

GR_GERICHTE R 2014 45 vom 6. Januar 2015

GR Gerichte, 2015-01-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_45

FR: GR_GERICHTE R 2014 45 du 6 janvier 2015

IT: GR_GERICHTE R 2014 45 del 6 gennaio 2015

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 12. März 2014 hiess der Gemeindevorstand die Einsprache der C._____, der A._____
AG und der H._____ AG bezüglich des Grenzab- standes des Windfanges und der
Pflichtparkplatzberechnung teilweise gut und verpflichtete die Bauherrschaft, den
Windfang auf den Grenzabstand

- 3 - zurückzusetzen und für die fünf fehlenden Pflichtparkplätze die Er-
satzabgabe zu leisten. Im Übrigen wies er die Baueinsprache ab. Die Ein-
sprache von F._____ hiess der Gemeindevorstand bezüglich des Grenz-
abstandes des Windfanges teilweise gut und verpflichtete die Bauherr-
schaft, den Windfang auf den Grenzabstand zurückzusetzen. Im Übri-
gen wies er die Baueinsprache ab. Mit separater Verfügung vom 12. März 2014
erteilte der Gemeindevorstand dem Baugesuch 2013-0040 unter Auflagen und
Bedingungen die Bewilligung. Insbesondere verfügte er, dass der Windfang den minimalen
Grenzabstand von 5.3 m einhalten müsse und die Bauherrschaft der Gemeinde für die
Parkplatzpflicht eine Ersatzabgabe von Fr. 35'000.-- zu leisten habe. Im
Einspracheentscheid erwog der Gemeindevorstand, in Kraft sei das Baugesetz vom 15. Juli
1985 (mit entsprechenden Revisionen von 1992, 1998, 1999 und 2004, nachfolgend BG).
Zudem sei von der Gemeinde- versammlung am 9. Dezember 2012 eine Totalrevision der
Ortsplanung verabschiedet worden, welche von der Regierung zwar noch nicht ge-
nehmigt worden sei, jedoch bis zur Genehmigung die Wirkung einer Pla-
nungszone entfalte. Das Bauvorhaben müsse also sowohl der Ortspla-
nung 1985 als auch der Ortsplanung 2012 entsprechen. Es gelte die je-
weils strengere Vorschrift. Betreffend Grenzabstände sei das
revidierte Baugesetz 2012 strenger. Gemäss Art. 14 BG 2012 gelte für die Hotel- und
Kurzone ein Grenzab- stand von 5 m. Art. 20 Abs. 2 BG 2012 besage, dass dort, wo die
Fassa- denhöhe 6 m überschreite, sich der betreffende Grenzabstand um einen Drittel der
Mehrhöhe vergrössere. Im Süden betrage der geringste Grenzabstand 5.9 m. Es resultiere
eine maximal zulässige Fassadenhöhe von 8.7 m (6 m + [0.9 m x 3]). Die südliche Fassade
sei 8.68 m hoch. Im Norden betrage der minimale Grenzabstand 6.49 m. Dies ergebe eine
zulässige Fassadenhöhe von 10.47 m (6 m + [1.49 m x 3]). Die Fassa-
denhöhe betrage 10.11 m. Eingehalten sei auch die zulässige Gesamt-

- 4 - höhe von 18 m ab abgegrabenem Terrain. Die Gebäudehöhe betrage 16.2 m. Der
Windfang im 1. OG dagegen halte den gesetzlichen Grenzabstand von 5 m nicht ein. Die
Aussentreppe sei ein vorspringender Gebäudeteil im Sinne von Art. 75 KRG und somit
zulässig. Das BG 1985 gestatte eine Ausnützung (AZ) von 0.9 und sei somit stren-
ger. Bei

