

GR_GERICHTE R 2014 106 vom 14. April 2015

GR Gerichte, 2015-04-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_106

FR: GR_GERICHTE R 2014 106 du 14 avril 2015

IT: GR_GERICHTE R 2014 106 del 14 aprile 2015

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Baubescheid/Einspracheentscheid Nr. 2014-0098 vom 30. September, mitgeteilt am 3. Oktober 2014, wies der Stadtrat von Chur die Ein-

- 4 - sprache ab und erteilte D. _____ und C. _____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen sowie unter anderem unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Änderung der Baulinie Ecke E. _____ strasse. Begründend führte der Stadtrat unter anderem was folgt aus: • Zwar würden entlang der Grenze zwischen Parzelle 5539 und der Strassenparzelle 5561 ein gedeckter Sitzplatz und ein Autounterstand erstellt. Die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes für Nebenbauten, der 2.5 m betrage, werde gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG bewilligt. Die schriftliche Vereinbarung zwischen den Betroffenen liege mit dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 2. April 2014 vor und es seien keine überwiegenden entgegenstehenden öffentlichen Interessen vorhanden. Aus Ziff. 2 des erwähnten Kaufvertrages ergebe sich, dass der hier massgebliche Grenzabstand von 2.5 m nur gegenüber der als "bisherige Grenze" bezeichneten Linie des Grundstücks von A. _____ und B. _____ einzuhalten sei (Linie zwischen den Punkten 1, 2 und 3 gemäss Plan vom 3. Dezember 2013). Dies sei offensichtlich der Fall. Gegenüber der gesamten neuen, im Plan grün eingezeichneten Grundstücksgrenze dürfe der Grenzabstand unter dieser Voraussetzung beliebig unterschritten werden. Dies gelte auch für den gemeinsamen Grenzpunkt der drei Parzellen. Hätten die Parteien gegenüber diesem Punkt wiederum den gesetzlichen Grenzabstand vorschreiben wollen, hätte dies entsprechend vereinbart werden müssen, was nicht geschehen sei. Somit dürften der Sitzplatz und der Autounterstand wie vorgesehen errichtet werden. • In der Wohnzone W1 sei gemäss Art. 57 BG (Zonenvorschriften) i.V.m. Art. 67 Abs. 1 und 3 BG auf der Talseite eine Gebäudehöhe von 8 m und auf der Hangseite eine solche von 6 m zulässig. Dies sei hier eingehalten.

E. 6

Dagegen erhoben B. _____ und A. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 10. November 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Baubescheids/Einspracheentscheids. Die beantragte aufschiebende Wirkung der Beschwerde erkannte der Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 20. November 2014 zu. Zur Begründung führten die Beschwerdeführer was folgt aus: • Eine der zwei geschlossenen Wände des Sitzplatzes werde direkt an der Grenze zwischen Parzelle 5539 und 5561 erstellt. Der minimale

