

GR_GERICHTE R 2012 95 vom 14. Dezember 2012

GR Gerichte, 2012-12-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_95

FR: GR_GERICHTE R 2012 95 du 14 décembre 2012

IT: GR_GERICHTE R 2012 95 del 14 dicembre 2012

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Die Bauherrschaft beantragte am 10. Oktober 2012 die Abweisung der Beschwerde. Das Haus nehme in seinem Grundriss die ortstypischen Formen auf, schmal, tief, und entspreche der früheren Bauweise in ... Weil kinderreich, hätten die Walserfamilien gross gebaut, was bei geringen ortstypischen Grundflächen nur mit hohen Häusern möglich gewesen sei. Entsprechend weise ... heute sehr hohe First- und Gebäudehöhen auf, im Extremfall bis zu 11.5 m bzw. 10.1 m, deutlich mehr als das Projekt. Ein Stall in der unmittelbaren Nachbarschaft sei mit 10.46 m mit dem Projekt vergleichbar. An der Stelle des Bauplatzes sei anfangs des 20. Jahrhunderts ein sehr grosser Stallbau gestanden. Entzug von Licht und Aussicht seien keine Gründe, zonenkonforme Bauprojekte zu verhindern. Die Aussage betreffend Entzug von Licht und Sonne stimme zudem nicht. Das Haus ... liege südlich des Bauprojekts, weshalb die Sonneneinstrahlung nicht beeinträchtigt werde. Ebenso werde ein allenfalls zu erstellendes Haus auf Parzelle Nr. 20 nicht beeinträchtigt. Weiter sei das Haus nicht anderthalb mal bis doppelt so hoch wie die umliegenden Gebäude. Die Messungen zeigten vielmehr ein einheitliches Bild. Sodann stimme es nicht, dass das Bauprojekt gewisse andere Gebäude um rund drei Meter überrage. Die Beschwerdeführer erwähnten nicht, dass sich die Höhe des Baugrundes gleichermassen unterscheide. Zudem stimme nicht, dass mit der split-level-Bauweise unnötig viel Höhe gebraucht werde. Bei gleichen Geschosshöhen fiel vielmehr ein Halbgeschoss weg, weil es aus Lichtgründen nicht mehr als Wohnfläche genutzt werden könnte. Ein zweiteiliges Haus, wie es die Beschwerdeführer fordern, stehe nicht in Übereinstimmung mit den

Vorgaben der Gemeinde. Die oberhalb des Hauses durchführende Strasse sei eine Meliorationsstrasse. Es gelte wenige 100 m oberhalb der Bauparzelle Nr. 19 ein allgemeines Fahrverbot, das im Dorfeingang bereits angekündigt werde. Die Strasse weise wiederholt Kreuzungsstellen auf, eine wenige Meter oberhalb des Bauplatzes. Die Verkehrssicherheit sei deshalb nicht beeinträchtigt. Deswegen habe die Gemeinde auch ein Näherbaurecht gewährt.

E. 6

In einem zweiten Schriftenwechsel hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest und ergänzten ihre Argumente.

