

GR_GERICHTE R 2013 173 vom 30. September 2014

GR Gerichte, 2014-09-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_173

FR: GR_GERICHTE R 2013 173 du 30 septembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2013 173 del 30 settembre 2014

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 31. März 2010 stellte die Gemeinde X._____ anlässlich der Baukontrolle fest, dass die einfache Gesellschaft C._____ als Bauherrin die Fenster auf der Nord-/Südseite des Wohnhauses Assek.-Nr. 139 in Abweichung zu den erteilten Baubewilligungen angeordnet sowie ausgestaltet und anstelle der bewilligten Lukarnen auf dem Dach des fraglichen Wohnhauses Ochsenaugen eingebaut hat. Ausserdem wurden an der Ostfassade des vormaligen Stallgebäudes Assek.-Nr. 139A nicht bewilligte Fenster eingebaut. Nach mehrfacher Aufforderung der Gemeinde X._____ reichte die einfache Gesellschaft C._____ am 30. Januar 2012 den Ausführungen entsprechende Baupläne und am 19. März 2012 den vervollständigten Ausführungsplan des an der Ostfassade des vormaligen Stallgebäudes Assek.-Nr. 139A realisierten Dachstockes mit den dort eingebauten Fenstern ein. Mit Verfügung vom 30. April 2012, mitgeteilt am 4. Juni 2012, genehmigte die Gemeinde X._____ die fraglichen Änderungen im Meldeverfahren.

E. 6

Bereits am 12. April 2012 hatte die GVG in den Wohnhäusern Assek.-Nrn. 139 sowie 139A die Brandschutzkontrolle durchgeführt. Mit Schreiben vom 3. Juli 2012 teilte sie A._____ und B._____ mit, das ihnen gehörende Wohnhaus entspreche den feuerpolizeilichen Vorschriften und

- 5 - könne bezogen werden. Ein gleichlautendes Schreiben bezüglich des auf der Parzelle Nr. 3388 stehenden Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 139A ging gleichentags an die Stockwerkeigentümergeinschaft als dessen Eigentümerin. Gegen das ihnen zugestellte Schreiben der GVG vom 3. Juli 2012 reichten A._____ und B._____ am 3. August 2012 bei der GVG Einsprache ein, mit dem Antrag, die Verfügung der GVG vom 3. Juli 2012 sei aufzuheben und es sei ein neues feuerpolizeiliches Bewilligungsverfahren für die gemeinsame Brandschutzmauer der Gebäude Assek.-Nrn. 139 und 139A durchzuführen.

E. 7

Mit Eingabe vom 3. August 2012 gelangten A._____ und B._____ ferner an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, die Verfügung der Gemeinde X._____ vom 30. April 2012 betreffend die im Meldeverfahren genehmigten baulichen Vorkehren sei aufzuheben und die Gemeinde X._____ anzuweisen, ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Verfahren R 12 76). Mit Schreiben vom 24. September 2012 teilte die Gemeinde X._____ dem Verwaltungsgericht

mit, sich entschieden zu haben, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die strittigen baulichen Massnahmen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Mit Verfügung vom 25. September 2012 schrieb der zuständige Instruktionsrichter das Beschwerdeverfahren R 12 76 in der Folge als gegenstandslos geworden ab.

E. 8

Am 27. September 2012 publizierte die Gemeinde X._____ die zur nachträglichen Genehmigung begehrten Projektänderungen im gemeindeeigenen Schaukasten. Während der öffentlichen Auflage erhoben A._____ und B._____ am 17. Oktober 2012 bei der Gemeinde X._____ Einsprache gegen das fragliche Bauvorhaben mit dem Begehren, auf das Baugesuch (Änderungspläne vom 30. Januar 2012 bzw. 19. März 2012) sei nicht einzutreten. Eventualiter sei das Baugesuch abzuweisen und die

- 6 - Gesuchstellerin anzuweisen, den Zustand der Baute gemäss der ursprünglichen Baubewilligung wiederherzustellen. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 23. April 2013 wies die Gemeinde X._____ die fragliche Einsprache ab und erteilte die nachträgliche Genehmigung für die an den Gebäuden Assek-Nrn. 139 und Nr. 139A in Abweichung zu den erteilten Bewilligungen vorgenommenen baulichen Vorkehren.

E. 9

Das bezüglich der fraglichen Bauvorkehren bei der GVG im Hinblick auf deren feuerpolizeiliche Zulässigkeit rechtshängige Einspracheverfahren erledigte die GVG mit Entscheid vom 21. Juni 2013, indem sie die gegen ihr Schreiben vom 3. Juli 2012 erhobene Einsprache von A._____ und B._____ abwies.

E. 10

Gegen diesen Einspracheentscheid reichten A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 5. Juli 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein und beantragten, der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin vom 21. Juni 2013 sei aufzuheben und es sei festzustellen, dass die brandschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich des Einbaus von Fenstern in der Brandschutzmauer an der Ostfassade des Wohnhauses Assek.-Nr. 139A nicht erfüllt seien (Verfahren R 13 174). Eventualiter sei der Einspracheentscheid aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die GVG zurückzuweisen. In formeller Hinsicht ersuchten die Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht, dieses Beschwerdeverfahren mit dem Beschwerdeverfahren betreffend den Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013, mitgeteilt am 8. Mai 2013, zu vereinigen und in einem gemeinsamen Verfahren zu behandeln.

E. 11

Mit Eingabe vom 5. Juli 2013 führten die Beschwerdeführer beim Verwaltungsgericht überdies Beschwerde gegen den Bau- und Einspracheent-

- 7 - scheid der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013, mit dem Antrag, der fragliche Bau- und Einspracheentscheid sei aufzuheben und auf das Gesuch um Bewilligung der Projektänderung der Baugesuchsteller vom 30. Januar 2012/19. März 2012 sei nicht einzutreten (Verfahren R 13 173). Eventualiter sei der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013 aufzuheben und das Gesuch um Bewilligung der Projektänderung der Baugesuchsteller vom 30. Januar 2012/19. März 2012 sei bezüglich des Einbaus von Fenstern an der Ostfassade des Gebäudes Assek-Nr. 139A abzuweisen.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie, dieses Beschwerdeverfahren mit dem Beschwerdeverfahren betreffend den Einspracheentscheid der GVG vom 21. Juni 2013 zu vereinigen und in einem gemeinsamen Verfahren zu behandeln. Ausserdem seien die Akten des Beschwerdeverfahrens R 12 76 beizuziehen.

E. 12

Mit prozessleitender Verfügung vom 8. Juli 2013 legte der zuständige Instruktionsrichter die Beschwerdeverfahren R 13 173 und R 13 174 zusammen und zog die Akten des Beschwerdeverfahrens R 12 76 bei.

