

# GR\_GERICHTE R 2012 124 vom 17. Dezember 2015

GR Gerichte, 2015-12-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2012\\_124](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_124)

FR: GR\_GERICHTE R 2012 124 du 17 décembre 2015

IT: GR\_GERICHTE R 2012 124 del 17 dicembre 2015

## Regeste

Baueinsprachen | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 24. Oktober 2012 auf Abweisung der Beschwerde. • Das rechtliche Gehör sei nicht verletzt. Die Unterlagen gemäss Art. 42 Abs. 1 KRVO und Art. 67 BG müssten nicht zwingend bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vorhanden sein, sondern könnten auch Gegenstand von Bedingungen und Auflagen im Sinne von Art. 90 KRG bilden. • Die AZ beurteile sich nach Art. 16 BG. Sämtliche der in Art. 16 BG verwendeten Begriffe lehnten sich an die SIA-Norm 416 an, insbesondere Abs. 5. Auch die Geschossfläche als solche sei in der SIA-Norm 416 definiert. Sie bilde die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Wesentlich sei also die allseitige Umschlossenheit und Überdeckung der betreffenden Grundrissflächen. Zwar sei der angefochtene Entscheid in diesem Punkt etwas widersprüchlich ausgefallen. Es sei der Baubehörde aber nicht darum gegangen, eine Ausnahme-

- 8 - bewilligung für eine AZ-Überschreitung zu erteilen. Die betreffende Auflage bzw. der Revers sei zulässig. Die Anmerkung diene der Rechtssicherheit. • Betreffend Ästhetik habe weder der Bauberater beim vorliegenden Projekt noch Prof. G.\_\_\_\_\_ anlässlich seiner Beurteilung des analogen Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1045 etwas Negatives festgestellt. Insbesondere habe der Bauberater aus Sicht der Dimensionierung und der Ausgestaltung der Bauten keine Bedenken geäussert. Im Quartier H.\_\_\_\_\_ gebe es keine einheitliche Gestaltung. Sei kein Ortsbild vorhanden, könne auch keines gestört werden. • Hier seien gemäss Art. 16 und Art. 67 BG in Verbindung mit SIA-Norm 416 neun Pflichtparkplätze zu erstellen. Erstellt würden 13 Parkplätze.

### E. 6

Am 22. November 2012 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest und ergänzten ihre Ausführungen im Wesentlichen wie folgt: • Im Süden sei eine erhebliche, 0.8 m überschreitende Aufschüttung nicht profiliert worden. • Die Gemeinde biete erstmals in der Vernehmlassung die Durchführung eines nachgeordneten Verfahrens an. Dafür bestehe keine Rechtsgrundlage. Die Bauherrin könne im Nachhinein dazu nicht gezwungen werden. Die nachgereichten Pläne für die Berechnung der aGF seien während der Einsprachephase nicht vorhanden gewesen. • Art. 16 BG bilde keinen Interpretationsspielraum. Nur in Abs. 2 nehme er bei der Definition der Funktionsfläche Bezug auf die SIA-Norm 416. Der Begriff anrechenbare Geschossfläche werde in Art. 16

Abs. 5 BG klar definiert. Danach sei die Verkehrsfläche, also auch die offenen Treppenhäuser, zur aGF zu zählen. • Sollte die Berechnung der Wohnungsgrößen in den Vernehmlassungen zutreffen und der definitive UG-Plan 13 Autoeinstellplätze vorsehen, sei die vorsorglich erhobene Rüge betreffend ungenügender Parkplätze gegenstandslos und werde zurückgezogen.

#### **E. 7**

Am 28. November 2012 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest.

- 9 - • Die nachgereichten Pläne dienten nur der Präzisierung der bereits eingereichten Pläne und enthielten keine neuen Anlagen, weswegen die Beschwerdeführer daraus nichts ableiten könnten. Auch ohne diese präzisierenden Pläne hätten die Beschwerdeführer Tragweite und Auswirkungen der beiden geplanten Bauten feststellen können. Dies ergebe sich aus ihren begründeten Einsprachen und Stellungnahmen vor der Vorinstanz. Verwaltungsinterne Akten würden vom Akteneinsichtsrecht grundsätzlich nicht erfasst. Dies gelte auch für den internen Antrag der Baukommission. Deshalb müsse ein solcher nicht ediert werden.

#### **E. 8**

Am 29. November 2012 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Anträgen fest. • Das Bauamt habe auf ausdrücklichen Wunsch der Beschwerdeführer die Baugesuchsunterlagen kopiert und ihnen zur Verfügung gestellt. Den Einsprechern respektive Beschwerdeführern seien dabei auch jene Unterlagen überlassen worden, welche von der Bauherrschaft nachgereicht worden seien.

#### **E. 9**

Nach Ergehen der Leitentscheide des Bundesgerichtes 1C\_649/2012 und 1C\_650/2012 vom 22. Mai 2013 in Sachen Zweitwohnungsbau gab die Beschwerdegegnerin 2 am 2. Dezember 2013 gegenüber dem streitberufenen Gericht die Erklärung ab, dass sie alle bewilligten Wohnungen als Erstwohnungen für Einheimische erstellen werde und eine damit einhergehende Auflage gemäss Art. 4 Abs. 1 lit. a und Art. 6 ZwVO akzeptieren werde. Daraufhin forderte der Instruktionsrichter am 4. Dezember 2013 die Beschwerdegegnerin 1 auf, in Anwendung von Art. 55 VRG den Antrag um Projektänderung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und den Parteien und dem Gericht den entsprechenden Entscheid mitzuteilen. Am 15. Januar 2014 bewilligte die Gemeinde die entsprechende Projektänderung. Sämtliche Wohnungen auf Parzellen 1046 und 1047 gelten

- 10 - danach als Erstwohnungen. Das Grundbuchamt wurde beauftragt und ermächtigt, die entsprechende Anmerkung ins Grundbuch anzumelden. Diese Verfügung erwuchs in Rechtskraft.

#### **E. 10**

Am 21. August 2014 führte die 5. Kammer des Verwaltungsgerichtes einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem von den Beschwerdeführern B.\_\_\_\_\_ und deren Rechtsanwältin, die Beschwerdegegnerin 1, vertreten durch den Leiter des Bauamtes und eines Vorstandsmitglieds Bauwesen und Infrastruktur, wiedervertreten durch ihren Rechtsanwalt, sowie die Beschwerdegegnerin 2, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, anwesend waren. Ebenso war der Bauberater der Beschwerdegegnerin 1 anwesend. Allen Anwesenden wurde dabei an vier verschiedenen Standorten Gelegenheit geboten, sich

anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Besonders thematisiert wurden dabei die Ästhetikfragen und damit die Dimension der geplanten Häuser. Während die Beschwerdeführer nochmals unterstrichen, dass es sich bei den geplanten Häusern um "Türme" bzw. "Klötze" handle, welche sich nicht gut ins Gelände einfügten und den Dorfcharakter zerstörten, wiesen die Beschwerdegegnerinnen im Wesentlichen darauf hin, dass die geplanten Häuser vergleichbar seien mit demjenigen auf Parzelle 1045, mit Ausnahme des Walmdaches, da hier zwei Satteldächer geplant seien. Die geplanten Häuser seien stark in das Gelände angepasst, da sie genau in die Geländemulde zu stehen kämen und die Viergeschossigkeit somit nicht stark in Erscheinung trete. Der Bauberater führte aus, er habe sich in seiner Beurteilung auf den rechtsgültigen Zonenplan und das Baumemorandum der Gemeinde, welches später entstanden sei, gestützt. Bei der Planung der beiden Häuser sei das typische Bild des Dorfes berücksichtigt worden, insbesondere der fallende First. Deshalb seien auch Satteldächer und nicht Walmdächer geplant worden. Insgesamt handle es sich um eine subtile Ausführung und

- 11 - Gestaltung der beiden Häuser. So fügten sich insbesondere auch die Holzbalkone gut in die Landschaft ein. Somit reduziere sich für ihn die Frage auf die Höhe der Häuser. Diese entspreche jedoch den Vorgaben im Zonenplan, wobei im Baumemorandum auch expliziert werde, dass nur schonend und nicht zu hoch überbaut werden solle. Da sich am Augenschein die Frage nach dem Baumemorandum der Beschwerdegegnerin 1 stellte, wurde den Beschwerdeführern und dem Gericht in Aussicht gestellt, dass dieses noch ediert werde. Seitens des Gerichtes wurden insgesamt noch neun Fotografien von den örtlichen Verhältnissen erstellt und zu den Akten genommen.

