

GR_GERICHTE R 2014 42 vom 11. November 2014

GR Gerichte, 2014-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_42

FR: GR_GERICHTE R 2014 42 du 11 novembre 2014

IT: GR_GERICHTE R 2014 42 del 11 novembre 2014

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 3

Die vom (Wein-)Berg aus gut einsehbare Dachlandschaft

E. 4

Das Wechselspiel von Hauptbauten und Nebenbauten, bzw. von (zusammengebauten) Wohnhäusern und Ställen (Stein/Holz; massivleicht; weiss-grau/ braun-schwarz)

E. 5

Schlanke Baukörper, vor allem bei Mehrfamilienhäusern

E. 6

Einfriedungs- und Umfassungsmauern, Kies- und Strassenbeläge

E. 7

Reben, Obstbäume und Bepflanzungen Art. 53 Abs. 1 BG – Dachvorschriften 1Dächer sind in Bezug auf Dachform und Material als gestalterische Einheit mit der umgebenden Bausubstanz und der Siedlungsstruktur zu gestalten. Art. 56 BG – Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern 1Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Abgrabungen und Aufschüttungen müssen dem umgebenden natürlichen Gelände angepasst werden. 2Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Mittel maximal 0.8 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen und höchstens ein Drittel der projizierten Fassadenlinie umfassen. Drängen sich aus gestalterischen Gründen weitergehende Abgrabungen oder Aufschüttungen auf, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren. 3Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken. Art. 61 Abs. 1 BG – Pflichtparkplätze / Abstellplätze für Fahrzeuge 1Bei neuen Gebäuden sowie bei Umbauten und Erweiterungen, welche zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, hat die Bauherrschaft auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten oder die erforderlichen Rechte für die dauernde Benützung von Abstellplätzen auf fremdem Boden nachzuweisen. Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG – Bauabstände (1. Gebäude)

- 25 - 1Bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, ist gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt. 2Zwischen Gebäuden ist ein Gebäudeabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht

grössere Gebäudeabstände vorschreibt. Art. 76 Abs. 2 und 3 KRG – Bauabstände (2. Weitere Bauten/Anlagen) 2Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch maximal 2.5 m ein-zuhalten. 3Bei Grabungen ist ein Grenzabstand von 0.5 m, gemessen von der Ober- kante der Grabenböschung, einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück durch eine Stützmauer oder vergleichbar bauliche Massnahmen gesichert, braucht kein Grenzabstand eingehalten zu werden. Art. 77 Abs. 1 KRG – Bauabstände (3. Unterschreitungen) 1Die kommunale Baubehörde kann Unterschreitungen der in diesem Gesetz und im Baugesetz der Gemeinde festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die kommunale Baubehörde verfügt die Anmerkung der Unterschreitung im Grundbuch. Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG – Verfahrenskosten/Bewilligungsverfahren 1Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. 2Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Im Lichte dieser zitierten Gesetzesbestimmungen (BG; KRG) sowie der ortsbildspezifischen Fachdokumentation (Merkblatt zum Gebäudeinventar) gilt es vorliegend nun im Einzelfall bezüglich der - 26 - Parzellen 421 und 422 in der Kernzone (welche derzeit noch mit Gebäuden der Kategorie 2 überbaut ist) zu entscheiden, ob die angefochtenen Verfügungen der Beschwerdegegnerin 1 aufzuheben oder zu schützen sind. b) Im Nachgang zu den beiden Verwaltungsgerichtsurteilen vom 28. Februar 2012 (Verfahren R

E. 11

79) erarbeitete die Beschwerdegegnerin 1 aktenkundig ein Merkblatt zum Gebäudeinventar nach Art. 32 BG, welches vom Gemeindevorstand am 15. Juni 2012 genehmigt wurde. Die Erarbeitung eines solchen Merkblattes als Arbeitshilfe zur Erstellung von Gebäudeinventaren ist sachlich gerechtfertigt, eröffnet ein solches Arbeitsinstrument (Merkblatt) doch die einfache und praktikable Möglichkeit, eine Verstetigung der kommunalen Praxis zur Erstellung von Gebäudeinventaren nachhaltig zu entwickeln, welche diesen Namen auch verdient. Wie den von der Beschwerdegegnerin 1 im Anhang zum Merkblatt „eingereichten Dokumenten“ (vgl. Beilage 2.2 bzw. beschwerdegegnerische Akten [Bg 1- act.2.2]) entnommen werden kann, enthält diese fotografische, planerische und gebäudespezifische Zusammenstellung der dort noch bestehenden (alten) Gebäude auf den Parzellen 421 und 422 alle notwendigen Angaben, um als „Gebäudeinventar“ im Sinne von Art. 32 BG taxiert werden zu können. Der aufgeführte Situationsplan (mit den rot markierten, zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden 5, 5-A, 6, 6-A [Stall] und 6-B [Holzschopf]), die beigelegten Fotos 1-3 (mit den rot markierten Abbruchstellen und den IST-Gebäudezuständen), und den Grundrissen (Gebäude 5: mit Dachstock, 2. Obergeschoss, 1. Obergeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss, alles im Massstab 1:100; Gebäude 5-A mit EG und UG) sowie 15 Bildaufnahmen innen und aussen der zwei