E. 13

In den Vernehmlassungen vom 16. September 2013 beantragte die Gemeinde X._____, die Beschwerden in den Verfahren R 13 173 und R 13 174 sowohl in den Haupt- als auch Eventualanträgen abzuweisen.

E. 14

Die GVG beehrte in den Vernehmlassungen vom 18. September 2013 ihrerseits die Abweisung der von den Beschwerdeführern eingereichten Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei.

E. 15

Dieselben Anträge stellte die einfache Gesellschaft C.____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) in den Vernehmlassungen vom 20. September 2013.

- 8 -

E. 16

Die Beschwerdeführer hielten in ihren Repliken vom 4. Oktober 2013 unter Vertiefung ihrer Argumentation an den gestellten Begehren fest. Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde X._____ nahmen hierzu in ihren Dupliken vom 28. Oktober 2013 Stellung, während die GVG mit Schreiben vom 16. Oktober 2013 auf die Einreichung einer Duplik verzichtete.

E. 17

Am 12. Mai 2014 führte eine Delegation des Verwaltungsgerichts einen Augenschein durch, an welchem die Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Michael Stalder und ihren Sohn, teilnahmen. Seitens der Beschwerdegegnerin waren D._____ und Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cavegn anwesend. Die Gemeinde X._____ wurde durch den Gemeindepräsidenten, den Leiter des technischen Dienstes der Gemeinde X._____, und Rechtsanwalt Dr. iur. Rudolf Viletta vertreten, während für die GVG H._____ am Augenschein teilnahm. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich zu den aufgeworfenen Sach- und Rechtsfragen ausserhalb der streitbetroffenen Wohnhäuser, in der Dachwohnung des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 390A, im Dachgeschoss des den Beschwerdeführern gehörenden Wohnhauses Assek.-Nr. 390 und bei der Brandschutzmauer auf der Nordseite der streitbetroffenen Wohnhäuser zu äussern. Durch die Delegation des Verwaltungsgerichts wurden elf Photographien von den massgeblichen Örtlichkeiten gemacht und dem Augenscheinprotokoll vom 13. Mai 2014 beigelegt. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien und die eingereichten Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

- 9 - 1. Die vorliegenden Beschwerden richten sich einerseits gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 21. Juni 2013, andererseits gegen den Einspracheentscheid der als selbständige Anstalt konzipierten GVG vom 21. Juni 2013 (vgl. Art.1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden [Gebäudeversicherungs- gesetz; GebVG; BR 830.100]). Diese von Vorinstanzen des Verwaltungs- gerichts getroffenen, individuell konkreten Anordnungen können mit keinem verwaltungsinternen Rechtsmittel angefochten werden. Damit unter- liegen sie gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwal- tungsrechtspflege (VRG; BR 370.10) der Beschwerde an das Verwal- tungsgericht des Kantons Graubünden (vgl. im Weiteren: Art. 103 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerden fällt dem- nach in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. 2. Davon gehen denn auch die Verfahrensbeteiligten aus. Strittig ist hinge- gen, ob auf die Beschwerde gegen den angefochtenen Bau- und Einspra- cheentscheid der Gemeinde X._____ insoweit eingetreten werden kann, als sich diese auf die baulichen Vorkehren am im Alleineigentum der Be- schwerdeführer stehenden Wohnhaus Assek.-Nr. 139 bezieht. a) Die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde X._____ machen diesbezüg- lich im Wesentlichen geltend, die Beschwerdeführer würden mit den dies- bezüglich erhobenen formellen Rügen ein Bauprojekt zu verhindern ver- suchen, welches sie selbst als materiell baubewilligungsfähig erachteten. Damit würde ihnen aus objektiver Sicht jegliches Interesse an der Aufhe- bung der diesbezüglichen Baubewilligung fehlen. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer die Beschwerdegegnerin während der Realisierung des fraglichen Bauvorhabens tatkräftig unterstützt und begleitet. So seien die am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 vorgenommenen Projektänderungen

- 10 - nach den Wünschen der Beschwerdeführer realisiert worden. Wenn sich diese nunmehr auf den Standpunkt stellten, die diese baulichen Vorkeh- ren betreffende Baubewilligung sei aus formellen Gründen aufzuheben, würden sie sich rechtsmissbräuchlich verhalten. Schliesslich sei nicht er- kennbar, welchen praktischen Nutzen den Beschwerdeführern die Gut- heissung der Beschwerde in dieser Hinsicht eintrüge, habe dies doch zur Folge, dass die von den ursprünglich bewilligten Bauplänen abweichende Fensteranordnung an den drei Fassaden sowie die Dachaufbauten, ja gar die gesamte Dachkonstruktion, des Wohnhauses Assek.-Nr. 139 in bau- rechtswidrigem Zustand wären und zurückgebaut werden müssten. So- weit sich die Anträge der Beschwerdeführerin auf diese Änderungen be- ziehen würden, verdienten sie daher keinen Rechtsschutz, weshalb auf die Beschwerde insoweit mangels Beschwerdelegitimation nicht einzutre- ten sei. b) Dieser Argumentation halten die Beschwerdeführer entgegen, zwar seien die Projektänderungen am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 ohne weiteres ma- teriell bewilligungsfähig, jedoch hätte die Gemeinde X._____ diese aus formellen Gründen nicht bewilligen dürfen. Die Beschwerdeführer hätten als Eigentümer des Wohnhauses Assek.-Nr. 139 ein Anrecht auf die Durchführung eines korrekten Baubewilligungsverfahrens. Die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Bauunterlagen seien derart mangel- haft, dass die Gemeinde X._____ diese bei der Vorprüfung an die Be- schwerdegegnerin als Gesuchstellerin hätte zurückweisen müssen und die begehrte Baubewilligung erst auf der Grundlage eines überarbeiteten Baugesuches hätte prüfen dürfen. Leider beschlügen diese Mängel das gesamte Bauprojekt, da die Beschwerdegegnerin, allerdings ohne hierzu berechtigt zu sein, für das gesamte Bauvorhaben ein Projektänderungs- gesuch eingereicht habe. Die Beschwerdeführer hätten als Eigentümer ein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung eines formell korrekten

- 11 - Verfahrens, weshalb ihre Beschwerdelegitimation für alle erhobenen Rügen zu bejahen sei. 3. a) Die Beschwerdelegitimation ist eine Prozess- oder Sachurteilsvoraussetzung, die in der Person der Beschwerdeführer verwirklicht sein muss, damit auf eine Beschwerde eingetreten werden kann (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 533). Im Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht beurteilt sie sich grundsätzlich nach Art. 50 VRG. Danach ist, abgesehen von besonders geregelten Beschwerderechten, zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat. Diese Regelung ist praxisgemäss dahingehend zu verstehen, dass die Beschwerdelegitimation zum einen von der Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren, zum anderen von der sog. materiellen Beschwerde abhängt. Letztere setzt voraus, dass die Beschwerdeführer ein aktuelles Interesse an der Beschwerdeführung haben, indem sie durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sind und in einer besonders beachtenswerten nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann; mithin die erfolgreiche Beschwerdeführung den Beschwerdeführern einen praktischen Nutzen einträgt, weil dadurch ein ihnen ansonsten drohender materieller oder ideeller Nachteil abgewendet werden kann (vgl. etwa PVG 2010 Nr. 29, 1997 Nr. 56). Diese Praxis des Verwaltungsgerichts orientiert sich an der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Beschwerdelegitimation im bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahren gemäss Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz; BGG; SR 173.110). Dadurch wird sichergestellt, dass die Beschwerdelegitimation im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren

- 12 - ren nicht enger umschrieben wird als im Anwendungsbereich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vor Bundesgericht (vgl. Art. 111 BGG; vgl. dazu: BERNHARD EHRENZELLER, in: NIGGLI/UEBERSAX/WIPRÄCHTIGER [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., Basel 2011, Art. 111 N. 6 ff.) und den Anforderungen von Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) genügt, sofern diese Regelung im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zur Anwendung gelangt (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. Februar 2014 R 13 160 E.1b; HÄNNI, a.a.O., S. 518 ff.). b) Ausgehend von dieser Umschreibung der Beschwerdelegitimation sind in erster Linie die Adressaten einer angefochtenen Verfügung zur Beschwerdeführung berechtigt. In Baubewilligungs- und allfälligen hiervon getrennt zu führenden feuerpolizeilichen Bewilligungsverfahren handelt es sich hierbei vor allem um den Baugesuchsteller sowie den Grundstückseigentümer, bezüglich dessen Grundstück in den angefochtenen Entscheiden Anordnungen getroffen werden, ohne dass er ein Baugesuch gestellt hat (CHRISTOPH FRITSCHÉ/PETER BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, Rz. 23.19). Darüber hinausgehend sind Dritte zur Beschwerdeführung berechtigt, die in einer hinreichend engen Beziehung zum strittigen Bauvorhaben stehen. Massgebend ist dabei nicht eine in Metern gemessene Distanz, sondern die Entfernung, auf welche sich der Bau oder Betrieb des strittigen Bauvorhabens mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit auswirken und die Beschwerdeführer betreffen wird. Eine solch beachtenswerte Nähe zum Streitgegenstand liegt in der Regel vor, wenn die Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist (BGE 136 II 281 E.2.3, 133 II 81 E.3, 123 V 113 E.5a, 121 II 171 E.2b; VGU R 13 160 vom 13. Februar

2014

- 13 - E.1b). Trifft dies zu, so braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von den Beschwerdeführern als verletzt gerügte Norm geschützt wird. Der Nachbar kann die Überprüfung eines Bauvorhabens vielmehr hinsichtlich aller Rechtsnormen verlangen, die sich in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht derart auf seine Stellung auswirken, dass er einen praktischen Nutzen davon trägt. Verstösst die Ergreifung eines Rechtsmittels indes gegen Treu und Glauben, fehlt den Beschwerdeführern ein schutzwürdiges Interesse, weshalb die Beschwerdelegitimation zu verneinen ist (HÄNNI, a.a.O., S. 565; FRITSCHE/BÖSCH, a.a.O., Rz. 23.20). Dass diese Voraussetzungen für die Bejahung der Beschwerdelegitimation erfüllt sind, hat die beschwerdeführende Partei glaubhaft zu machen (BGE 136 II 281 E.2.3). 4. a) Die Beschwerdeführer haben sowohl am kommunalen Baubewilligungsverfahren als auch am Einspracheverfahren vor der GVG teilgenommen, wobei die zuständigen Behörden die von ihnen gestellten Begehren (grundsätzlich) abgewiesen haben (vgl. E.6 hernach). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Entscheide somit formell beschwert. Soweit darin Anordnungen hinsichtlich der als Brandschutzmauer dienenden Ostfassade des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 139A getroffen werden, weisen die Beschwerdeführer als Eigentümer des hiermit verbundenen Wohnhauses Assek.-Nr. 139 ausserdem die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache auf und haben ein praktisches Interesse an der Überprüfung der Rechtmässigkeit der diesbezüglich getroffenen Anordnungen, die ihr Eigentum durch unzureichende feuerpolizeiliche Massnahmen gefährden und sie in der Ausübung ihrer Eigentumsrechte einschränken sollen. Dasselbe gilt selbstverständlich, wenn die Ostfassade des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 139A, wie behauptet, im Miteigentum der Beschwerdeführer stehen sollte. Diesbezüglich ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer demnach ohne weiteres zu bejahen.

- 14 - Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ bezieht sich darüber hinausgehend jedoch überdies auf bauliche Vorkehren, die in Abweichung zu den in den Jahren 2008 und 2009 erteilten Baubewilligungen am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 vorgenommen wurden. Es stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer durch den diese Projektänderungen nachträglich genehmigenden Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung haben. b) Baut jemand ohne Bewilligung oder weicht er von den bewilligten Plänen wesentlich ab, so ist die rechtswidrige Baute nicht schon aus diesem Grunde abzubrechen oder zu ändern. In solchen Fällen ist vielmehr im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die bereits erstellte Baute bewilligungsfähig ist oder nicht (vgl. PVG 2007 Nr. 30; FRITSCHE/BÖSCH, a.a.O., Rz. 24.9; MISCHA BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht [Luzerner Bau- und Planungsrecht], Bern 2012, § 22 N. 1069; DERS., Die Baubewilligung und das Baubewilligungsverfahren, Unter besonderer Berücksichtigung des luzernischen Rechts, Zürich/St. Gallen 2009, S. 164). Dieses besondere Baubewilligungsverfahren hat im Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden keine spezifische Regelung erfahren. Art. 60 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) schreibt indes vor, dass die zuständige Behörde das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten hat, indem sie die Einstellung der Bauarbeiten anordnet und die Bauherrschaft zur Einreichung eines Baugesuchs auffordert (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 09 33 vom 12. April 2010 E.2b, R 07 93

vom 13. Juni 2008 E.2c). Diese Regelung gilt freilich nur solange, als die (formell) baurechtswidrigen Bauarbeiten im Gange sind. Wie vorzugehen ist, wenn ein ohne Bewilligung oder in Abweichung zu einer erteilten Bewilligung realisiertes Bau-