#### **E. 11**

In der Folge edierte die Beschwerdegegnerin 1 eine Ausgabe der Zeitschrift "Hochparterre" (Nr. 6-7/2012) mit einem Artikel zum Baumemorandum sowie das vollständige Baumemorandum, bestehend aus einem Zonenplan mit Anmerkungen und fünf Ordnern vom Juni 2010.

#### **E. 12**

Am 1. September 2014 reichte die Beschwerdegegnerin 2 noch vier Fotos ein, welche das Gebiet aus einer etwas anderen Perspektive zeigten. Daraus sei ersichtlich, dass das bereits errichtete Mehrfamilienhaus und auch die weiteren bewilligten Mehrfamilienhäuser nicht störend wirkten, sich gut einordneten und das Quartier ohnehin durch mehr als doppelt so hohe Nadelbäume auf Parzelle 563 geprägt und verdeckt werde. Hinsichtlich des edierten Baumemorandums führte die Beschwerdegegnerin 2 noch was folgt aus: • Zwar lasse sich die Gemeinde vom Baumemorandum leiten, dieses derogiere aber den gültigen Zonenvorschriften nicht. Privaten Bauherrschaften dürfe auch nicht gestützt auf das Memorandum und entgegen den Zonenvorschriften übermässige Einschränkungen vorgegeben werden, ansonsten das Memorandum ja der Grundordnung derogierte. Die geplanten Bauten widersprächen aber der Zielsetzung gemäss Baumemorandum nicht. Die geplanten Mehrfamilienhäuser kämen neben andere zu stehen und seien talwärts orientiert. Sie passten sich in

- 12 - Höhe und in der Kubatur ins bestehende Quartier ein, ohne diesem eine neue Dimension zu geben.

#### **E. 13**

Am 29. September 2014 führten die Beschwerdeführer was folgt aus: • In der Zusammenfassung zum Baumemorandum stehe, dass der Prozess der Bauberatung dokumentiert werde. Vorliegend seien aber nur mündliche Stellungnahmen vom Bauberater erfolgt. Gemäss Zusammenfassung solle das Baumemorandum die Entwicklung im Dorf lenken und die gesetzlichen Vorschriften mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild massvolle Anwendung finden. Auf Seite 13 der Zeitschrift Hochparterre werde darauf hingewiesen, dass das Baumemorandum eine Ergänzung des Zonenplans sei, dass es das Erscheinungsbild definiere und festlege, worauf gestalterisch zu achten sei. Herausgekommen sei der kleinste gemeinsame Nenner, aber dieser habe Gültigkeit. Damit stehe der Stellenwert des Baumemorandums für die Gemeinde fest. Es sei die Grundlage für die Beurteilung der Frage, ob die Bauvorhaben mit dem Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 73 KRG und Art. 76 BG in Einklang stünden, was vorliegend nicht der Fall sei.

#### **E. 14**

Die Beschwerdegegnerin 1 führte am 8. Oktober 2014 hinsichtlich des Baumemorandums noch Folgendes aus: • Den Eintragungen im Zonenplan komme keine Verbindlichkeit zu, ebenso wenig der Zusammenfassung des Bauberaters und dem betreffenden Auszug aus dem Regioflash. Weder das Baumemorandum noch die übrigen eingereichten Papiere hätten irgendwelche rechtlich verbindliche Wirkung und es fehle ihnen auch der Bezug zum vorliegenden Projekt. Die Aussage bezüglich I.\_\_\_\_\_ beschränke sich auf eine Fotografie des Gebiets, auf welcher die Bauparzelle nicht einmal sichtbar sei. Aus den Ausführungen zum Bestand und zur Zielsetzung betreffend dieses Gebiet vermöchten die Beschwerdeführer nichts abzuleiten. Der geforderten Staffelung in der Höhe werde schon durch die Zoneneinteilung Rechnung getragen, indem sich die im unteren Teil liegenden Parzellen in der Wohnzone 3 und die oberliegenden Parzellen in der Wohnzone 2 befänden. Hier handle es sich nicht um ein Turmgebäude, sondern um normale Wohngebäude. Gebäude mit den vorliegenden Proportionen seien in X.\_\_\_\_\_ häufig anzutreffen. Für X.\_\_\_\_\_ sei auch nicht aussergewöhnlich, dass die Gebäude verhältnismässig hoch seien. Das Nachbargebäude auf Parzelle 1045 passe sich gut ins Quartier ein, obwohl es praktisch die gleiche Masse aufweise.

- 13 -

#### **E. 15**

In einer weiteren Stellungnahme vom 16. Oktober 2014 führte die Beschwerdegegnerin 2 was folgt aus: • Das Baumemorandum sei weder Teil der Grundordnung noch demokratisch legitimiert, weshalb es nur ergänzend Anwendung finden könne. Als verwaltungsinterne Entscheidungshilfe werde es dort verwendet, wo die Grundordnung und die kantonalen Vorgaben dafür Raum liessen.

#### **E. 16**

Am 31. Oktober 2014 führten die Beschwerdeführer schliesslich noch Folgendes aus: • Die "Türme" passten sich – wie auch das Nachbargebäude auf Parzelle 1045 – nicht dem natürlichen Gelände an. Rund um die Häuser und vor allem auf der Nordseite werde massiv abgegraben, so dass die Gebäude erst recht turmartig in Erscheinung träten. Sogar die Baukommission spreche von einem Turmbau. Die Änderung der Dachform reiche nicht aus, um den Turmeffekt zu verhindern. Dem Baumemorandum sei besonderes Gewicht beizumessen. Falls ihm keine grössere Legitimität zukommen sollte, hätte die Gemeinde sich den Aufwand für die Erstellung schenken können. Das Baumemorandum müsse

zwingend in die Beurteilung von Baugesuchen und in die Entscheidungsfindung einbezogen werden. Nehme man es ernst, dürften die Türme nicht bewilligt werden. Die Baukommission habe 2012 betont, dass bereits der Bau auf Parzelle 1045 zu Diskussionen Anlass gegeben habe. Er sei auf der Grundlage eines Konzepts bewilligt worden, wonach auf Parzelle 1045 ein Haus mit vier Wohnungen und auf den anderen beiden Parzellen Häuser mit drei Wohnungen erstellt würden. In der Folge habe die Baukommission verschiedentlich Abklärungen betreffend der Ausgestaltung dieser Bauten vorgenommen. Die Ansichten der Baukommission seien aber vom Gemeindevorstand nicht übernommen worden. Dies sei willkürlich.

#### **E. 17**

Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete am 5. November 2014 auf eine weitere Stellungnahme. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und in den angefochtenen Bau- und Einspracheentscheiden sowie auf das

- 14 - Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die vorliegend angefochtenen kommunalen Bau- und Einspracheentscheide vom 30. August (Parzelle 1046) bzw. vom 31. August 2012 (Parzelle 1047), mit welchen die Beschwerdegegnerin 1 die von den heutigen Beschwerdeführern erhobenen Einsprachen abgewiesen und gleichzeitig den Baugesuchen für die Erstellung zweier Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle auf Parzellen 1046 und 1047 entsprochen hat, sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen die Bau- und Einspracheentscheide vom 30. bzw. vom 31. August 2012 taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressaten der angefochtenen Entscheide sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 die Einsprachen zu Recht abgewiesen und damit die Bewilligung zur Errichtung der Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1046 und 1047 zu Recht erteilt hat. 2. a) In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin 1 habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem bei den

- 15 - Baugesuchsunterlagen für die Beurteilung wesentliche Pläne und Unterlagen gefehlt hätten. Sie hätten vor Erteilung der Baubewilligung Akteneinsicht sowie die Möglichkeit erhalten müssen, Stellung zu nehmen und Beweisanträge zu stellen. Nach rechtskräftiger Baubewilligung seien die Mitwirkungsrechte und Rechtsmittel eingeschränkt. Ohne komplette Dokumentation seien sie nicht in der Lage, die Baugesuche umfassend zu beurteilen, weshalb ihr rechtliches Gehör verletzt sei. b) Dem hält die Beschwerdegegnerin 1 entgegen, dass es einzig um die Frage gehe, ob die Baugesuchsunterlagen formell den Vorgaben von Art. 42 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) und Art. 67 des Baugesetzes der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ (BG) entsprächen, was zu bejahen sei. Nach diesen Bestimmungen müssten nämlich nicht alle Unterlagen zwingend bereits im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung vorhanden sein. Vielmehr könnten diese auch Gegenstand von Bedingungen und Auflagen im Sinne von Art. 90 des

Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) bilden. c) Ebenso führt die Beschwerdegegnerin 2 aus, dass gemäss Art. 67 BG die dort aufgeführten Unterlagen bloss "soweit erforderlich" beizulegen seien. Das rechtliche Gehör von Einsprechern werde nicht bereits dann verletzt, wenn nicht alle Unterlagen gemäss Art. 67 BG eingereicht würden. Denn im Bereich der erforderlichen Baugesuchsunterlagen bestünde ein Ermessen der zuständigen Gemeinde, welche Unterlagen allesamt für eine ordnungsgemässe Prüfung der eingereichten Baugesuche erforderlich seien. Sodann wäre eine allfällige leichte Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör durch das vorliegende Beschwerdeverfahren ohnehin geheilt worden.