E. 7

Am 14. Dezember 2012 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein an Ort und Stelle durch, an welchem die Beschwerdeführer zugegen waren. Die Gemeinde war durch ihren Präsidenten, den Gemeindeganzlisten, ihren Bauberater und ihre Rechtsanwältin vor Ort vertreten. Präsent war auch die Bauherrschaft mitsamt dem Architekten. Im Weiteren wohnten dem Augenschein der Beschwerdeführer des Verfahrens R 12 87 in Begleitung seines Rechtsanwaltes bei. Allen Anwesenden wurde an zwei verschiedenen Standorten (1. Oberhalb der Bauparzelle Nr. 19 [bergseits] mit Blick auf die Hausdächer des Dorfkerns sowie auf die Bauparzelle, 2. Unterhalb der Bauparzelle Nr. 19 [talseits] mit Blick auf die Bauparzelle) sowie auf einem Rundgang durch den historischen Dorfkern von ... die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich vor Ort zur Streitsache zu äussern. Im Zuge der Begehung wurden seitens des Gerichts noch drei Farbfotos erstellt und zu den Akten genommen (vgl. Augenscheinprotokoll). Auf das Ergebnis des Augenscheins sowie die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der Einspracheentscheid vom 13. August 2012 der Beschwerdegegnerin 1, mit welchem die Einsprachen von ... und Beschwerdeführerin gegen das von den Beschwerdegegnern 2 eingereichte Baugesuch betreffend Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 19 abgewiesen worden ist sowie die am 13. August 2012 erteilte Baubewilligung. Streitig und zu prüfen ist, ob die Einsprachen zu Recht abgewiesen worden sind und die Baubewilligung folglich zu Recht erteilt worden ist. b) Das Verwaltungsgericht beurteilt gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) Beschwerden gegen Entscheide von u.a. Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Mit dieser Bestimmung wird materiell das Erfordernis des Durchlaufens des Instanzenzuges sichergestellt. Vorliegend ist den Akten nicht zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Einsprache gegen das Bauprojekt erhoben hätte. Es liegt nur die Einsprache vom Beschwerdeführer bei den Akten. Indessen kann offen gelassen werden, ob auf die Beschwerde von ... mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges überhaupt einzutreten ist, weil auf diejenige von ... ohnehin einzutreten ist. 2. a) Zum Einwand der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gilt es festzuhalten, dass dieses Recht formeller Natur ist. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt, ungeachtet der Erfolgsaussichten der

Beschwerde in der Sache selbst, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 132 V 390 E. 5.1). Nach der Rechtsprechung kann ein Verfahrensmangel, insbesondere eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, zwar geheilt werden, wenn die Kognition der urteilenden Instanz nicht eingeschränkt ist und den Beschwerdeführern daraus kein Nachteil erwächst. Eine Heilung ist demgegenüber aber immer dann ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 335 E. 3.1, 126 I 72 E. 2 m.w.H.; PVG 2011 Nr. 31, 2008 Nr. 1). Verfügungen oder Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind daher grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verwaltungsverfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: VGU R 08 76 m.w.H.). Nur wenn es sich aus verfahrensökonomischen Gründen aufdrängt, ist die Heilung einer allfälligen Gehörsverletzung im

Rechtsmittelverfahren nach der zitierten Praxis - ausnahmsweise - zuzulassen. b) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann. Die Gehörsgarantie ist somit ein verfassungsmässig geschütztes Individualrecht, hat also den Charakter eines selbständigen Grundrechtes (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 1673 ff.). Neben den sich aus Art. 29 Abs. 2 BV und der langjährigen Bundesgerichtspraxis ergebenden Mindestgarantien finden für die kantonalen Behörden die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (BGE 131 I 185 E. 2.1). Der Anspruch

auf rechtliches Gehör für das Verwaltungsverfahren wird auf kantonalen Ebene durch Art. 16 VRG gewährleistet. Daraus ergibt sich jedoch weder ein Anspruch auf eine Einspracheverhandlung noch auf einen Augenschein noch auf den Beizug eines Experten oder auf verwaltungsinterne Auskünfte. Hingegen ergibt sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein aus Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) fliessender Anspruch der Parteien, sich zu jedem neu eingereichten Aktenstück äussern zu können (BGE 133 I 100 E. 4.3). Dies gilt auch im Bauverwaltungsverfahren (vgl. Markus Müller, Bernische Verwaltungsrechtspflege, Bern 2008, S. 61). c) Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sich die Baubehörde mit ihren Einwendungen nicht auseinandergesetzt habe. Dieser Einwand zielt, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, ins Leere. Die Beschwerdeführer haben in ihrer Einsprache die wegen der Bauhöhe angeblich schlechte Einfügung des geplanten Hauses in die gewachsene Dorfstruktur gerügt, mithin eine Verletzung der allgemeinen Gestaltungsvorschriften geltend gemacht. Dem hat die Gemeinde im angefochtenen Einspracheentscheid entgegnet, sie habe einen Bauberater beigezogen und zusammen mit diesem befunden, die Gestaltungsvorschriften seien nicht verletzt. Zudem müsse hier eine zeitgemässe, moderne Architektur Platz haben. Zu früheren Zeiten sei der Platz mit einem voluminösen Stall bebaut gewesen, weshalb gar von einer Rückführung des Dorfbildes gesprochen werden könne. Aus dem angefochtenen Einspracheentscheid gehe demnach ohne Weiteres hervor, was die Beschwerdeführer zur sachgerechten Anfechtung haben wissen müssen, nämlich einmal, dass die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften unter Beizug eines Bauberaters geprüft worden sei, dass trotz gestalterischer Vorschriften ein Neubau möglich sein

