

# GR\_GERICHTE R 2012 29 vom 28. August 2012

GR Gerichte, 2012-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2012\\_29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_29)

FR: GR\_GERICHTE R 2012 29 du 28 août 2012

IT: GR\_GERICHTE R 2012 29 del 28 agosto 2012

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 7. Juni 2012 hielten die Beschwerdeführerinnen replicando an ihrer Beschwerde fest. PVG 2010 Nr. 29 betreffe nur die Kontingenzuteilung, nicht aber die Erstwohnungsverpflichtung. Würde das EG korrekt als Erstwohnanteil berechnet, hätte die Bauherrschaft mit Sicherheit das Interesse, anstelle der Garage eine Wohnung zu erstellen und somit würden die BGF von der Belastung der zufahrenden Autos entlastet. Sie seien somit von dieser speziellen Situation betroffen und zur Beschwerde legitimiert. Die ... habe 2001 Höhenaufnahmen auf Parzelle 47 vorgenommen. Diese seien bis zur Fassade des heute bestehenden Gebäudes der Bauherrschaft gegangen. Aus dem Plan Messpunkte sei ersichtlich, dass Punkt 1 mit 1'810.19

m.ü.M. angegeben worden sei. Dies könnte die heute bestehende Terrainhöhe sein, ein Nachweis eines Geometers fehle aber. Es sei für die Beschwerdeführerinnen nicht ersichtlich, dass die heute bestehenden Terrainhöhen von einem Geometer aufgenommen worden seien. Aus dem Kurvenplan der ... sei ersichtlich, dass 2001 der Punkt, welcher heute als Messpunkt für die Gebäudehöhe diene, eine Terrainhöhe von 1'809.85 m.ü.M. aufgewiesen habe. 2001 sei das Terrain also 34 cm tiefer als heute gewesen. Somit sei belegt, dass das Terrain aufgeschüttet worden sei. Somit sei für den Messpunkt 1 die 2001 vom Geometer aufgenommene Terrainhöhe massgebend. Beim Punkt 1 ergebe sich somit eine Gebäudehöhe von 11.43 m. Dies ergebe total (Messpunkte 1-5) eine Gebäudehöhe von durchschnittlich 11.316 m. Ziehe man den Geometerplan der ... hinzu und vergleiche man diesen mit der Fassade gegen die Parzelle der Beschwerdeführerinnen, sei ersichtlich, dass das neue Terrain tiefer liege als 2001, auch tiefer als das heute bestehende. Somit werde mehr als ein Drittel abgegraben und die Gebäudehöhe (Durchschnitt) belaufe sich so berechnet auf 11.46 m. Das Gebäude müsse also 46 cm in der Höhe verringert werden. Bei den Messpunkten 2 und 3 werde eine Abgrabung vorgenommen, bei Punkt 2 um 12 cm, bei Punkt 3 um 10 cm. In der Fassade sei das neue Terrain zwischen Punkten 3 und 4 nicht eingezeichnet. Somit sei nicht eruierbar, wie weit die Abgrabung vorgenommen werde. Da an der Fassade die Zufahrt zur Garage erstellt werde, müsse die Fahrbahn abgerundet werden und die Abgrabung betrage noch mindestens ein Drittel. Dies habe zur Folge, dass bei Punkt 4 als Basis die Höhe von 1'809.13 m.ü.M. zu nehmen sei und somit erhöhe sich das Gebäude massiv. Die Gemeinde habe von der Bauherrschaft keinen Fassadenplan verlangt, aus welchem das neu geschaffene Terrain ersichtlich sei. Somit seien die publizierten Pläne massgebend. Falls diese ungenügend seien, seien sie neu einzureichen und aufzulegen. In der Südwestfassade sei das bestehende Terrain gegen die Parzelle der

