

# GR\_GERICHTE R 2013 214 vom 4. Februar 2014

GR Gerichte, 2014-02-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2013\\_214](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_214)

FR: GR\_GERICHTE R 2013 214 du 4 février 2014

IT: GR\_GERICHTE R 2013 214 del 4 febbraio 2014

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Dagegen erhob D.\_\_\_\_\_ am 5. Dezember 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte die Aufhebung des Einspracheentscheides vom 23. August/9. November 2012 und die Nichterteilung der Baubewilligung. Eventualiter sei die Sache zur Neuerteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Verfahren R 12 174). Er sei zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Art. 75b BV sei auf das vorliegende Bauvorhaben anwendbar. Am 11., mitgeteilt am 12. Dezember 2012, trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde nicht ein. Dagegen erhob D.\_\_\_\_\_ beim Bundesgericht am 28. Januar 2013 Beschwerde und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Eventualiter sei die dem Projekt von C.\_\_\_\_\_ in Y.\_\_\_\_\_ erteilte Baubewilligung aufzuheben. Am 7., mitgeteilt am 31. Oktober 2013, hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut und hob den Entscheid des Verwaltungsgerichts auf (BGE 1C\_103/213). Es wies die Sache zu neuer Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurück. Das Bundesgericht erwog, dass Art. 75b Abs. 1 BV seit seinem Inkrafttreten am 11. März 2012 anwendbar sei. Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 11. März und dem 31. Dezember 2012 in den betroffenen Gemeinden erteilt worden seien, seien auf Beschwerde aufzuheben. Die Beschwerde sei daher grundsätzlich gutzuheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts aufzuheben. Fraglich sei, ob die Sache an das Verwaltungsgericht oder (unter Mitaufhebung des Einsprache- und Baubewilligungsentscheids) an die Gemeinde zurückzuweisen sei. Hier bestehe die Besonderheit, dass noch eine weitere Beschwerde gegen das Bauvorhaben vor Verwaltungsgericht hängig sei. Es erscheine sinnvoll, dieses Verfahren mit dem vorliegenden zu koordinieren. Hierfür sei die Sache – dem Hauptantrag des D.\_\_\_\_\_ entsprechend – an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

- 7 -

### E. 6

Gegen den Einspracheentscheid/die Baubewilligung vom 23. August/9. November 2012 erhoben auch die STWEG A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 10. Dezember 2012 Beschwerde (Verfahren R 12 186) und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Dem Bauvorhaben auf Parzelle 3219 in Y.\_\_\_\_\_ sei die Bewilligung zu verweigern. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen (am 9. Januar 2013 erteilt). Der Beschwerdegegner beabsichtige, ein wuchtiges Mehrfamilienhaus zu errichten, mit zwei Wohngeschossen und einem oberirdischen Garagensgeschoss. Das rechtliche Gehör sei

verletzt. Art. 103 Abs. 2 lit. c BG schreibe vor, dass Fassadenpläne mit bestehenden und neuen Terrainlinien, einschliesslich Höhenkoten, beizulegen seien. Dies sei hier nicht der Fall. Auch fehlten alle Höhenangaben des Geländeverlaufs. Die Zeichnung des gewachsenen Bodens, insbesondere entlang der Ostfassade, widerspreche den tatsächlichen Verhältnissen. Die Gebäudehöhe werde nicht vom gewachsenen Boden aus angegeben, sondern von den aufgeschütteten Koten aus, was baurechtswidrig sei, vor allem bei den Gebäudeecken Nord-Ostfassade und Süd-Ostfassade. An der Ostfassade werde stark abgegraben und die Koten der Privatstrasse in Bezug zu den Koten der jeweiligen Garagenboxen fehlten. Die Firsthöhe sei nicht profiliert worden. Art. 43 Abs. 1 KRVO sei verletzt. Die Gebäudelänge dürfte maximal 22 m betragen. Gemäss Art. 56 Abs. 1 BG gelte die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welche das Gebäude umfasse. Das kleinste Rechteck (12.10 m x ca. 25 m) beinhalte 302.5 m<sup>2</sup> (vgl. Darstellung in der Prozesseingabe, S. 9). Es weise auf seiner längsten Seite über 25 m auf. Die Einsprache habe nicht den Anbau bemängelt, was die Vorinstanz übersehen und lediglich Abs. 2 von Art. 56 BG erwähnt habe. Die nach Art. 56 Abs. 1 BG erfolgte Skizze berücksichtige den Anbau nicht. Auch ohne diesen überschreite das Hauptgebäude die zulässige Länge um über 3 m. Der Beschwerdegegner habe Art. 56

- 8 - Abs. 1 BG nicht berücksichtigt und die Gebäudelänge rechtwinklig gemessen. Sie gehe von einem grösseren Rechteck von 323.4 m<sup>2</sup> (14.7 m x 22 m) aus (vgl. Darstellung in der Prozesseingabe, S. 10). Der Plan zeige aber, dass die Gebäudelänge in der Fassadenflucht gemessen 23.5 m betrage. Somit werde die Fassadenlänge auch so um 1.5 m überschritten. Das Garagengeschoss trete zudem als ganzer Baukörper in Erscheinung. Deshalb könne die Auskragung nach Süden keine Anbaute im Sinne von Art. 56 Abs. 2 sein. Somit müsste bei der Ermittlung des kleinsten Rechteckes die gesamte Garage zusätzlich mit einbezogen werden. Gemäss Art. 55 Abs. 3 BG seien die Gebäude- und Firsthöhen bei Abgrabungen vom neu gestalteten Terrain aus zu messen. Massgebend sei der tiefste Punkt des neu gestalteten Terrains. Das Bauvorhaben missachte diese Vorschrift. Die Kotenangaben fehlten in den Plänen. Der tiefste Punkt des neu gestalteten Terrains befinde sich auf ca. 1'483.5 m über Meer, die Firsthöhe auf 1'496.4 m.ü.M. und die Gebäudehöhe auf 1'494.2 m.ü.M. Die Firsthöhe werde um ca. 90 cm, die Gebäudehöhe um ca. 1.7 m überschritten. Gemäss Art. 55 Abs. 4 BG sei das arithmetische Mittel als Höhe festzulegen, wenn an einer Gebäudeecke unterschiedliche Höhen bestünden. Diese Bestimmung komme bei der südöstlichen und eventuell auch bei der nordöstlichen Gebäudeecke nicht zur Anwendung. Der Strassenabstand müsse mindestens 5 m betragen. Die Pläne stimmten mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. Auf der Ostseite sei der Strassenabstand im Bereich des Eingangs zum Treppenhaus und auf der Westseite auf der Höhe der Liegenschaft 3214 verletzt. Parzelle 3214 rage 0.55 m in die Privatstrasse hinein. Der Grenzabstand zwischen diesen Grundstücken und der geplanten Baute betrage nur 4.45 m. In den Plänen fehlten die Koten der Aufschüttungen und Abgrabungen. Die Unterschiede vom gewachsenen Terrain zu den geplanten Aufschüttungen und die Kotenunterschiede vom gewachsenen Terrain zu den Ab-