müsse und dass drittens von einer Übernutzung gerade mit Berufung auf das historische Dorfbild nicht die Rede sein könne, weil die Parzelle schon zu historischen Zeiten mit einem grossen Baukörper überbaut gewesen sei. Damit ist die Gemeinde aber dem Anspruch des Beschwerdeführers auf Wahrung des rechtlichen Gehörs gerecht geworden, weshalb dieses auch nicht verletzt ist. 3. Die Beschwerdeführer beanstanden sodann, durch das projektierte Einfamilienhaus werde ihnen Licht und Aussicht entzogen. Es fragt sich, inwieweit diese Rüge überhaupt Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann. Gemäss BGE 126 III 452 ff. werden auch die negativen Immissionen eines Grundstücks wie Schattenwurf von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) erfasst. Hier entschied das Bundesgericht, dass auch bei negativen Immissionen, die von Pflanzen ausgehen, die Anwendbarkeit der Art. 679/684 ZGB nicht generell ausgeschlossen sei. Der bundesrechtliche Immissionsschutz habe die Bedeutung einer Mindestgarantie,

wenn der kantonrechtliche Immissionsschutz trotz Nichteinhaltung der Abstandsvorschriften versage. Das Bundesgericht hielt fest, dass die Erwägungen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem kantonalen Pflanzenrecht und dem bundesrechtlichen Immissionsschutz bezögen, nicht ohne weiteres auf von Bauten verursachte negative Immissionen übertragen werden könne. Im Unterschied zum kantonalen Pflanzenrecht stelle heute das kantonale Baurecht in der Regel ein umfassendes Regelwerk dar, so dass für die Anwendung der Art. 679/684 ZGB kaum mehr Raum bestehen dürfte. Dem berechtigten Immissionsschutz der Nachbarn werde im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen und es sei kaum denkbar, dass bei einer rechtmässig erstellten Baute Immissionen, die durch deren blosses Vorhandensein verursacht würden, derart schwer wögen, dass sich ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch rechtfertigen würde.

Das luzernische Verwaltungsgericht entschied in LGVE 2004 II 231 f., dass eine nach baupolizeilichen Vorschriften errichtete Baute für sich nicht eine unzulässige Immission darstelle. Etwas anderes könne allenfalls gelten, wenn die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände mit einer Ausnahmegewilligung verkürzt werden sollten. Dann sei u.a. auch der Wahrung der Gesundheit Rechnung zu tragen. Die Gewährleistung von Licht und Sonne für Nachbarbauten wird somit durch die baupolizeilichen Bestimmungen, namentlich die Grenz- und Gebäudeabstände, geregelt (E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 4 zu §§ 160 f.). Weder das kantonale noch das kommunale öffentliche Baurecht enthalten nun Bestimmungen, die explizit eine minimale Besonnung und Belichtung garantieren. Vielmehr wird diese Frage nur implizit durch die Grenz- und Gebäudeabstände und die zulässigen Bauvolumina geregelt. Daraus folgt, dass allfällige weitergehende Ansprüche der Nachbarn im öffentlichen Recht nicht durchsetzbar sind. Vielmehr müssen solche Ansprüche, die sich auf Art. 684 ZGB stützen, vor dem Zivilrichter geltend gemacht werden (vgl. VGU R 08 105 sowie Bundesgerichtsurteil 1C_364/2009 vom 13. April 2010 E. 5). Die betreffenden Rügen der Beschwerdeführer erweisen sich vor diesem Hintergrund als unbehelflich. 4. Ebenfalls unbehelflich erweist sich die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Anwendung einer anderen Bauweise als der split-level Bauweise zu einer geringeren Gebäudehöhe führen würde. Denn einerseits können die Beschwerdeführer auf die Gestaltung des Gebäudeinnern keinen Einfluss nehmen und andererseits hat sowohl die kommunale Baubehörde als auch die Gemeinde im Einspracheverfahren wie auch das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren einzig zu prüfen, ob das entsprechende Bauprojekt die einschlägigen öffentlich-