Beschwerdeführerinnen auf der Höhe 1'809.13 m.ü.M. als Ebene

ingezeichnet. Dies sei falsch, weil das bestehende Terrain an der Parzellengrenze sich mindestens auf 1'809.40 m.ü.M. befinde und hier klar eine Abgrabung vorgenommen werde. Diese habe einen erheblichen Einfluss auf die bestehende Stützmauer der Beschwerdeführerinnen. Deren Fundament werde zerstört. Das bestehende Terrain bis zur Grenze sei in den Plänen nicht eingezeichnet. Dies könne am Augenschein belegt werden. Die an der Fassade entlang zu erstellende Rampe weise eine unkorrekte Gefällsangabe auf. Ziehe man eine Gerade zwischen Messpunkten 3 (1'809.13 m.ü.M) und 4 (1'810.61 m.ü.M.) ergebe sich auf einer Länge von 12.615 m ein Höhenunterschied von 1.48 m, was einem Gefälle von 11.73 % entspreche und nicht wie von der Bauherrschaft angegeben 10.94 %. Da nach der betreffenden VSS-Norm bei einer Rampe unten und oben eine vertikale Ausrundung zu planen sei, ergebe sich im geraden Rampenstück ein Gefälle von mindestens 13.2 %. Diese dürfte aber nur 12 % aufweisen und hätte somit nicht bewilligt werden dürfen. Es seien keine Pläne eingereicht worden, aus welchen die Rampenführung ersichtlich sei. Jedenfalls seien keine derartigen Pläne aufgelegt worden. Korrekte Pläne seien aber für eine Baubewilligung unabdingbar.

#### **E. 6**

Am 20. Juni 2012 hielt die Bauherrschaft duplicando an ihren Anträgen fest. Es sei Sache der Gemeinde, sich zu den Messpunkten zu äussern. Messpunkt 1 liege genau zwischen den Höhenlinien 1'810.5 und 1'809.85 m.ü.M. Nehme man den Durchschnitt durch Interpolation, komme man genau auf den geltend gemachten Messpunkt. Die Höhenlinien in der Nähe von Punkt 2 liege sogar um 2 cm höher als die Angaben, die sie ihrer Berechnung zu Grunde gelegt habe.

#### **E. 7**

Am 26. Juni 2012 hielt die Gemeinde duplicando an ihren Anträgen fest. Die Begründung zur Legitimation bezüglich Erstwohnungsanteil wirke reichlich konstruiert. Auch ein Zweitwohnungsbesitzer habe mindestens ein ebenso grosses Interesse an einer zeitgemässen Garagierung wie ein Ortsansässiger.

Die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, das Terrain sei 2001 34 cm tiefer gewesen als heute, sei Spekulation. Mit dem von der ... angefertigten Höhenkotenplan datiert 5. Juni 2001 sei es sogar möglich, den umstrittenen Messpunkt 1 (1'810.19 m.ü.M.) zusätzlich zu den Baubewilligungsunterlagen zu verifizieren. Der Plan sei ja vor dem Neubau ... auf der Liegenschaft Parzelle 47 (...) angefertigt worden. Der Plan ergebe, dass die Höhenkurven 1'810.00 m.ü.M. an der Fassade ... ende und zwar offensichtlich über den Geometerpunkt 1'809.85 m.ü.M. Somit komme, entgegen der Meinung der Beschwerdeführerinnen der Geometerpunkt 1'809.85 m.ü.M. als Messpunkt nicht in Frage. Die Höhenkurven 1'810.50 m.ü.M. endeten bei der ... über den vom Architekten festgelegten Messpunkt 1. Dies stelle klar, dass Messpunkt 1 zwischen den vom Geometer festgelegten Kurven 1'800 (recte: 1'810) m.ü.M. und 1'800.50 (recte: 1'810.5) m.ü.M. liegen müsse und dementsprechend mit 1'810.19 m.ü.M. im vorliegenden Baugesuch sicher korrekt angegeben worden sei. Der Bauamtsvorsteher habe am 22. Juni 2010 den umstrittenen Punkt noch einmal einmessen lassen. Zwar sei richtig, dass zwischen Messpunkten 2 und 3 eine Abgrabung von 12 cm vorgesehen sei. Dies habe aber der Architekt berücksichtigt, in dem im betreffenden Plan bei den neuen Terrainpunkten 1'809.13 m.ü.M. angegeben seien. Falsch sei auch die Behauptung, das bestehende Terrain zwischen den Messpunkten 3 und 4 sei in den Plänen

nicht eingezeichnet und im Plan Südostfassade sei das bestehende Terrain nicht eingezeichnet; das Terrain sei identisch mit dem Verlauf der neuen Rampe. Es stimme nicht, dass das bestehende Terrain an der Parzellengrenze sich mindestens auf 1'809.4 m.ü.M. befinde respektive dies sei hier relevant, den die Höhenberechnungen seien nirgends an den Grenzpunkten vorgenommen worden. Angesichts der geringen Differenzen sei auch die Behauptung gesucht, dass durch die vorgesehenen Abgrabungen die bestehende Stützmauer der Beschwerdeführerinnen gefährdet würde. Es möge sein, dass das Gefälle der vorgesehenen Rampe 11.73 % betrage. Selbst dann könnte sie aber bewilligt werden. Was die von den