einer konsumierten anrechenbaren Geschossfläche von 976.8 m² und einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1'139 m² ergebe sich eine AZ von 0.858. Betreffend Parkplätze sei das BG 2012 strenger (Art. 71 BG 2012). Die Parkplätze 13 und 30 könnten nicht anerkannt werden, da sie u.a. den VSS-Normen nicht entsprechen. Es seien 33 Pflichtparkplätze erforderlich. Davon seien 28 nachgewiesen. Für fünf Parkplätze sei daher die Ersatzabgabe zu leisten. Der bestehende Lagerraum mit einer Fläche von 50 m² sei nicht AZ-pflichtig. Er sei im letzten Jahrhundert bewilligt und erstellt worden und schon damals rechtskräftig als nicht AZ-pflichtig betrachtet worden (Art. 38 Abs. 2 lit. a BG 1985). Danach seien Geschosse oder Geschossteile unterirdisch, deren Koten oberkant Decke nirgendwo mehr als 1.2 m aus dem gewachsenen oder bestehenden Terrain herausragten. Baupläne und darin eingezeichnete Terrainlinien zeigten, dass der Lagerraum somit unterirdisch sei. Die Terrainlinien in den Bauplänen stellten die Geländesituation richtig dar (Fotodokumentation und bereits erteilte Baubewilligungen). Das in den Eingabeplänen dargestellte Terrain sei identisch mit dem bewilligten Vorplatz des Betriebs A._____, was auch im Zusammenhang mit der Bewilligung für die Schirmbar (2010-0003.2) anerkannt worden sei. Auch bei der Baubewilligung für die Ladenerweiterung auf der Bauparzelle (2010-0015 und 2010-0026) sei diese Terrainlinie, insbesondere

- 5 - auch beim eingeschossigen Anbau auf der Südseite zum Haus I._____ hin, bestätigt worden. Die Aussentreppe müsse richtigerweise in die AZ-Berechnung einbezogen werden. Dies erhöhe die AZ von 0.85 auf neu 0.86. Gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG dürften in der Gefahrenzone (G) 1 keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen. Bauten und Anlagen mit anderen Zwecken seien in der G1 hingegen zulässig. Es könne somit die gesamte Fläche von 1'139 m² in die AZ-Berechnung einbezogen werden. Die in den Plänen eingetragenen Terrainlinien seien korrekt, die gesetzlichen Grenzabstände grundsätzlich eingehalten, ausser beim Windfang. Weil fünf Pflichtparkplätze fehlten, seien diese abzugelten. Zwar lägen einzelne Parkplätze in einer G1 bzw. ausserhalb der Bauzone. Einerseits verbiete die G1 nicht jegliche Art der baulichen Nutzung und die Parkplätze seien altrechtlich bewilligt und deshalb auch für die Zukunft anzuerkennen. Parkplätze 28 und 29 seien altrechtlich bewilligt. Parkplatz 12 versperre den Hauseingang nicht, weil die neue Wohnung im Westen über die neue Aussentreppe erschlossen werde.

E. 6

Am 25. April 2014 erhoben die A._____ AG, B._____, die EG C._____ und F._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) fristgerecht Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheides Nr. 2013-0040 vom 12. März 2014. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Baubewilligung für den nachgesuchten Anbau des Wohnhauses zu verweigern. Auf der Ostseite (recte wohl: Nordseite) sei das ursprünglich gewachsene Terrain abgetragen worden. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BG 2012 gelte bei Abgrabungen für Fassaden- und Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgeblich. Ab dem abgegrabenen

- 6 - Terrain betrage die Gebäudehöhe 12.4 m. Folglich müsste der Grenzabstand 7.13 m betragen, betrage aber nur 6.49 m. Zwar sei die Aussentreppe ein vorspringender Gebäudeteil im Sinne von Art. 75 KRG. In den Plänen sei die Treppe sehr undeutlich eingezeichnet, was bereits in der Einsprache gerügt worden sei. Die Aussentreppe sei L-förmig und derjenige Treppenteil, der nicht entlang der Fassade verlaufe, halte den Grenzabstand nicht ein. Gemäss Gemeindeberechnung werde eine AZ von 0.85 respektive

