baubewilligung – mit gewissen Auflagen versehen - zugestellt wurde, konnten sie die am 05.11.2009 revidierten Pläne ebenfalls noch einsehen sowie mit den ursprünglichen Auflageplänen vergleichen. Für das Gericht ist daher nicht nachvollziehbar, was an diesem Vorgehen der kommunalen Baubehörde nicht in Ordnung gewesen sein sollte. c) Was die eher undifferenziert gebliebenen Einwände bezüglich einer angeblichen Verletzung der Prinzipien der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit nach Art. 30 Abs. 1 der eidgenössischen Bundesverfassung (BV) angeht, so verkennen die Beschwerdeführer offenkundig, dass die erwähnte Verfassungsbestimmung – im Gegensatz zu Art. 29 BV – ausschliesslich für gerichtliche Verfahren gilt (vgl. Giovanni Biaggini, Kommentar zur Bundesverfassung, Zürich 2007, S. 214 Rz 15/16 zu Art. 29 BV sowie S. 224 Rz 3 zu Art. 30 BV). Der Gehalt von Art. 30 Abs. 1 BV darf laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung deshalb auch nicht unbesehen auf nichtrichterliche (Gemeinde-)Behörden übertragen werden (BGE 127 I 196 E. 2b S. 198). Es gilt vielmehr, dem spezifischen Umfeld und dem Aufgabenbereich der betroffenen Behörde Rechnung zu tragen und die Anforderungen an die Unparteilichkeit unter Berücksichtigung ihrer gesetzlich vorgegebenen Funktion und Organisation zu ermitteln (vgl. BGE 125 I 119 E. 3d S. 123, 209 E. 8a S. 218 mit Hinweisen). Ist die amtliche Mehrfachbefassung systembedingt und damit unvermeidlich, so liegt keine unzulässige Vorbefassung vor (so: Urteil Bundesgericht vom 11.06.2007 [1P.48/2007], E. 4.3 am Ende). Nach Ansicht des Gerichts wäre im Übrigen auch kein Verstoß gegen Art. 29 BV erkennbar, wonach die Gemeinde den Baugesuchsteller in unzulässiger Weise unterstützt hätte. Es entspricht nämlich dem Prinzip der Verhältnismässigkeit, dass Baugesuche nicht abzuweisen sind, wenn sie unter Auflagen bewilligt werden können. Im konkreten Fall, wo der Vater des Baugesuchstellers der Eigentümer der Erschliessungsparzelle 3775 ist, durfte die Baubehörde ohne weiteres davon ausgehen, dass die Parzellierung und die Verkehrserschliessung von der Bauherrschaft zu erlangen seien. Sofern die Auflage in der Baubewilligung tatsächlich nicht hätte erfüllt werden können, könnte mit dem Bau zudem nicht begonnen werden.

d) Die Rügen betreffend die fehlende Baureife bzw. die angeblich fehlenden rechtlichen Grundlagen der Erschliessung sind im Weiteren gegenstandslos geworden, da schon ein Fahrwegrecht (Grunddienstbarkeit auf Parzelle 3775 für Parzelle 4111) von Seiten des Vaters des Gesuchstellers eingeräumt wurde und die sonstige Erschliessung – mit Wasser, Elektrizität und Kanalisation – ebenfalls bereits vorhanden ist. Was die Rüge der angeblich fehlenden Berechtigung zur Verlegung unterirdischer Leitungen betrifft, so kann darauf zum vorneherein nicht eingetreten werden, da die Beschwerdeführer dadurch nicht mehr als jeder Dritte berührt wären und daher zu dieser Rüge gar nicht legitimiert sind (vgl. VGU R 09 107 E. 4b). e) Als ebenso abwegig sind die Einwände betreffend den Einbezug der servitutbelasteten Nachbarn ins laufende Baubewilligungsverfahren anzusehen. Für das Gericht stellt es nachgerade eine Selbstverständlichkeit dar, dass man auch denjenigen Nachbarn, welche Servitute (Dienstbarkeiten) zugunsten der Bauherrschaft eingeräumt haben, ebenfalls ein Exemplar der auch sie betreffenden Baubewilligung zustellt. f) Die Argumentation betreffend allfälliger fehlender Ausnützung ist sodann durch die Gemeinde überzeugend widerlegt worden. Die Hangparzelle 4111 wies zur Zeit der Stellung des Baugesuchs eine Landfläche von 968 m² auf. Sie weist heute aber 1'388 m² auf, da ihr neu 420 m² von der Parzelle 3775 des Vaters des Gesuchstellers zugeteilt wurden. Die Boden abtretende Parzelle 3775 misst neu somit noch 836 m². Die Empfängerparzelle 4111 befindet sich in der Bauzone A, in der laut Art. 40 des kommunalen Baugesetzes (BG) eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.35 gilt. Folglich steht der Bauparzelle 4111 eine

Bruttogeschossfläche (BGF) von 486 m² (1'388 m² x 0.35) zur Verfügung (vgl. Erbverempfangsvertrag mit Grunddienstbarkeit vom 11.12.2009 samt Mutationsblatt Nr. 1578), wobei laut BGF-Berechnung für das Haus A total 284.80 m² und für das Haus B total 162.20 m², zusammen also (bloss) 447 m² beansprucht werden (vgl. Plan Projektänderung AZ- Berechnung 1:100; Urkunde/Beilage Nr. 4 der Gemeinde). Für die Spenderparzelle 3775 verbleibt somit noch eine BGF von 292.6 m² (836 m² x

0.35). Die dort schon bestehende Baute weist laut Protokoll der letzten Überprüfung der Bauvorschriften vom 10.11.2009 (S. 5 unten) durch die Gemeinde eine BGF von 266 m² auf, was von den Beschwerdeführern nur generell bestritten und nicht substantiell widerlegt wurde. Mit der Abparzellierung zu Lasten von Parzelle 3775 und zu Gunsten von Parzelle 4111 ist demnach kein widerrechtlicher Zustand geschaffen worden. Alle an der früheren AZ-Einheit beteiligten Grundeigentümer haben nach der Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.3 auf neu 0.35 heute genügend Bruttogeschossfläche aufzuweisen, weshalb die früher bestehende AZ- Einheit zudem aufgehoben und im Grundbuch gelöscht worden ist. Was daran nicht in Ordnung sein soll, ist für das Gericht nicht erkennbar oder nachvollziehbar. Im Übrigen wurden die AZ-Einheiten in der besagten Gemeinde schon in einem früheren Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden als gesetzeswidrig bezeichnet (so ausdrücklich in VGU R 05 59 E. 2b S. 6/7 und insbesondere E. 2d S. 8). 2. a) Nach Art. 58 Abs. 1 BG gilt als Grenzabstand der kürzeste Abstand zwischen Fassade und Grundstücksgrenze. Vortreppen, eingeschossige Erker und Balkone bis zu einem Drittel der Fassadenlänge und höchstens 1.50 m Tiefe (Kernzone 1.20 m), sowie Dachgesimse von höchstens 1.50 m Ausladung, dürfen in den Grenzabstand hineinragen. Laut Abs. 2 entspricht der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen liegen würde. Freistehende Kleinbauten von maximal

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