Beschwerdeführerinnen postulierte Ausrundung betreffe, bleibe für eine einwandfreie Ausfahrt genügend Raum (Augenschein). Zudem könne die Baubehörde in der Dorfkernzone beim Vorliegen besonderer Verhältnisse von den einschlägigen Normen abweichen, was hier der Fall sei und nur eine Zufahrt für zwei Fahrzeuge geschaffen werden solle.

## **E. 8**

Am 27. August 2012 führte eine Delegation des Verwaltungsgerichts (V. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem von Seiten der Beschwerdeführerinnen ein einzelner Stockwerkeigentümer persönlich (der ... auf der benachbarten Parz. 47), ein Geometer (als Auskunftsperson) und deren gemeinsamer Rechtsanwalt teilnahmen. Von Seiten der Beschwerdegegnerin war der Baufachchef der Gemeinde in Begleitung ihres Anwalts zugegen. Der Beschwerdegegner und Bauherr auf Parz. 1908 (Umbau/Neubau ...) war persönlich in Begleitung des Architekten/Projektverfassers und seines Anwalts vor Ort präsent. Allen Anwesenden wurde dabei an drei verschiedenen Standorten (1. Korridor an der Südwestfassade Höhe Eckwert 1810.19 müM; 2. Südwestfassadenecke des geplanten Neubaus bei Stütz-/Futtermauer bzw. vor der Garagenzufahrt; 3. Südostfassadenecke im Einfahrtsbereich zur geplanten Rampe ab der Via ...) die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich zur Streitsache zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde (vgl. Protokoll). Von Seiten der Beschwerdeführerinnen wurde noch ein kommentierter Plan über die Zufahrts- und Manövrierverhältnisse auf der Parz. 1908 zu den Akten gegeben. Das Gericht erstellte seinerseits noch insgesamt 18 Fotos über die aktuellen Raum-, Boden-, Erschliessungs- und Verkehrsverhältnisse sowie rund um das Bauvorhaben auf Parz. 1908 und über die dortige Terrainsituation. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt sind der Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Februar 2012 und die Baubewilligung vom 23. Februar 2012, worin die betreffende

Gemeinde das Bauvorhaben auf Parzelle 1908 (Umbau/Sanierung Altbau ... sowie Neubau/Ersatzbau Gebäudekomplex Süd) mit Auflagen bewilligte und die dagegen erhobenen Einsprachen der heutigen Beschwerdeführerinnen (Nachbarn auf Parz. 47) abwies. 2. Wie das Bundesgericht in den letzten Jahren wiederholt entschieden hat, fällt das öffentliche Baurecht im Kanton Graubünden grundsätzlich in den Autonomiebereich der Gemeinden. In Bezug auf all jene Fragen, die im kantonalen Gesetz keine abschliessende Regelung gefunden haben und bei denen den Gemeinden eine relativ erhebliche Gestaltungsfreiheit zusteht, stellen die Vorschriften der kommunalen Bauordnungen autonomes Gemeinderecht dar (BGE 128 I 3 I E. 2b S. 8). Die Gemeindeautonomie bezieht sich dabei nicht nur auf die Rechtsetzung, sondern auch auf die Rechtsanwendung und -auslegung, wenn die anwendbare Bestimmung dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das Verwaltungsgericht hat sich dann bei der Anwendung und Auslegung solcher