erwähnten Gebäude; Gebäude 6/6A: mit Dachstock, 2. OG, 1. OG, EG und UG zuzüglich Schnittplan des Gebäudes 6 im Massstab 1:100 sowie

- 27 - 37 Bildaufnahmen innen und aussen) ergeben in ihrer Gesamtheit ein aussagekräftiges Bild über die Zustände vor Ort. Aus diesen inventarisierten Gebäudeunterlagen geht überdies auch die von den Gebäulichkeiten auf den Parzellen 421 und 422 bisher beanspruchte Grundfläche hervor. Das Gebäude 6 (auf Parzelle 421) in der fraglichen Kernzone – welches in seinen Ausdehnungen weitgehend dem Gebäude 5 (auf Parzelle 422) entspricht – ist ferner noch in seiner Höhe und Länge/Breite mit einem Schnitt dokumentiert (Bg 1-act.1.8). Hinzu kommen die von allen Gebäulichkeiten vorliegenden zahlreichen Fotos – zuzüglich der 33 Fotos anlässlich des gerichtlichen Augenscheins aus sechs verschiedenen Aussenstandorten bzw. Gesichtspunkten (vgl. Projektmodell aus Vogel- und Seitenperspektive; Gerichtsfotos 1-8 am Standort 6) – welche ebenfalls Aufschluss über die Gebäudedimensionen (aufgrund der gut sichtbaren Profilstangen) geben und das Innere der Gebäude anhand 33 kleinformatiger Farbfotos zeigen. Diese Bild- und Plandokumentation (Bg 1-act. 2.2) gibt in ihrer gesamten Betrachtungsweise einen sehr aussagekräftigen Eindruck und guten Überblick über die bestehenden Gebäulichkeiten (vor Baubeginn) und sie kann daher – wie vom Merkblatt verlangt – auch eine zuverlässige Grundlage zur Beurteilung des auf den Parzellen 421 und 422 geplanten Neubauprojekts darstellen. Soweit die Beschwerdeführer noch gerügt haben, es fehle ein Kommentar zum vorliegenden Gebäudeinventar, ist dieser Einwand ebenso unbegründet. Ein Inventar stellt nämlich eine Sammlung der bestehenden Fakten dar und muss nicht kommentiert sein. Es bildet indessen die Grundlage für die Beurteilung eines späteren/künftigen Bauvorhabens und (erst) in diesem Zusammenhang ist es zu kommentieren und zu diskutieren. Die Beschwerden erweisen sich folglich unter dem Aspekt eines angeblich fehlenden bzw. völlig ungenügenden Gebäudeinventars als unbegründet. Eine Gesetzesverletzung der Art. 13, 17, 20 und Art. 32 BG oder die