0.86 erreicht. Indessen sei der Lagerraum von 50 m² Fläche nicht unterirdisch im Sinne von Art. 38 BG 1985. In der unmittelbar angrenzenden Parzelle 94 seien bei identischem Gelände Verlauf sämtliche Lagerräume als AZ-pflichtig qualifiziert worden. Auf denselben Gelände Verlauf müsse hier abgestellt werden. Würde der Lagerraum in die AZ-Berechnung miteinbezogen, wäre die AZ nicht eingehalten. Die Parkplätze 16-23 lägen ausserhalb der Bauzone und dürften nicht anerkannt werden. Diese acht Parkplätze seien zwar in früheren Bewilligungsverfahren anerkannt worden (Urteil des Verwaltungsgerichts^oR 01 3/4 vom 31. August 2011). Die ausserhalb der Bauzone liegenden Parkplätze könnten aber nicht berücksichtigt werden. Ansonsten wäre der Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt. Dem heutigen Beschwerdeführer sei mit dem vorerwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts untersagt worden, ausserhalb der Bauzone liegende Plätze im Rahmen der Beurteilung der Bewilligung für einen Erweiterungsbau zu berücksichtigen, d.h. als altrechtlich bewilligt anzuerkennen. Es wäre stossend, wenn bei völlig identischer Ausgangslage hier nun anders entschieden würde. Gemäss Art. 75 Abs. 1 BG 2012 könne für höchstens 20 % der geforderten Pflichtparkplätze eine Ersatzabgabe geleistet werden. Hier fehlten 13 Parkplätze. Für maximal sechs Parkplätze könnte die Abgabe geleistet

- 7 - werden. Die restlichen sieben Parkplätze seien anderweitig zu sichern, ansonsten die Baubewilligung zu verweigern sei.

E. 7

In seiner Vernehmlassung am 20. Mai 2014 beantragte G. _____ (nachfolgend Beschwerdegegner), die Beschwerde sei abzuweisen. In der IVHB werde als massgebendes Terrain der natürlich gewachsene Gelände Verlauf angeführt. Somit sei für die Berechnung des Grenzabstandes das ursprüngliche Gelände massgebend. Schon beim Bewilligungsverfahren für die ursprüngliche Erstellung des Gebäudes auf Parzelle 46 in den Achtzigerjahren und auch im Rahmen der Bewilligungsverfahren 2010-0015 und 2010-0026 sei der natürlich gewachsene Gelände Verlauf als massgebliches Terrain genehmigt und festgelegt worden. Entsprechend würden die Grenzabstände sowohl nach BG 1985 als auch nach BG 2012 eingehalten. Die Treppe dürfe als Ganzes bis zu 1 m in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Der Lagerraum liege unter dem gewachsenen Terrain bzw. rage an keinem Punkt mehr als 1.2 m aus dem bestehenden Terrain heraus. Seine Fläche sei nicht der anrechenbaren Geschossfläche hinzuzurechnen. Schon in den Bewilligungen 2010-0015 als auch 2010-0026 und 2012-0013 sei der Lagerraum als nicht AZ-pflichtig deklariert worden. Der Lagerraum werde in Zukunft als Keller der neu zu erstellenden Wohnung genutzt. Gemäss Art. 38 Abs. 2 lit. a BG 1985 würden zu Wohnungen gehörende Keller nicht der anrechenbaren Geschossfläche angerechnet. Zwar befänden sich die Aussenparkplätze 16-23 ausserhalb der Bauzone. Sie seien aber schon 1972 erstellt worden und seien altrechtlich bewilligt und somit besitzesstandsgeschützt.

E. 8

Am 22. Mai 2014 beantragte die Gemeinde X. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde.

- 8 - In der IVHB gelte für die Ermittlung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe generell der natürliche Gelände Verlauf als massgebendes Terrain. Art. 18 BG 2012 differenziere aber und bestimme, dass dort, wo Abgrabungen vorgenommen würden, das neu entstandene Terrain massgeblich sein solle. Es frage sich, ob diese Sonderregelung auch

dann zur Anwendung gelange, wenn es um die Zuschläge bei Grenz- und Gebäudeabständen gehe. Dies sei durch Auslegung zu ergründen. Ziel der damaligen Ortsplanungskommission (OPK) sei es gewesen, dass für die Höhenberechnung Abs. 2 von Art. 18 BG eingefügt worden sei, gemäss welchem bei Abgrabungen das abgegrabene Terrain als massgeblich gelte. Bei der Abstandsregelung sei eine analoge Absicht der OPK aber nicht zu erkennen. Würde auch hier Abs. 2 (Zuschlag um das Mass der Abgrabung) zur Anwendung gelangen, wären die Realisierungsmöglichkeiten von Bauvorhaben überaus stark eingeschränkt. Vielerorts wäre eine sinnvolle Überbauung gar nicht mehr möglich. Dies habe nicht der Absicht der OPK entsprochen und wäre auch mit dem in Art. 1 RPG enthaltenen Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht zu vereinbaren. Der Nachbar habe keine Nachteile zu gewärtigen, wenn in diesem Zusammenhang vom ursprünglichen Gelände ausgegangen werde, weil er eine solche Baute auch dann dulden müsste, wenn das Gelände wieder aufgeschüttet würde. Der Souverän habe sich der Betrachtungsweise der OPK angeschlossen, es gebe keinerlei gegenteilige Anhaltspunkte. Die Baubehörde sei am 19. November 2013 ebenfalls zum Schluss gelangt, bei einer Überschreitung der im Zonenschema festgelegten Fassadenhöhe sei nur auf die Mehrhöhe ab massgebendem Terrain nach IVHB abzustellen und nicht auf die Mehrhöhe ab abgegrabenen Terrain. Aber auch im gegenteiligen Fall müsste der Beschwerdeentscheid nicht aufgehoben werden. Die Gemeinde habe hier einen weiten Ermessensspielraum, der hier nicht überschritten sei.