Normen Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, falls die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Art. 107 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erklärt sodann verschiedene Bestimmungen dieses Gesetzes, wie das kantonale Baurecht nach Art. 72-84 KRG als unmittelbar anwendbar und damit abweichenden kommunalen Vorschriften vorgehend. Den kommunalen Vorschriften kommt diesbezüglich keine eigenständige Bedeutung mehr zu. Die Überprüfung durch das Verwaltungsgericht ist daher grundsätzlich frei im Sinne von Art. 51 des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG). Das bedeutet, dass die Ermessensausübung auf Missbrauch oder Überschreitung zu prüfen ist. Den Gemeinden kommt demnach im Sinne der bisherigen kantonalen Rechtsprechung bei der Anwendung des kantonalen Baurechtes ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht

nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Spielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: VGU R 07 114, R 09 14). Dies gilt umso mehr, als Art. 3 KRG den Gemeinden bei der Ortsplanung im Rahmen des übergeordneten Rechtes ausdrücklich Autonomie zubilligt (vgl. R 09 85). Hinsichtlich der Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes besteht demnach kein wesentlicher Unterschied zwischen dem kommunalen und kantonalen Baurecht. Da das kantonale Raumplanungsgesetz keine Vorschriften über die Verkehrssicherheit und die Erstwohnungsverpflichtung enthält, kommt diesbezüglich vorliegend ausschliesslich autonomes Gemeinderecht zur Anwendung (VGU U 11 35). Was die strittigen Gebäudehöhen angeht, gilt es noch auf den Beschluss der Bündner Regierung vom

### **E. 13**

September 2011 betreffend Teilrevision der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) zwecks Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) hinzuweisen, wonach die Gemeinden künftig verpflichtet sind, die IVHB – insbesondere für die Messweise der Gebäudehöhen und für die Definition der Nutzungsziffern – in ihrer Baugesetzgebung zu berücksichtigen. Gemäss Erläuterungsbericht zur Umsetzung der am 1. Oktober 2011 in Kraft getretenen IVHB wurde den beigetretenen Kantonen aber eine angemessene Übergangsfrist (Anpassung spätestens innert 15 Jahren) für die Umsetzung in ihren Gemeinden gewährt, weshalb die IVHB (zur Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen der Regelbauweise gestützt auf Art. 25 Abs. 5 KRG) vorliegend noch keine Anwendung findet. In diesem Sinne hält Art. 36 Abs. 1 Satz 2 KRVO ausdrücklich fest: Für die Anpassung gelten sinngemäss die Fristen von Art. 107 Abs. 1 KRG. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen nach den geltenden kommunalen Baugesetzen. 3. a) In materieller Hinsicht gilt es zunächst den Einwand der Verletzung der Gebäudehöhe zu prüfen. Gemäss Art. 109 des kommunalen Baugesetzes (BG) gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Hauptgebäudeecken der Gebäudehülle, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassadenhaut mit oberkant Dachsparren bzw. mit oberkant oberster roher Betondecke bei Flachdächern. Die Höhe darf an keinem Messpunkt um mehr als 2 m überschritten werden. Bei Abgrabungen um mehr als einen Drittel der Fassenlänge gilt der neugeschaffene tiefste Punkt als Basis für die Messungen und zwar für beide Gebäudeecken der betreffenden Fassade. Bei Aufschüttungen vor dem 6. Oktober 1986 gilt der neue Terrainverlauf als

gewachsenes Terrain. Bei späteren Aufschüttungen gilt der alte Terrainverlauf als gewachsener Boden. Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Niveaulinien bzw. die Festlegungen in den Quartierplänen (Abs. 1). Bei gegliederten Bauten wird die Gebäudehöhe für jeden Baukörper einzeln ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mind. 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht und sich durch getrennte Dächer fortsetzt (Abs. 2). Unmotivierte Ecken fallen bei der Berechnung der Gebäudehöhen ausser Betracht (Abs. 3). b) Im konkreten Fall betreffen die Rügen bezüglich der Nichteinhaltung der Gebäudehöhe einzig die höhenmässige Festsetzung der Messpunkte und zwar bezüglich des unterliegenden neuen Gebäudeteils (Abbruch/Neubau Gebäudekomplex Süd auf Parz. 1908). Nicht bestritten ist demgegenüber die eigentliche Gebäudehöhe (hier: max. 11 m). Ergibt die nachfolgende Prüfung, dass die Messpunkte richtig festgesetzt wurden, würden sich die Rügen der Beschwerdeführerinnen betreffend Gebäudehöhe als unzutreffend erweisen. Ihre Behauptung, im Sommer 2003 seien an der Südwestfassade erhebliche Terrainveränderungen vorgenommen worden, stützen die Beschwerdeführerinnen zunächst in ihrer Prozesseingabe auf die Fotos in ihrer Beilage 4. Dabei soll offenbar das erste Foto den Zustand vor der Vollendung der Überbauung ... zeigen und das dritte Bild den Zustand nach Vollendung dieser Überbauung. Aus diesen Bildern vermag das Gericht aber keine Terrainveränderungen zu erkennen. Die im ersten Foto wohl geteerte, aber noch unbewachsene Fläche ist im dritten Foto einfach begrünt. Der Terrainverlauf ist jedoch im Wesentlichen gleich. In beiden Bildern ist zu sehen, wie die Trennmauer zwischen Parzelle 47 (Nachbarn) und Parzelle 1908 (Bauherr) verläuft. Im Bereich, wo das alte Engadinerhaus (im Norden) sowie der neue Gebäudeteil (im Süden) aufeinandertreffen, ist auf beiden Fotos der