- 9 - grabungen seien nicht ersichtlich. Nord- und Südfassaden wiesen extreme Aufschüttungen auf. Beim Stützmauerkranz fehlten Angaben. Auf der Ostseite werde massiv abgegraben. Die Strasse steige rechts vom Garageneingang aus gesehen sehr steil an. Links vom Eingang sinke die Rampe erheblich. Die Rampe sei in den Plänen bei der Garageneinfahrt nicht eingezeichnet, die Abweichungen vom gewachsenen Boden seien

nicht angegeben. Ohne Anpassung des Geländes sei die Einfahrt in die Garage nicht möglich. Dies sei ästhetisch fragwürdig und es bestehe die Gefahr, dass der Beschwerdegegner die Kote des gewachsenen Bodens mittels Aufschüttungen verändern werde. Es sei unklar, ob der Berechnung der AZ nur das Baugrundstück ohne Anteil an der Strassenparzelle zu Grunde gelegt worden sei. Vorsorglich werde die Überschreitung der AZ gerügt. Das wuchtige Gebäude füge sich als klobige Baute nicht in das ländliche und liebliche Quartier ein. Der Orts- und Quartiercharakter sei durch kleinere Gebäude geprägt. Die hier gewollte Verdichtung entspreche nicht dem Willen des Gesetzgebers und der Planer. Daran vermöchten einzelne bereits bestehende, allenfalls nicht besonders gelungene Bauten die Schutzwürdigkeit der Umgebung nicht aufzuheben (sinngemäss VGU R 03 69 mit Hinweisen). Unhaltbar sei ebenfalls das in Verletzung des Baugesetzes geplante Volumen, sodann die unbefriedigende Architektursprache. Art. 75b BV sei verletzt.

#### E. 7

Am 4. Februar 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, was sie u.a. wie folgt begründete: Das rechtliche Gehör sei nicht verletzt. Wie sich den Plänen "Fassaden", Beilage 7, und "Schnitte", Beilage 16 der Beschwerdegegnerin, entnehmen liessen, seien die Koten an den für die Ermittlung der Gebäude- und

- 10 - Firsthöhe massgebenden Punkten aufgeführt. Die Abgrabungen und Aufschüttungen liessen sich massstabgetreu nachvollziehen. Die Aufnahme sei durch den Geometer erfolgt. Aufgrund dieser Angaben hätten sich die Einsprecher und die Baubehörde ein zuverlässiges Bild über die Situation vor und nach der Realisierung machen können. Das Baugespann solle zusammen mit der Publikation des Bauvorhabens unter anderem den Nachbarn darauf aufmerksam machen, dass auf der Nachbarparzelle ein Bauvorhaben beabsichtigt sei, ihn die Ausmasse ablesen lassen und dazu bewegen, die aufgelegten Pläne einzusehen. Erst mit der Einsichtnahme in die Pläne würden die Details zur Kenntnis gebracht und liessen eine Überprüfung der Zulässigkeit zu. In ihrer Praxis zu Art. 53 KRVO verlange die Baubehörde, dass die Gebäudekuben aufgrund des Baugespanns nachvollziehbar seien. Art. 43 Abs. 2 BG beschränke die Dachneigung (zwischen 16° und 28°) und es werde auf die Profilierung der Firste regelmässig verzichtet, zumal der zulässige Rahmen erkennbar sei und Betroffene sich durch Einsichtnahme in die Pläne den Durchblick verschaffen könnten. Dies sei hier der Fall. Selbst wenn die Profilierung mangelhaft gewesen wäre, sei den Beschwerdeführern im Verfahren R 12 186 kein Nachteil erwachsen. Die Gebäudelänge werde aufgrund von Art. 61 BG in Verbindung mit Art. 56 BG festgelegt. Gemäss Art. 56 BG gelte als Gebäudelänge die grösste Seite des kleinsten Rechteckes, welches das Gebäude umfasse. Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäudehöhe seien bei über 40 m<sup>2</sup> grossen oder Wohn- oder Arbeitsfläche enthaltenden An- und Nebenbauten miteinzurechnen. Der aus der Südfassade auskragende Garagenteil sei nach der Praxis der Gemeinde zu Art. 56 BG nicht in die Gebäudelänge einzubeziehen (VGU R 09 112). Es sei nicht das flächenkleinste Rechteck, welches die längste Fassade, sondern das kleinste, welches das Gebäude umfasse (s. S. 9 Vernehmung, b1), massgebend. Die Gemeinde habe ihre Praxis zu Art. 56

- 11 - Abs. 1 BG bei nicht gänzlich rechteckigen Gebäuden für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudelänge die im rechten Winkel stehenden, und gleich langen Gebäudebreiten auf die gleiche Länge gebracht und alsdann die so erzielte hypothetische Gebäudelänge ermittelt. Damit komme sie dem Wortlaut der Bestimmung am nächsten: Es

würden grösstenteils die geplanten Fassadenmasse übernommen, das kleinste Rechteck umfasse das geplante Gebäude sprichwörtlich. Bei der von den Beschwerdeführern im Verfahren R 12 186 angewandten Methode werde wohl das flächenkleinste Rechteck ermittelt, das, was das Gesetz aber gerade nicht verlange, aber einzig eine Fassade, nämlich die längste, umfasse. Die beschwerdeführerische Betrachtungsweise (s. S. 9 der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin, b2) führe zu einem hypothetischen Grundriss, der ausser der längsten Seite nichts mit der geplanten Baute gemeinsam habe. Diese Betrachtung habe mehr als das flächenkleinste Rechteck vor Augen, die kommunale Auslegung ziele aber auf das Umfassen ab. Art. 56 Abs. 1 BG habe zudem nicht die Benachteiligung von Eigentümern von dreieckigen Grundstücken gegenüber Eigentümern von rechteckigen Grundstücken bezweckt. Wäre hier ein völlig rechteckiges aber voluminöseres Gebäude zulässig, offenbare sich die Richtigkeit der gemeindlichen Auslegung. Als kleinstes Rechteck gelte jenes, bei dem die längere Seite kleiner sei. Dies entspreche dem Ziel des Artikels. Es solle der Bau überlanger Fassaden vermieden werden. Es könne nicht gesagt werden, die Auslegung der Baubehörde lasse sich sachlich nicht vertreten. Einerseits spreche das BG nicht vom flächenkleinsten Rechteck, andererseits komme die kommunale Auslegung dem Wortsinn von Umfassen näher, ausserdem werde berücksichtigt, dass ein voluminöserer, aber rechteckiger Bau mit 90°-Ecken mit ebenso grosser Diagonale durchaus zulässig wäre. Zudem halte die von den Beschwerdeführern im Verfahren R 12 186 einsehbare (West-)Fassade die