- 5 - Abstand bis zur heutigen Grenze der Parzellen 5539 und 8057 betrage 1.49 m. Somit unterschreite die Nebenbaute den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m um 1.01 m. Im Kaufvertrag vom 2. April 2014 sei der Erwerb der heutigen Parzelle 5561 durch die Beschwerdeführer und deren Vereinigung mit Parzelle 8057 geregelt. Damit die Gemeinde als Grundeigentümerin und Veräusserin von Parzelle 5561 bzw. die Bauherrschaft als Baurechtsnehmerin mit dem Verkauf von Parzelle 5561 keine Verschlechterung bezüglich der Grenzabstandsvorschriften zu Parzelle 8057 in Kauf übernehmen müssen, sei ein Näherbaurecht eingeräumt worden. Die Grenze zwischen den heutigen Parzellen 5039 und 5561 (grün) werde als nicht massgebend bezeichnet. Der Grenzabstand sei gegenüber der bisherigen Grenze einzuhalten. Ein Näherbaurecht in Bezug auf den heutigen Grenzverlauf zwischen Parzellen 5539 und 8057 sei nicht Gegenstand des Dienstbarkeitsvertrages. Eine Verkürzung der Grenzabstände gegenüber dem heutigen Grenzverlauf sei nicht vereinbart. Es sei nur die Unterschreitung des Grenzabstandes in Bezug auf die grün markierte neue Grenze geregelt worden. Zur westlich gelegenen, heute bestehenden Grenze sei der Grenzabstand vorbehaltlos einzuhalten. • Die Gebäudehöhe sei mit 6.9 m 0.9 m zu hoch. Es stimme nicht, dass die Befugnis gemäss Art. 67 Abs. 3 BG zur Überschreitung der talseitigen Gebäudehöhe um maximal 2 m gegenüber Art. 67 Abs. 2 BG, wonach das Mittel aller vier Gebäudeecken für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebend sei, *lex specialis* sei. Sinn und Zweck von Art. 67 Abs. 3 BG sei, die talseitige Gebäudehöhe auf einen Wert von maximal 2 m höher als die zulässige maximale Gebäudehöhe zu beschränken, um am Hang übermässig hohe Talfassaden zu verhindern. Art. 67 Abs. 3 BG schränke die Anwendbarkeit von Art. 67 Abs. 2 BG in Verbindung mit dem Zonenschema nicht ein. Eine entsprechende Einschränkung bedürfte einer klaren gesetzlichen Regelung, welche hier nicht vorliege. Zu beachten sei zudem, dass die von der Gemeinde X._____ geltend gemachte Anwendung zu einer willkürlichen Privilegierung von Gebäuden in Gebieten mit einer Hangneigung von 10 % gegenüber solchen in Gebieten mit 9.5 % führe. Wie sich hier zeige, könne ein Gebäude bei einer nur unwesentlich über 10 % liegenden Hangneigung rund 1 m höher gebaut werden.

E. 7

Die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 1. Dezember 2014 auf Abweisung der Beschwerde. • Die Bewilligung der Unterschreitung des Grenzabstands durch den gedeckten Sitzplatz sei gestützt auf Art. 77 KRG zu Recht erfolgt. Die schriftliche Vereinbarung liege mit dem Kaufvertrag vom 2. April 2014

- 6 - vor und es seien keine überwiegenden entgegenstehenden öffentlichen Interessen ersichtlich. Der gesetzliche Grenzabstand von 2.5 m sei nur, aber immerhin, gegenüber der als bisherige Grenze bezeichneten Linie zwischen den Punkten 1, 2 und 3 gemäss Plan vom 3. Dezember 2013 einzuhalten. Gegenüber der grün gefärbten neuen Grundstücksgrenze dürfe der Grenzabstand demgegenüber beliebig unterschritten werden. Der Unterstand könne auf diese Grenze gestellt werden. Auch der gemeinsame Grenzpunkt der drei Parzellen 5539, 5561 und 8057 befinde sich noch auf der grün eingezeichneten Linie. Gegenüber der massgeblichen bisherigen Grenze weise der Unterstand einen Abstand von rund 4.7 m auf. • Das Zonenschema lege in Art. 57 BG in der Wohnzone W1 eine Gebäudehöhe von 6 m fest. Die Gebäudehöhe werde bis zu einer Hangneigung von 10 % nach Art. 67 Abs. 2 BG ermittelt. Dort dürfe die Gebäudehöhe im Mittel 6 m nicht

überschreiten. Bei einer Hangneigung von 10 % oder mehr dürfe aber gemäss Art. 67 Abs. 3 BG als Sonderregelung auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2 m überschritten werden. Die zulässige Gebäudehöhe sei der Wert gemäss Zonenschema (Art. 67 Abs. 1 BG). Es handle sich hier nicht um den gemittelten Wert gemäss Art. 67 Abs. 2 BG. In der Wohnzone W1 dürften daher auf der Hangseite bei den Gebäudeecken maximal 6 m und bei den Gebäudeecken auf der Talseite maximal 8 m erreicht werden. Das geplante Einfamilienhaus halte diese Gebäudehöhe ein. Die Auffassung der Beschwerdeführer bedeutete, dass am Hang bei

E. 7.9

m betrage (vgl. S. 5, Ziff. III. 3.).