gleiche Geländeabsatz zu sehen. Dieser ist auch auf dem bewilligten Fassadenplan sichtbar. Wie anlässlich des Augenscheins vom 27. August 2012 zudem glaubhaft dargetan wurde, können dort schon deshalb keine Terrainabgrabungen vorgenommen worden sein, weil sonst die unteren Fenster entlang der Südwestfassade am Gebäudekomplex Süd ursprünglich unterirdisch erstellt worden wären, was offensichtlich nicht den Tatsachen entsprechen kann bzw. völlig unsinnig gewesen wäre (vgl. Gerichtsfoto 1 am Standort 1). Die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, im Sommer 2003 hätten auf jener Fassadenseite erhebliche Terrainveränderungen stattgefunden, konnte nicht belegt werden und trifft somit nicht zu. Bei den eingereichten Fotos (Beilage 9 der Gemeinde) von 1969 sah das Gelände im fraglichen Scharnierbereich zwischen dem alten Engadinerhaus (im Norden) und dem später erstellten Gebäudekomplex (im Süden) allerdings noch ganz anders aus. Der nun interessierende Geländeabsatz war damals noch nicht ausgeprägt vorhanden. Man vermag darauf zu erkennen, dass die jetzt vorhandene Abgrabung beim neueren Gebäudekomplex damals noch nicht existierte, da die untersten Fenster auf jenem Foto kaum sichtbar waren. Wann allerdings diese Abgrabung vorgenommen wurde, ist zeitlich offenbar nicht mehr genau eruierbar. Die Situation, wie sie dem dritten Foto der Beschwerdeführerinnen (Beilage 4) von angeblich 2002 zu entnehmen ist, scheint jedoch schon alt zu sein. c) In ihrer Replik machen die Beschwerdeführerinnen geltend, die Höhenaufnahmen von 2001 der ... zeigten, dass der Messpunkt 1 für die Gebäudehöhe 2001 eine Terrainhöhe von 1809.85 m.ü.M. aufgewiesen habe. Diese Behauptung stimmt aber nicht, wie Beweismittel der Gemeinde (Beilage 14) zeigen. Der Messpunkt 1 (1810.19 m.ü.M.) liegt im Gelände oberhalb des Punktes 1809.85 m.ü.M., zwischen den beiden Höhenlinien 1810.00 m.ü.M. und 1810.50 m.ü.M. Dabei ist er von der Linie (Höhenkurve) 1810.00 m.ü.M. weniger weit entfernt als von der Linie 1810.50 m.ü.M. mit 31 cm (vgl.

dazu Beilage 14 der Gemeinde; Vergrösserung vom 21. Juni 2012). Demzufolge ist von der Richtigkeit der höhenmässigen Festsetzung dieses Messpunktes