rechtlichen, insbesondere baupolizeilichen und raumplanerischen, Vorgaben einhält. 5. Die Beschwerdeführer rügen weiter die Nichteinhaltung des Minimalabstandes des geplanten Hauses zur nördlich der Bauparzelle Nr. 19 verlaufenden Strasse. Nach Ansicht der Beschwerdeführer störe der geringe Abstand zwischen dem geplanten Einfamilienhaus und der Strasse den Verkehr auf der nur 3 m breiten Strasse und sei überdies unästhetisch. Das von der Gemeinde eingeräumte Näherbaurecht sei zudem nicht nötig, da für das geplante Gebäude weiter südlich und westlich auf der Parzelle Nr. 19 genügend Platz zur Verfügung stehe. Demgegenüber ist nach Ansicht der Gemeinde vorliegend bereits die Geltung der Abstandsvorschrift gemäss Art. 21 des Gemeindebaugesetzes (BG) fraglich, weil es sich bei der entsprechenden Strasse um eine Meliorationsstrasse handelt, welche nicht als Erschliessungsstrasse für Bauzonen gedacht sei. Unweit der Bauparzelle gelte ohnehin ein Fahrverbot, auf das bereits weiter unten hingewiesen werde. Von Verkehr, welcher durch den geringeren Grenzabstand gestört werden könnte, könne keine Rede sein.

Ausserdem sei der Bau eines kleinen Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 19 ohne Ausnahmegewilligung betreffend Strassenabstand kaum möglich. Diesen Ausführungen der Gemeinde kann sich das Gericht anschliessen. Art. 21 BG sieht zwar in der Tat vor, dass gegenüber Gemeindestrassen ein Abstand von mindestens 2.5 m einzuhalten ist. Dieser wird vorliegend an der nordöstlichen Ecke des geplanten Einfamilienhauses nicht eingehalten. Allerdings sieht bereits Art. 21 BG die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen vor, hält doch die Norm explizit fest, dass der Gemeindevorstand im engeren Dorfbereich Ausnahmen gewähren oder ein höheres Mass anordnen kann, wenn die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit es gestatten oder erfordern. Beim angefochtenen Einfamilienhaus auf Parzelle Nr. 19 handelt es sich unstreitig um ein Bauprojekt im engeren Dorfkreis. Dementsprechend ist der Gemeindevorstand befugt, Ausnahmen zu gewähren, wenn es entweder die bestehenden Baufluchten oder die Verkehrssicherheit gestatten. Wie das Verwaltungsgericht anlässlich des Augenscheins vor Ort festgestellt hat, handelt es sich bei der betreffenden Strasse nördlich der Bauparzelle um eine kaum befahrene Strasse, auf welcher überdies bereits wenige Meter nach der Bauparzelle ein Fahrverbot gilt. Demnach gestattet aber die Verkehrssicherheit die Gewährung einer Ausnahmegewilligung ohne Weiteres, zumal rund 10 Meter oberhalb der Bauparzelle ein Ausweichplatz liegt, bei dem das Kreuzen von zwei Fahrzeugen problemlos möglich ist. Dementsprechend konnte die Gemeinde ohne in Willkür zu verfallen eine Ausnahmegewilligung betreffend Strassenabstand gewähren. Vor diesem Hintergrund kann denn auch offen gelassen werden, ob es sich bei der fraglichen Strasse nördlich der Bauparzelle Nr. 19 überhaupt um eine Gemeindestrasse i.S.v. Art. 21 BG handelt. Denn selbst wenn dies bejaht werden müsste, war die Gemeinde gestützt auf Art. 21 BG befugt, die entsprechende Ausnahmegewilligung zu gewähren. 6. a) Es bleibt somit noch die Frage nach der Bauästhetik im Sinne von Art. 73 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) zu klären. Diesbezüglich weisen die Beschwerdeführer darauf hin, dass ... Teil des ISOS sei und die Gemeinde dementsprechend im Generellen Gestaltungsplan die Dorfzone mit einem Erhaltungsbereich überlagert habe. Die Dorfsilhouette von ... sei sehr homogen, wobei die Dächer nahezu eine Linie einheitlicher Höhen bildeten. Das geplante Gebäude wirke dagegen wie ein Turm und füge sich nicht in die Umgebung ein. Zudem richte sich das Bauprojekt auch