- 28 - Missachtung der Vorgaben im Merkblatt zum Gebäudeinventar im generell geschützten Siedlungsbereich ist damit klarerweise zu verneinen. c) Obwohl die Gebäude 5/5-A und 6/6-A-B in der fraglichen Kernzone – wie dem Schreiben der Denkmalpflege des Kantons Graubünden vom 2. Juli 2013 entnommen werden kann (Bg 1-act.2.3) - Bauten der Kategorie 2 gemäss Merkblatt darstellen, hat die Beschwerdegegnerin 1 den Bauberater der kantonalen Denkmalpflege zur Beurteilung beigezogen. Diese fachkundige Amtsstelle führte im erwähnten Schreiben aus, dass sie das fragliche Abbruch- und Neubauprojekt auf den Parzellen 421 und 422 aus denkmalpflegerischer Sicht überprüft habe. Die hier zur Diskussion stehende Gemeinde gehöre gemäss ISOS (= Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) zu den diesbezüglich besonders erhaltens- und schützenswerten Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Das Projekt sei in der Aufnahmekategorie AB mit Erhaltungsziel A, das heisst mit ursprünglicher Substanz bzw. Struktur registriert. Das Erhaltungsziel dieser Aufnahmekategorie sei folgendermassen definiert: Erhalten der Substanz – alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Ein störender Eingriff befinde sich in der näheren Umgebung, nämlich auf Parzelle 842. Der Freiraum zwischen den Siedlungsarmen sei auf dieser Parzelle überbaut worden. Die Denkmalpflege begrüsse jede Anstrengung, welche die Situation zu verbessern versuche. Das Hauptziel sei, das Fremdelement (Mehrfamilienhaus auf Parzelle 842) in den Siedlungsbereich zu integrieren. Es handle sich auf den Nachbarparzellen 421 und 422 um Gebäude der Kategorie 2 gemäss Merkblatt. Das Neubauprojekt (Baugesuch 606/13) sehe

den Abbruch der dort gelegenen Gebäude 5/5- A und 6/6-A-B vor, um diese durch neue Volumina zu ersetzen, die in Körnung, Stellung und Zwischenräumen ein Bindeglied zwischen dem klar definierten Gassenraum auf der einen Seite (Nordflanke) und dem

- 29 - Mehrfamilienhaus auf der oberen Grenze des Freiraums (Südflanke) schaffen könnten. In dieser Hinsicht sei der Abbruch der bestehenden Gebäude ausnahmsweise aus Sicht der Denkmalpflege vorstellbar. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts und der Bauausführung sei für die Detailgestaltung und Materialwahl höchste Sorgfalt erforderlich. Es sei diesbezüglich das Einvernehmen mit der örtlichen Baubehörde und dem Bauberater der Gemeinde zu finden. - Aus dem soeben Gesagten folgt, dass die fachkundige Denkmalpflege (gestützt auf das Erhaltungsziel A der Aufnahmekategorie AB des ISOS) demnach grössten Wert darauf legt, den störenden Eingriff auf der Parzelle 842 der Beschwerdeführer 2 (Haus 240; STWEG) in den Siedlungsbereich zu integrieren. Die Denkmalpflege erachtet die projektierten Gebäude offenbar als dazu geeignet, eine gewisse harmonische Verbindung zum Siedlungsbereich herzustellen und dadurch den Übergang vom fremdkörperartigen MFH auf Parzelle 842 (3-stöckig) im Süden zur ortsüblichen Bautiefenbebauung (2- stöckig) möglichst schonungsvoll bzw. orts- und landschaftsbildverträglich sicherzustellen. Weil das geplante Bauprojekt auf den Parzellen 421 und 422 die zu füllende Baulücke zwischen der Parzelle 842 (im Süden) und der Gassenstrassenparzelle 394 (im Norden) vernünftig zu schliessen vermag, wurde ein Abbruch der bestehenden Gebäude 5/5-A und 6/6-A-B auf den Parzellen 421 und 422 eben auch – wie projektiert – aus Sicht der Denkmalpflege für möglich und sachlich vertretbar eingestuft. Dem ist hier umso mehr zuzustimmen, wenn berücksichtigt wird, dass der Bauberater der Denkmalpflege noch ausdrücklich darauf hinwies, dass für die Detailgestaltung und Materialwahl höchste Sorgfalt geboten sei. Unbestritten hat die Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrin) diesbezüglich mit der örtlichen Baubehörde und dem Bauberater der Beschwerdegegnerin 1 eine einvernehmliche Baugestaltungslösung gefunden (vgl. Modellfotos des Gerichts am Standort 6 des gerichtlichen Augenscheins; insbesondere die Fotos 1-8 mit Giebeldachgestaltung; gemischter