(1810.19 m.ü.M.) auszugehen. Dies gilt umso mehr, als der betreffende Messpunkt/Eckwert unterhalb des Betonsockels an der Südwestfassade am 22. Juni 2012 noch einmal von der Gemeinde nachgemessen und verifiziert wurde (Beilage 15; vgl. zudem Gerichtsfotos 2 und 3 am Standort 1 entlang der Südwestfassade auf Parz. 1908 anlässlich der Begehung vom 27. August 2012). d) Die weitere Behauptung der Beschwerdeführerinnen, im Fassadenplan sei das neue Terrain zwischen den Messpunkten 3 und 4 überhaupt nicht eingezeichnet, ist sodann aktenwidrig. Im Plan Südostfassade (Beilage 16 der Gemeinde) ist sowohl das neue als auch das bestehende Geländeterrain zwischen diesen Punkten vermerkt. Die Abgrabung beginnt somit genau beim Messpunkt 3. Zwischen den zwei Messpunkten 3 und 4 ist dort das bestehende Terrain an der Fassade eingezeichnet. e) Der Bau der Rampe (für die Zufahrt zu den zwei Garagen im neuen Gebäudekomplex Süd) hat – wie die Gemeinde zu Recht festhielt – auf die Gebäudehöhe keinen Einfluss, weil die Rampe auf dem bestehenden Terrain an der Südostfassade (im Fassadenplan sichtbar; Beilage 16) entlang verläuft. Für die fragliche Rampe muss also keine Abgrabung erfolgen. Die Bewilligungserteilung – auch allenfalls ohne Ausrundung und mit leichter Überschreitung des max. zulässigen Rampengefälles von 12% (Art. 77 Abs. 2 BG; siehe dazu hinten Erw. 4.a) – liegt bei diesen Vorgaben jedoch noch im pflichtgemässen Ermessen der Gemeinde, weshalb auch diesbezüglich keine Korrektur der angefochtenen Entscheide vom Februar 2012 gerechtfertigt ist oder sachlich notwendig erscheint. f) Im Übrigen muss das bestehende Terrain bis zur Grenze der benachbarten Parz. 1908 und 47 – entgegen der Sachdarstellung der Beschwerdeführerinnen – nicht noch separat auf einem Plan eingezeichnet werden (vgl. Gerichtsfotos 4-7 am Standort 2). Die Gebäudehöhe wird nämlich laut Art. 109 BG ausschliesslich vom Terrain beim Fassadenfuss bis zum Schnittpunkt der

Fassadenhaut mit oberkant Dachsparren gemessen. Die Höhe des gewachsenen Terrains an der Parzellengrenze ist dafür nicht massgebend, weshalb dort auch auf weitere Messungen oder Abklärungen verzichtet werden kann. 4. a) Nach Art. 73 BG ist die Voraussetzung der hinreichenden Zufahrt erfüllt, wenn das Grundstück unmittelbar an eine Strasse grenzt oder eine Zufahrt zu einer Strasse aufweist. Als Strasse gelten auch Plätze und Wege, sofern sie die gleichen Funktionen erfüllen (Abs. 1). Strassen sind hinreichende Zufahrten, wenn sie: a) baulich und verkehrstechnisch der zu erwartenden Beanspruchung genügen oder ein mit zunehmender Beanspruchung erforderlicher Ausbau möglich ist; und b) ihre Benützung auch durch Motorfahrzeuge rechtlich gesichert ist (Abs. 2). Zufahrten zu Strassen sind hinreichend, wenn bei Grundstücken, die an Strassen angrenzen, die unmittelbare Zu- und Wegfahrt die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt, die Zufahrt auch im Winter benützbar ist und in der Regel der Ausbau den VSS-Normen (Verein Schweizerischer Strassenfachleute) entspricht (Abs. 3). Bei Überbauungen für landwirtschaftliche Zwecke sind die Zufahrten den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen (Abs. 4). Zur Verkehrssicherheit von Erschliessungsanlagen wird in Art. 76 BG bestimmt: Bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze dürfen die Benützer der Verkehrsanlagen nicht gefährden (Abs. 1). Die Baubehörde kann die Anpassung oder Beseitigung gefährlicher Anlagen verfügen. Die dadurch entstehenden Kosten sind dem betroffenen Grundeigentümer zu vergüten (Abs. 2). Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine

zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Abs. 3). Bezüglich Ausfahrten von Garagen und Abstellplätzen wird in Art. 77 BG festgehalten: Die freie Sicht auf die Strasse soll auf wenigstens 3.5 m von der Fahrbahngrenze unter einem Winkel von 45° gewährleistet sein. Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze müssen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m

Breite aufweisen. Dienen sie zur Unterbringung von Fahrzeugen mit mehr als 5 m Länge, ist der Vorplatz entsprechend zu vergrössern (Abs. 1). Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12% aufweisen. Bei Rampen an verkehrsreichen Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5% und von mindestens 3 m Länge vorhanden sein (Abs. 2). Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in den Dorfkernzonen und dem alten Dorfteil ... und ..., kann die Baubehörde davon abweichende Masse gestatten (Abs. 3). Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist (Abs. 4). b) Wie aus den bei den Bauakten liegenden Plänen zur Erschliessung (vgl. Hauszufahrtspläne ... AG vom 22. September 2011 und Architektengemeinschaft ... vom 30. Januar, von der Gemeinde genehmigt am 20. Februar 2012) sowie auch dem Katasterplan 1:500 (Grundbuchamt) vom