- 12 - zulässige Gebäudelänge ein. Die Ostfassade sei von ihnen nicht einsehbar. Bei den Hauptgebäudeecken 1 und 4 komme die Sonderregelung von Art. 55 Abs. 4 BG für die Ermittlung des Schnittpunktes der Fassade mit dem massgebenden Terrain zum Tragen. Hier träten unterschiedliche Höhen aufgrund von Stützmauern/Anbau auf. Bei Hauptgebäudeecke 1 ergebe sich so eine Kote von 1'487.675 m.ü.M ( $1'486.300 + 1'483.050 : 2$ ), bei Hauptgebäudeecke 4 eine Kote von 1'484.86 m.ü.M ( $1'485.805 + 1'483.915 : 2$ ). Die massgebenden Koten seien im Plan Fassaden in der Süd- und Nordfassade eingetragen (Plan Beilage 7 der Beschwerdegegnerin). Die Gebäudehöhe rechne sich wie folgt (Tabelle, S. 12 Vernehmlassung) und betrage 8.905 m. Der höchste Punkt des geneigten Daches liege gemäss Plan Fassaden (Beilage 7 der Beschwerdegegnerin) auf 1'496.400 m.ü.M. Das Mittel der massgebenden Terrainhöhen aller Hauptgebäudeecken betrage 1'485.390 m.ü.M. Aus der Differenz dieser beiden Höhen errechne sich gemäss Art. 55 Abs. 2 BG die Firsthöhe. Sie betrage hier 11.01 m bei einer zulässigen Firsthöhe von 12 m. Auf der Westseite betrage der Strassenabstand 5 m. Gerade im Bereich von Parzelle 3214 befinde sich zwischen Strasse und Parzellengrenze noch ein schmaler, nicht mit Fahrbahn belegter Streifen der Parzelle 3214. Hier halte das Bauvorhaben einen Strassenabstand von 5 m ein. Auch auf der Ostseite, namentlich im Bereich des Treppenaufganges, werde der Strassenabstand von 5 m eingehalten. Der grosse Grenzabstand von 5 m werde talseitig (Ostfassade) eingehalten. Bei den übrigen Fassaden gelte der kleine Grenzabstand von 2.5 m. Gegenüber Parzellen 3215 und 3214 liege der nächste Gebäudepunkt in einem Abstand von 4.45 m von der Grenze. An der Westfassade werde der Grenzabstand nirgends unterschritten.

- 13 - Aus Sicht der Baubehörde seien in den Aufschüttungen und Abgrabungen keine materiellen Baurechtsverletzungen zu erblicken. Der Umfang der Erdarbeiten lasse sich aufgrund der Kotenangaben auf dem Plan Fassaden (Beilage 7 der Beschwerdegegnerin) ermitteln. Wie sich dem Liegenschaftsbericht (Beilage 4 der Beschwerdegegnerin)

entnehmen lasse, messe das Baugrundstück 1'584 m<sup>2</sup>. Die Strassen- fläche (236 m<sup>2</sup>) befinde sich im üG, 2 m<sup>2</sup> in der Wohnzone 0.2, 1 m<sup>2</sup> sei die Rundungsdifferenz. In der BGF-Berechnung sei die in der Wohnzone 0.4 befindliche Fläche, nämlich 1'345 m<sup>2</sup>, herangezogen worden. Zulässig seien somit 538 m<sup>2</sup> BGF. Diese Grösse werde nicht überschritten. Das geplante Wohnhaus halte sich bei den Abmessungen an die gesetzlichen Vorgaben. Der Gesetzgeber habe solche Volumina in diesem Quartier gewollt. Gerade der Grundsatz, die vorhandenen Baulandres- sourcen möglichst auszuschöpfen, führten zu verhältnismässig grossvo- lumigen Bauten. Dies habe im vergangenen Jahrzehnt in der Umgebung des Baustandortes zu voluminösen Gebäuden geführt. Die Gestaltung und Materialisierung gebe die bauliche Entwicklung in der Umgebung des Baustandortes in den letzten Jahrzehnten wieder. Dies werde der Augen- schein zeigen.

#### **E. 8**

Am 4. Februar 2013 beantragte auch der Beschwerdegegner die Abwei- sung der Beschwerde. Seine Argumentation entspricht im Wesentlichen derjenigen der Be- schwerdegegnerin. Zu den kritisierten Aufschüttungen führte er aus, dass beim Stützmauerkranz keine Angaben fehlten. Der Fassadenplan (Ost- fassade) sage, dass die Höhe beim Anschluss an die Garage 2.6 m be- trage. Weiter könne dem Fassadenplan Nordfassade (Beilage 7 der Be- schwerdegegnerin) und dem Plan Schnitte A + B (Schnitt A-A, Beilage 16 der Beschwerdegegnerin) entnommen werden, dass die Einfahrt von der Strasse in die Garage eben sei. Dies ergebe sich auch aus dem Umge-

- 14 - bungsplan (Beilage 8 der Beschwerdegegnerin), welcher zeige, dass der Anschluss des Vorplatzes an die Garage mit einer Kote von 1'483.50 m.ü.M. den in diesem Bereich angegebenen Koten der Strasse mit 1'483.30 bzw. 1'483.50 m.ü.M. entspreche. Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 sei falsch.

#### **E. 9**

Am 7. März 2013 hielten die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 replicando an ihren Anträgen fest. Sie hielten daran fest, dass sich die Abgrabungen und Aufschüttungen nicht genau ermitteln liessen, ebenso wenig die Angaben bezüglich des gewachsenen Bodens, insbesondere entlang der Ostfassade. Diese ent- sprächen nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Sämtliche Kotenangaben des gewachsenen Bodens fehlten. Aufgrund der fehlenden Höhenkoten könnten die Gebäude- und Firsthöhen nicht mit der nötigen Präzision be- rechnet werden. Die massiven Terrainveränderungen bei der Garage sei- en auf den Plänen nicht ersichtlich. Auf dem Fassadenplan sei die anstei- gende Privatstrasse in den Fassaden- und Schnittplänen überhaupt nicht eingezeichnet und bei den Garagentoren fehlten sämtliche Koten. Das rechtliche Gehör sei verletzt. Eine objektive Überprüfung mit den tatsäch- lichen Geländebeziehungen erweise sich als zwingend. Die Koten des gewachsenen Bodens bei allen Gebäudeecken seien zwingend durch ei- nen unabhängigen Geometer aufzunehmen. Die Firsthöhe sei nicht profiliert worden. Damit sei die Profilierung nicht vollständig gewesen. Die Gebäudelänge sei die längere Seite des flächenkleinsten Rechteckes, welches das Gebäude enthalte und auf deren Seite je mindestens eine Gebäudeecke zu liegen komme. Dies entspreche auch der SIA-Norm 423. Die Darstellung der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung, S. 9 und 10, dass die gesetzlichen Bestimmungen zur Gebäudelänge in Figur b2, aber nicht in Figur c2, erfüllt wären, treffe nicht den Kern der