- 15 - vorhaben bereits fertiggestellt wurde, regelt Art. 60 Abs. 4 KRVO nicht. Die Lehre nimmt an, in diesem Fall müsse der aktuelle Eigentümer als Zustandsstörer das nachträgliche Baubewilligungsverfahren durchlaufen, da dieser die tatsächliche und rechtliche Herrschaft über die baurechtswidrige Baute besitze und es damit in der Hand habe, die Sache in ordnungsgemäsem Zustand zu halten. Der Bauherr könne demgegenüber nur solange zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verpflichtet werden, als die Bauarbeiten laufen würden und er als Verhaltensstörer das (formelle) öffentliche Baurecht verletze (BERNER, a.a.O., S. 163; DERS., Luzerner Planungs- und Baurecht, § 22 N. 1074 f.). Dieser Auffassung ist beizupflichten. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Grundstückseigentümer am Bau beteiligt war oder das Grundstück mit der fertiggestellten Baute erworben hat. Er bleibt als Zustandsstörer für die Rechtmässigkeit der Baute so oder anders verantwortlich. Ob er oder der Verkäufer als Bauherr die durch das nachträgliche Baubewilligungsverfahren entstandenen Kosten zu tragen hat, ist eine privatrechtliche Frage, welche für das öffentliche Baubewilligungsverfahren bedeutungslos ist (vgl. BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, § 22 N. 1075). c) In Bezug auf die im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ nachträglich bewilligten Projektänderungen am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 ist vorliegend in tatsächlicher Hinsicht erstellt, dass die entsprechenden baulichen Vorkehren bereits abgeschlossen waren, als die Gemeinde X._____ anlässlich der Baukontrolle vom 31. März 2010 davon Kenntnis erhielt. Fest steht im Weiteren, dass die Beschwerdeführer damals bereits Eigentümer des Wohnhauses Assek.-Nr. 139 gewesen sind. Sie wären folglich als Zustandsstörer gehalten gewesen, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Die Gemeinde X._____ hat sich stattdessen an die Beschwerdegegnerin gewandt und diese mehrfach aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Am

- 16 - 30. Januar 2012 stellte die Beschwerdegegnerin der Gemeinde X._____ in der Folge den Ausführungen entsprechende Baupläne zu, welche diese als Baugesuch entgegennahm. Ein solches nachträgliches Baugesuch, welches von der Bauherrin und vormaligen Eigentümerin des interessierenden Wohnhauses eingereicht wird, darf die zuständige Baubehörde im Regelfall den Grundstückseigentümern zurechnen und als von diesen eingereicht ansehen. Die Ausführungen der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Baubewilligungs- und im gerichtlichen Beschwerdeverfahren lassen eine solche Zurechnung indes schwerlich zu. Deshalb dürfte es nicht zulässig sein, die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer mit der Begründung zu verneinen, im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid habe die Gemeinde X._____ in Bezug auf die Projektänderungen am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 dem nachträglichen Baugesuch der Beschwerdeführer stattgegeben, weshalb dieser Entscheid insoweit nicht in die Stellung der Beschwerdeführer eingreife. d) Ob die materielle Beschwerde der Beschwerdeführer bereits aus diesem Grund zu verneinen ist, kann vorliegend indes dahingestellt bleiben. Selbst wenn nämlich ein nachträgliches Baugesuch der Beschwerdeführer nicht vorliegen sollte, gilt es vorliegend zu beachten, dass für das nachträgliche Baubewilligungsverfahren im Unterschied zum ordentlichen Baubewilligungsverfahren die Offizialmaxime gilt. Entsprechend hat die zuständige Behörde das nachträgliche Baubewilligungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten (vgl. Art. 60 Abs. 4 KRVO), dessen Gegenstand zu bestimmen

und es durch Verfügung zu beenden. Reicht der Bauherr oder Grundstückseigentümer trotz entsprechender Aufforderung kein nachträgliches Baugesuch ein, so ist das nachträgliche Baubewilligungsverfahren abzuschliessen und ein Wiederherstellungsverfahren zu eröffnen, wenn ohne diese Unterlagen kein Entscheid über die materielle Rechtmässigkeit der (Um-)Bauten möglich ist und es der zuständigen Behörde nicht

- 17 - zugemutet werden kann, die erforderlichen Unterlagen selber zu beschaffen. Andernfalls hat die zuständige Behörde hingegen ohne förmliches Baugesuch über die Bewilligungsfähigkeit der bereits erstellten Baute zu entscheiden (BERNER, Luzerner Planungs- und Baurecht, § 22 N. 1078). Demzufolge war die Gemeinde X._____ selbst ohne Vorliegen eines Baugesuchs gehalten, die strittigen Bauvorkehren auf deren materiellrechtliche Zulässigkeit hin zu überprüfen, wenn die vorhandenen Unterlagen eine solche Beurteilung zulassen. Im Rahmen dieser Prüfung ist sie zum Schluss gekommen, dass die realisierten Projektänderungen den geltenden planungs- und baurechtlichen Vorschriften entsprechen und infolgedessen nachträglich zu bewilligen sind. Durch diesen positiven Bauentscheid erleiden die Beschwerdeführer als direkt betroffene Grundstückseigentümer jedenfalls dann keinen Nachteil, wenn sie die bewilligten Änderungen, wie vorliegend, selber als baurechtskonform einstufen und nicht beabsichtigen, diese rückgängig zu machen und den vormals bestehenden Zustand wiederherzustellen. Demzufolge fehlt es den Beschwerdeführern an einem schutzwürdigen Interesse an der Überprüfung des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids der Gemeinde X._____ insoweit sich dieser auf die nachträglich bewilligten Projektänderungen am Wohnhaus Assek.-Nr. 139 bezieht. Insofern ist die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer deshalb zu verneinen. 5. Mit dieser Einschränkung ist auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden insoweit einzutreten, als sich die gestellten Anträge und erhobenen Rügen als zulässig erweisen (vgl. E.6, 9 und E.13 hernach). Nachfolgend ist demnach ausschliesslich zu untersuchen, ob die Dachkonstruktion an der Ostfassade des Gebäudes Assek.-Nr. 139A mit dem dortigen Fenstereinbau aus feuerpolizei- und baurechtlicher Sicht zulässig ist. Dieser Frage wird zunächst in Bezug auf den Einspracheentscheid der GVG vom 21. Juni 2013, anschliessend hinsichtlich des Bau-

- 18 - und Einspracheentscheids der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013 nachgegangen. 6. In ihrer Beschwerdeschrift vom 5. Juli 2013 haben die Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht ersucht, den Einspracheentscheid der GVG vom

E. 21

Juni 2013 sachgerecht anzufechten. Dies zeigt sich nicht zuletzt darin, dass die Beschwerdeführer in der Lage waren, die Rechtmässigkeit des fraglichen Einspracheentscheids in einer 18 Seiten umfassenden Beschwerdeschrift in Abrede zu stellen. Dass sich die GVG im interessierenden Einspracheentscheid nicht zu jedem Einwand der Beschwerdeführer geäussert hat, ändert daran nichts. Demnach hat die GVG den angefochtenen Einspracheentscheid ausreichend begründet. Die von den Beschwerdeführern erhobene Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erweist sich folglich als unbegründet. 11. Dagegen ist den Beschwerdeführern insoweit beizupflichten, als sie (zu- mindest sinngemäss) eine mangelhafte formelle Koordination des brandschutzrechtlichen Bewilligungsverfahrens mit dem bei der Gemeinde X._____ zugleich rechtshängigen Baubewilligungsverfahren geltend machen. Diese beiden Verfahren beziehen sich auf dasselbe Projektänderungsgesuch und werfen dadurch Fragen auf, die in engem sachlichen Zusammenhang zueinander stehen. Die hierfür zuständigen