- 16 - 3. a) Wie die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 24. Oktober 2012 (vgl. Ziff. 11 lit. a) zu Recht ausführt, verkennen die Beschwerdeführer vorliegend, dass es bei den von ihnen erwähnten Mängeln bei korrekter Betrachtung nicht primär um eine allfällige Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geht, sondern vielmehr um die Frage, ob die Baugesuchsunterlagen in formeller Hinsicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer läge vielmehr bloss dann vor, wenn die Beschwerdegegnerin 1 den Beschwerdeführern verwehrt hätte, sich zur Sache oder zum Beweisergebnis zu äussern, an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder Einsicht in die Akten zu nehmen. Wie gesehen machen die Beschwerdeführer aber im Wesentlichen geltend, es hätten bei den Baugesuchsunterlagen für die Beurteilung wesentliche Pläne und Unterlagen gefehlt, weshalb sie die Baugesuche nicht umfassend hätten beurteilen können. Es ist demnach im Folgenden zu prüfen, ob die Baugesuche in formeller Hinsicht den gesetzlichen Vorgaben entsprochen haben. Nur wenn diese Frage zu verneinen ist, könnte grundsätzlich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer vorliegen, indem sie vor Erteilung der Baubewilligung keine Einsicht in die für die Beurteilung der Baugesuche erforderlichen Akten erhalten haben, da diese zum damaligen Zeitpunkt noch gar nicht bei den Baugesuchsakten gelegen haben. Entspricht das Baugesuch indes in formeller Hinsicht den gesetzlichen Vorgaben, kann selbstredend auch keine Verletzung des beschwerdeführerischen Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegen, da die Beschwerdeführer im Einspracheverfahren – und damit vor Erteilung der Baubewilligung – unbestrittenermassen Einsicht in sämtliche zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Baugesuchsakten erhalten haben. b) Der vorgeschriebene Inhalt eines Baugesuchs ergibt sich grundsätzlich aus seinem Zweck, ein Bauvorhaben auf die Rechtmässigkeit hin zu prü-

- 17 - fen. Die Baubewilligungsbehörde muss dadurch in die Lage versetzt werden, sich aufgrund des Gesuchs und der Unterlagen über das Projekt umfassend informieren zu können. Nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit darf die Baubewilligungsbehörde vom Gesuchsteller nur Angaben und Unterlagen verlangen, welche für die Beurteilung des Baugesuchs erforderlich und nützlich sind. Gewisse Angaben und Daten sind in jedem Falle erforderlich, so die Personalien und die Adresse von Gesuchsteller, Projektverfasser, Vertreter sowie von Organen juristischer Personen. Sodann müssen das Projekt, das Vorhaben sowie die Lage der betroffenen Grundstücke genau feststehen. Andere Daten können nach Bedarf erhoben werden, sofern sie für die Beurteilung eines Baugesuchs nützlich sind oder die Rechtsanwendung erleichtern (BAUMANN, in: BAUMANN/VANDEN BERGH/GROSSWEILER/HÄUPTLI/HÄUPTLI-SCHWALLER/FORESTIER [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 Rz. 3). c) Gemäss Art. 42 Abs. 2 KRVO bestimmen die Gemeinden unter Beachtung des

übergeordneten Rechts, welche Unterlagen und Nachweise dem Baugesuch beizulegen sind. Art. 67 Abs. 2 BG enthält eine diesbezügliche, nicht abschliessende, Aufzählung von Unterlagen und Nachweisen, welche dem Baugesuch, soweit erforderlich, beizulegen sind. Wie gesehen kann sich die Baubehörde nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit auf die für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen beschränken. Es ist zudem auch nicht gesetzlich vorgeschrieben, dass alle Unterlagen schon bei der Einreichung des Baugesuchs vorliegen müssen. d) Vorliegend bemängeln die Beschwerdeführer insbesondere, dass bei den am 4. Juli 2012 eingereichten Baugesuchsunterlagen die detaillierte Berechnung der AZ (vgl. nachfolgend E.4a), die Projekt- und Ausführungspläne betreffend Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen (vgl.

- 18 - nachfolgend E.4b), der Baubeschrieb mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung etc. (vgl. nachfolgend E.4c), der Vorprüfungsentscheid GVG (vgl. nachfolgend E.4d), das Entwässerungskonzept und der Energienachweis (vgl. nachfolgend E.4e) sowie die Beurteilung des Bauberaters (vgl. nachfolgend E.4f) fehlten. Weiter beanstanden die Beschwerdeführer das Nichtvorliegen eines Prüfberichtes eines Ingenieurs betreffend Sicherung der Nachbarparzellen (vgl. nachfolgend E.4g) sowie von Plänen der vorgesehenen Aufschüttungen und Abgrabungen (vgl. nachfolgend E.4h). Ferner seien erhebliche Aufschüttungen von über 0.8 m nicht profiliert worden (vgl. nachfolgend E.4i). Darüber hinaus sei nicht erkennbar, welche Planunterlage bezüglich des Untergeschosses gelte (vgl. nachfolgend E.4j). Und schliesslich seien die nachgereichten Pläne entgegen Art. 67 Abs. 4 BG nicht unterzeichnet (vgl. nachfolgend E.4k). Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen. 4. a) Bezüglich der Ausnutzungsziffer (AZ) ist festzuhalten, dass die am 4. Juli 2012 eingereichten und vom 6. bis 26. Juli 2012 öffentlich aufgelegten Pläne zwar keine Berechnung über die konsumierte aGF enthielten, aber im Ausmass mit den nachgereichten Plänen identisch sind. Die Baugesuchsformulare enthalten demgegenüber die anrechenbare Grundstücksfläche und die AZ. Die zur Verfügung stehende aGF konnte demnach schon aufgrund dieser Angaben nachvollzogen werden. Aufgrund des Baugesuchsformulars war auch klar, welche Anzahl Wohnungen (sieben gleiche und eine etwas grössere Wohnung) erstellt werden sollen. Es kann hier offen bleiben, ob es den Beschwerdeführern zumutbar gewesen wäre, die konsumierte aGF aus den Plänen für die – einfachen – Grundrisse herauszumessen oder nicht. Der Streit betreffend die konsumierte aGF drehte sich nämlich schon im Einspracheverfahren und dreht sich auch im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren gar nicht um die Frage, ob genügend aGF zur Verfügung steht, wenn nur die Woh-

- 19 - nungen anzurechnen sind, sondern lediglich darum, ob die offenen Balkone und Treppen anrechenbar sind oder nicht (vgl. Einsprachen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_ und Ziff. 2.15, 3.10 und 4.3 der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide). Unbestritten steht für die Wohnungen als solche, d.h. wenn es sich erweist, dass die offenen Balkone und Treppen nicht anrechenbar sind, genügend aGF zur Verfügung. Für die Stellungnahme der Beschwerdeführer zu dieser Frage war es folglich gar nicht nötig, dass eine detaillierte Berechnung der AZ vorlag. Die nachgereichten Grundrisspläne enthalten sodann die Berechnungen und die Markierungen (Schraffur) der aGF. Danach konsumiert eine Standardwohnung 105.175 m<sup>2</sup> aGF. Die eine grössere Wohnung im Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1047 konsumiert 105.175 m<sup>2</sup> aGF + 22.128 m<sup>2</sup> aGF im Dachraum (= total 127.303 m<sup>2</sup> aGF). Aus dem Baugesuchsformular geht – wie gesehen – hervor, dass gesamthaft

neben der einen, etwas grösseren Wohnung, sieben weitere Wohnungen erstellt werden. Somit kann für jedes der Mehrfamilienhäuser die konsumierte aGF nachvollzogen werden. Wann die nachgereichten Pläne bei der Beschwerdegegnerin 1 eingereicht worden sind, geht aus den Akten nicht hervor. Die Beschwerdegegnerin 1 behauptet in ihrer Duplik (vgl. Ziff. 4c), diese Pläne seien den Beschwerdeführern zur Verfügung gestellt worden. Wäre dies bereits vor dem Ergehen der Baubewilligung gewesen, wäre der diesbezügliche Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs vollkommen unbegründet. Ob dem so war, spielt aber für die Frage der Verletzung des rechtlichen Gehörs keine Rolle, weil die Berechnungen respektive Darstellungen der aGF, wie oben ausgeführt, für die von den Beschwerdeführern erhobene Rüge gar nicht notwendig waren. b) Weiter rügen die Beschwerdeführer das Fehlen der Projekt- und Ausführungspläne betreffend Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen.