- 30 - Materialwahl [Fassadenmauerwerk weiss kombiniert mit Holzverkleidung braun und Innenbalkone mit braunen Holzgeländern]; ortstypischer Staffelung von Haupt- und Nebengebäude mit Gebäudeausrichtung [Ost- West] für Hauptbaute entlang Oberdorfasse und damit dem Erhalt der charakteristischen Gassenwirkung mit Fortsetzung der früheren Häuserzeile). Der Bauberater war denn auch unbestritten an neun von zehn Sitzungen der Baukommission präsent, womit das Bemühen einer möglichst sorgfältigen, ausgewogenen, allen Interessen gebührend Rechnung tragenden und speziell ortsbildgestalterisch optimierten Projektlösung hinreichend erstellt ist. Die Denkmalpflege hat also nicht bloss den Abbruch, sondern auch den projektierten Neubau für möglich erachtet. Aus Sicht des streitberufenen Verwaltungsgerichts gibt es keinen Grund, von dieser Beurteilung der zuständigen Fachstelle abzuweichen. Selbst die Masterarbeit der Fachleute einer Universität vom 11. November 2005 (Bg 1-act. 2.1; Siedlungsinventar), welche der Denkmalpflege für ihre Beurteilung vorlag, sowie die darin enthaltenen Feststellungen für die abzubrechenden Gebäude und die Beurteilung des Bündner Heimatschutzes, der zudem über keinen Beurteilungsauftrag der Beschwerdegegnerin 1 verfügt, vermögen daran nichts zu ändern. Die kommunal geforderten Gestaltungskriterien nach Art. 52 BG (vgl. vorne in E.3a Aufzählung Ziff. 1-7) sind vielmehr allesamt klarerweise erfüllt (vgl. dazu Gerichtsfotos 1-5 am Standort 2 betreffend umliegend bestehender Dachlandschaft und Gerichtsfotos 1-4

am Standort 4 betreffend Aussenwirkung vom hangseitig rund 300 m entfernt gelegenen Rebberg aus). Das geplante Bauvorhaben nimmt die Siedlungsstruktur in der betreffenden Kernzone mit den drei Neubauten gut auf und ergänzt diese angemessen. Die Gebäudevolumina mit dem niedrigeren Gebäude entlang der Oberdorfstrasse (mit ihrer Falllinie auf der Ost-West-Achse) und dem grösseren und höheren Gebäude im rückwärtigen Bereich entspricht der

- 31 - vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Gliederung der Bauten beachtet die ortstypische Hof- und Gassenstruktur. Zudem integriert das Bauvorhaben auf den Parzellen 421 und 422 den störenden Eingriff auf der im Süden angrenzenden Nachbarzelle 842 der Beschwerdeführer 2 (Haus 240; STWEG) in den sonst historisch gewachsenen Siedlungsbereich vor Ort (Häuserzeile entlang Oberdorfstrasse aus 17. Jahrhundert). Die in Art. 52 Ziff. 4 BG noch eigens statuierte Wechselbeziehung zwischen gemauertem Fassadenteil und den Fassadenteilen in Holz wird funktional nachvollzogen. Die geplanten Baukörper sind bezüglich Fassaden und Fenstereinteilung schlicht gehalten, haben keine komplizierten An- und Aufbauten und verfügen über innenliegende Balkone. Sie sind ortsüblich schlank (Art. 52 Ziff. 5 BG). Die Gesamthöhe der Bauten verträgt sich mit der sie umgebenden Dachlandschaft und hält einem Vergleich mit Nachbarliegenschaften stand (vgl. erneut die Gerichtsfotos 1-5 am Standort 2 sowie Fotos 1-4 am Standort 4). Aufgrund dieser Erkenntnisse ist das Gericht zur Überzeugung gelangt, dass die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Interessensabwägung – gestützt auf das Gebäudeinventar sowie die konkreten Projektunterlagen (Bg 1-act.1.4-1.14) - das strittige Bauvorhaben bezüglich Gestaltung zu Recht als bewilligungsfähig taxierte und daher auch die entsprechende Bewilligung erteilte. Die Beschwerden erweisen sich somit bezüglich Missachtung der Bauästhetik bzw. Nichtbeachtung der auf den Parzellen 421 und 422 (ISOS-geschützte Kernzone) rechtlich erlaubten Abbruch- und Neubauaktivitäten als insgesamt unbegründet. Eine Verletzung der Art. 52 und Art. 53 Abs. 1 BG ist demnach zu verneinen. d) Im Weiteren gilt es den Einwand der Grenzabstandsverletzung zwischen der Garageneinfahrt und Parzelle 420 des Beschwerdeführers 1 sowie der Grenzabstandsverletzung zwischen den neu geplanten Häusern 1 und 2 auf den Parzellen 421 und 422 und den bereits bestehenden –