nicht nach den Gebäudehöhen der Umgebung. Vielmehr überrage es in den Proportionen und dem Volumen die umliegenden Bauten bei weitem. b) Dagegen wendet die Gemeinde ein, es sei nicht zutreffend, dass sich das Bauvorhaben an einer besonders heiklen Stelle befinde. Vielmehr liege Parzelle Nr. 19 am Dorfrand und sei von unten her sowie von der Dorfmitte aus gar nicht sichtbar. Die Fassadengestaltung aus Holz mit einem kleineren, verputzten Teil lehne sich an die überlieferte Bauweise an. Dasselbe gelte für die Dachform, welche im Rahmen der Bauberatung angepasst worden sei und die Firstrichtung. Das Haus sei relativ schmal und schöpfe die zulässige Gebäudehöhe von 8 m vollumfänglich aus. Die Firsthöhe dürfte mit 11.5 m noch rund 1 m höher sein als beim projektierten Gebäude. Solche eher schmale und hohe Wohnhäuser aus Holz seien in ... geradezu typisch. Von einem turmartigen Fremdkörper könne demnach keine Rede sein. Die übrigen Proportionen des Hauses seien unproblematisch. c) Gemäss 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. Dabei ist unbestritten, dass aufgrund der umschriebenen Regelung aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauvorhaben gestellt werden, genügt es doch mithin nicht mehr, dass ein solches nicht störend wirkt (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 (VGU R 11 62, R 06 37, R 05 95/102; so bereits: PVG 1995 Nr. 25, 1994 Nr. 19 und 20, 1991 Nr. 16). d) Ergänzend zur kantonalen Ästhetikvorschrift gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG sind vorliegend auch noch die kommunalen Bauvorschriften gemäss Art. 14 (Architektur), Art. 31 (Dorfzone) und Art. 43 (Erhaltungsbereich) BG zu beachten: Art. 14 BG Architektur 1 Bauten und Anlagen sind architektonisch gut zu gestalten und haben auf ihre Umgebung Bezug zu nehmen. 2 Bauvorhaben, welche den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind unter Beizug des Bauberaters zu überarbeiten; analog Art. 3 Abs. 5. Art. 31 BG Dorfzone 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Erneuerung, die Ergänzung und die Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstruktur. Sie ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Es sind mässig störende Betriebe gestattet gemäss Art. 26 Abs. 3b; sie haben die Bedingungen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zu erfüllen. 2 Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten die strassenseitigen Baufluchten beizubehalten. In diesen Fällen kann vom gesetzlichen Strassenstand abgewichen werden. Gebäude- und Firshöhe sowie Dachform, Firstrichtung, Proportionen, Volumen, Material, Farbe und Gestaltung der Fassaden richten sich nach den umliegenden Bauten und insbesondere nach der überlieferten Bauweise. 3 Soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen, sind folgende Maximalmasse gestattet: a) Mindestabstand: - gross: 5.00 m mit Reduktion bis auf 2.50 m gegenüber öffentlichen Strassen - klein: 2.50 m. Vorbehalten bleiben die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung. b) Maximale Gebäudehöhe: 8.00 m; maximale Firshöhe: 11.50 m c) Maximale Gebäudelänge: 13.00 m 4 Bauten, die zerstört oder abgebrochen werden, dürfen binnen 6 Jahren im bisherigen Umfang und ohne Beachtung der Maximalgrösse gemäss Abs. 3 wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die feuerpolizeilichen Vorschriften. Die Gebäudemasse

sind vor dem Abbruch in einem von der Baubehörde zu genehmigenden Plan festzuhalten. 5 Zweckänderungen im Rahmen der Zonenzweckbestimmung sind innerhalb der Bauzone gestattet. 6 In allen Bauten mit Wohnungen sind den Wohnungen zugehörige Abstellräume vorzusehen im Ausmass von mindestens 20 % aller Nettowohnflächen. Art. 43 BG Erhaltungsbereich 1 Als Erhaltungsbereich bezeichnet der Generelle Gestaltungsplan Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die auf Grund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind. 2 Im Erhaltungsbereich gelegene