- 15 - Sache. Das Gebäude mit Grundriss b2 hätte eine höhere AZ und einen kleineren Strassenabstand zur Folge als das Gebäude mit Grundriss c2. Es könnte somit gar nicht bewilligt werden, weil andere Bestimmungen des Baugesetzes verletzt würden. Auch das vom Bauherrn angesprochene Dreieck erfülle die Bestimmungen der Gebäudelänge, falls dies das Rechteck tue. In der Vernehmlassung, S. 5, Ziff. 6, werde fälschlicherweise das Gegenteil behauptet. Die Beschwerdegegner bestritten nicht, dass die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 das flächenkleinste Rechteck bestimmt hätten, welches das Gebäude umfasse. Die Beschwerdegegnerin anerkenne mit ihren Figuren 2b und 2c, dass die Gebäudelänge an der Ostfassade mehr als 25 m betrage. Sie sei 25.77 m lang (Plan Grundriss UG, Beilage 9 der Beschwerdegegnerin). Mit den Balkonen hätten die Rechtecke nichts zu tun. Zusätzlich träten links und rechts zwei Stützmauerflügel wuchtig in Erscheinung. Dies führe zu einem Erscheinungsbild mit einer Gesamtlänge von rund 40 m. Dies sei gesetzeswidrig und nicht zumutbar. Auch widerspreche dies der bestehenden Siedlungsstruktur. Die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser lägen viel tiefer als die geplante Baute. Diese würde die Siedlungsstruktur mit ihren enormen Bauvolumen markant negativ beeinflussen. Das Garagengeschoss trete als ganzer Baukörper in Erscheinung. Die gesamte Garage wäre eigentlich bei der Ermittlung des kleinsten Rechteckes mit einzubeziehen, womit die Gesetzesverletzung noch viel gravierender wäre. Es spiele keine Rolle, ob die Gebäudelänge auf der abgewandten Ostseite überschritten sei. Die Beschwerdegegnerin verwechsle die Gebäudeecken 1 und 4. Die Gebäudeecke 1 betreffe die Nordostfassade und die Gebäudeecke 4 die Südostfassade. Der Beschwerdegegner berechne die Höhe der Gebäudeecken 1 und 4 falsch. Er wende für die Berechnung der Gebäude- und

- 16 - Firsthöhe die Aufschüttungskote anstelle der Höhenkote des gewachsenen Bodens an. Wie erwähnt, fehlten in den Fassaden- und Schnittplänen sämtliche Kotenangaben des gewachsenen Bodens, der Abgrabungen sowie der ansteigenden Privatstrasse entlang der Ostfassade. Pro Gebäudeecke seien zwingend die folgenden Koten anzugeben: Bei allen Gebäudeecken der gewachsene Boden, die Koten bei allfälligen Abgrabungen und bei allfälligen Aufschüttungen sowie die definitiven Koten nach Fertigstellung des Bauwerks (bei allen Gebäudeecken). Die in der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vorgenommene Berechnungsart sei gesetzeswidrig. Bei der Ermittlung der Höhe bei den Gebäudeecken bei Abgrabungen müsse auf die Abgrabungskoten und auf die Koten des gewachsenen Bodens abgestellt werden. Es dürfe nicht die Höhe des Bodens nach Aufschüttung verwendet werden. Bei den Stützmauern sei von den Abgrabungskoten und Koten des gewachsenen Bodens auszugehen und nicht von den Aufschüttungen. Gemäss Plänen sei die Stützmauer ein Stockwerk hoch. Die Aufschüttungen könnten nicht Ausgangslage sein. Mit diesen falschen Berechnungen liesse sich eine höhere Baute erstellen. Die bestehende Privatstrasse sei auf dem Geometerplan nicht aufgenommen worden. Der Strassenabstand gegenüber Parzelle 3214 könne deshalb nicht präzise bestimmt werden. Die Strasse sei breiter als im Plan Situation mit Fotoplan (Beilage 2 der Beschwerdegegnerin) eingezeichnet. Gegenüber Parzelle 3214 seien die erforderlichen 5 m unterschritten. Zudem werde Privateigentum des Beschwerdeführers B. \_\_\_\_\_ beansprucht und diesbezüglich sei der Grenzabstand verletzt.

## **E. 10**

Am 18. April 2013 beantragte der Beschwerdegegner im Verfahren R 12 186 duplicando, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit sie zufolge Gegenstandslosigkeit nicht

abzuschreiben sei. Die Beschwerdegegnerin habe die Gebäudelänge richtig bemessen.

- 17 - Die Gebäudehöhe sei nach der Berechnungsart der Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 um 19 mm überschritten (vgl. Darstellung im Schreiben des Beschwerdegegners an die Beschwerdegegnerin vom 12. April 2013, Beilage 19 der Beschwerdegegnerin). Er habe der Baubehörde am

#### **E. 12**

Am 1. Mai 2013 schrieben die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 noch, Art. 56 Abs. 1 BG lasse keinen Interpretationsspielraum offen. Das kleinste Rechteck sei das flächenkleinste Rechteck. Betreffend Gebäudehöhe bestünden begründete Zweifel, dass die Höhenkoten des gewachsenen Bodens im neu eingereichten Plan Projektänderung Gebäudehöhen Fassaden vom 11. April 2013 mit dem effektiven Gelände übereinstimmten. Zum Beispiel würde sich bei der Garagenzufahrt beim Hauptgebäudeeck 1 eine Abgrabung von 2.52 m aufdrängen, was wohl nicht den örtlichen Gegebenheiten entspreche. Betreffend Grenzabstand bleibe es dabei, dass widerrechtlich Grundigentum des Beschwerdeführers B.\_\_\_\_\_ beansprucht werde.

#### **E. 13**

Am 2. Mai 2013 bestätigten die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186, die STWEG A.\_\_\_\_\_ bestehe nur aus den aufgeführten Stockwerkigentümern, welche allesamt Vollmacht erteilt hätten. Somit liege sinngemäss ein einstimmiger Entscheid der STWEG betreffend Beschwerdeerhebung vor.

- 19 -

#### **E. 14**

Am 10. Juli 2013 stellte der Beschwerdegegner das Gesuch um Sistierung des Verfahrens im Verfahren R 12 186 bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung der Beschwerdegegnerin für das Projektänderungsgesuch vom 8. Juli 2013. In diesem hatte der Beschwerdegegner der Beschwerdegegnerin den Antrag gestellt, das eingereichte Erst- und Zweitwohnungsprojekt in ein reines Erstwohnungsprojekt umzuwandeln.