- 15 - 6. Zusammenfassend lässt sich demnach festhalten, dass der auf Parzelle 5539 geplante Sitzplatz den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m von der westlich des gemeinsamen Grenzpunktes der heutigen drei Parzellen 5539, 5561 und 8057 verlaufenden, bisherigen und beizubehaltenden Grenze zwischen den Parzellen 5539 und 8057 nicht einhält. Diesbezüglich erweist sich die Beschwerde als begründet. Demgegenüber teilt das streitberufene Gericht bezüglich der streitigen Gebäudehöhe die Auffassung der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner, wonach Art. 67 Abs. 3 BG eine Sonderregelung gegenüber Art. 67 Abs. 2 BG für Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von 10 % oder mehr darstellt, weshalb die Bedingung von Art. 67 Abs. 2 BG für solche Gebäude nicht zusätzlich erfüllt sein muss. Bezüglich der gerügten Verletzung der Gebäudehöhe erweist sich die Beschwerde somit als unbegründet. Gesamthaft ist die Beschwerde demnach, nachdem die Beschwerdeführer zudem die Aufhebung des ganzen Baubescheids/Einspracheentscheids Nr. 2014-0098 vom 30. September, mitgeteilt am 3. Oktober 2014, beantragt hatten, teilweise gutzuheissen und die Baubewilligung für den auf zwei Seiten vollständig und auf der Nordseite zu rund einem Fünftel von Wänden umschlossenen und überdachten Sitzplatz aufzuheben. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. 7. Die Beschwerdeführer haben die Aufhebung des ganzen Baubescheids/Einspracheentscheids Nr. 2014-0098 vom 30. September, mitgeteilt am 3. Oktober 2014, beantragt. Damit dringen sie lediglich teilweise, nämlich in Bezug auf den Sitzplatz, durch. Folglich gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zur Hälfte zulasten der Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung und je zu einem Viertel zulasten der Beschwerdegegnerin und der solidarisch haftenden Beschwerdegegner. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der Rechtsvertreter der Be-

- 16 - schwerdeführer reichte am 5. März 2015 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 2'921.40 (inkl. Spesen und MWST) bei einem Aufwand von 10.2 Stunden ein. Davon haben die Beschwerdegegnerin und die solidarisch haftenden Beschwerdegegner den Beschwerdeführern – entsprechend dem Verfahrensausgang – die Hälfte, mithin je Fr. 730.35 bzw. gesamthaft Fr. 1'460.70, zu ersetzen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner reichte am 4. bzw. am 11. März 2015 eine Honorarnote in der Höhe von Fr. 4'430.10 (inkl. Spesen und MWST) bei einem Aufwand von 14.75 Stunden ein. Davon haben die solidarisch haftenden Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern – wiederum entsprechend dem Verfahrensausgang – die Hälfte, mithin Fr. 2'215.05, zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine

Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obliegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist. Demnach erkennt das Gericht:

E. 10

% Neigung bei maximaler Ausnutzung des Spielraums des Baugesetzes nur Häuser entstehen könnten, die auf der Talseite an den beiden Hauptgebäudeecken eine Höhe von je 8 m und hinten eine Höhe von je 4 m ($[8 + 8 + 4 + 4 \text{ m}] : 4 = 6 \text{ m}$) aufwiesen, was so nicht korrekt sein könne. 8. D. _____ und C. _____ (nachfolgend Beschwerdegegner) beantragten am

E. 15

Dezember 2014 die Abweisung der Beschwerde. • Die Kognition des Verwaltungsgerichtes beschränke sich vorliegend praktisch auf eine Willkürprüfung. Das Verwaltungsgericht könne nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweise oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstosse. • Das Näherbaurecht umfasse nicht bloss Parzelle 5561, sondern das Vereinigungsgrundstück 8057, bestehend aus der heutigen Parzelle 8057 und der damit zu vereinigenden Parzelle 5561. Der ursprüngliche Grenzpunkt 5561/8057 könne somit für die Bemessung des Grenzabstandes nicht mehr massgebend sein. Es sei der gesetzliche Grenzab-