- 32 - ehemals bis an die Grenze gebauten Gebäude auf Parzelle 420 zu klären und zu entscheiden (vgl. Wortlaut in Art. 18 BG in Verbindung mit Art. 75- 77 KRG). Im konkreten Fall verhält es sich dazu so, dass kein Grenzabstand zwischen der Garageneinfahrt und der Parzelle 420 eingehalten werden muss, weil die Garageneinfahrt unterirdisch ist (Art. 18 Abs. 5 BG) und in den bestehenden Stall (derzeit als Gebäude 6-A bezeichnet) respektive in den wieder aufzubauenden Stall, welcher besitzstandsgeschützt ist, integriert wird. Nach den vorgelegten und von der Beschwerdegegnerin 1 bereits genehmigten Bau- und Katasterplänen wird dieser Stall bis auf die Höhe oberkant Tennboden abgerissen, künftig als Abstellraum genutzt und mit einem Flachdach eingedeckt werden. Der unbebaute Raum zwischen Stallfassade und Strasse bildet dabei die Zufahrtsfläche (vgl. Bg 1-act.1.3 [alt] und Bg 1-act.1.5 [neu]). Was den Grenzabstand des neu geplanten Hauses 1 zur nordwestlich gelegenen Parzelle 420 des Beschwerdeführers 1 betrifft, so beträgt dieser Abstand exakt 4.13 m, derjenige des Hauses 2 zur Grenze von Parzelle 420 immerhin noch 2.5 m (Bg 1-act.1.4), was nach Art. 75 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 sowie Art. 13 BG zulässig ist. Anzumerken bleibt, dass auch kein doppelter Grenzabstand (2.5 m + 2.5 m = 5.0 m) eingehalten werden muss. Diese Grundregel gilt nur dann nicht, wenn eine altrechtliche Baute den Grenzabstand

unterschreitet oder - wie hier - ehemals auf die Grenze gebaut wurde, weil sonst die Einhaltung des ganzen neurechtlichen Grenzabstandes einseitig zulasten der Nachbarparzelle (hier Parzelle 421 bzw. zum Nachteil von Haus 2) erfolgen würde. Ein bauwilliger Nachbar würde dadurch zweifach bestraft, indem er einmal den auf die Grenze gestellten, baurechtswidrig gewordenen Altbau weiterhin dulden müsste (hier Gebäude 7 und 8-A auf Parzelle 420) und seinerseits noch den doppelten Grenzabstand (2 x 2.5 m) einhalten müsste. Die Bevorteilung des Eigentümers der altrechtlichen Baute erweist sich als derart stossend, dass sie offensichtlich nicht die

- 33 - Regelungsabsicht des Gesetzgebers gewesen sein kann. Das Bündner Verwaltungsgericht hat bereits in früheren Fällen entschieden, wie bei solchen Konstellationen zu verfahren sei. Ausgangspunkt war ebenfalls eine auf dem Nachbargrundstück lange vor dem Inkrafttreten des geltenden Rechts realisierte Altbau, die den zonengemässen Grenzabstand nicht einhielt und diesbezüglich auch nicht über ein Näherbaurecht verfügte. In dieser Situation komme der allgemein bekannte Grundsatz zur Anwendung, wonach die bauliche Situation desjenigen, der nach Inkrafttreten der geltenden Bauordnung baue, durch den Altbau auf dem Nachbargrundstück aus der Zeit vor Inkrafttreten dieser Bauordnung nicht verschlechtert werden sollte, weil der Altbau näher an der gemeinsamen Grenze stehe, als es nach der neuen Regelung zulässig wäre (PVG 2010 Nr. 23). Genauso verhält es sich auch im konkreten Fall, weil die Beschwerdegegnerin 2 sicherlich nicht dafür bestraft werden darf, dass die längst bestehenden Gebäude des Beschwerdeführers 1 früher direkt an die Grenze zwischen den Parzellen 420 und 421 gebaut wurden und somit eben keinen gesetzlichen Mindestabstand einhielten. Wie das Bundesgericht ausserdem im Urteil 1C_199/2010 vom 30. Juni 2010 in E.3.2, Abschnitt 2 noch bekräftigte, steht das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dieser Praxis keineswegs allein da. Auch in anderen Kantonen mit vergleichbaren Rechtsgrundlagen - wie Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG - behandle die Rechtsprechung die Fälle, in denen ein Bauprojekt auf einen benachbarten Altbau treffe, der die Grenzabstände nicht einhalte, in gleicher Weise. Aus den Materialien zum KRG ergebe sich jedenfalls kein Hinweis darauf, dass man diese Praxis im Sinne eines qualifizierten Schweigens des Gesetzgebers hätte ausschliessen wollen. Die vom Verwaltungsgericht getroffene - im erwähnten Urteil 1C_199/2010 in E.2.2, Abschnitt 2 erneut bestätigte -, auf langjähriger Praxis (PVG 1975 Nr. 32) beruhende Lösung sei sachgerecht und keineswegs willkürlich.