#### **E. 15**

Dagegen erhoben die STWEG A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ Einsprache. Sie beantragten, die Baubewilligung sei zu verweigern, soweit sich die Projektänderung nicht ausschliesslich auf die Nutzungsänderung von Zweit- in Erstwohnungen beziehe. Die Einsprecher wehrten sich gegen das Bauvorhaben an sich. Die rechtlichen Einwände gegen das Bauvorhaben würden sich aus der Beschwerde und der Replik im Verfahren R 12 186 des Verwaltungsgerichts ergeben. Sie führten die einzelnen Einwände kurz zusammengefasst nochmals auf.

#### **E. 16**

Der Beschwerdegegner beantragte am 9. August 2013, auf die Einsprache sei nicht einzutreten und das Projektänderungsgesuch sei zu bewilligen.

#### **E. 17**

Am 22. August, mitgeteilt am 7. Oktober 2013, trat die Beschwerdegegnerin im Sinne der Erwägungen auf die Einsprache nicht ein. Zudem erteilte sie die Baubewilligung mit der Auflage, wonach die gesamte Wohnfläche auf Parzelle 3219 dauernd und ausschliesslich

durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde X. \_\_\_\_\_ genutzt werden müsse. Sie erwog, dass das ursprüngliche Baugesuch nicht Gegenstand der Auf- lage vom 19. Juli 2013 gewesen sei und deshalb auch nicht mehr gerügt werden könne. Gegen den Inhalt der Projektänderung, die Umwandlung von Zweitwohnungen in Erstwohnungen, seien keine Rügen vorgebracht worden, weswegen auf die Einsprache nicht einzutreten sei.

- 20 -

## **E. 18**

Am 8. Oktober 2013 erhoben die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 dagegen wiederum Beschwerde (Verfahren R 13 214) und beantrag- ten die Aufhebung dieser Verfügung und dem Bauvorhaben sei die Bewil- ligung zu verweigern. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu er- teilen. Die Beschwerde sei mit dem Verfahren R 12 186 zu vereinigen. In der Verfügung vom 7. Oktober 2013 habe die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung erteilt. Die rechtlichen Einwände gegen das Bauvorhaben ergäben sich aus den Eingaben im Verfahren R 12 186, welche integrie- renden Bestandteil der vorliegenden Einsprache (recte: Beschwerde) bil- deten und worauf verwiesen werde. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Zunächst gilt es in formeller Hinsicht festzuhalten, dass die Verfahren R 12 174, R 12 186 und R 13 214 – wie im Bundesgerichtsurteil 1C\_103/213 vom 7. Oktober 2013 E.5, Absatz 2 bereits vorgeschlagen – aufgrund ihres sachlichen Zusammenhangs zum angefochtenen Baube- willigungsentscheid vom 23. August 2012 und dem angefochtenen Nicht- eintretensentscheid vom 22. August 2013 betreffend Projektänderungs- gesuch vom 8. Juli 2013 sinnvollerweise miteinander zu koordinieren sind und hier daher zusammengefasst in einem einzigen Urteil behandelt und entschieden werden, wobei die jeweiligen Besonderheiten der einzelnen Verfahren (insbesondere auch bezüglich der Kosten- und Entschädi- gungsfolgen) separat zu berücksichtigen sind.

- 21 - b) Zum zuletzt angehobenen Verfahren R 13 214 gilt es klarzustellen, dass diese Beschwerde gar nicht gegen die Projektänderung vom 8. Juli 2013 - nämlich der Nutzungsänderung der gesamten Wohnfläche auf Parzelle 3219 neu als Erstwohnungen und nicht mehr als Zweitwohnungen - an sich gerichtet war. Die Beschwerdeführer begründeten ihre erneute Be- schwerde – nach der ersten Eingabe R 12 186 im Dezember 2012 – viel- mehr damit, dass so verhindert werden sollte, dass durch die neue Publi- kation des Gesuchs ein Präjudiz bezüglich des ursprünglichen Bauvorha- bens vom 17. Juli 2012 geschaffen werden könnte. Auslöser war dabei die von der Beschwerdegegnerin gewählte Formulierung im (Nichteintre- tens-) Entscheid vom 7./8. Oktober 2013 unter Ziff. 3.1 Satz 2 des Dispo- sitivs (S. 2), die wie folgt lautete: "Die Baubewilligung wird mit nachfol- gender Auflage erteilt." Korrekterweise – und um unnötigen Missver- ständnissen vorzubeugen – hätte die Beschwerdegegnerin im betreffen- den Dispositiv aber einzig über die allein zur Diskussion stehende Projek- tänderung entscheiden dürfen, indem sie einfach bestimmt hätte: "Die Projektänderung wird genehmigt." Eine allfällige und von den Beschwer- deführern offensichtlich befürchtete Präjudizwirkung bezüglich der zuvor bereits angefochtenen Baubewilligungserteilung und diesbezüglich immer noch vor Verwaltungsgericht hängigen Beschwerde R 12 186 wäre damit zum vornherein ausser Betracht gefallen. Die Beschwerde R 13 214 ist von den Beschwerdeführern demnach also rein vorsorglich für den Fall erhoben worden, dass die Beschwerdegegnerin tatsächlich die bereits 2012 angefochtene Baubewilligung als Ganzes nochmals erteilt hätte; an- statt sich

(recte) lediglich noch auf die Genehmigung der Projektänderung zu beschränken. Immerhin wurde in den Erwägungen unter Ziff. 2.2 des angefochtenen (Nichteintretens-) Entscheids vom 7./8. Oktober 2013 jedoch bereits klargestellt, dass es sich hier gemäss Publikation und Auflage nur um die Projektänderung vom Juli 2013 handle und das ursprüngliche Baugesuch nicht Gegenstand der Auflage gewesen sei. Auch in ihrer