- 20 - Diesbezüglich führt die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung vom 22. Oktober 2012 (vgl. Rz. 17) aus, dass sich die Umgebungsarbeiten und Terrainveränderungen hinreichend aus den eingereichten Fassadenplänen und Schnitten ergäben. Die detaillierte Planung der Umgebung (Hecken, Sträucher etc.) werde erst im Stadium der Bauausführung mit den potentiellen Käufern und der Beschwerdegegnerin 1 abgesprochen und festgelegt. In Ziff. 6.23 der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide ist diesbezüglich festgehalten, dass die definitiven Ausführungspläne der Umgebungsarbeiten, welche neben der Darstellung auch Terrainveränderungen, Art und Material von Stützmauern, die Einfriedungen und die Art der Bepflanzungen enthalten müssten, vor Baubeginn der Baubehörde zur Kenntnisnahme eingereicht werden müssten. Weiter ist in Ziff. 6.23 festgehalten, dass diese Ausführungspläne auch den Einsprechern zur Stellungnahme unterbreitet würden, dies entgegen den anderslautenden Behauptungen der Beschwerdeführer, wonach die Beschwerdegegnerin 1 erstmals im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht die Durchführung eines nachgeordneten Verfahrens eröffnet habe. Diese Bedingung wurde von der Beschwerdegegnerin 2 akzeptiert, womit diese ohne Weiteres auch durchgesetzt werden kann. Mit den Bauarbeiten kann gemäss Ziff. 6.23 nämlich erst begonnen werden, wenn die Baubehörde die entsprechenden Pläne genehmigt und den Baubeginn bewilligt hat. Somit zielt diese Rüge ins Leere. c) Hinsichtlich des gerügten angeblichen Fehlens des Baubeschriebs mit Angaben über Zweckbestimmung, Bauausführung, Material, Farbgebung etc. gilt es festzuhalten, dass sich die grundlegenden Angaben zur Zweckbestimmung, der Bauausführung, dem Material sowie der Farbgebung entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen dem Bausuchformular entnehmen lassen. Danach werden die beiden Mehrfamilienhäuser im wie folgt ausgeführt: Backstein (Aussenwände), Dachziegel

- 21 - (Bedachung), Verputz (Innenwände), Beton verputzt (Decken), Verputz (Fassadenmaterial), weiss (Fassadenfarbe). Diese Rüge erweist sich somit als aktenwidrig. d) In Bezug auf den Vorprüfungsentscheid der GVG bzw. den diesbezüglichen Prüfbericht des Ingenieurs gilt es festzuhalten, dass Baugesuchen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen gemäss Art. 42 Abs. 3 KRVO ein Vorprüfungsentscheid der GVG beizulegen ist. Dieser Vorprüfungsentscheid muss praxisgemäss aber nicht schon mit dem Baugesuch eingereicht werden, sondern kann mangels anderslautender gesetzlicher Vorschrift auch erst später nachgereicht werden. Art. 38 Abs. 5 KRG sieht im Gegenteil ausdrücklich vor, dass Baubewilligungen für Bauvorhaben in Gefahrenzonen nur erteilt würden, wenn eine



Genehmigung der GVG vor- liege. Gemäss dieser Vorschrift genügt es demnach, wenn die Genehmi- gung der GVG vor Erteilung der Baubewilligung vorliegt. Sollte, was auf- grund der Akten nicht klar ist, der Vorprüfungsentscheid den Beschwerde- führern nicht vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegen haben, wäre diese leichte Verletzung des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Verfah- ren mit doppeltem Schriftenwechsel jedenfalls geheilt worden. Im Übrigen lagen die koordinierten feuerpolizeilichen Bewilligungen der GVG vom

#### **E. 19**

Juni 2012 (Beilagen 1 und 2 Beschwerdegegnerin 1) für die Baupro- jekte – welche gemäss Eingaben vom 4. Juli 2012 nur noch in Bezug auf die Dachform und die Gesamthöhe verändert wurden – der Beschwerde- gegnerin 1 schon am 20. Juni 2012 vor. Diese koordinierten feuerpolizeili- chen Bewilligungen wurden von der GVG am 20. Juli 2012, also noch während laufender Einsprachefrist, bestätigt respektive durch neue Bewil- ligungen ersetzt (Beilagen 1 und 2 Beschwerdegegnerin 1). Die Be- schwerdeführer haben das Fehlen der koordinierten feuerpolizeilichen Bewilligungen denn auch nicht bemängelt. Es ist daher davon auszuge- hen, dass sie schon im Vorverfahren in Kenntnis darüber waren, dass die

- 22 - Bauprojekte jedenfalls aus feuerpolizeilicher Sicht bewilligt werden könn- ten. Weiter wird beanstandet, dass ein Prüfbericht eines Ingenieurs fehle. Dies trifft nicht zu, enthalten doch die Vorprüfungsentscheide vom 8. Au- gust 2012 (Beilagen 1 und 2 Beschwerdegegnerin 1) das Resultat des Prüfindgenieurs zu dessen Vorprüfung der Bauprojekte. Der Prüfindgenieur beantragte der GVG, das Projekt zu genehmigen und erlegte der Be- schwerdegegnerin 2 auf, vor Baubeginn beim Prüfindgenieur die Hauptprü- fung einzuleiten und die dazu benötigten Unterlagen einzureichen (Statik, Ausführungspläne der gefährdeten Bauteile). Folglich erweist sich auch dieser Einwand als unbegründet. e) Bezüglich der Entwässerung ist auf Ziff. 6.9 der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide zu verweisen. Demnach muss die Abwasserent- sorgung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und das Dach- und Sickerwasser muss aus geohydrologischen Gründen im Trennsystem der Gemeindekanalisation zugeführt werden. Vor Baubeginn ist der Bau- behörde ein Plan über das Entwässerungssystem zur Genehmigung ein- zureichen und bei der Bauabnahme muss dem Bauamt ein Ausführungs- plan des ausgeführten Werks vom Entwässerungssystem abgegeben werden. Zudem ist gemäss Ziff. 6.10 der angefochtenen Bau- und Ein- spracheentscheide bei der Ausarbeitung der Ver- und Entsorgungswerke der Werkleitungsplan mit sämtlichen Werkleitungen gemäss Quartierplan H. \_\_\_\_\_ einzureichen und der Baubehörde zur Genehmigung zu unter- breiten. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bau- behörde den Baubeginn bewilligt hat. Betreffend Energienachweis ist schliesslich auf Ziff. 6.11 der angefochtenen Bau- und Einspracheent- scheide zu verweisen, wonach der Energienachweis vor Baubeginn dem Bauamt zur Genehmigung unterbreitet werden muss und mit den Bauar- beiten erst begonnen werden kann, wenn dieser vorhanden ist. All diese Anordnungen lassen sich ohne Weiteres auf Art. 90 Abs. 1 KRG abstüt-