- 7 - stand ab der im Plan zwischen den Punkten 1, 2 und 3 eingezeichneten Linie massgebend. Gegenüber der Grundstücksgrenze zwischen der Vereinigungsparzelle 8057 (bisherige Parzelle 8057 inkl. Parzelle 5561) und der Nachbarparzelle 5539 dürfe der Grenzabstand hingegen beliebig unterschritten werden. Die Parteien hätten im Kaufvertrag nicht vereinbart, dass im Bereich der grün eingezeichneten Linie ebenfalls der gesetzliche Grenzabstand ab dem ursprünglichen gemeinsamen Grenzpunkt der drei beteiligten Parzellen eingehalten werden müsse. • Die Auslegung von Art. 67 Abs. 3 BG ergebe, dass diese Norm für Gebäude am Hang mit einer $\geq 10\%$ igen Hangneigung eine abschliessende Sonderregelung vorsehe und nicht in Verbindung mit Art. 67 Abs. 2 BG zu lesen sei. Folglich sei die Gebäudehöhe für Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von $\geq 10\%$ – anders als in Art. 67 Abs. 2 BG – sowohl bergseits als auch talseits zu messen, wobei auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2 m überschritten werden dürfe. Vorliegend werde die zulässige Gebäudehöhe klar eingehalten. 9. Mit prozessleitender Verfügung vom 27. Januar 2015 wies der Instruktor das beschwerdeführerische Gesuch um Sistierung des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens ab. 10. Am 16. Februar 2015 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. • Soweit es – wie vorliegend – um die Anwendung und Auslegung von autonomem Gemeinderecht gehe, sei die Kognition des Verwaltungsgerichtes bloss dann auf eine Willkürprüfung beschränkt, wenn ein Zweifelsfall vorliege, die Auslegung schwierig sei oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen seien. Dass dies im vorliegenden Fall gegeben sei, werde nicht einmal von den Beschwerdegegnern behauptet. • Zutreffend sei, dass sich die Parteien darauf geeinigt hätten, dass der Grenzabstand gegenüber der grün eingezeichneten Linie nicht einzuhalten sei. Ab dem gemeinsamen Grenzpunkt der heutigen Parzellen 8057, 5561 und 5539 in westliche Richtung sei der Grenzabstand aber wieder uneingeschränkt einzuhalten. Es stimme nicht, dass man die Einhaltung bezüglich der im Vertragsplan schwarz

eingezeichneten Grenze zwischen Parzellen 5539 und 8057 (westlich des gemeinsamen Grenzpunktes der heutigen Parzellen 8057, 5561 und 5539) ausdrücklich hätte vorbehalten müssen, zumal hier das Gesetz gelte und lediglich Ausnahmen von der gesetzlichen Regelung zu vereinbaren seien.

- 8 - Diese Vereinbarung beziehe sich hier aber nur auf die grün eingezzeichnete Grenze. Gemäss Art. 64 BG sei die kürzeste, waagrecht gemessene Entfernung zwischen der Umfassungswand des Gebäudes und der Grundstücksgrenze Grenzabstand. Diese betrage hier nur 1.49 m, womit der gesetzliche Grenzabstand um mindestens 1 m unterschritten sei.

- Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner ergebe die Auslegung von Art. 67 Abs. 3 BG, dass mit dieser Norm eine zusätzliche Einschränkung der talseitigen Gebäudehöhe bei Bauten am Hang angestrebt worden sei, um im steileren Gelände überhohe talseitige Fassaden zu verhindern. Auch bei Gebäuden am Hang mit über 10 % Neigung sei niemand gezwungen, bei der talseitigen Fassade die 8 m voll auszuschöpfen. Dies wäre tatsächlich abstrus. Gerade der von der Beschwerdegegnerin dargestellte Gebäudetyp wäre indes nach deren Auslegung nicht ausgeschlossen. Sodann sei auch der Hinweis auf eine angebliche Praxis der Beschwerdegegnerin aufgrund der klaren gesetzlichen Bestimmung von Art. 67 Abs. 2 BG unbehelflich. Es fehle Seitens der Beschwerdegegnerin eine schlüssige Begründung, weswegen Art. 67 Abs. 2 BG bei einer Hangneigung von 10 % und mehr nicht zur Anwendung kommen solle.