## **E. 18**

November 2011 hervorgeht, ist die Behauptung der Beschwerdeführerinnen offensichtlich falsch, dass für die Zufahrt zu den zwei im Erdgeschoss (EG) auf der Südseite des neuen Ersatzbaues liegenden Parkplätze fremder Boden (Nachbargrundstücke) beansprucht werden müsste. Die Zufahrt erfolgt vielmehr eindeutig auf dem Grundstück Parz. 1908 der Bauherrschaft. Die Argumente bezüglich der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sind nach Auffassung des Gerichts – insbesondere aufgrund der Erkenntnisse des Augenscheins (vgl. Gerichtsfotos 10-15 am Standort 3 samt 3 Fotos von der Via ...) – nicht zutreffend, da die Ein- und Ausfahrt zur Via ... keineswegs unübersichtlich, besonders steil und sonst – selbst im Winter - nicht ausserordentlich gefährlich erscheint. Im Übrigen hat die Gemeinde plausibel dargetan, dass der motorisierte Verkehr auf der Via ... mit entsprechenden Massnahmen (mittels Verkehrsschranken, Stopp-Pfosten usw.) weiterhin sehr niedrig gehalten werden kann und aus den zwei zusätzlich geplanten Garagenplätzen auf Parz. 1908 sicherlich kein nennenswerter Mehrverkehr oder lästige

Geruchsemissionen zu erwarten sind. Weiter ist zu beachten, dass die von den Beschwerdeführerinnen – laut Art. 73 Abs. 3 BG – angeführten VSS- Normen nicht zwingend anwendbar sind. Die genannten VSS-Normen sind lediglich „in der Regel“ zu beachten, womit ausdrücklich Raum für die Berücksichtigung besonderer Zufahrtsverhältnisse besteht. Die örtlichen Verhältnisse lassen nun aber ohne Zweifel eine sichere und vernünftige Erschliessung der Parz. 1908 zu. Massgebend ist sicher auch, dass die Via ... ab dem Grundstück der Beschwerdeführerinnen gemäss den Ausführungen der Gemeinde keine öffentliche Strasse mehr ist. Es ist infolgedessen davon auszugehen, dass die Voraussetzungen nach Art. 77 BG erfüllt sind und die Bewilligungserteilung deshalb im Ermessen der Gemeinde gelegen ist. 5. a) Nach Art. 57 BG beträgt der Erstwohnungsanteil pro Grundstück und pro Überbauung 35% der für Wohnzwecke bestimmten Bruttogeschossfläche (BGF). Dabei sind 20% real zu erfüllen (Pflichtanteil; Abs. 1). Wird

auf einem Grundstück nur eine Wohnbaute mit lediglich einer Wohneinheit erstellt (Einfamilienhaus/Villa), unterliegt sie als Ganze der Erstwohnungspflicht. Sofern die Wohnfläche weniger als 300 m<sup>2</sup> aufweist, kann sie indessen uneingeschränkt durch Ersatzabgabe abgegolten werden (Abs. 2). Werden auf einem Grundstück mehrere Bauten erstellt, kann die Erstwohnungspflicht in einer Baute bzw. in einzelnen Bauten erfüllt werden, sofern die nutzungspflichtigen Erstwohnungen vorgängig oder zumindest gleichzeitig erstellt werden (Abs. 3). b) Die Beschwerdeführerinnen verlangen, dass das Baugesuch abgewiesen werde, weil die Nichtanrechnung der Garagenfläche im Erdgeschoss die Vorschriften über die Erstwohnungsverpflichtung verletzen würde. Nachdem aber unbestritten feststeht, dass die Gesamterstwohnungsverpflichtung auch erfüllt werden könnte, falls die Garagenfläche von 87.3 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mitgezählt würde, da die von der Bauherrschaft bestimmte Erstwohnung Nr. 1 mit 115.2 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche noch gross genug ist, um die reale Erstwohnungspflicht (20%) zu erfüllen und in diesem Fall lediglich die