Bauten und Anlagen sowie wertvolle Bauteile und Konstruktionsformen sind zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Vom Abbruchverbot ausgenommen sind Bauten und Anlagen, die zweifellos langfristig nicht mehr ihrer ursprünglichen Bestimmung gemäss genutzt werden können, sofern sie durch Wohnbauten, die zu wenigstens 50 % als Hauptwohnungen dienen, oder durch Bauten mit öffentlicher Zweckbestimmung ersetzt werden. Erneuerungen und Umbauten sind im Rahmen der Zonenbestimmung unter Wahrung der äusseren Erscheinung möglich. Neubauten sind an bezeichneten Baustandorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumen mit Auflagen gestattet. 3 Bauvorhaben im Erhaltungsbereich sind vor der Ausarbeitung des Bauprojekts der Baubehörde mitzuteilen. Diese zieht den Bauberater bei. e) Unbestrittenermassen lehnt sich die Fassadengestaltung aus Holz mit einem kleineren, verputzten Teil an die überlieferte Bauweise in ... an. Dasselbe gilt auch für die im Rahmen der Bauberatung angepasste Dachform und die Firstrichtung. Gegenteiliges wird von den Beschwerdeführern denn auch nicht geltend gemacht. Streitig sind demgegenüber die Proportionen und das Volumen des Einfamilienhauses. Diesbezüglich ist Art. 31 Abs. 3 BG zu beachten, wonach eine maximale Gebäudehöhe von 8 m sowie eine maximale Firsthöhe von 11.5 m gestattet sind, soweit die umliegenden Bauten keine Abweichungen zulassen oder verlangen. Dabei sind aufgrund des Gesetzeswortlauts von Art. 31 Abs. 3 BG entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sowohl Abweichungen gegen unten als auch solche gegen oben möglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass dies die umliegenden Bauten und Anlagen zulassen. Die etwas unklar formulierte Norm bedeutet schliesslich wohl einfach, dass sich ein Neubau an die

bestehenden Volumina bzw. Gebäudehöhen der Umgebung anzulehnen hat. Das Gleiche verlangt im Übrigen auch Art. 43 Abs. 2 BG, wenn er Bauvorhaben nur an bezeichneten Standorten innerhalb eines vorgegebenen Bauvolumens mit Auflagen gestattet. Wie den von den Beschwerdegegnern 2 ins Recht gelegten Höhenmessungen der umliegenden Gebäude zu entnehmen ist, ist vorliegend sowohl die Gebäude- als auch die Firsthöhe des geplanten Einfamilienhauses durchaus mit den umliegenden Gebäuden vergleichbar. Direkt unterhalb (südlich) der Bauparzelle Nr. 19, auf Parzelle Nr. 18, liegt beispielsweise ein Haus mit einer Gebäudehöhe von 8.4 m und einer Firsthöhe von 10.46 m, während ebenfalls in unmittelbarer Umgebung der Bauparzelle Nr. 19 auf Parzelle Nr. 24 ein Haus mit Höhen von 8.94 m bzw. 10.55 m liegt. Vor diesem Hintergrund kann aber keine Rede davon sein, dass das geplante Einfamilienhaus mit einer traufseitigen Gebäudehöhe (Südseite) von 8.9 m bzw. 9.69 m und einer Firsthöhe von 10.57 m als turmartiger Fremdkörper unter den bestehenden Gebäudekörpern auffalle. f) Vor dem Hintergrund der letztlich doch relativ unklaren kommunalen Vorschriften sowie der Tatsache, dass Art. 14 Abs. 1 BG in seinen Wirkungen nicht weiter geht als Art. 73 Abs. 1 KRG, hat die Prüfung der Ästhetikfragen vorliegend basierend auf Art. 73 Abs. 1 KRG, wonach Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht, zu erfolgen. Dabei ist das Gericht entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers zum Ergebnis gelangt, dass das Bauvorhaben nicht gegen Art. 73 Abs. 1 KRG verstösst. Wie der gerichtliche Augenschein eindrücklich gezeigt hat, ist das historische Dorfzentrum von ... in der näheren Umgebung der Bauparzelle Nr. 19 von grossvolumigen Bauten mit hohen Gebäude- und Firsthöhen geradezu geprägt. Obwohl das Haus die zulässige