- 9 - Die Beschwerdeführer könnten auch nicht darlegen, ob und in welchem Umfang eine Abgrabung stattgefunden habe. Die zur Diskussion stehende Garage sei 1981 erstellt worden. Die Anbauteilrage nur wenig aus dem gewachsenen Terrain heraus. Die Aussentreppe rage nirgendwo mehr als 1 m in den gesetzlichen Grenzabstand von 5 m hinein. Mit Bezug auf die AZ-Berechnung gelte das BG 1985 als strengeres Recht. Der Geschossteil rage im Bereich des Lagerraums (Kote oberkant Decke) nirgendwo mehr als 1.2 m aus dem gewachsenen bzw. bestehenden Terrain heraus. Dies habe die Baubehörde überprüft. Das Terrain sei identisch mit dem Vorplatz des Betriebs A._____ (Bevolligungsverfahren 2010-0003.2) und der Ladenerweiterung auf der Bauparzelle (Baubewilligungsverfahren 2010-0015 und 2010-0026). Dies betreffe auch den eingeschossigen Anbau auf der Südseite zum Haus I._____ hin. Damit hätten sich die Beschwerdeführer nicht auseinandergesetzt. Zumindest solange die Ladenerweiterung nicht stattfindet (Parallelverfahren R 14 46) würde die AZ von 0.9 eingehalten. Betreffend Parkplätze sei der Entscheid R 01 3/4 nicht einschlägig. Die Parkplätze seien 1972 erstellt worden und somit besitzesstandsgeschützt. Daran ändere auch die G1 nichts.

E. 9

In ihrer Replik vom 16. Juli 2014 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest. Die von der Beschwerdegegnerin behauptete Auslegung von Art. 18 Abs. 2 BG sei eine blosser Behauptung. Sie sei unbewiesen. Hätte ein solches Vorgehen den Intentionen der OPK entsprochen, wäre ins Baugesetz wohl eine entsprechende Bestimmung aufgenommen worden. Massgebend sei der Wortlaut. Die Fassadenhöhe sei so zu berechnen, wie dies Art. 18 Abs. 2 BG bestimme und die so berechnete Fassadenhöhe sei auch bei der Berechnung des Grenzabstandes gemäss Art. 20 Abs. 2 BG massgebend.

- 10 - Die Baubewilligung von 1981 bzw. deren Planbeilage zeige, dass die Abgrabungen bereits damals bestanden hätten. Es dürfe nicht einfach auf die in den Plänen eingezeichnete Terrainlinie abgestellt werden, sondern – unabhängig von der umstrittenen Frage, ob Art.