- 34 - Die Einwände bezüglich Grenzabstandsverletzung des Beschwerdeführers 1 zwischen den Nachbarparzellen 420 und 421 erweist sich deshalb im Ergebnis ebenfalls als unbegründet. Eine Verletzung von Art. 18 BG oder Art. 75 KRG liegt nicht vor. e) Insofern der Beschwerdeführer 2 vorab auch noch die Zufahrt zur westlich gelegenen Wingertparzelle 878 bemängelte und von einer unzulässigen Terrainaufschüttung samt Erstellung einer Böschung gegenüber seiner Parzelle 842 ausging, gilt es klarzustellen, dass die Beschwerdegegnerin 2 (Bauherrin) sowohl im Verlaufe dieses behördeninternen Verfahrens als auch im Zuge des gerichtlichen Augenscheins garantierte, dass entlang der Ostfassade des geplanten Hauses 2 auf Parzelle 421 ein genügend breiter Streifen freigehalten werde, damit das Befahren mit Wingerttraktoren zur Bewirtschaftung von Parzelle 878 möglich bleibe. Weiter sicherte sie dem Beschwerdeführer 2 und Eigentümer der bereits mit einem Mehrfamilienhaus (STWEG) überbauten Nachbarparzelle 842 zu, dass sämtliche Abgrabungen und die Erstellung von allfälligen Böschungen auf den Parzellen 421 und 878 ohne Inanspruchnahme der Parzelle 842 erfolgen würden (vgl. dazu

Bg 1-act.1.9 und 1.10; sowie Gerichtsfoto 6 am Standort 2). Bei diesen glaubhaften Versprechungen und einleuchtenden Zusicherungen ist die Beschwerdegegnerin 2 zu behaften. Ein Verstoss gegen Art. 56 BG ist zu verneinen. f) Zum Einwand der „Unterschreitung“ des gesetzlichen Gebäudeabstands (Art. 18 Abs. 2 BG in Verbindung mit Art. 77 Abs. 1 KRG) zwischen dem neu geplanten Haus 1 auf Parzelle 422 und dem geplanten Haus 2 auf Parzelle 421 (vgl. Bg 1-act.1.4, woraus die Einhaltung des Grenzabstands von 2.5 m hervorgeht) übten die Beschwerdeführer in der Replik vom 23. Juni 2014 (Ziff. 9 S. 6) sodann nur noch appellatorische Kritik, weshalb das Gericht darauf nicht weiter eingeht.

- 35 - g) Die geplanten Terrainaufschüttungen bei der Tiefgarageneinfahrt im nord-westlichen Teil der Parzelle 421 sowie die geplanten Bodenabgrabungen entlang der Südwestfassade der Häuser 1 und 2 gehen allesamt deutlich aus den Fassadenplänen (vgl. Bg 1-act.1.7) sowie aus dem Plan „Abgrabungen“ (Bg 1-act.1.10) hervor. Eine Besonderheit bildet dabei die Tatsache, dass speziell am Plan „Abgrabungen“ die jeweils aneinandergereihten Fassaden des geplanten Hauses 1 auf Parzelle 422 und des geplanten Hauses 2 auf Parzelle 421 separat und „aufgewickelt“ illustriert bzw. abgebildet werden. Wie sich auch im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins gezeigt hat, können die dafür erforderlichen Terrainveränderungen nicht als überdimensioniert und somit landschaftlich nicht mehr vertretbar qualifiziert werden (vgl. Gerichtsfoto 1 am Standort 3, die Foto 1 am Standort 5 sowie besonders die Modellfotos 3 und 4 am Standort 6). Dasselbe gilt im Übrigen auch für die als zu massiv und übermässig gerügten Terrainveränderungen und Bodenabgrabungen auf der gegenüberliegenden Seite im südöstlichen Teil der Parzellen 421 und 422, namentlich entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 842. Wie der Augenschein auch dort gezeigt hat, vermögen die geplanten Terrainveränderungen (inkl. Erstellen einer Böschung) sowie die erforderlichen Abgrabungen für das Erstellen einer Stützmauer nicht bereits ein Ausmass anzunehmen, welches orts- und landschaftsbildlich effektiv von Bedeutung wäre (vgl. Gerichtsfotos 3 und 7 am Standort 1, Foto 6 am Standort 2 sowie die Modellfotos 3, 7 und 8 am Standort 6; ferner Bg 1-act.1.7, act.1.8 und vor allem act.1.9). Die Beschwerden erweisen sich daher auch diesbezüglich als unbegründet. Art. 76 KRG ist nicht verletzt.