Behörden,

- 35 - die GVG als Brandschutzbehörde einerseits sowie der Gemeindevorstand X._____ als kommunale Baubehörde andererseits, haben sich deshalb in einer Weise abzustimmen, dass qualitativ ein gleichwertiges Ergebnis erzielt wird, wie wenn eine Behörde über alle der Koordinationspflicht unterstehenden Fragen entscheiden würde (Art. 88 Abs. 2 KRG, Art. 25a RPG; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 25a N. 63; MARTI, RPG-Kommentar, Art. 25a N. 37 f.). Um dieses Ziel im Falle von Bauten innerhalb der Bauzone zu erreichen, hat die kommunale Baubehörde Gesuche für Zusatzbewilligungen nach Abschluss des Auflageverfahrens umgehend mit allen erforderlichen Unterlagen und allfälligen Einsprachen der für die Zusatzbewilligung zuständigen Behörde zuzustellen. Diese prüft alsdann die Gesuche und übermittelt ihren Entscheid sowie einen allfälligen Einspracheentscheid der kommunalen Baubehörde, welche diese Entscheide den Parteien nach Prüfung der inhaltlichen Abstimmung gleichzeitig mit dem Bauentscheid eröffnet. Diese in Art. 55 Abs. 3 KRVO verankerte Regelung haben die GVG und die Gemeinde X._____ durch die wenige Tage auseinander liegende Eröffnung der angefochtenen Entscheide missachtet. Die Beschwerdeführer konnten die fraglichen Entscheide aber dennoch zeitgleich beim Verwaltungsgericht anfechten, worauf dieses die Verfahren mit prozessleitender Verfügung vom 8. Juli 2013 zusammenlegte, um eine konzentrierte Durchführung des Rechtsmittelverfahrens zu ermöglichen. Den Beschwerdeführern ist somit durch die Verletzung von Art. 55 Abs. 3 KRVO kein Nachteil erwachsen, weshalb sie diesen Verfahrensmangel im vorliegenden Verfahren nicht mit Erfolg rügen können. Damit sind sämtliche verfahrensrrechtlichen Einwände der Beschwerdeführer unbegründet. 12. Es bleibt zu prüfen, ob die GVG die Bezugsbewilligung für die Wohnhäuser Assek.-Nrn. 139 und 139A im angefochtenen Einspracheentscheid zu Recht erteilt hat. Diesbezüglich wurde bereits festgehalten, dass die

- 36 - streitbetroffenen Wohnhäuser die Voraussetzungen von Ziff. 3.3.6 Abs. 2 Brandschutzrichtlinie 15-03 nicht erfüllen (vgl. E.8 hiervor). Bei dieser Ausgangslage vermögen sie den brandschutzrechtlichen Anforderungen nur zu genügen, wenn die anstelle der fraglichen Standardmassnahme als Einzel- oder Konzeptlösung getroffenen Schutzvorkehrungen das Schutzziel zumindest gleichermassen erreichen und die realisierten Brandschutzmassnahmen der vorgesehenen im Ergebnis zumindest gleichwertig sind (vgl. E.8b/c hiervor). a) In dieser Beziehung hielt H._____, Abteilungsleiter der GVG, anlässlich des Augenscheines fest, es bestünden unterschiedliche Möglichkeiten, um die brandschutzrechtlichen Vorschriften einzuhalten, wenn in eine Brandschutzmauer, wie vorliegend, Fenster eingebaut würden. Eine Variante sei, ein aus feuerfestem Material bestehendes Brandschutzfenster einzubauen, das sich nicht öffnen lasse. Eine andere Variante bestehe darin, ein Übergreifen des Feuers vom untenliegenden Haus auf das höher gelegene dadurch zu verhindern, dass die Dachfläche des unteren Hauses im Umkreis von 1.50 m mit einem besonders feuerfestem Material ausgekleidet werde. Dieser in der Brandschutzrichtlinie vorgesehenen Schutzmassnahme mindestens gleichwertig sei die im vorliegenden Fall getroffene Lösung, bei welcher das Dach des Einfamilienhauses Assek.-Nr. 139 einerseits in einem Umkreis von 1.50 m mit feuerfestem Material verkleidet worden sei, andererseits durch die Ausrichtung der Ochsenaugen ein direktes Übergreifen der Flammen von einem Wohnhaus auf das andere verhindert worden sei. Aus feuerpolizeilicher Sicht könne angesichts dieser Schutzvorkehrungen von einer nahezu optimalen Lösung gesprochen werden (vgl. Fotos 6-9 sowie Protokoll des Augenscheines

vom 13. Mai 2014).

- 37 - b) Das Verwaltungsgericht hat keinen Anlass, an der Richtigkeit dieser Ausführungen des fachkundigen Abteilungsleiters der GVG zu zweifeln. Demzufolge steht fest, dass die von der Beschwerdegegnerin mit der Projektänderung realisierte Lösung zwar von der vorgesehenen brandschutzrechtlichen Standardmassnahme abweicht, jedoch einen mindestens gleichwertigen Brandschutz bietet. Die streitbetroffenen Bauten entsprechen somit den brandschutzrechtlichen Vorgaben. Folgerichtig hat die GVG den Beschwerdeführern sowie der Stockwerkeigentümergeinschaft im angefochtenen Einspracheentscheid die Bezugsbewilligung für das Einfamilienhaus Assek.-Nr. 139 sowie das Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 139A erteilt. Die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde erweist sich demzufolge als unbegründet, weshalb sie sowohl im Haupt- als auch Eventualantrag abzuweisen ist. 13. Zu untersuchen bleibt, ob die Gemeinde X. _____ die in Abweichung zu den in den Jahren 2008 und 2009 erteilten Baubewilligungen vorgenommenen Projektänderungen am Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 139A im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid zu Recht bewilligt hat (R 13 173). Diesen Entscheid erachten die Beschwerdeführer materiellrechtlich für falsch, weil die Gemeinde X. _____ darin die brandschutzrechtliche Zulässigkeit des strittigen Barvorhabens bejaht habe. Hierzu hat die Gemeinde X. _____ im angefochtenen Entscheid ausgeführt, die Feuerpolizei Graubünden habe am 12. April 2012 an den Gebäuden Assek.-Nr. 139 und 139A die erforderlichen Baukontrollen durchgeführt und in ihrem den Verfahrensbeteiligten zugestellten Abnahmebericht vom 3. Juli 2012 festgestellt, dass die fraglichen Bauten den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprächen und die erforderliche Betriebsbewilligung zu erteilen sei. Unter diesen Umständen könne keine Rede von der Verletzung von Brandschutzvorschriften sein. Diese Ausführungen können dahingehend verstanden werden, dass der Gemeindevorstand hinsichtlich des Brand-