18 Abs. 2 BG bei der Berechnung der Abstände zur Anwendung komme – sei vom Terrain, wie es seit Jahrzehnten bestehe, auszugehen. Das – nicht unterzeichnete - Protokoll der Baubehörde vom 19. November 2013 besage, für die Berechnung des Grenzabstandes sei gemäss IVHB das ursprüngliche Gelände als massgebend zu betrachten. Darüber, dass Art. 18 Abs. 2 BG bei der Berechnung des Grenzabstandes gemäss Vorstellung der OPK nicht angewendet werden solle, stehe im Protokoll nichts. Damit liessen sich die Behauptungen der Gemeinde bezüglich Auslegung der Bestimmung nicht untermauern. Hier gebe es keinen Ermessenspielraum. Selbst aus der Planbeilage zur Baubewilligung von 1981 ergebe sich, dass das ursprünglich gewachsene Terrain abgegraben worden sei. Es sei unerheblich, in welchem Umfang eine Abgrabung stattgefunden habe. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BG sei vom abgegrabenen Terrain auszugehen. Dieses lasse sich feststellen. Im Nordosten werde nur ein Grenzabstand von 6.49 m statt von 7.31 m eingehalten. Betreffend Aussentreppe seien die Pläne unklar und die Rüge, der Teil der Treppe, welcher nicht entlang der Fassade verlaufe, halte den Grenzabstand nicht ein, werde aufrecht erhalten. Betreffend AZ-Pflicht des Lagerraums hielten die Beschwerdeführer ihre Rüge aufrecht. Würde er AZ-pflichtig erklärt, wäre zwar die AZ von 0.9 noch eingehalten, allerdings wäre dann keine AZ für die Ladenerweiterung (Parallelverfahren R 14 46) vorhanden. Das behauptete Erstellungsdatum der Pflichtparkplätze sei nicht nachgewiesen.

- 11 -

E. 10

Am 25. Juni 2014 reichte die Beschwerdegegnerin noch verschiedene Unterlagen ein. Sie verzichtete auf die Einreichung einer Duplik.

E. 11

Am 26. Juni 2014 hielt der Beschwerdegegner duplicando an seinen Anträgen fest. Auch F.____s Haus I.____ halte die Grenzabstände nicht ein. Sogar das Dach rage darüber hinaus. Betreffend Parkplätze könnten die Bewilligungen nicht mehr aufgefunden werden. Die Plätze seien jedoch 1972 bewilligt und erstellt worden. Dies habe man in verschiedenen Baubewilligungen bestätigt.

E. 12

Am 27. Juni 2014 reichte der Beschwerdegegner noch eine Fotografie und einen Parkplatzplan ein, auf dem u.a. die seit jeher bestehenden Aussenparkplätze Nr. 16-23 sichtbar seien.

E. 13

Am 30. Juni 2014 reichte die Beschwerdegegnerin noch eine Fotografie mit Kommentar ein, aus welchem sich entnehmen lasse, dass das ursprüngliche Gelände mit den Planunterlagen übereinstimme.

E. 14

Am 17. Juli 2014 schrieben die Beschwerdeführer zu den nachgereichten Akten, es stimme zwar, dass Lagerräume 2 und 3 in Nachbargebäude A.____ nicht als AZ-pflichtig angesehen worden seien. Diese befänden sich aber weiter hinten im dortigen Gebäude und lägen tiefer in der Erde. Lager 1 in Nachbargebäude A.____ sei näher beim Lagerraum von G.____ und sei als AZ-pflichtig erklärt worden. Gleiches müsse hier gelten. Foto und Parkplatzplan von G.____ bewiesen nicht, dass die Parkplätze bereits 1972 erstellt

worden seien. Dass Art. 18 Abs. 2 BG 2012 auch gelte, wenn es um die Zuschläge bei der Grenz- und Gebäudeabständen gemäss Art. 20 Abs. 2 BG 2012 gehe, gehe auch aus dem Schema auf S. 40 des Baugesetzes hervor. Dort

- 12 - stehe, dass, wenn die Fassadenhöhe 6 m (ab bestehenden Terrain) überschreite, sich der betreffende Grenzabstand in allen Bauzonen um ein Drittel der Mehrhöhe vergrössere. Das bestehende Terrain sei jenes, welches vor Jahrzehnten abgegraben worden sei und bis heute bestehe. Das Schema auf S. 40 des BG spreche somit gegen die von der Gemeinde vorgenommene Interpretation. Die OPK habe Art. 18 Abs. 2 BG 2012 bei der Berechnung der Grenz- und Gebäudeabstände zur Anwendung bringen wollen.

E. 15

Am 13. Oktober 2014 edierte die Beschwerdegegnerin noch die Baugesuchunterlagen in den Verfahren 2013-0040 und 2013-0044.