- 23 - zen, wonach die gebotenen Nebenbestimmungen mit der Bewilligung zu verknüpfen sind, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich An- ordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen. f) Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die Beurteilung des kommunalen Bauberaters fehle bei den Akten. Diesbezüglich gilt

es mit den Be- schwerdegegnerinnen darauf hinzuweisen, dass der kommunale Baube- rater vorliegend keinen schriftlichen Bericht zuhanden der Beschwerde- gegnerin 1 verfasst hat, sondern sich ihr gegenüber bloss mündlich zum geplanten Bauvorhaben geäußert hat. Folglich kann aber gar kein schrift- liches Dokument vorliegen. Überdies ist zu beachten, dass ein Bericht ei- nes kommunalen Bauberaters kein Sachverständigengutachten ist und daher auch nicht die hierfür erforderlichen Formvorschriften erfüllen muss. Insbesondere muss ein solcher Bauberater nicht den strengen Anforde- rungen an die Unabhängigkeit genügen. Ein schriftlicher Bericht ist weder im KRG noch im BG (vgl. Art. 9) vorgeschrieben und existiert vorliegend – wie gesehen – auch nicht. Vielmehr ist die Stellungnahme des Baubera- ters lediglich – aber immerhin – eine sachdienliche, verwaltungsinterne Fachauskunft, die der Gemeindevorstand – welcher an diese Auskunft grundsätzlich nicht gebunden ist – als Grundlage für seinen Entscheid verwendet hat (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 12 10 vom 3. Juli 2012 E.2d). Nach ständiger Praxis be- steht kein Anspruch auf Einsicht in verwaltungsinterne Akten (BGE 132 II 485 E.3.4; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungs- recht, 6. Aufl., Zürich 2010, Rz. 1691a). Mit dem Ausschluss des Ein- sichtsrechts in die verwaltungsinternen Akten soll verhindert werden, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Ak- tenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollstän-

- 24 - dig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (BGE 125 II 473 E.4a; Urteile des Bundesgerichtes 1C\_388/2009 vom 17. Februar 2010 E.5.2, 2C\_814/2010 vom 23. September 2011 E.3.3). Vorliegend ist überdies zu beachten, dass der kommunale Bauberater anlässlich des Augenscheins vom 21. August 2014 Ausführungen gemacht hat, warum sich die geplan- ten Mehrfamilienhäuser aus seiner Sicht gut in das Gelände einfügten bzw. inwiefern das typische Bild des Dorfes bei der Planung berücksich- tigt worden sei. Zudem konnte der Bauberater anlässlich des erwähnten Augenscheins auch von den Parteien befragt werden. Folglich wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer aber auch mit Blick auf die Beur- teilung des kommunalen Bauberaters in keiner Weise verletzt. g) Des Weiteren wird von den Beschwerdeführern beanstandet, dass kein Prüfbericht eines Ingenieurs vorliege. Damit meinen die Beschwerdefüh- rer wohl den Bericht eines Ingenieurs über die mit der Projektrealisierung verbundenen Abgrabungen. Insbesondere sollte die Beschwerdegegnerin 1 nach Auffassung der Beschwerdeführer sicherstellen, dass die geplan- ten Abgrabungen kein Sicherheitsproblem für ihre Liegenschaften dar- stellen. Wie ein Blick in die angefochtenen Bau- und Einspracheent- scheidungen zeigt, hat die Beschwerdegegnerin 1 in Ziff. 6.23 eine entspre- chende Bedingung aufgenommen, wonach für die Beurteilung der Abgra- bungen zwingend ein Geologe beizuziehen ist. Dessen Ausführungen müssen bei der Projektierung dem Bauingenieur zur Verfügung gestellt werden. Sein schriftlicher Bericht muss vor Baubeginn der Baubehörde eingereicht werden und auch den Einsprechern zur Stellungnahme unter- breitet werden. Mit den Bauarbeiten kann erst begonnen werden, wenn die Baubehörde die Pläne genehmigt und den Baubeginn bewilligt hat. Damit ist auch hier das rechtliche Gehör gewahrt.

- 25 - h) Hinsichtlich der mit der Projektrealisierung verbundenen Aufschüttungen und Abgrabungen gilt es festzuhalten, dass sich diese den Baugesuch- splänen (Schnitte, Fassaden) – entgegen den beschwerdeführerischen Aussagen – ohne Weiteres entnehmen lassen. Insbesondere enthalten die erwähnten Pläne das gewachsene Terrain (rote Linie)

und zeigen die vorgesehenen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen klar und deutlich. Auch diese Rüge erweist sich somit als aktenwidrig. i) Die fehlende Profilierung einer Aufschüttung von über 0.8 m kann ebenfalls nicht zur Aufhebung der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheidung führen, zumal das Bauvorhaben als solches korrekt profiliert war und die Beschwerdeführer durch Einsichtnahme in die Baugesuchsunterlagen Gewissheit über die geplanten Aufschüttungen (vgl. vorstehend E.4h) erlangen konnten. j) Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer lässt sich aus den Baugesuchsplänen auch das geplante Untergeschoss ohne Weiteres erkennen. Wie bereits die Beschwerdegegnerinnen in ihren Vernehmlassungen ausführten, ist die unterschiedliche planmässige Darstellung des Untergeschosses in den beiden Baugesuchsunterlagen damit zu erklären, dass zuerst das Baugesuch für Parzelle 1046 eingereicht wurde und entsprechend dort nur der zu Parzelle 1046 gehörende Anteil der gemeinsamen Tiefgarage ersichtlich ist. Mit dem Einreichen des Baugesuchs für Parzelle 1047 wurde die Ergänzung zur Tiefgarage nachgereicht. Folglich waren aber die Beschwerdeführer durchaus in der Lage, die genaue Ausgestaltung des Untergeschosses zu erkennen. k) Schliesslich trifft es zwar zu, dass die nachgereichten Pläne (Beilage 3 der Beschwerdegegnerin 1) weder von der Bauherrschaft noch vom Grundeigentümer noch vom Architekten unterzeichnet sind. Dies stellt in-

- 26 - des eine blosser Ordnungswidrigkeit dar, welche ebenfalls nicht zur Aufhebung der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheidung führen kann, zumal deren Rechtsverbindlichkeit durch den Genehmigungsvermerk der Beschwerdegegnerin 1 auf diesen Plänen hinreichend gesichert ist. l) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Baugesuche in formeller Hinsicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Insbesondere war die Baubewilligungsbehörde aufgrund der Baugesuche und der Unterlagen ohne Weiteres in der Lage, sich umfassend über das Bauprojekt zu informieren und dieses auf seine Rechtmässigkeit hin zu prüfen. Folglich kann aber auch keine Verletzung des beschwerdeführerischen Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegen, haben die Beschwerdeführer doch im Einspracheverfahren – und damit vor Erteilung der Baubewilligung – Einsicht in sämtliche zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Baugesuchsakten erhalten. An diesem Ergebnis vermag die Tatsache, dass die definitiven Ausführungspläne der Umgebungsarbeiten, der Plan über das Entwässerungssystem und der Energienachweis sowie der Prüfbericht eines Ingenieurs über die mit der Projektrealisierung verbundenen Abgrabungen im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs noch nicht vorgelegen haben, nichts zu ändern, zumal die Beschwerdegegnerin 1 in den angefochtenen Bau- und Einspracheentscheidungen explizit angeordnet hat, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden könne, wenn sie die erwähnten Pläne und Berichte genehmigt und den Baubeginn bewilligt habe (vgl. Ziff. 6.9, 6.10, 6.11, 6.23 der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheidung). Da es – wie gesehen – nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, dass die von den Beschwerdeführern als fehlend gerügten Pläne und Unterlagen schon bei der Einreichung des Baugesuchs vorliegen müssen und die Anordnungen der Beschwerdegegnerin 1 ohne Weiteres Gegenstand von Bedingungen und Auflagen im Sinne von Art. 90 Abs. 1 KRG sein können, vermögen die Beschwerdeführer aus

- 27 - dem Fehlen dieser Unterlagen im Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung keine Verletzung ihres verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör abzuleiten. Selbst wenn man davon ausginge, dass der Vorprüfungsentscheid der GVG den

Beschwerdeführern nicht vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegen hätte, was sich aufgrund der Akten nicht abschliessend beantworten lässt, wäre diese allfällige leichte Verletzung des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren mit doppeltem Schriftenwechsel geheilt worden, indem der den Beschwerdeführern im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung nicht vorgelegene Vorprüfentscheid der GVG bei Gericht eingereicht und den Beschwerdeführern zur Stellungnahme unterbreitet worden ist (statt vier: PVG 2011 Nr. 31). Schliesslich ergibt sich auch aus den begründeten Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer klar, dass sie die Auswirkungen des Bauvorhabens bereits im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Baugesuche beurteilen konnten, haben sie doch im Wesentlichen bereits in ihren Einsprachen die nunmehr auch im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren vorgebrachten Rügen erhoben. Die beschwerdeführerische Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs erweist sich somit als unbegründet.