h) Zur Erstellung von Pflichtparkplätzen in der Tiefgarage auf Parzelle 421 und weiteren oberirdischen Autoabstellflächen (Besucherparkplatz) legte

- 36 - die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Vernehmlassung vom 30. April 2014 (Ziff. 7 S. 8-9) sachlich begründet dar, weshalb sämtliche 22 Parkplätze als Pflichtparkplätze angesehen werden können. Auch diesbezüglich sind die Beschwerden daher unbegründet. Die Beschwerdeführer üben denn auch in dieser Hinsicht nur appellatorische Kritik, indem sie die aus ihrer Sicht feststehende Tatsache, dass die erforderlichen 22 Parkplätze auf den zu bebauenden Grundstücken (Parzelle 421 und 422) nicht realisiert werden, als Hinweis auf die Überdimensionierung des geplanten Bauvorhabens betrachten bzw. deuten. Der einschlägige Grundrissplan (vgl. Bg 1-act.1.6 und act.1.12 [Tiefgarage]; worin 20 Parkplätze unterirdisch vermerkt sind) und der Umgebungsplan (Bg 1-act.1.5; worin noch zwei oberirdische Besucherparkplätze eingezeichnet sind) lassen keinerlei Zweifel offen, dass die benötigte Zahl von 22 Pflichtparkplätzen erreicht werden kann. Der Vorwurf der Missachtung von Art. 61 BG trifft somit nicht zu. i) Soweit die Beschwerdeführer für ihren Standpunkt (Nichterteilung Abbruch- und Baubewilligung) noch separat einzelne Punkte der Masterarbeit einer Universität vom 11. November 2005 in der Replik vom 23. Juni 2014

(Ziff. 5 S. 5-6) aufgeführt haben, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann dafür auf die überzeugenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Duplik vom 7. Juli 2014 (Ziff. 3 und 4 S.3-4) verwiesen werden, worin diese zu Recht festhielt, dass die bestehende Bausubstanz der altrechtlichen Gebäude 5 und 6 auf den Parzellen 421 und 422 bereits zum Teil zerstört worden sei, indem dort im Erdgeschoss im Vorratsgewölbe eine neue Küche eingebaut worden sei. Zudem sei die bestehende Dachlandschaft keineswegs derart homogen, wie dies von den Beschwerdeführern behauptet werde, da bereits Pult- und Satteldächer ineinander verschachtelt an der Strasse existierten.

- 37 - Ausserdem beinhalte die ISOS-Zertifizierung einen generellen Schutz für erhaltenswerte Gebäudeensemble, dies schliesse eine objektbezogene Einzelprüfung eines bestimmten Bauvorhabens aber keineswegs schon zum Voraus aus. Diesen zutreffenden Ausführungen gibt es von Seiten des Gerichts nichts hinzuzufügen. k) Im Weiteren ist hier noch zu klären, wie es sich mit der ausseramtlichen Entschädigung im vorinstanzlichen Verfahren verhält. Bezüglich der Frage der ausseramtlichen Entschädigung vor der Vorinstanz stellen die Beschwerdeführer zwar den Antrag auf Aufhebung des Spruches betreffend aussergerichtliche Entschädigung in den angefochtenen Baueinspracheentscheiden vom 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2014 (vgl. Antrag in Beschwerde Ziff. 5 S. 2; sowie beschwerdeführerische Akten [Bf 1-act.2, Bf 2-act.2]). Die Beschwerdeführer begründen diesen Antrag aber für die Verfügungen vom 30. August, mitgeteilt am 24. September 2013, betreffend Abschreibung der früher erhobenen Einsprachen infolge Rückzuges des Baugesuchs 528/12 durch die Beschwerdegegnerin 2 bzw. die Bauherrschaft. Auf Beschwerden gegen letztere Verfügungen kann aber im Voraus nicht eingetreten werden, weil diese Verfügungen schon längst in Rechtskraft erwachsen sind und damit für alle Beteiligten verbindlich geworden sind. Im Ergebnis muss dies zu einem Nichteintretensentscheid des Gerichts infolge verspäteter Anfechtung führen. Aber auch eine materiell gegen die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung zu behandelnde Beschwerde müsste abgewiesen werden, weil Art. 96 Abs. 2 KRG keine Gesetzeslücke, sondern ein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers darstellt. Da die entsprechende Regelung die Gesuchstellenden nicht erfasst, muss umgekehrt daraus geschlossen werden, dass der Gesetzgeber dies auch nicht so wollte (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 223 S. 48). Die Bündner