E. 16

Am 10. November 2014 edierte die Beschwerdegegnerin auf Ersuchen des Instruktionsrichters kopierte Ausschnitte des rechtskräftigen Zonenplans und des Zonenplans der Revision der Ortsplanung 2012 der Umgebung der Bauvorhaben auf Parzelle 46, X._____ sowie den Vorschlag der Gefahrenkommission III für die Gefahrenzone X._____. Die Beschwerdegegnerin führte aus, dass die Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen sei, jedoch damit zu rechnen sei, dass der Genehmigungsentcheid der Regierung anfangs 2015 vorliege. Parzelle 46 befinde sich sowohl gemäss Zonenplan 1985 als auch gemäss dem revidierten, von der Urnenabstimmung am 7. Dezember 2012 verabschiedeten Zonenplan in der Gefahrenzone (G) 2. Am Zonenverlauf habe sich im Bereich der erwähnten Parzelle nichts geändert. Ein Grossteil der Parzelle mit den Gebäulichkeiten befinde sich nach wie vor in der Hotel- und Kurzone; nur ein kleiner Spickel (Dreieck) mit einem Teil der Parkplätze gehöre der Zone "Übriges Gemeindegebiet" an. Wie bereits in der Vernehmlassung erwähnt, seien die Parkplätze bereits 1972 erstellt worden, somit vor Inkrafttreten der BAB-Vorschriften und des Baugesetzes 1984/1986.

- 13 - Richtig sei allerdings, dass die Gefahrenkommission III die Liegenschaft teilweise der G1 zuweisen habe wollen. Die Stimmbürger der Gemeinde seien diesem Wunsch jedoch nicht gefolgt und zwar wegen der umfassenden Massnahmen, welche die Gemeinde anfangs des letzten Jahrzehnts zur Lawinensicherung getroffen habe (in Form Lawinensprengmasten). Die Gemeinde habe daher beschlossen, die Gefahrenzone unverändert gemäss Zonenplan 1985 zu belassen. Ob die Regierung dieser Betrachtungsweise folge, stehe im Moment noch nicht fest.

E. 17

Am 13. November 2014 wiesen die Beschwerdeführer nochmals darauf hin, dass die Parkplätze Nrn. 16 bis (recte) 23 nicht altrechtlich seien. Die auf der vom Beschwerdegegner am 27. Juni 2014 eingereichten Fotografie ersichtliche Stützmauer sei erst vor zwei bis drei Jahren erstellt worden. Daraus folge, dass die Parkplätze, zumindest diejenigen nahe bei der Mauer liegenden, keinesfalls bereits 1972 erstellt worden sein könnten. Ohne Mauer wäre es nicht möglich gewesen, die im Plan eingezeichnete Anzahl von Parkplätzen zu erstellen. Zudem sei auf dem Foto ein Ford Focus zu sehen, welcher 1998-2001 gebaut worden sei. Folglich gebe die Fotografie nur den heute bestehenden

Zustand wieder. Es sei folglich unbewiesen, dass die Parkplätze bereits vor 1972 bestanden hätten. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Baubewilligungs- und Einspracheentscheid Nr. 2013-0040 vom 12. März 2014, womit die Beschwerdegegnerin dem Baugesuch des Beschwerdegegners für den Anbau an einem bestehenden Gebäude auf der Parzelle 46 in X._____ unter Auflagen und Bedingungen die Bewilligung erteilte und die dagegen erhobenen

- 14 - Einsprachen abwies. Strittig und zu klären ist hier, ob die Bewilligungserteilung korrekt und im Einklang mit den bestehenden kommunalen und kantonalen Bauvorschriften erfolgte. Der angefochtene Entscheid ist demzufolge auf seine Rechtmässigkeit zu überprüfen. b) Die A._____ AG, F._____ und die C._____ sind als Verfügungsadressaten beschwert und zur Erhebung der Beschwerde ohne weiteres legitimiert (Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). B._____ hat demgegenüber keine Einsprache gegen das Baugesuch erhoben, weshalb auf seine Beschwerde mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges nicht eingetreten werden kann. 2. Materiell gilt es nachfolgend, die Rügen betreffend Parkplatzpflicht, massgebendes Terrain bzw. Fassaden- und Gesamthöhe, Vermessung der Aussentreppe sowie gesetzliche Ausnützung zu behandeln und zu entscheiden. 3. Die Parkplätze 16 bis 23 liegen gemäss dem mit Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. November 2014 eingereichten, geltenden und zukünftigen Zonenplan in der G2 und nicht, wie in den Rechtsschriften ausgeführt, in der G1. Sie liegen gemäss diesen Zonenplänen zudem ausserhalb der Bauzone im "Übrigen Gemeindegebiet". Sie werden zwar unbestritten nicht neu erstellt. Dass sie jedoch 1972 erstellt wurden und demnach vor Inkrafttreten der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzone (BAB-Vorschriften) und des kommunalen Baugesetzes (BG) 1985, ist im vorliegenden Verfahren zwar mehrfach behauptet worden, aber unbewiesen geblieben. Selbst also, wenn die Parkplätze heute nicht in der G1 sondern in der G2 liegen, wäre deshalb für die Anrechnung der selben entweder der Beweis vorzulegen gewesen, dass sie vor Inkrafttreten der BAB-Vorschriften erstellt wurden oder dass für sie eine rechtskräftige