Gebäudehöhe von 8 m vollumfänglich ausschöpft, kann nicht gesagt werden, das Haus bilde als turmartige Gestaltung einen Fremdkörper. Vielmehr sind solche hohen Wohnhäuser aus Holz geradewegs typisch für den Dorfkern von ... Das geplante Einfamilienhaus ordnet sich - wie von Art. 73 Abs. 1 KRG gefordert - denn auch gut in die das historische Dorfzentrum von ... ein, sodass eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft entsteht. Eine optimale Gesamtwirkung ist bekanntlich - wie vorstehen erläutert - nicht notwendig. Der gerichtliche Augenschein hat des Weiteren gezeigt, dass die bereits bestehenden Häuser ähnliche Stilelemente und auch dieselben Dachformen und Firstrichtungen wie das geplante Projekt aufweisen. Zudem ist auch die Materialisierung ähnlich. Die Tatsache, dass die zu bebauende Parzelle Nr. 19 an exponierterer Lage als die umliegenden Parzellen bzw. gegenüber diesen leicht erhöht liegt, kann dabei nicht zum Nachteil der Bauherrschaft gereichen, zumal das angefochtene Bauprojekt vollumfänglich auf dem gewachsenen Terrain erstellt werden soll. Nur am Rande sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Melioration in den Jahren 1985 bis 1990 auf der Bauparzelle Nr. 19 erstellte Stützmauer vor dem Hintergrund der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, wonach mehr als

E. 10

Jahre zurückliegende Terrainveränderungen als gewachsener Boden gelten (so bereits PVG 1992 Nr. 23; VGU R 09 4, R 10 15), ebenfalls als gewachsenes Terrain zu betrachten ist. In einer Gesamtbetrachtung ist das Gericht daher zur Überzeugung gelangt, dass das geplante Neubauprojekt auf Parzelle Nr. 19 sowohl mit Art. 73 Abs. 1 KRG als auch mit Art. 14, Art. 31 und Art. 43 BG vereinbar ist. In Anwendung ihres weiten Ermessensspielraums in Ästhetikfragen durfte die Gemeinde daher das ortstypische Neubauprojekt gutheissen.

g) An diesem Ergebnis vermag auch der Einwand der Beschwerdeführer, wonach das Dorf ... Teil des gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) erlassenen Bundesinventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sei und die Gemeinde dementsprechend im Generellen Gestaltungsplan die Dorfzone mit einem Erhaltungsbereich überlagert habe, nichts zu ändern. Wie die Gemeinde zu Recht ausführte, wurde der Schutzauftrag in Art. 43 BG umgesetzt und damit in die Hände der Gemeinde gelegt. Primär geht es bei Art. 43 BG darum, im Erhaltungsbereich gelegene Bauten zu erhalten und deren Abbruch zu vermeiden. Neubauten sind für die Erhaltung der alten Bausubstanz demgegenüber nur insofern von Relevanz, als diese das Gesamtbild nicht stören dürfen. Wie vorstehend erläutert wird das Gesamtbild durch das Neubauprojekt jedoch in keiner Weise gestört. Vielmehr ordnet sich das Einfamilienhaus gut in das Dorfzentrum von ... ein, sodass eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft entsteht. 7. a) Demnach erweist sich der angefochtene Einspracheentscheid vom 13. August 2012 der Beschwerdegegnerin 1 sowie die gleichentags ausgestellte Baubewilligung insgesamt als rechters, was zur Abweisung der Beschwerde führt. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten unter solidarischer Haftung je zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführer (Art. 73 Abs. 1 VRG). Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei im Rechtsmittel- oder Klageverfahren in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Im vorliegenden Verfahren sind die Beschwerdegegner 2 nicht anwaltlich vertreten worden, weshalb ihnen keine Parteientschädigung zukommt. Bund, Kanton und Gemeinden

sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass und der Beschwerdegegnerin 1 wird folglich keine aussergerichtliche Entschädigung zugesprochen. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 466.-- zusammen Fr. 2'466.-- gehen je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung zulasten vom Beschwerdeführer und der Beschwerdeführerin und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

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