5. a) In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der AZ in beiden Bauvorhaben. Insbesondere seien die offenen Treppenhäuser bei der Ermittlung der AZ zu berücksichtigen. Die Gemeinde anerkenne dies, begünstige aber die Beschwerdegegnerin 2, indem sie die Bewilligung mit einem Revers verbinde und damit untersage, dass die offenen Umfassungswände des Treppenhauses verglast, zugemauert oder verschalt sowie die Balkone verglast würden. Die Beschwerdegegnerin 1 stütze sich zu Unrecht auf Art. 90 Abs. 2 KRG, da es hier nicht um eine Nebenbestimmung, sondern um eine Verletzung der AZ gehe. Massge-

- 28 - bend sei vielmehr Art. 82 KRG, dessen Voraussetzungen hier aber nicht erfüllt seien.

b) Dem hält die Beschwerdegegnerin 1 entgegen, dass sich die AZ nach Art. 16 BG beurteile, wobei sich sämtliche der in Art. 16 BG verwendeten Begriffe an die SIA-Norm 416 anlehnten. Die Geschossfläche bilde danach die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Zwar seien die angefochtenen Entscheide in diesem Punkt etwas widersprüchlich ausgefallen. Sie habe aber keine Ausnahmegewilligung für eine AZ-Überschreitung erteilt. Der verfügte Revers sei zulässig und diene der Rechtssicherheit. c) In ähnliche Richtung argumentiert die Beschwerdegegnerin 2. Die Berechnung der aGF habe nach der Formel in Art. 16 Abs. 5 BG zu erfolgen, wobei die dort verwendeten Begriffe bzw. Flächen gemäss SIA-Norm 416 zu bestimmen seien. Folglich fielen nicht allseitig umschlossene Treppen nicht unter die Geschossfläche, weshalb die offenen Treppenhäuser und Balkone bei der Ermittlung der AZ nicht zu berücksichtigen seien.

6. Streitig und zu prüfen ist vorliegend demnach insbesondere, ob die offenen Treppenhäuser und Balkone bei der Ermittlung der AZ zu berücksichtigen sind oder nicht. a) Die Parzellen 1046 und 1047, auf denen die beiden Mehrfamilienhäuser geplant sind, liegen in der Wohnzone 3. In dieser ist gemäss Art. 15 BG (Zonenschema) eine AZ von maximal 0.7 möglich. Art. 16 Abs. 1 BG definiert die AZ als das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur anrechenbaren Grundstückfläche. Die aGF besteht gemäss Art. 16 Abs. 5 BG aus der Hauptnutzfläche, der Verkehrsfläche

- 29 - und der Konstruktionsfläche unter Berücksichtigung der Ausnahmen nach Art. 16 Abs. 2 - 4 BG. Das kommunale Baugesetz definiert die zur Berechnung der aGF verwendeten Begriffe nicht. Obwohl das Baugesetz in Art. 16 einzig unter Abs. 2 explizit Bezug auf SIA-Norm 416 nimmt, erhellt – wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht ausführen – dass sich sämtliche der in Art. 16 BG verwendeten Begriffe, insbesondere auch die in Abs. 5 erwähnten Hauptnutzflächen, Verkehrsflächen und Konstruktions-

flächen, an die SIA-Norm 416 anlehnen. Folglich hat die Berechnung der aGF nach der Berechnungsformel von Art. 16 Abs. 5 BG zu erfolgen, wobei die dort verwendeten Begriffe bzw. Flächen nach den Vorgaben von SIA-Norm 416 zu bestimmen sind. b) Gemäss Ziff. 2.1 der SIA-Norm 416 (Beilage 18 der Beschwerdegegnerin 2) ist die Verkehrsfläche Teil der Nettogeschossfläche. Die Nettogeschossfläche ihrerseits ist Teil der Geschossfläche zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen. Die Geschossfläche selber ist in der SIA-Norm 416 Ziff. 2 definiert als die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse einschliesslich der Konstruktionsflächen. Ist die Verkehrsfläche aber Teil der Nettogeschossfläche respektive der Geschossfläche, kann sie folglich nur Flächen umfassen, welche allseitig umschlossen und überdeckt sind respektive zwischen den umschliessenden oder innenliegenden Konstruktionsbauteilen liegen. Somit sind die – offenen – Treppenhäuser nicht Teil der Verkehrsfläche, weil sie eben gegen aussen nicht abgeschlossen sind. Sind die offenen Treppenhäuser aber nicht Teil der Verkehrsfläche, gehören sie nicht zur aGF im Sinne von Art. 16 Abs. 5 BG und sind folglich bei der Ermittlung der AZ nicht zu berücksichtigen. Selbiges gilt für die offenen Balkone. Von Gesetzes wegen zählen nämlich gemäss Art. 16 Abs. 3 BG voll verglaste Balkone, Terrassen und Veranden, unabhängig von ihrer Beheizbarkeit, zur aGF. E contrario

- 30 - zählen demnach offene Balkone nicht zur aGF, weshalb sie bei der Ermittlung der AZ ebenfalls nicht zu berücksichtigen sind. Demzufolge sind einzig die in den nachgereichten Grundrissplänen (Grundriss EG [Parzelle 1046], Grundrisse DG DR UG [Parzelle 1047]; vgl. Beilage 3 der Beschwerdegegnerin 1) schraffierten Wohnungen anrechenbar. Diesen Plänen zufolge erfordert das geplante Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1046 eine anrechenbare Fläche von 420.7 m<sup>2</sup> (= 4 x 105.175 m<sup>2</sup>), während das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1047 eine anrechenbare Fläche von gesamt 442.828 m<sup>2</sup> (= 4 x 105.175 m<sup>2</sup> + 22.128 m<sup>2</sup>) erfordert. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 611 m<sup>2</sup> und einer maximalen AZ von 0.7 gemäss Art. 15 BG darf das geplante Bauvorhaben auf Parzelle 1046 insgesamt eine Fläche von 427.7 m<sup>2</sup> (= 611 m<sup>2</sup> x 0.7) beanspruchen, während das Bauvorhaben auf Parzelle 1047 bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 640 m<sup>2</sup> insgesamt eine Fläche von 448 m<sup>2</sup> (= 640 m<sup>2</sup> x 0.7) beanspruchen darf. Demzufolge erfolgt vorliegend aber – entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen – keine Überschreitung der maximal zulässigen AZ, erfordert das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1046 bei einer gesamt verfügbaren Fläche von 427.7 m<sup>2</sup> doch "bloss" 420.7 m<sup>2</sup>, während das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1047 bei einer verfügbaren Fläche von 448 m<sup>2</sup> "bloss" 442.828 m<sup>2</sup> beansprucht. c) Was den von der Beschwerdegegnerin 1 verfügten und auf Kosten der Beschwerdegegnerin 2 im Grundbuch einzutragenden Revers, wonach die projektierten offenen Umfassungswände des Treppenhauses sowie die offenen Balkone nicht verglast oder zugemauert/verschalt werden dürften, weil der Parzelle 1047 nach Fertigstellung der Überbauung keine AZ mehr zu Verfügung stehe (vgl. Ziff. 6.21 der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide), betrifft, hat die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung vom 22. Oktober 2012 explizit ausgeführt, dass sie auf eine Anfechtung des ihrer Ansicht nach nicht notwendigen Reverses ver-