- 15 - tige BAB-Bewilligung existiert oder neu eine solche BAB-Bewilligung eingeholt wird (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 01 3/4 vom 31. August 2001 E.4c). Da weder das eine noch das andere der Fall ist, können die Parkplätze 16 bis 23 vorliegend nicht anzurechnen werden. Somit kann offen gelassen werden, ob diese Parkplätze nun als in der G2 liegend oder aufgrund des Vorschlags der Gefahrenkommission III als in der G1 liegend betrachtet werden. Die Beschwerdegegnerin hat diese Abklärungen noch zu treffen resp. ist allenfalls die BAB-Bewilligung dafür noch einzuholen. 4. a) Des Weiteren ist streitig, welches vorliegend das massgebende Terrain für die Bemessung der Fassaden- und Gesamthöhe sowie des Grenzabstandes gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist. Die Bestimmungen im kommunalen BG lauten wie folgt: Art. 18 Fassaden- und Gesamthöhe (nach IVHB) 1 Die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe von Gebäuden dürfen die Werte gemäss Zonenschema nicht überschreiten. Bei Flachdachbauten gilt die traufseitige Fassadenhöhe gemäss Zonenschema für alle Fassaden. 2 Bei Abgrabungen gilt die Fassadenhöhe sowie für die Gesamthöhe im Bereich der Fassadenflucht das abgegrabene Terrain als massgebliches Terrain. Art. 20 Grenz- und Gebäudeabstände 1 Die Grenzabstände von Gebäuden gemäss Zonenschema sind einzuhalten. Vorbehalten sind Baulinien und Unterschreitungen gemäss KRG (Art. 75-77). 2 Überschreitet die

Fassadenhöhe 6 m, so vergrössert sich der betreffende Grenzabstand in allen Bauzonen um einen Drittel der Mehrhöhe. Diese Vorschrift ist auch bei nachträglichen Aufbauten zu beachten ausser bei solchen Bauten, welche vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes erstellt worden sind. (vgl. Schema im Anhang)

- 16 - Die IVHB, Anhang 1 Ziff. 1.1, definiert das massgebende Terrain wie folgt: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Das Verwaltungsgericht hat sich bereits in seiner früheren Rechtsprechung eingehend mit dem Begriff und der Auslegung des Begriffs des gewachsenen Terrains auseinandergesetzt (vgl. VGE 473/83) und festgestellt, dass dessen eigentlicher Zweck es sei, die Umgehung von Bauhöhenbeschränkungen sowie von Grenz- und Gebäudeabständen durch Terrainveränderungen zu verhindern. In VGE 292/92 hat es in Auslegung einer kommunalen Bestimmung diesbezüglich u.a. festgehalten, dass mehr als zehn Jahre zurückliegende Terrainveränderungen grundsätzlich als gewachsener Boden zu betrachten seien, es sei denn, es könne nach so langer Zeit noch eine Umgehungsabsicht nachgewiesen werden (PVG 1992 Nr. 10; VGU R 03 5; R 05 31; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_492/2010 vom 23. März 2011 E.4.2). In den Erläuterungen der IVHB (Stand am 3. August 2013) wird auf S. 2 (massgebendes Terrain) dazu erklärt, dass die Frage, wie auf dem natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, der kantonalen Praxis überlassen werde. Damit ist klargestellt, dass die IVHB an der bisherigen diesbezüglichen Praxis des Verwaltungsgerichts nichts geändert hat bzw. nichts ändert. b) Vorliegend wurde für die Bemessung der Fassadenhöhe an der Nordwestfassade auf ein "bestehendes Terrain" abgestellt (vgl. Fassadenplan). Dabei legte die dortige Abgrabung die Fassade mit den vier grossen Toren (Erschliessung für Lager/Waschküche) und dem einen kleine-