Ersatzabgabe höher ausfiele, scheint es gar fraglich, ob die Beschwerdeführerinnen diesbezüglich überhaupt noch ein schützenswertes Interesse haben, da ihnen ein praktischer Nutzen bezüglich der Höhe der Ersatzabgabe offensichtlich abgeht. Die Beschwerdeführerinnen haben aber noch ein weiteres Argument für die Nichterfüllung der Erstwohnungsverpflichtung vorgebracht, indem sie behaupten, die zwei Baukörper auf Parz. 1908 (Umbau Altbaute ... [im Norden] sowie Abbruch/Neubau Gebäudekomplex Süd) müssten als Gesamtbau behandelt und beurteilt werden, womit dann die Erstwohnungsverpflichtung bei der Umbaute nicht mehr erfüllbar wäre (siehe dazu Berechnung S. 9 der Beschwerdeschrift; Erstwohnfläche 232.365 m<sup>2</sup>; Realerfüllung 132.78 m<sup>2</sup>). Wäre dem effektiv so, läge aber auch ein praktischer Nutzen für die Beschwerdeführerinnen vor, da die Baubewilligung in diesem Fall nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Legitimation zur Beschwerdeerhebung nach Art. 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) kann unter diesem Gesichtspunkt folglich bejaht werden, weshalb auf die Beschwerde auch in diesem Rügepunkt einzutreten ist. In der Sache selbst ist für das Gericht aber klar, dass es im Ermessen der Gemeinde liegt, die beiden Baukörper auf Parz. 1908 in Bezug auf die Erfüllung der Erstwohnungsverpflichtung separat zu behandeln. Daran ändert nichts, dass das beide Bauten erschliessende Treppenhaus im Neubau (Gebäudekomplex Süd) erstellt wird. Ebenfalls liegt es im Ermessen der Gemeinde, die Garagenfläche vorliegend nicht anzurechnen (vgl. dazu auch die einleuchtende Argumentation der Gemeinde in der Vernehmlassung vom 30. April 2012, S. 9-10, worauf hier verwiesen werden kann). 6. a) Nach Art. 96 Abs. 2 KRG trägt die Verfahrenskosten, wer durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten einen Aufwand verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer

angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. b) Die Beschwerdeführerinnen bemängeln in diesem Zusammenhang, dass sie zu Unrecht mit 50% (Fr. 800.--) der Kosten des Einspracheverfahrens belastet worden seien (vgl. Ziff. 3 Dispositiv im Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Februar 2012). Sie verkennen dabei offensichtlich, dass sie mit ihren Einwänden nicht durchgedrungen sind (vgl. Ziff. 1 Dispositiv) und die Behandlung und Beurteilung derselben durch die Gemeinde

einen nicht unbedeutenden Aufwand (Kosten Rechtsberatung Fr. 1'100.--) erforderlich machte, wofür die damaligen Einsprecher zumindest anteilmässig kostenpflichtig sind. c) Der Vollständigkeit halber sei nur noch erwähnt, dass auch der Vorwurf der Nichtbehandlung der Einsprache „...“ unbegründet ist, da sich deren Einwände auf das ursprüngliche Baugesuch Nr. 2010.13/52 bezogen haben. Dieses Gesuch wurde aber wieder zurückgezogen und das neue Baugesuch Nr. 2011.14/52 am 15. November 2011 gestellt, was der ... bereits mit Schreiben der Gemeinde vom 9. November 2011 so mitgeteilt wurde, mit dem Hinweis, dass sämtliche gegen das ursprüngliche Bauprojekt erhobenen Einsprachen damit obsolet würden. 7. a) Sowohl der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Februar 2012 als auch die strittige Baubewilligung vom 23. Februar 2012 sind demnach rechtmässig, was zur Abweisung der Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung den beiden Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen. Diese haben den anwaltlich vertretenen, obsiegenden Beschwerdegegner (Bauherr) nach Art. 78 Abs. 1 VRG zudem aussergerichtlich noch angemessen zu entschädigen, wobei das Gericht ermessensweise eine Entschädigung von insgesamt Fr. 2000.-- (inklusive Mehrwertsteuer) für

gerechtfertigt erachtet. Gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG steht der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 599.-- zusammen Fr. 5'599.-- gehen je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung für die ganzen Kosten zulasten der ... sowie der ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Die ... und die ... haben ... aussergerichtlich mit insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. MWST) zu entschädigen. Die an das Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil vom 14. Oktober 2014 abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (1C\_523/2012).

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