- 31 - zichte (vgl. Rz. 31). Folglich erübrigen sich weitere Ausführungen zur Rechtmässigkeit sowie zur Notwendigkeit des verfügten Reverses. 7. a) Schliesslich rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 73 Abs. 1 KRG. Die turmartigen Gebäude

mit den unüblichen und gefährlichen offenen Treppenhäusern fügten sich als urbane Bauten nicht in das ländliche und liebliche Quartier ein, welches durch kleinere Gebäude geprägt sei. Die geplante Verdichtung entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers und der Planer und stehe im Widerspruch zur Beurteilung des Bauberaters und zum Baumemorandum. Bereits bestehende, nicht besonders gelungene Bauten änderten daran nichts. Störend seien die Volumina und die unbefriedigende Architektursprache sowie massive Abgrabungen und Terrainveränderungen. Auch Art. 76 BG sei verletzt. Abgrabungen und Aufschüttungen müssten dem natürlichen Gelände angepasst werden. Eine Bauherrschaft könne wohl den Gesetzesrahmen ausschöpfen, aber nur, solange keine Umgehung zur Diskussion stehe und sich das Projekt im Sinne von Art. 73 KRG in die Umgebung und Landschaft einfüge und eine gute Gesamtwirkung erziele. Die Schutzbereiche der Ästhetik- bzw. der Bauvorschriften deckten sich nicht zwingend. b) Die Beschwerdegegnerin 1 führt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes aus, dass es sich bei den zu beurteilenden Bauvorhaben nicht um Turmgebäude, sondern um normale Wohngebäude handle. Gebäude mit den vorliegenden Proportionen seien in der Gemeinde häufig anzutreffen. Nicht aussergewöhnlich sei auch, dass die Gebäude verhältnismässig hoch seien. Das Nachbargebäude auf Parzelle 1045 passe sich gut ins Quartier ein, obwohl es praktisch die gleiche Masse aufweise. Auch aus der damaligen Beurteilung des Projekts auf Parzelle 1045 durch Prof. G. \_\_\_\_\_ lasse sich nichts Gegenteiliges ableiten. Danach dränge sich ein Vergleich mit ähnlichen Gebäuden im Dorfgebiet nicht auf, weil zwischen

- 32 - diesen Gebäuden und dem Bau auf Parzelle 1045 keine Verbindung bestehe. Auch der Bauberater habe die Bauten als solche nicht beanstandet, sondern nur verlangt, dass anstelle der Walmdächer Satteldächer aufgesetzt würden, um dergestalt die talwärtige Orientierung der Gebäude optimal zu erreichen. Im Quartier H. \_\_\_\_\_ gebe es keine einheitliche Gestaltung. Sei wie vorliegend kein Ortsbild vorhanden, könne auch keines gestört werden. c) Auch nach Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 würden sich die geplanten Mehrfamilienhäuser mit der einheitlichen Gestaltung sowohl von der Höhe als auch von den Kuben her gut in das Quartier einordnen und wirkten nicht störend, zumal das Quartier ohnehin durch die mehr als doppelt so hohen Nadelbäume auf Parzelle 563 geprägt sei. Zudem weist die Beschwerdegegnerin 2 darauf hin, dass im Quartier H. \_\_\_\_\_ weder eine typische Architektur noch ein verbindlicher Ortscharakter existiere, weshalb sich vorliegend auch keine Verletzung von Art. 73 KRG ergebe. Die Beschwerdegegnerin 1 habe auf den kommunalen Bauberater abgestellt und das Baumemorandum berücksichtigt und damit das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten. Es werde auf der Nordseite zwar eine Abgrabung vorgenommen, welche aber nicht gegen Art. 76 BG verstosse. 8. a) Unbestritten ist, dass Bauten, wie die vorliegend geplanten Mehrfamilienhäuser, nicht nur die geltenden Baunormen einzuhalten, sondern auch allfällige strengere ästhetische Schutzvorschriften zu erfüllen haben, weil Ästhetikvorschriften eine eigenständige Bedeutung zukommt. Es genügt mithin noch nicht, wenn die in der Zone geltenden Bauvorschriften (u.a. AZ-Vorschriften, Gebäudeabmessungen, Abstandsvorschriften) eingehalten sind, denn die Schutzbereiche der Bau- und der Ästhetikvorschriften decken sich nicht zwingend (vgl. Urteil des Bundesgerichtes

- 33 - 1C\_434/2012 vom 28. März 2013 E.3.3). Im Einzelfall kann daher die Anwendung einer Vorschrift zum Schutze des Ortsbildes zu einer Reduktion des nach der Zonenordnung an sich zulässigen Bauens führen (vgl. BGE 115 Ia 370 E.5). Indes darf die Anwendung einer positiven Ästhetik Klausel nicht dazu führen, dass generell die

Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Letztlich sind es folglich trotzdem die Zonenvorschriften, welche den Charakter der in einer Zone zulässigen Gebäude bestimmen.

b) Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Aufgrund der umschriebenen Regelung von Art. 73 Abs. 1 KRG werden aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt, genügt es doch nicht, dass ein solches nicht störend wirkt (keine negative Ästhetikklausel). Doch dürfen die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung nicht derart hoch angesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (Botschaft der Regierung zum neuen KRG an den Grossen Rat, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343). Die Gemeinwesen haben das durch Art. 73 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen beziehungsweise bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung jedoch ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a, R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.7a).

- 34 - c) Vorliegend sind sich die Parteien bereits über die Verbindlichkeit des Baumemorandums uneinig. Während die Beschwerdeführer das Baumemorandum als Grundlage für die Beurteilung der Frage, ob die Bauvorhaben mit dem Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 73 KRG in Einklang stehen, erachten und damit dem Baumemorandum grosses Gewicht beimessen, spricht die Beschwerdegegnerin 1 dem Baumemorandum die rechtlich verbindliche Wirkung ab, zumal es ihm auch am Bezug zum vorliegenden Projekt fehle. Auch die Beschwerdegegnerin 2 weist darauf hin, dass das Baumemorandum weder Teil der Grundordnung noch demokratisch legitimiert sei. Es sei vom Bauberater in Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand erarbeitet worden und könne als verwaltungsinterne Entscheidungshilfe lediglich dort ergänzend Anwendung finden, wo die Grundordnung und die kantonalen Vorgaben dafür Raum liessen. Jedenfalls dürfe privaten Bauherrschaften nicht gestützt auf das Baumemorandum und entgegen den Zonenvorschriften übermässige Einschränkungen vorgegeben werden.

d) Das Baumemorandum X.\_\_\_\_\_ hat den Zweck einer internen Entscheidungshilfe für die Baukommission und die Baubehörde der Gemeinde. Es soll insbesondere dazu dienen, den Nachteil des häufigen Wechsels der Milizfunktionäre zu kompensieren und die Entscheidungspraxis der Gemeinde in ästhetischen Fragen zu verstetigen. Es ist indessen nicht grundeigentümerverbindlich und Rechte können die Grundeigentümer daraus keine ableiten. Es ist, jedenfalls für den Ortsteil I.\_\_\_\_\_, noch rudimentär; seine im Sinne der vorerwähnten Ausführungen vorhandene Bedeutung beschränkt sich momentan ausschliesslich auf den kommentierten Zonenplan und die im Ordner I.\_\_\_\_\_ vorhandenen Baubewilligungsakten. Indessen kann die Frage der Verbindlichkeit dieses Baumemorandums vorliegend offen gelassen werden, da die zu beurteilenden Bauvorhaben

- 35 - dem Baumemorandum – wie nachfolgend zu zeigen ist – in keiner Art und Weise widersprechen.

e) Das Baumemorandum sieht für das Quartier I.\_\_\_\_\_ folgende Zielsetzung vor: "Die Bebauung in Richtung K.\_\_\_\_\_ sollte mit zunehmender Höhe eher kleinmassstäblicher werden, um die vorhandene Körnung beizubehalten und störende neue Polbildungen in diese Richtung zu vermeiden." Der Zonenplan der

Beschwerdegegnerin 1 sieht vor, dass der untere Teil des Quartiers I.\_\_\_\_\_ (inkl. der zu bebauenden Parzellen 1046 und 1047) in der Wohnzone 3 liegt, wo gemäss Art. 15 BG (Zonenschema) eine AZ von 0.4 bis 0.7, eine Gesamthöhe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) von 14 m und eine Fassadenhöhe von 11 m sowie eine Gebäudelänge von 23 m möglich ist. Der obere Teil des Quartiers I.\_\_\_\_\_ liegt in der Wohnzone 2, wo eine AZ von 0.35 bis 0.55, eine Gesamthöhe von 11 m, eine Fassadenhöhe von 8 m sowie eine Gebäudelänge von 18 m möglich ist. Der Weiler K.\_\_\_\_\_ liegt oberhalb des Quartiers I.\_\_\_\_\_, von diesem durch nicht überbautes Gebiet abgetrennt. Der in der Wohnzone 2 gelegene obere Teil des Quartiers I.\_\_\_\_\_ liegt Richtung K.\_\_\_\_\_. Dort sind – wie dargestellt – deutlich kleinere Bauvolumen möglich als im unteren Teil des Quartiers. Damit wird schon in der Grundordnung dem Ziel des Baumemorandums, die Bebauung in Richtung K.\_\_\_\_\_ solle mit zunehmender Höhe eher klein- massstäblicher werden, exemplarisch Rechnung getragen. f) Sodann zeigen die Situationspläne in den Baugesuchsunterlagen, dass die Gebäudegrundrisse der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser in ihrer