- 17 - ren Tor (Erschliessung Lagerraum 50 m²) schon vor mehr als 20 Jahren frei und hat deshalb gemäss der vorerwähnten Gerichtspraxis und der IVHB als massgebendes Terrain zu gelten. Folgerichtig ist die Fassadenhöhe von diesem Terrain aus zu bestimmen. Die Fassadenhöhe beträgt deshalb nicht 10.11 m, sondern ca. 13.1 m und der einzuhaltende Grenzabstand folglich 8.37 m (6 m + [7.1 m:3]). Der Streit, ob bei der Bemessung des Grenzabstandes Art. 18 Abs. 2 BG 2012 zur Anwendung kommt oder nicht, ist deshalb rein akademischer Natur, weil die vor langer Zeit erfolgten Abgrabungen heute massgebliches Terrain im Sinne der Gerichtspraxis und der IVHB und damit nicht (mehr) Abgrabungen darstellen. Somit kann die Frage der Auslegung von Art. 18 Abs. 2 BG offen gelassen werden. c) Entlang der Südfassade wurde von den Beschwerdegegnern – ob zu Recht oder zu Unrecht, muss hier nicht entschieden werden – vom im Fassadenplan als solches bezeichneten bestehenden Terrain aus gemessen. Hier ist jedoch an der falschen Ecke gemessen worden. Die Südwestecke an der Südfassade ist der nach IVHB massgebliche Messpunkt, und nicht die Südostecke, wo die Fassadenhöhe von den Beschwerdegegnern (mit 8.68 m) gemessen wurde. Gemäss Ziff. 5.2 IVHB ist die Fassadenhöhe nämlich der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Fassadenlinie ist gemäss Ziffer 3.2 IVHB die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebenden Terrain. Ist hier also, was offen gelassen werden kann, das bestehende Terrain massgebend, beträgt also die Fassadenhöhe an der Südfassade – an der richtigen Ecke gemessen – 11.23 m und nicht 8.68 m und der Grenzabstand folglich 7.74 m (6 m + [5.23 m: 3]).

- 18 - 5. Die Beschwerdeführer rügen ausserdem die ungenauen Pläne in Bezug auf die Aussentreppe, welche die neue Wohnung erschliessen soll. Die Rüge trifft zu. Die Ausgestaltung der Treppe in den Fassadenplänen stimmt tatsächlich nicht mit der Ausgestaltung derselben in den Grundrissplänen überein. Die in den Fassadenplänen eingezeichnete Treppe weist viel mehr Stufen auf als diejenige in den Grundrissplänen und ist in den Fassadenplänen nicht vermassst. Hier muss die Beschwerdegegnerin vom Beschwerdegegner verbesserte Pläne einfordern und diese dann- zumal prüfen. 6. Unbestritten würde die Ausnützung (AZ) vorliegend eingehalten, wenn der Lagerraum von 50 m2 nicht AZ-pflichtig ist. Ob dies so ist oder nicht, muss vorliegend nicht entschieden werden, da die Beschwerde aus den vorstehenden Gründen gutzuheissen ist und die Abklärung ohne Augenschein angesichts der diesbezüglich nicht sehr aussagekräftigen Akten wohl kaum möglich wäre. Somit rechtfertigt es sich auch aus prozessökonomischen Gründen, diese Frage hier offen zu lassen. 7. a) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen erweist sich der angefochtene kommunale Bau- und Einspracheentscheid Nr. 2013-0040 vom 12. März 2014 als nicht rechtens. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen, der angefochtene Baubescheid aufzuheben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie im Sinne der Erwägungen das Bewilligungsverfahren fortsetzt und neu entscheidet. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, welche gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG überdies verpflichtet werden, den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der Vertreter der Beschwerdeführer hat vorliegendenfalls keine Honorarnote eingereicht. In solchen Fällen ist das Gericht gestützt auf Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) befugt, die der obsiegenden Partei geschuldete Parteientschädigung nach Ermessen festzusetzen. Vorliegend erscheint angesichts der sich stellenden Rechtsfragen eine ermessensweise auf Fr. 3'500.-- festgelegte Parteientschädigung (inkl. MWST) als angemessen. Demnach erkennt das Gericht:

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