- 22 - Vernehmlassung vom 4. November 2013 zur Beschwerde R 13 214 stellte die Beschwerdegegnerin nochmals klar, dass es beim Entscheid vom 7./8. Oktober 2013 alleine und ausschliesslich um die Nutzungsänderung von Zweit- in Erstwohnungen als Projektänderung gegangen sei. Für das Gericht ergibt sich damit in einer Gesamtwürdigung, dass die Beschwerdegegnerin zu Recht nicht auf die nochmalige Einsprache der Beschwerdeführer vom Sommer 2013 eingetreten ist, was im Resultat zur Abweisung der Beschwerde R 13 214 führen muss. Der (Nichteintretens-) Entscheid der Beschwerdegegnerin war nämlich aus folgenden zwei Gründen richtig: Zum Einen sind die im Verfahren R 13 214 vorgebrachten Rügen betreffend materieller Baurechtsverletzung bereits allesamt Gegenstand der im Verfahren R 12 186 aufgeworfenen Rechtsfragen gewesen und daher unverändert immer noch Thema des seit Sommer 2012 vor Verwaltungsgericht hängigen Bauprozesses auf Parzelle 3219 (schon begründete Litispendenz seit 2012; erneute Rechtsanhängigmachung in derselben Bauangelegenheit im Jahre 2013 deswegen unzulässig und unnötig); und zum Zweiten fehlt es den Beschwerdeführern bei dieser Fallkonstellation bereits an einem rechtserheblichen und schutzwürdigen Anfechtungsinteresse im Sinne von Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) für die Behandlung der in der Beschwerde R 13 214 erneut erhobenen Rügen, weil sonst dieselben Rügen bezüglich Rechtmässigkeit des angefochtenen Bauvorhabens auf Parzelle 3219 in zwei verschiedenen Verfahren (R 12 186 und R 13 214) behandelt und entschieden würden, was nicht zuletzt aus prozessökonomischen Gründen ein völliger Unsinn und Leerlauf wäre. An der Abweisung der Beschwerde R 13 214 führt deswegen kein Weg vorbei. Die eingangs erwähnte Feststellung, dass die Beschwerdegegnerin hier eigentlich erst durch ihre missverständliche Formulierung im Dispositiv (Ziff. 3.1 Satz 2) den Beschwerdeführern Anlass zur Beschwerdeerhebung gegeben hat, darf aber bei der Kostenverteilung nicht unberücksichtigt bleiben.

- 23 - c) Zum zuerst angehobenen Verfahren R 12 174 gilt es festzuhalten, dass die darin vom Beschwerdeführer (D.\_\_\_\_\_) gegen das Bauvorhaben auf Parzelle 3219 erhobene Rüge betreffend Geltungsbereich und Umsetzung von Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) mit den wegweisenden Urteilen des Bundesgerichts 1C\_614/2012, 1C\_646/2012, 1C\_649/2012 und 1C\_650/2012 vom

## **E. 22**

Mai 2013 im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsbau in den Berggebieten und Tourismuskantonen abschliessend und rechtsverbindlich für die ganze Schweiz geregelt und entschieden wurde. Mit entsprechendem Bundesgerichtsurteil 1C\_103/2013 vom 7. Oktober 2013 wurde folgerichtig dann auch die Beschwerde im Verfahren R 12 174 gutgeheissen. Nachdem vorliegend aber – aufgrund der "genehmigten Projektänderung" im Oktober 2013 durch die Beschwerdegegnerin – baupolizeilich feststeht, dass auf Parzelle 3219 überhaupt keine Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen, ist die Rüge im Verfahren R 12 174 – da rechtskräftig und verbindlich durch das Bundesgericht entschieden – für das Verwaltungsgericht gegenstandslos geworden. Das Verfahren R 12

174 kann daher hier infolge Gegenstandslosigkeit der im Zusammenhang mit Art. 75b BV aufgeworfenen Rechtsfrage und des mit der genehmigten Projektänderung bewirkten Zweitwohnungsbauverbots zulasten des Beschwerdeführers durch das Verwaltungsgericht abgeschrieben werden. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer letztlich im Verfahren R 12 174 vor Bundesgericht durchgedrungen ist, muss jedoch bei der Kostenverteilung noch entsprechend Rechnung getragen werden. d) Das Verfahren R 12 186 ist gleichermassen als gegenstandslos abzuschreiben, soweit darin ebenfalls u.a. eine Verletzung von Art. 75b BV gerügt wurde. Mit der genehmigten Projektänderung und der damit bewirkten Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen ist diese Rüge nämlich hinfällig geworden.

- 24 - 2. a) Im Verfahren R 12 186 bleiben somit in formeller Hinsicht noch der Einwand der Verletzung des rechtlichen Gehörs und in materieller Hinsicht die Rügen betreffend Verstoss gegen mehrere Baupolizeivorschriften – wie namentlich die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge und Gebäude- bzw. Firsthöhe, der verfügbaren Ausnutzungsziffer, der einzuhaltenden Strassen- und Grenzabstände sowie die Missachtung der ortsüblichen Bauästhetik – durch das geplante Bauvorhaben auf Parzelle 3219 genauer zu prüfen. b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in Art. 29 Abs. 2 BV verankert. Dieses Recht ist formeller Natur. Die Verletzung des Gehörsanspruchs führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 132 V 387 E.5.1). Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren, soweit dies Einfluss auf ihre Rechtsstellung haben kann (PVG 2011 Nr. 31). Die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 machen vorliegend erstmals in ihrer Beschwerde vom 10. Dezember 2013 (S. 7f.) eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, indem dort namentlich von ungenügenden Bauplänen und fehlenden Baugespannen (Bauvisieren) gesprochen wird. Wie aus dem angefochtenen Einspracheentscheid vom 9. November 2012 betreffend Baugesuch Neubau Mehrfamilienhaus auf Parzelle 3219 aber hervorgeht (vgl. Ziff. 1.4 S. 2), war in der Einsprache vom 9. August 2012 der Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 noch keine Rede von einer allfälligen Gehörsverletzung durch die Beschwerdegegnerin oder den Beschwerdegegner. Die darin enthaltenen Einwände bezogen sich vielmehr allesamt ausschliesslich auf materiell-rechtliche Bauaspekte, indem schon dort eine Verletzung der höchstzulässigen Gebäudelänge, eine Verletzung des Strassenabstands sowie eine Unvereinbarkeit mit den örtlichen Bauästhetikvorschriften

- 25 - gerügt wurden. Für das Gericht ist damit aber hinreichend erstellt, dass hier die mit der Beschwerde im Dezember 2013 erhobene Rüge der Gehörsverletzung als verspätet betrachtet werden muss und überdies auch eine unzulässige Ausdehnung des ursprünglichen Beschwerdegegenstands in der Einsprache von August 2012 bedeuten würde. Auf den Einwand der Gehörsverletzung kann deshalb vorliegend zum vornherein nicht eingetreten werden. Des Weiteren wäre eine Gehörsverletzung jedoch auch in der Sache selbst nicht erkennbar. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 lässt sich aus den eingereichten Bauplänen des Beschwerdegegners sehr wohl herauslesen, wie es sich im Detail mit den auf der Bauparzelle 3219 geplanten Gebäudemassen, Gebäudevolumina, Strassen- und Grenzabständen und Terrainveränderungen verhält, so dass insbesondere auch eine seriöse und umfassende Feststellung des Sachverhalts samt Überprüfung der Bauungspläne durch die Beschwerdegegnerin

ordnungsgemäss stattfinden konnte (vgl. dazu Bg-act. 7 [Fassadenplan Nr. 2012-22/103 vom 15. Juli 2012 mit Hauptgebäudeecken sowie Gebäude- und Firsthöhen]; Bg-act. 8 [Umgebungsplan Nr. 2012-22/101 vom 15. Juli 2012 mit Strassenabständen]; und Bg-act. 9 [Grundrissplan Nr. 2012-22/102 vom 15. Juli 2012 mit Schnitt A-A und Schnitt B-B für UG, EG, OG und Dachgeschoss]). Zudem beweist die einlässliche Beschwerdeschrift vom 10. Dezember 2013 gerade noch selbst, dass die Beschwerdeführer im Verfahren R 12 186 sehr genau über die konkreten Baupläne und massgebenden Verhältnisse vor Ort Bescheid wussten, andernfalls ihre Beschwerde in der erfolgten Detailliertheit und Genauigkeit gar nicht möglich gewesen wäre. 3. a) In materiell-rechtlicher Hinsicht gilt es vorab den Einwand der Verletzung der gesetzlich höchstzulässigen Gebäudelänge bei der Ostfassade des geplanten Bauprojekts auf Parzelle 3219 zu klären und zu entscheiden.