11. Die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner verzichteten am 2. März 2015 auf die Einreichung einer Duplik. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie im angefochtenen Baubescheid/Einspracheentscheid Nr. 2014-0098 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene kommunale Bau-

- 9 - bescheid/Einspracheentscheid Nr. 2014-0098 vom 30. September, mitgeteilt am 3. Oktober 2014, mit welchem die Beschwerdegegnerin die von den heutigen Beschwerdeführern erhobene Einsprache abgewiesen und den Beschwerdegegnern gleichzeitig die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen erteilt hat, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. In formeller Hinsicht gilt es zunächst festzuhalten, dass auf den von der Beschwerdegegnerin beantragten Augenschein im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren verzichtet werden kann. Denn einerseits sind die Akten hinsichtlich der strittigen Grenzabstände schlüssig und erfordern insofern keine weiteren Abklärungen und andererseits sind hinsichtlich der zur Diskussion stehenden Gebäudehöhe bloss Rechtsfragen zu beantworten. Vor diesem Hintergrund kann in Anwendung der antizipierten Beweiswürdigung (vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 127 V 491 E.1b, 124 V 90 E.4b, 122 V 157 E.1d mit Hinweisen) von der Durchführung eines Augenscheins abgesehen werden.

3. Mit Blick auf die Kognition des Verwaltungsgerichtes gilt es

zunächst fest- zuhalten, dass das öffentliche Baurecht im Kanton Graubünden grundsätzlich in den Autonomiebereich der Gemeinden fällt. In Bezug auf all jene Fragen, die im kantonalen Gesetz keine abschliessende Regelung gefunden haben und bei denen den Gemeinden eine relativ erhebliche Gestaltungsfreiheit zusteht, stellen die Vorschriften der kommunalen Bauordnungen autonomes Gemeinderecht dar (BGE 128 I 3 E.2b). Die Gemeindeautonomie bezieht sich dabei nicht nur auf die Rechtsetzung,

- 10 - sondern auch auf die Rechtsanwendung und -auslegung, wenn die anwendbare Bestimmung dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das Verwaltungsgericht hat sich dann bei der Anwendung und Auslegung solcher Normen Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat bzw. wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.4c). 4. a) Hinsichtlich einer allfälligen Verletzung des Grenzabstands für Nebenbauten stellen sich die Beschwerdeführer auf den Standpunkt, dass der überdachte sowie an zwei Seiten vollständig und an der Nordseite zu rund einem Fünftel von Wänden umschlossene Sitzplatz den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m um 1.01 m unterschreite. Im Kaufvertrag vom 2. April 2014 sei – neben dem Erwerb der heutigen Parzelle 5561 durch die Beschwerdeführer und deren Vereinigung mit der Parzelle 8057 – zwar ein Näherbaurecht eingeräumt worden. Darin werde die Grenze zwischen den heutigen Parzellen 5039 und 5561 als nicht massgebend bezeichnet. Gegenüber der bisherigen Grenze sei der Grenzabstand indes einzuhalten, zumal ein Näherbaurecht in Bezug auf den heutigen Grenzverlauf zwischen Parzellen 5539 und 8057 nicht Gegenstand des Dienstbarkeitsvertrages sei. Folglich sei aber der Grenzabstand ab dem gemeinsamen Grenzpunkt der heutigen Parzellen 8057, 5561 und 5539 in westliche Richtung vorbehaltlos einzuhalten.

- 11 - Demgegenüber argumentieren die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner, dass die Bewilligung der Unterschreitung des Grenzabstands durch den gedeckten Sitzplatz gestützt auf Art. 77 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) zu Recht erfolgt sei. Die schriftliche Vereinbarung liege mit dem Kaufvertrag vom 2. April 2014 vor und es seien keine überwiegenden entgegenstehenden öffentlichen Interessen ersichtlich. Der gesetzliche Grenzabstand von 2.5 m sei bloss gegenüber der als bisherige Grenze bezeichneten Linie zwischen den Punkten 1, 2 und 3 gemäss Plan vom 3. Dezember 2013 einzuhalten. Gegenüber der grün gefärbten neuen Grundstücksgrenze dürfe der Grenzabstand dagegen beliebig unterschritten werden. Auch der gemeinsame Grenzpunkt der drei Parzellen 8057, 5561 und 5539 befinde sich noch auf der grün eingezeichneten Linie. b) Wie das Verwaltungsgericht bereits in PVG 1989 Nr. 24 festgehalten hat, umfasst der Begriff des Gebäudes "im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen". Vor dem Hintergrund dieser Begriffsdefinition erhellt, dass der auf Parzelle 5539 geplante, überdachte und mit zwei Seitenwänden versehene Sitzplan als ein Gebäude zu qualifizieren ist. Selbst wenn dem indes nicht so wäre, müssten gemäss Art. 76 Abs. 1 KRG offene,

überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen die Grenzabstände für Gebäude einhalten. Somit muss der geplante Sitzplatz – ob dieser nun als Gebäude qualifiziert wird oder nicht – den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m gemäss Art. 65 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde X. _____ (BG; Nr. 611) einhalten, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Beschwerdegegerin und die Beschwerdegegner stellen sich – wie gesehen – auf den Standpunkt, dass im Kaufvertrag vom 2. April 2014 ein Näherbaurecht zugunsten des Grundstücks 5539 und zulasten des Grundstücks 8057 begründet worden sei. Folglich sei der

- 12 - gesetzliche Grenzabstand von 2.5 m nur, aber immerhin, gegenüber der als bisherige Grenze bezeichneten Linie zwischen den Punkten 1, 2 und 3 gemäss Plan vom 3. Dezember 2013 einzuhalten. Gegenüber der neuen Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 5539 und der Vereinigungsparzelle 8057 dürfe der Grenzabstand demgegenüber beliebig unterschritten werden. Dabei verkennen die Beschwerdegegerin und die Beschwerdegegner indes, dass sich das im Kaufvertrag vom 2. April 2014 enthaltene Näherbaurecht lediglich auf die grüne Linie (Grenze zwischen der Parzelle 5539 und der mit Parzelle 8057 zu vereinigenden Parzelle 5561), zu der allerdings auch noch der gemeinsame Grenzpunkt der heutigen drei Parzellen 5539, 5561 und 8057 gehört, bezieht, nicht aber auf die weiter westlich verlaufende, bisherige und beizubehaltende Grenze zwischen Parzellen 5539 und 8057. Von dieser Grenze hat die geplante Sitzplatzbaute den gesetzlichen Grenzabstand von 2.5 m, unbesehen des zwischen der Beschwerdegegerin und den Beschwerdeführern im Kaufvertrag vom 2. April 2014 vereinbarten Näherbaurechts, vorbehaltlos einzuhalten. Diese Vorgabe erfüllt der geplante Sitzplatz indes – wie der beschwerdeführerischen Beilage 8 zu entnehmen ist – nicht. Entgegen der in der Vernehmlassung der Beschwerdegegner (vgl. S. 10 Ziff. 19) geäusserten Auffassung hätte man die Einhaltung der Grenzabstände bezüglich der Grenze zwischen den Parzelle 5539 und 8057 (westlich des gemeinsamen Grenzpunktes der heutigen Parzellen 8057, 5561 und 5539) auch nicht explizit vorbehalten müssen. Wie bereits die Beschwerdeführer replicando (S. 6 Ziff. IV. 1.) zu Recht ausgeführt haben, gelten die gesetzlichen Grenzabstände ohne entsprechende Vereinbarung. Zu vereinbaren sind lediglich Abweichungen und Ausnahmen von der gesetzlichen Regelung (vgl. Art. 77 Abs. 1 KRG). Diese beziehen sich vorliegend aber gemäss dem klaren Wortlaut des im Kaufvertrag vom 2. April 2014 vereinbarten Näherbaurechts bloss auf die grün markierte Grenze zwischen der mit der Parzelle 8057 zu vereinigenden Parzelle 5561 und