- 38 - schutzes auf den diesbezüglichen Entscheid der GVG verwiesen und keine eigenen Anordnungen getroffen hat. Ebenso gut können die entsprechenden Ausführungen allerdings als materielle Prüfung und Bejahung der brandschutzrechtlichen Zulässigkeit des strittigen Bauvorhabens aufgefasst werden. In diesem Fall wäre freilich von der Nichtigkeit der fraglichen Anordnung auszugehen, weil diese vom Gemeindevorstand X. _____ und damit von einer sachlich unzuständigen Behörde getroffen worden wäre (vgl. hierzu E.7 und 8 hiervor). Ungeachtet der Tragweite, welche den fraglichen Ausführungen beizumessen ist, hat der Gemeindevorstand X. _____ im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid folglich nicht (rechtsverbindlich) über die brandschutzrechtliche Zulässigkeit des strittigen Bauvorhabens entschieden. Die von den Beschwerdeführern diesbezüglich in der Beschwerdeschrift vom 5. Juli 2013 erhobenen Rügen liegen somit ausserhalb des Streitgegenstandes des gegen den Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstands X. _____ vom

E. 23

April 2013 gerichteten Beschwerdeverfahrens (R 13 173), weshalb darauf nicht einzutreten ist. Das Gleiche gilt für die zivilrechtlichen Einwände der Beschwerdeführer in Form der Verletzung von Art. 99 Abs. 3 EGzZGB sowie der behaupteten unzulässigen Beeinträchtigung ihrer Eigentumsrechte (vgl. zu den gleichlautenden Rügen im feuerpolizeilichen Bewilligungsverfahren E.9 hiervor). Im Rahmen der nachfolgenden materiellen Prüfung sind somit nur mehr die von den Beschwerdeführern erhobenen formellen Rügen zu untersuchen. 14. a) Die Beschwerdegegnerin hat am 30. Januar 2012

den Ausführungen entsprechende Baupläne und am 19. März 2012 den vervollständigten Ausführungsplan des an der Ostfassade des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 139A realisierten Dachstockes eingereicht. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, der Gemeindevorstand X._____ hätte diese als nachträgliches Baugesuch entgegengenommenen Unterlagen zurückwei-

- 39 - sen müssen, weil sie nur von der Beschwerdegegnerin unterzeichnet worden seien. Insoweit sich das fragliche Baugesuch jedoch auf die im Miteigentum der Beschwerdeführer stehende Ostfassade des Mehrfamilienhauses Assek.-Nr. 139A beziehe, hätten die Beschwerdeführer dieses mitunterzeichnen müssen. Diese Argumentation weisen die Beschwerdegegnerin und die Gemeinde X._____ mit der Begründung zurück, die in Frage stehende Ostfassade befindet sich ausschliesslich auf der Parzelle Nr. 3388. Folglich sei die Beschwerdegegnerin berechtigt gewesen, das sich hierauf beziehende Baugesuch einzureichen und zu unterzeichnen. Die Zustimmung der Beschwerdeführer sei dafür ebenso wenig erforderlich gewesen wie ein wie auch immer geartetes Überbaurecht. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführer erweise sich offensichtlich als unzutreffend. b) Gemäss Art. 44 KRVO prüft die kommunale Baubehörde eingehende Baugesuche auf deren Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung (Abs. 1 Satz 1). Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt sie den Gesuchstellenden eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des eingereichten Baugesuchs (Abs. 2). Zu dieser Vorprüfung gehört nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts auch die Überprüfung der zivilrechtlichen Berechtigung des Baugesuchstellers, das zu bewilligende Bauvorhaben realisieren zu dürfen. Hinter dieser Praxis steht zum einen die Überlegung, dass es den Baubehörden nicht zuzumuten ist, Baugesuche, welche mitunter umfangreiche und komplizierte Abklärungen erfordern, materiell zu behandeln, wenn von vorneherein feststeht, dass dem Gesuchsteller die zivilrechtliche Berechtigung für die Verwirklichung des zu bewilligenden Bauvorhabens fehlt, zum anderen der Schutz der Nachbarn vor unberechtigten Baugesuchen (PVG 1987 Nr. 20). Diese Praxis kann nun aber nicht dahin interpretiert werden, dass die kommunale-

- 40 - len Baubehörden bereits dann befugt sind, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der zivilrechtlichen Bauberechtigung der Gesuchsteller haben. Grundsätzlich ist es nämlich nicht Sache der Baubehörden, sondern des im Klagefall angerufenen Zivilrichters über Bestand und Umfang privater Rechtsverhältnisse zu entscheiden (PVG 1969 Nr. 13). Die Baubehörde hat die eingereichten Baugesuche hingegen auf ihre Übereinstimmung mit den Normen des öffentlichen Rechts zu prüfen und darf Baugesuche nur bei offensichtlich fehlender zivilrechtlicher Berechtigung des Gesuchstellers nicht an die Hand nehmen (vgl. PVG 1990 Nr. 25). Ein Einsprecher hat somit nur die Möglichkeit, eine offensichtlich fehlende Bauberechtigung zu rügen und aus diesem Grunde die Rückweisung des eingereichten Baugesuchs zu fordern (vgl. zu alledem Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 12 4 vom 14. April 2012 E.2b, R 05 19/21 vom 20. August 2008 E.2c). c) Diese vom Verwaltungsgericht für das ordentliche Baubewilligungsverfahren entwickelte Praxis kann indessen nicht auf das nachträgliche Baubewilligungsverfahren übertragen werden. Denn während im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geplante Bauvorhaben präventiv auf ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hin überprüft werden, beziehen sich nachträgliche Baubewilligungsverfahren auf bereits ganz oder teilweise realisierte Bauvorhaben und

dienen damit der Beseitigung eines zumindest formell baurechtswidrigen Zustandes. Deshalb sind sie von Amtes wegen einzuleiten und selbst gegen den Willen der Betroffenen durchzuführen (vgl. E.4b ff. hiervor). Ist in diesem Zusammenhang strittig, ob die privatrechtliche Zustimmung der Grundstückseigentümer zum realisierten Bauvorhaben in der einen oder anderen Form existiert oder existiert hat, kann es nicht Aufgabe der Baubehörde sein, die massgeblichen Eigentumsverhältnisse zu klären. Die Baubehörde hat das bereits realisierte Bauvorhaben vielmehr unabhängig von den bestehenden Eigentumsver-