- 36 - Dimension den umliegenden Gebäuden, nicht nur demjenigen auf Parzelle 1045, in etwa entsprechen. Der Augenschein hat gezeigt und die von der Beschwerdegegnerin 2 am 1. September 2014 eingereichten Fotografien zeigen ebenfalls, dass sich die geplanten Gebäude auch in der Höhe nahtlos in die Umgebung einfügen. Damit wird dem Vorwurf, die geplanten Gebäude seien zu voluminös, der Boden entzogen. Dass die hinterliegenden Häuser kleinmassstäblicher als die projektierten Gebäude sind, ist eben darauf zurückzuführen, dass exakt zwischen ihnen und den projektierten Mehrfamilienhäuser die Grenze zwischen der Wohnzone 3 und der Wohnzone 2 verläuft. Auch die vom Baumemorandum nicht erwünschte Polbildung findet nicht statt. Wie von der Beschwerdegegnerin 1 am Augenschein richtig ausgeführt, kommen die projektierten Gebäude in eine Geländemulde zu liegen. Damit wird erreicht, dass die von den Beschwerdeführern beanstandete Viergeschossigkeit – diametral entgegen der von den Beschwerdeführern vertretenen These – sowohl von Norden als auch von Süden her betrachtet, visuell – wenn überhaupt – kaum zum Tragen kommt. Damit ist – wie vorstehend bereits ausgeführt – auch der Vorwurf entkräftet, die vorhandene Körnung werde verändert. Wie aus den Fassadenplänen ersichtlich ist, wird zudem das natürliche Terrain rund um die Häuser und insbesondere gegen die Hangneigung erheblich abgegraben. Diese Abgrabungen fügen sich – entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen – den Anforderungen von Art. 73 Abs. 1 KRG entsprechend in die Umgebung ein und haben sogar positive Auswirkungen. Folglich kann aber auch keine Verletzung von Art. 76 BG vorliegen, wonach Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs nur zulässig sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und Abgrabungen und Aufschüttungen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden müssen. Dies zumal Art. 76 BG als blosses Beeinträchtigungsverbot weit weniger weit geht als Art. 73 Abs. 1 KRG, weshalb ihm bei der Rechtsanwendung und -auslegung keine eigenstän-

- 37 - dige Bedeutung zukommt. Zudem wurden die beiden Mehrfamilienhäuser gegenüber einem ersten Baugesuch noch einen halben Meter tiefer projektiert. Dass der Bauberater am Augenschein ausgeführt hat, es wäre besser, die Bauten wären, wie im Baumemorandum vorgesehen, etwas weniger hoch, vermag daran nichts zu ändern. Seine Interpretation des Baumemorandums, dass dieses vorsehe, bereits die zuoberst in der



Wohnzone 3 liegenden Häuser sollten "weniger hoch" sein, wird – wie erwähnt – bereits von der Grundordnung umgesetzt und entspricht zudem nicht dem Ziel des Memorandums. Die angestrebte Kleinmassstäblichkeit ist ja nicht Selbstzweck, sondern soll gemäss Baumemorandum dazu führen, die vorhandene Körnung beizubehalten und störende neue Polbildungen in diese Richtung zu vermeiden. Kann dies – dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechend – auch mit den gewählten, vorstehend erwähnten Mitteln erreicht werden, was vorliegend der Fall ist, müssen die geplanten Gebäude nicht "weniger hoch" erstellt werden, was im Übrigen auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Boden nicht entspreche. Letztlich hat der Bauberater, nachdem sein Begehren betreffend Änderung der Dachform erfüllt worden war, das vorgesehene Bauprojekt mitgetragen. Wäre es anders, müsste sich der Bauberater die Frage gefallen lassen, weswegen das schon damals existierende Baumemorandum die Erstellung der in ihrer Höhe und ihrem Bauvolumen vergleichbaren, auf Parzelle 1045 erstellten Baute nicht verhindert hat, zumal das auf Parzelle 1045 erstellte Mehrfamilienhaus in seinen visuellen Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund ihrer exponierteren Lage wohl noch stärker hervor tritt als die neu zu erstellenden Mehrfamilienhäuser (vgl. dazu insbesondere die am 1. September 2014 von der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten sowie die am Augenschein vom

## **E. 21**

August 2014 erstellten Fotos). Aus all diesen Überlegungen ist das Verwaltungsgericht zur Überzeugung gelangt, dass die auf Parzellen 1046 und 1047 geplanten Mehrfamilienhäuser zu keinen erheblichen äs-

- 38 - thetischen Beeinträchtigungen führen, welche das gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG zulässige Mass überschreiten. In Anwendung ihres weiten Ermessensspielraums in Ästhetikfragen durfte die Beschwerdegegnerin 1 daher die Neubauprojekte gutheissen und bewilligen. 9. Die Rüge der ungenügenden Parkplätze wurde von den Beschwerdeführern am 22. November 2012 replicando zurückgezogen, weshalb sich weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen. Ebenso ist die Beschwerde bezüglich der Zweitwohnungsproblematik infolge Wegfalls des Streitgegenstands gegenstandslos geworden, weil gemäss rechtskräftiger Projektänderungsbewilligung der Gemeinde vom 15. Januar 2014 nur noch Erstwohnungen gebaut werden. Der Wegfall des Streitgegenstands infolge der erwähnten Projektänderung ist bei der Kostenfolge zu beachten. 10. a) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baugesuche für die Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser auf den Parzellen 1046 und 1047 in formeller Hinsicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechen und damit keine Verletzung des beschwerdeführerischen Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt. Denn die Beschwerdeführer haben im Einspracheverfahren – und damit vor Erteilung der angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide – Einsicht in sämtliche zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Baugesuchsakten erhalten (vgl. vorstehend E.2-4). Sodann liegt vorliegend auch keine Überschreitung der maximal zulässigen AZ vor (vgl. vorstehend E.5 f.). Und schliesslich führen die auf den Parzellen 1046 und 1047 geplanten Mehrfamilienhäuser auch zu keinen, das gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG zulässige Mass überschreitenden, erheblichen ästhetischen Beeinträchtigungen (vgl. vorstehend E.7 f.). Die angefochtenen Bau- und Einspracheentscheide vom 30. August (Parzelle 1046) bzw. vom 31. August 2012 (Parzelle 1047) erweisen sich somit als rechters, was zur umfas-

- 39 - senden Bestätigung derselben und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt, soweit sie nicht infolge Rückzugs respektive Wegfalls des Streitgegenstands gegenstandslos geworden ist. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu vier Fünfteln – je zu einem Viertel und unter solidarischer Haftung – zulasten der Beschwerdeführer und zu einem Fünftel – je zur Hälfte – zulasten der Beschwerdegegnerin 1 und 2. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird dagegen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Dies hat vorliegend zur Folge, dass die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin 2 eine infolge Wegfalls des Streitgegenstands (durch die Projektänderung vom 15. Januar 2014) reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen haben. Ausgehend von der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 vom 5. Dezember 2012 über Fr. 6'604.85 (inkl. MWST) sowie unter Beachtung, dass diese lediglich den bis am 28. November 2012 angefallenen Aufwand beinhaltet, nicht aber den Aufwand für die weitere Korrespondenz sowie den Augenschein vom 21. August 2014, erscheint vorliegend eine reduzierte Parteientschädigung von pauschal Fr. 7'000.-- (inkl. MWST) als angemessen. Diesen Betrag haben die Beschwerdeführer – je zu einem Viertel und unter solidarischer Haftung – an die Beschwerdegegnerin 2 zu bezahlen. Der Beschwerdegegnerin 1 steht demgegenüber keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt. Infolge Wegfalls des Streitgegenstands (durch die Projektänderung vom 15. Januar 2014) steht auch den Beschwerdeführern eine von der Beschwerdegegnerin 1

- 40 - und 2 – je zur Hälfte – zu bezahlende reduzierte Parteientschädigung zu. Diese wird vom streitberufenen Gericht ermessensweise auf pauschal Fr. 1'500.-- (inkl. MWST) festgelegt. Demnach erkennt das Gericht:

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