- 13 - der Parzelle 5539. Folglich wurde aber die Baubewilligung für den geplanten Sitzplatz zu Unrecht erteilt und ist daher diesbezüglich aufzuheben. 5. a) Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Gebäudehöhe. Art. 67 Abs. 3 BG sei nicht als *lex specialis* gegenüber Art. 67 Abs. 2 BG zu verstehen. Vielmehr sei Art. 67 Abs. 3 BG in Zusammenhang mit Abs. 2 selbiger Norm zu lesen. Demnach sei die Gebäudehöhe auch bei Gebäuden am Hang mit einer Hangneigung von 10 % oder mehr nach Art. 67 Abs. 2 BG zu ermitteln. Art. 67 Abs. 3 BG beschränkte in solchen Fällen zusätzlich die talseitige Gebäudehöhe auf einen Wert von maximal 2 m höher als die zulässige maximale Gebäudehöhe. Demgegenüber erachten die Beschwerdegegerin und die Beschwerdegegner Art. 67 Abs. 3 BG als abschliessende Sonderregelung, welche nicht in Verbindung mit Abs. 2 selbiger Norm zu lesen sei. Die Gebäudehöhe sei für Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von $\geq 10\%$ – anders als dies Art. 67 Abs. 2 BG vorsehe – sowohl bergseits als auch talseits zu messen, wobei auf der Talseite die gemäss

Zonenschema zulässige Gebäudehöhe um maximal 2 m überschritten werden dürfe. In der Wohnzone W1 dürfte daher die Gebäudehöhe auf der Hangseite maximal 6 m und auf der Talseite maximal 8 m betragen. b) Gemäss Art. 67 Abs. 1 BG wird die zulässige Gebäudehöhe durch die Zonenvorschriften (Zonenschema) bestimmt. Das Zonenschema legt in Art. 57 BG für die hier zur Diskussion stehende Wohnzone W1 eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 6 m fest. Die Gebäudehöhe in der Ebene bzw. bis zu einer Hangneigung von 10 % wird nach Art. 67 Abs. 2 BG bestimmt, wonach als Gebäudehöhe das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, gilt. Bei Attikageschossen wird die Gebäudehöhe bis oberkant Mauerkrone oder Brüstung gemessen. Bei einer Hangneigung von 10 %

- 14 - oder mehr darf gemäss Art. 67 Abs. 3 BG auf der Talseite die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2 m überschritten werden. Das Streitberufene Gericht teilt die Auffassung der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner, wonach Art. 67 Abs. 3 BG eine Sonderregelung gegenüber Art. 67 Abs. 2 BG für Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von 10 % oder mehr darstellt. Jedenfalls erweist sich die Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerin keinesfalls als sachlich unvertretbar und verstösst überdies auch nicht gegen allgemeine Rechtsgrundsätze (vgl. dazu vorstehend E.3). Die Bedingung von Art. 67 Abs. 2 BG, mithin die Einhaltung der Mittel aller Hauptgebäudeecken, muss für solche Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von 10 % oder mehr nicht zusätzlich erfüllt sein. Alles andere würde dem Sinn und Zweck dieser Norm widersprechen. Denn Art. 67 Abs. 3 BG bezieht sich nicht auf die "Gebäudehöhe", sondern auf die "zulässige Gebäudehöhe", während Art. 67 Abs. 2 BG nur von der "Gebäudehöhe" spricht. Für Gebäude am Hang mit einer Hangneigung von 10 % oder mehr bedeutet dies, dass diese nur – aber immerhin – die "zulässige Gebäudehöhe", welche gemäss Art. 67 Abs. 1 BG durch die Zonenvorschriften (Zonenschema) bestimmt wird, einhalten müssen und diese auf der Talseite um maximal 2 m überschreiten dürfen. Dass solche Gebäude am Hang auch noch die "Gebäudehöhe" im Sinne von Art. 67 Abs. 2 BG einhalten müssten, ist in Art. 67 Abs. 3 BG nicht vorgesehen. In der hier interessierenden Wohnzone W1 darf daher die Gebäudehöhe bei den Gebäudeecken auf der Hangseite maximal 6 m bzw. bei den Gebäudeecken auf der Talseite maximal 8 m betragen. Dass das auf Parzelle 5539 geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung diese Gebäudehöhe einhält, wird von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt. Vielmehr führten die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeschrift vom 10. November 2014 selber aus, dass die rückwärtige Gebäudehöhe hier 6 m und die Gebäudehöhe auf der Talseite 7.7 m und

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