- 38 - Regierung hatte in der Botschaft zum KRG ursprünglich vorgesehen, dass Einspracheverfahren grundsätzlich kostenlos sind und nur bei offensichtlich unbegründeten oder trölerischen Einsprachen amtliche und ausseramtliche Kosten den Einsprechenden zu überbinden seien. Erst der Grosse Rat (Kantonsparlament) fügte die Regelung ein, wie sie heute in Art. 96 Abs. 2 KRG steht. Er verzichtete, ohne dies speziell zu erwähnen, auf eine Ausdehnung der Gesetzesregelung für die Gesuchstellenden, wie dies zuvor auch schon die Regierung in ihrer Botschaft getan hatte. Von Anfang an stand also eine Kostenauflegung an die Gesuchstellenden - wie dies den Beschwerdeführern im Sinne einer Gleichbehandlung vorschwebt - nicht zur Debatte (vgl. Botschaftenheft Nr. 3 2004/2005 zur Revision des KRG, zu Art. 101 Verfahrenskosten, S. 371; ferner Protokolle des Grossen Rates vom 25. August 2004 [erste Lesung; S.393-396] und 6. Dezember 2004 [zweite Lesung; S. 834], mit zahlreichen Voten zu Art. 101 E-KRG). Im Lichte dieser Gesetzesmaterialien ist für das Gericht erstellt, dass die Beschwerdeführer mit ihrem

Antrag auf aussergerichtliche Entschädigung im Vorverfahren nicht durchgedrungen wären. Eine Verletzung von Art. 96 KRG wäre folglich ebenfalls zu verneinen gewesen, sofern auf diesen Beschwerdepunkt überhaupt hätte eingetreten werden können. 1) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin 1 (Gemeinde) keine Verletzungen des kommunalen und/oder kantonalen Rechts begangen hat und insbesondere ihren grundsätzlich (weiten) Ermessensspielraum bei Auslegungsfragen in der Ortsbildgestaltung oder Bauästhetik hier weder missbraucht noch überschritten hat (vgl. statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 187 vom 4. Februar 2014 E.7a und R 13 192 vom 27. März 2014 E.3b). Die zwei Baueinspracheentscheide vom 17. Februar, mitgeteilt am 12. März 2015 wurden somit zu Recht abgelehnt und die Baubewilligung vom - 39 - 10./12. März 2014 der Beschwerdegegnerin 2 zu Recht erteilt. Die Beschwerden vom 2. April 2014 sind daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. 4. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) je zur Hälfte dem Beschwerdeführer 1 und dem Beschwerdeführer 2 aufzuerlegen. b) Die Beschwerdeführer haben die anwaltlich vertretene obsiegende Beschwerdegegnerin 2 gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG zudem noch aussergerichtlich angemessen zu entschädigen, wobei hierfür von der Honorarnote vom 5. August 2014 des Rechtsanwalts der Beschwerdegegnerin 2 über Fr. 3'792.95 ausgegangen werden kann. Die Entschädigung ist – in Anbetracht des am 10. November 2014 durchgeführten Augenscheins und des dadurch zusätzlich angefallenen Arbeitsaufwands – jedoch noch entsprechend zu erhöhen, weshalb das Gericht vorliegend ermessensweise eine pauschale Entschädigung von Fr. 4'200.-- (inkl. 8 % MWST und inkl. Augenschein) für gerechtfertigt erachtet. Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch der Beschwerdeführer 2 hat der Beschwerdegegnerin 2 also jeweils eine Parteientschädigung von Fr. 2'100.-- zu bezahlen. Eine solche aussergerichtliche Entschädigung steht der Beschwerdegegnerin 1 gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

- 40 - Demnach erkennt das Gericht:

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