- 41 - hältnissen zu prüfen und im Anschluss daran ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten, wenn sie das Bauvorhaben als materiell baurechtswidrig erachtet (vgl. PVG 2013 Nr. 28). Werden diese Überlegungen auf den vorliegenden Fall übertragen, so zeigt sich, dass die Gemeinde X._____ zu Recht davon abgesehen hat, die Behandlung des von der Beschwerdegegnerin am 30. Januar 2012 bzw. 19. März 2012 nachträglich eingereichten Baugesuchs wegen deren fraglicher zivilrechtlicher Berechtigung auszusetzen, da dieser Frage im strittigen Baubewilligungsverfahren, das sich auf ein bereits realisiertes Bauvorhaben bezieht, keine Bedeutung zukommt. Der von den Beschwerdeführern anlässlich des Augenscheins gestellte Antrag, den Grenzverlauf zur Feststellung der Eigentumsverhältnisse an der Brandschutzmauer gutachterlich klären zu lassen, bezieht sich demnach auf einen nicht rechtserheblichen Umstand, weshalb er ohne weiteres abzuweisen ist. d) Selbst wenn die zivilrechtliche Berechtigung der Beschwerdegegnerin entgegen dem vorangehend Ausgeführten aber in dem für das ordentliche Baubewilligungsverfahren üblichen Rahmen vorliegen müsste, würde sich an diesem Ergebnis nichts ändern. In diesem Fall gilt es nämlich zu beachten, dass die Brandschutzmauer, nachdem die beiden Gebäude je über einen separaten Eingang erschlossen wurden, errichtet werden musste. Im Dachgeschoss zumindest wurde sie gemäss den Kaufvertragsplänen fast gänzlich auf der Parzelle Nr. 3388 erstellt (vgl. Beilage 19.4 der Beschwerdeführer [Detail]). Im Übrigen behaupten selbst die Beschwerdeführer nur, die westliche Grundstücksgrenze von Parzelle 16 zu Parzelle 3388 würde mitten durch die Brandmauer verlaufen. Festzuhalten ist zudem, dass es bei der geltend gemachten Beeinträchtigung der Dachnutzung (Schutzstreifen) durch die gewählte Fenstereinbaukonstruktion allenfalls um rechtmässige Beeinträchtigungen geht, wie sie jeder Nachbar eines rechtmässig erstellten Bauvorhabens hinnehmen muss,

- 42 - beispielsweise durch Schattenwurf, ohne dass es jemandem in den Sinn käme, dass ein solcher, allenfalls durch ein rechtmässiges Bauprojekt beeinträchtigte Nachbar auch das Baugesuch dafür mitunterzeichnen müsste. Jedenfalls wird all dies von Art. 89 Abs. 3 KRG nicht verlangt. Danach muss nur der Eigentümer mitunterzeichnen, falls die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Baugrundstücks ist. Damit ist zumindest nicht offensichtlich, dass aus diesem Grund (Nicht-Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch die Beschwerdeführer) die Gemeinde mangels zivilrechtlicher Berechtigung der Baugesuchsteller auf das Baugesuch nicht hätte eintreten dürfen. Das Vorgehen der Gemeinde X._____ ist somit auch in diesem Fall nicht zu beanstanden. 15. a) Die Beschwerdeführer bringen im Weiteren vor, die Gemeinde X._____ hätte das von der Beschwerdegegnerin nachträglich eingereichte Baugesuch wegen diverser formeller Mängel zur Überarbeitung zurückweisen müssen. So habe es die Beschwerdegegnerin versäumt, ihr Baugesuch schriftlich und mit dem amtlichen Formular im Doppel einreichen. Ausserdem trage das fragliche Baugesuch ausschliesslich die Unterschrift der

Beschwerdegegnerin. Dies stehe im Widerspruch zu Art. 89 Abs. 3 KRG, wonach Baugesuche durch den Eigentümer oder die Eigentümerin zu un- terzeichnen seien, wenn die Bauherrschaft nicht Eigentümerin des Bau- grundstücks sei. Schliesslich würden die eingereichten Pläne nicht mit der bestehenden Situation übereinstimmen, weshalb sie nicht als Grundlage für ein Baubewilligungsverfahren taugten. Sowohl das eingereichte Bau- gesuch als auch die diesem beigelegten Unterlagen entsprächen dem- nach den gesetzlichen Anforderungen nicht, weshalb die Gemeinde X._____ diese zur Überarbeitung an die Beschwerdegegnerin hätte zurückweisen müssen.

- 43 - b) Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Mit anderen Worten sind Baugesuche in einer Weise abzufassen, die es der zuständigen Behörde erlaubt, ein Bauvorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den massgeblichen Regelungen zu überprüfen (FRITZSCHE/BÖSCH, a.a.O., Rz. 20.25). Zu diesem Zweck werden im Baugesetz der X._____ zahlreiche Unterlagen aufgeführt, die ein Baugesuchsteller einzureichen hat, wenn dies für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des geplanten Bauvorhabens erforderlich ist (vgl. Art. 122 ff. Baugesetz). Diese Regelungen konkretisieren die sich bereits aus Art. 11 Abs. 2 VRG ergebende Mitwirkungspflicht des Baugesuchstel- ler, der durch sein Begehren das Baubewilligungsverfahren einleitet (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH, a.a.O., Rz. 20.25). Weigert sich der Baugesuchsteller, von der kommunalen Baubehörde angeforderte Unterlagen einzureichen oder anzupassen, so gilt das Baugesuch gemäss Art. 44 Abs. 3 KRVO als zurückgezogen. Diese Bestimmung gelangt im nachträglichen Baubewilli- gungsverfahren indes nicht zur Anwendung, da dieses Verfahren von Am- tes wegen durchzuführen ist. Fehlen in einem solchen Fall für die Beurtei- lung des Baugesuchs erforderliche Unterlagen und weigert sich der Bau- gesuchsteller solche nachzureichen, so hat die kommunale Baubehörde diese auf dessen Kosten selber zu erstellen oder ein Wiederherstellungs- verfahren einzuleiten, wenn ihr eine solche Ersatzvornahme nicht zuge- mutet werden kann (FRITSCHE/BÖSCH, a.a.O., Rz. 24.9, 20.26; vgl. BER- NER, a.a.O., N. 1078). c) Die vorgebrachten formellen Mängel sind nach dem vorangehend Ausge- führten im vorliegend zur Diskussion stehenden nachträglichen Baubewil- ligungsverfahren folglich nur insoweit von Bedeutung, als der Gemeinde- vorstand X._____ deshalb ausser Stande war, den massgeblichen Sach- verhalt zu erheben. Eine solche Folge können von den erhobenen Rügen einzig die als mangelhaft bezeichneten Planungsunterlagen haben. Die