- 26 - Massgebend dafür ist vorliegend Art. 56 des kommunalen Baugesetzes (BG) in der Fassung vom 27. November 2011, welcher wie folgt lautet: 1 Als Gebäudelänge gilt die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst. 2 Niedere An- und Nebenbauten bis zu 3 m Gebäudehöhe sind nur mitzurechnen wenn a) durch sie Baukörper verbunden werden, die unter sich weniger als den zonengemässen Abstand aufweisen, b) ihre Grundfläche grösser als 40m<sup>2</sup> ist, c) der Baukörper Wohn- und Arbeitsräume enthält. 3 Bei bestehenden Bauten finden für Ausbauten innerhalb des vorhandenen Grundrisses die Bestimmungen über die Gebäudelänge keine Anwendung. Vorab ist dazu festzuhalten, dass der aus der Südfassade auskragende Garagenteil gemäss korrekter Argumentation der Beschwerdegegnerin auf Seite 7f. in ihrer Vernehmlassung nicht in die Berechnung der Gebäudelänge einzubeziehen ist, da er weniger als 3 m hoch ist, keine Wohn- oder Arbeitsräume aufweist und weniger als 40 m<sup>2</sup> gross ist (vgl. Bg-act. 6 [BGF-Berechnung für An- und Nebenbau im UG mit schraffierter Fläche 27.4 m<sup>2</sup>]; Bg-act. 7 [Messhöhe Garagen bei Ostfassade 2.60 m; Bg-act. 2 [Situationsplan mit Fotoplan] sowie Bg-act. 3 [Katasterplan für Boden im EG, woraus Nutzung als Garagenanteil und nicht als Wohn- oder Arbeitsräume ersichtlich ist]). b) Die Beschwerdegegnerin ist weiter der Ansicht, Art. 56 Abs. 2 (recte: Abs. 1) BG sei so anzuwenden, dass der Ermittlung der Gebäudelänge das kleinste Rechteck, welches das Gebäude umfasse, zugrunde zu legen sei. Sinn und Zweck der Norm sei letztlich, nicht nur die Länge zu beschränken, sondern im Zusammenspiel mit den Höhenbestimmungen auch das Volumen zu limitieren. Die Beschwerdegegnerin habe deshalb in ihrer Praxis zu Art. 56 Abs. 1 BG bei nicht gänzlich rechteckigen Gebäuden für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudelänge die im rechten Winkel stehenden, ungleich langen Gebäudebreiten auf die glei-

- 27 - che Länge gebracht und alsdann die so erzielte hypothetische Gebäudelänge ermittelt. Damit komme sie dem Wortlaut der Bestimmung am nächsten: Es würden grösstenteils die geplanten Fassadenmasse übernommen, das kleinste Rechteck umfasse das geplante Gebäude sprichwörtlich. Bei der von den Beschwerdeführern im Verfahren R 12 186 angewandten Methode werde wohl das flächenkleinste Rechteck ermittelt, was das Gesetz, wie gesagt, aber gerade nicht verlange. Bei dieser Gesetzesauslegung würde nur eine einzige Fassade, nämlich die Längste, umfasst. Die Betrachtungsweise der Beschwerdeführer führe zu einem hypothetischen Grundriss, der – ausser der längsten Seite – nichts mit der geplanten Baute gemeinsam habe. Diese Betrachtungsweise entferne sich auch mehr vom Gesetzeswortlaut, zumal er nur das flächenkleinste Rechteck vor Augen habe, die kommunale Auslegung indes auf das Umfassen abziele. Hinzu komme, dass Art. 56 Abs. 1 BG nicht die Benachteiligung von Eigentümern von rechteckigen Grundstücken

bezwecke. Im vorliegenden Fall wäre ein völlig rechteckiges, aber voluminöseres Gebäude zulässig, ein Gebäude mit abgeschrägten Fassaden, wie geplant, aber nicht, und so offenbare sich die Richtigkeit der gemeindlichen Auslegung. Gemäss Art. 56 Abs. 1 BG sei die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasse, die Gebäudelänge. Als kleinstes Rechteck gelte jenes, bei dem die längere Seite kleiner sei, was dem Ziel des Artikels entspreche. Es sollte so der Bau überlanger Fassaden vermieden werden. c) Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin ist die Bestimmung von Art. 56 Abs. 1 BG aber nicht in dem von ihr geäusserten Sinne auslegungsbedürftig. Interpretationsbedürftig ist lediglich und einzig der Begriff "grösste" Seite. Rechtecken ist eigen, dass sie zwei grössere (gleich lange) und zwei kleinere (gleich lange) Seiten aufweisen. Der Begriff "grösste" Seite ist demnach präziser als "grössere" Seite zu verstehen, wie dies

- 28 - beispielsweise korrekt in Art. 28 des Baugesetzes der Gemeinde Z.\_\_\_\_\_ formuliert wird. Im Übrigen ist der massgebende Wortlaut von Art. 56 Abs. 1 BG aber klar und nicht auslegungsbedürftig. Zu ermitteln ist demzufolge das kleinste Rechteck, welches das Gebäude umfasst. Der Begriff "kleinste" kann keinesfalls anders verstanden werden als das "flächenkleinste" Rechteck. Ist dieses flächenkleinste Rechteck ermittelt, zeigt sich dessen grössere Seite. Diese ist alsdann die Gebäudelänge. Auf Seite 10 ihrer Vernehmlassung stellt die Beschwerdegegnerin die beiden Messweisen (c1: Messweise Baubehörde; c2: Messweise Beschwerdegeher) einander gegenüber. (vgl. nachstehende Skizze mit Berücksichtigung der einliegenden Balkone):

Die Beschwerdegegnerin räumt dabei ein, dass sie für ihre Messung die einliegenden Balkone berücksichtigt, so dass nicht auf die Messweisen b1

- 29 - und b2 (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin Seite 9) abzustellen ist, welche zu einem anderen Resultat geführt hätte. (vgl. nachstehende Skizze ohne Berücksichtigung der Aussenbalkone):