- 44 - Beschwerdeführer bringen diesbezüglich im Wesentlichen vor, das nächstgelegene Ochsenauge habe einen geringeren Abstand zur Brand- mauer als die auf dem Plan aufgeführten 2.25 m. In der Tat wird im Aus- führungsplan dieser Abstand angegeben. Dies ist jedoch nicht entschei- dend, da das fragliche Ochsenauge ja wie gebaut bewilligt wurde, so dass eine allfällige diesbezüglich bestehende Unsicherheit mit Leichtigkeit durch einen Augenschein ausgeräumt werden kann. Unter diesen Um- ständen sind die eingereichten Unterlagen als ausreichend anzusehen, weshalb die Gemeinde X._____ zu Recht davon abgesehen hat, diese zur Überarbeitung an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Dies muss umso mehr gelten, als sich der Einwand der Beschwerdeführer, die Gemeinde X._____ hätte den Sachverhalt unzureichend ermittelt, auf die brandschutzrechtliche Zulässigkeit der strittigen Projektänderung bezieht und damit eine Frage beschlägt, welche im nachträglichen Baubewilli- gungsverfahren nicht zu prüfen war (vgl. E.13 hiavor). 16. Die Beschwerdeführer erachten das vorinstanzliche Baubewilligungsver- fahren schliesslich insofern als mangelhaft, als die Gemeinde X._____ das eingereichte

Projektänderungsgesuch nur im gemeindeeigenen Schaukasten publiziert hat. a) Während sich im nachträglichen Baubewilligungsverfahren eine Profilierung insoweit erübrigt, als die zu bewilligenden Bauvorkehren bereits realisiert wurden, ist die Projektänderung öffentlich aufzulegen, um zu gewährleisten, dass alle potentiell vom Baugesuch Betroffenen orientiert werden und die Möglichkeit erhalten, sich gegen das in Frage stehende Bauvorhaben zur Wehr zu setzen. Art. 45 Abs. 2 KRG ordnet hierfür eine Bekanntgabe im amtlichen Publikationsorgan an. Diese Regelung ergänzt Art. 125 Baugesetz dahingehend, als die Auflage während 20 Tagen zu erfolgen hat und darin der Bauherr, das betroffene Baugrundstück, das

- 45 - Bauvorhaben und die Möglichkeit dagegen Einsprache zu erheben, zu nennen ist. Nicht festgelegt wird, welches das Publikationsorgan der Gemeinde ist. Die Gemeinde X._____ publiziert Baugesuch im Regelfall im gemeindeeigenen Schaukasten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt ein solches Vorgehen selbst in grösseren Gemeinden, wenn sie von einer anderen Massnahme der Bekanntmachung begleitet wird, wie insbesondere der Profilierung (BGE 115 Ib 21 E.3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E.2.3). Daraus dürfte der Schluss gezogen werden, dass in kleineren Gemeinden über Bauvorhaben ausreichend orientiert wird, wenn diese ausschliesslich im Schaukasten der Gemeinde publiziert werden. b) Die Gemeinde X._____ hat das interessierende Bauvorhaben während zwanzig Tagen im gemeindeeigenen Schaukasten unter Nennung der Bauherrschaft, der betroffenen Parzellen, der tangierten Bauzone und der Art des Bauvorhabens (Projektänderung) sowie mit dem Hinweis auf die Rechtsmittelmöglichkeit publiziert (Beilage der Gemeinde X._____ Nr. 8). In einer nur gerade 443 Einwohnern zählenden Ortschaft, wie X._____, dürfte diese Form der Publikation zur Bekanntmachung eines Bauvorhabens nach dem vorangehenden Gesagten genügen (vgl. http://www.X._____.org/ über X._____ > Geographie, letztmals besucht am 15. September 2014). Selbst wenn jedoch anders zu entscheiden und die Publikation im gemeindeeigenen Schaukasten für sich allein als unzureichend einzustufen wäre, hätte diese mangelhafte Auflage nicht die Gutheissung der vorliegenden Beschwerde zur Folge. Nach der Rechtsprechung wirkt sich eine mangelhafte Auflage im weiteren Verfahren nämlich nur aus, wenn die Betroffenen deswegen einem Irrtum unterliegen und infolge dieses Irrtums einen Nachteil erleiden, indem sie es versäumen, das vorgesehene Rechtsmittel innerhalb der gesetzlichen Frist zu erheben (vgl. BGE 106 Ia 215 E.2c, 121 I 177 E.2b/cc; Urteil des Bun-

- 46 - desgerichts 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E.2.3). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt, haben doch die Beschwerdeführer innert der Auflagefrist vom Aushang der strittigen Projektänderung im Schaukasten der Gemeinde X._____ Kenntnis erhalten und waren in der Lage, innert der zwanzigtägigen Frist bei der Gemeinde X._____ dagegen Einsprache zu erheben. Den Beschwerdeführerinnen ist somit durch die ihres Erachtens mangelhafte Publikation im Schaukasten der Gemeinde X._____ kein Nachteil erwachsen, womit ihnen gegenüber eine selbst mangelhafte Auflage der strittigen Projektänderung folgenlos wäre. Damit erweist sich auch diese Rüge als unbegründet. Weitere Gründe für die Gutheissung der Beschwerde bringen die Beschwerdeführerinnen nicht vor, weshalb ihre gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013 erhobene Beschwerde im Haupt- wie auch im Eventualantrag abzuweisen ist (R 13 173). 17. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass sich sowohl die Beschwerde gegen den Einspracheentscheid der GVG vom 21. Juni

2013 als auch jene gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde X._____ vom 23. April 2013 als unbegründet erweisen, weshalb sie ab- zuweisen sind, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensaus- gang sind die Beschwerdeführer mit ihren Begehren vollständig unterle- gen. Folglich haben sie die gesamten Verfahrenskosten unter solidari- scher Haftung zu tragen (Art. 73 VRG). Ausserdem haben sie der Be- schwerdegegnerin die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter der Be- schwerdegegnerin hat für das vorliegende Beschwerdeverfahren bis De- zember 2013 ein Honorar von Fr. 6'272.65, inkl. MWST und Barauslagen, geltend gemacht. Wird hierzu der Zeitaufwand für den nachträglich durchgeführten Augenschein hinzugerechnet, so dürften der Beschwer- degnerin durch die anwaltliche Vertretung im vorliegenden Verfahren

- 47 - Kosten im Betrag von Fr. 7'827.85 zuzüglich Reisespesen, mithin rund Fr. 7'900.--, inkl. MWST und Barauslagen, entstanden sein (Fr. 6'272.65 + Fr. 1'555.20 [Fr. 1'440.-- (6 h x Fr. 240.--) + 8% MWST]). Ein solches an- waltliches Honorar erscheint dem Verwaltungsgericht angemessen. Die Beschwerdeführer sind demzufolge zu verpflichten, die Beschwerdegeg- nerin aussergerichtlich mit Fr. 7900.--, inkl. MWST und Barauslagen, zu entschädigen. Die Gemeinde X._____ sowie die in ihrem amtlichen Wir- kungskreis obsiegende GVG können gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung beanspruchen. Demnach erkennt das Gericht:

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