Beide Rechtecke c1 und c2 umfassen das Gebäude. Rechteck c1 weist eine Fläche von 323.4 m<sup>2</sup>, Rechteck c2 eine Fläche von 302.5 m<sup>2</sup> auf. Rechteck c2 ist somit (flächen-) kleiner als Rechteck c1. Seine längere Seite beträgt 25 m, was folgerichtig nach dem Gesetzestext die hier massgebende Gebäudelänge – nicht aber die effektive Länge des Gebäudes an der Ostfassadenseite darstellt (vgl. Bg-act. 9 [Grundrissplan Schnitt A-A, Schnitt B-B für OG]):]

- 30 - Die zulässige Gebäudelänge von 22 m gemäss Zonenschema für Bauten in der Wohnzone 0.4 (Art. 61 BG, S. 39) ist demnach aber um 3 m überschritten worden. Die Gesetzesinterpretation der Beschwerdegegnerin, als kleinstes Rechteck gelte jenes, bei dem die längere Seite kleiner sei, ist aufgrund des klaren Wortlautes von Art. 56 Abs. 1 BG unhaltbar. Die von der Beschwerdegegnerin vertretene Sichtweise nähme schon vor der Ermittlung des kleinsten Rechtecks vorweg, dass bei diesem die längere

- 31 - Seite kleiner sei, was dazu führen würde, dass Art. 56 Abs. 1 BG gar nie angewendet werden könnte, weil dann immer zum vornherein feststehen würde, welches diejenige Hausfassade wäre, bei welcher die Gebäudelänge gemessen werden müsste. Der Darstellung der Beschwerdegegnerin bezüglich Messweise der Gebäudelänge kann demnach hier nicht gefolgt werden, was für sich allein bereits zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung und zur Gutheissung der Beschwerde führen muss. d) Auch die vom Beschwerdegegner auf Seite 5ff. in der Vernehmlassung vom 4. Februar

2013 geäusserte Auffassung, das auf den Grundriss zu legende Rechteck sei auf die einen rechten Winkel bildenden Seiten des Grundrisses zu legen, um auf diese Weise die grösste Seite des Rechtecks zu ermitteln, ist unzutreffend. Die Ermittlung des kleinsten Rechtecks hat völlig unpräjudiziell zu erfolgen. Derartige Vorgaben für die Ermittlung des kleinsten Rechtecks lassen sich aus dem Gesetzestext nicht ableiten. Der Beschwerdegegner geht zudem fälschlicherweise davon aus, dass – weil in der W4 eine Gebäudelänge von 22 m erlaubt sei – maximal ein Viereck mit vier Fassaden von einer Länge von je 22 m gebaut werden dürfe. Dies widerspricht aber Art. 56 Abs. 1 BG, wonach als Gebäudelänge die grösste Seite des kleinsten Rechtecks, welches das Gebäude umfasst, gilt. Ein Rechteck ist kein Quadrat. Der Beschwerdegegner berücksichtigt nach seiner Beilage 4 (vgl. Bg-act. 4 Plan 2012-22/100.1 [Gebäudelänge mit Variantenstudie vom 1. Februar 2013]) zudem fälschlicherweise nicht die Messweise der Baubehörde (c mit Berücksichtigung der einliegenden Balkone). (vgl. Skizze Variantenstudie: Beschwerdegegnerin [Abbildung 2] sowie Beschwerdeführer [Abbildung 3]):

- 32 - e) Die Prüfung und Beurteilung der übrigen Beschwerdepunkte – wie die Überschreitung der Gebäude- bzw. Firsthöhe, der verfügbaren Ausnutzungsziffer, der einzuhaltenden Strassen- und Grenzabstände sowie der Missachtung der ortsüblichen Bauästhetik – erübrigt sich demnach, da der angefochtene Baubewilligungsentscheid vom 23. August 2012 bereits wegen Überschreitens der zulässigen Gebäudelänge aufgehoben und die Beschwerde R 12 186 allein schon aus diesem Grund gutgeheissen werden muss. Die Angelegenheit wird daher an die Beschwerdegegnerin zur erneuten Prüfung und materiellen Beurteilung des Bauvorhabens auf Parzelle 3219 zurückgewiesen. f) In Bezug auf die Beschwerde R 12 186 ergibt sich somit zusammengefasst, dass sie gutgeheissen wird, soweit darauf eingetreten werden kann und soweit sie nicht als gegenstandslos beschrieben werden muss. 4. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens R 12 186 sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Nach demselben Verteil-

- 33 - schlüssel haben die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführer die Beschwerdeführer zudem gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG angemessen zu entschädigen, wobei hierfür auf die Honorarnote der Rechtsanwältin der Beschwerdeführer vom 13. Dezember 2013 in der Höhe von Fr. 10'289.70 (inkl. MWST) abgestellt und diese Aufwandrechnung unverändert übernommen werden kann. Die Beschwerdegegner haben somit noch je eine Parteientschädigung von Fr. 5'144.85 (inkl. MWST) an die Beschwerdeführer zu bezahlen. b) Im (Annex-) Verfahren R 13 214 werden weder Gerichtskosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen. Da diese Beschwerde inhaltlich weitgehend der Beschwerde im (Haupt-) Verfahren R 12 186 folgt, ist nämlich sowohl dem streitberufenen Gericht als auch den Beschwerdeführern kein nennenswerter zusätzlicher Aufwand für deren Behandlung entstanden. c) Im zuerst eröffneten Verfahren R 12 174 – mit anderem Beschwerdeführer – sind die bereits früher aufgelaufenen Gerichtskosten von Fr. 1'033.-- (neu) nun je zur Hälfte der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner aufzuerlegen. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht dem nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer praxisgemäss nicht zu. Demnach erkennt das Gericht: 1. a) Die Beschwerde R 12 186 wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird und sie nicht infolge Gegenstandslosigkeit beschrieben wird. b) Die Beschwerde R 12 174 wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

- 34 - c) Die Beschwerde R 13 214 wird abgewiesen. 2. a) Die Gerichtskosten im Verfahren R 12 186, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 713.-- zusammen Fr. 4'213.-- gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ und zulasten von C.\_\_\_\_\_ und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. b) Die Gerichtskosten im Verfahren R 12 174, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 700.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 333.-- zusammen Fr. 1'033.-- gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ und zulasten von C.\_\_\_\_\_ und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. c) Im Verfahren R 13 214 wird auf die Erhebung von Gerichtskosten verzichtet. 3. a) Aussergerichtlich haben die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ je zur Hälfte die Stockwerkeigentümergeinschaft A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ im Verfahren R 12 186 mit jeweils Fr. 5'144.50, zusammen also mit insgesamt Fr. 10'289.-- (inkl. MWST), zu entschädigen. b) Im Verfahren R 12 174 wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

- 35 - c) Im Verfahren R 13 214 wird keine Parteientschädigung zugesprochen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen]

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