

# GR\_GERICHTE R 2015 14 vom 1. September 2015

GR Gerichte, 2015-09-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2015\\_14](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_14)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 14 du 1 septembre 2015

IT: GR\_GERICHTE R 2015 14 del 1 settembre 2015

## Regeste

Baubewilligung | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 11./12. Dezember 2012 unterstellte der Gemeindevorstand die vorerwähnten Baugesuche und die Einsprachen mit jeweils separatem Entscheid der Planungszone P.\_\_\_\_\_ und sistierte sie.

- 4 -

### E. 6

Gegen den Erlass der Planungszone durch den Gemeindevorstand vom 13./15. November 2012 erhob A.\_\_\_\_\_ am 17. Dezember 2012 bei der Regierung Beschwerde und beantragte die Aufhebung dieses Beschlusses. Mit Entscheid vom 8., mitgeteilt am 9. Oktober 2013, wies die Regierung diese Beschwerde ab.

### E. 7

Gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens mit Landumlegung erhob A.\_\_\_\_\_ am 18. Dezember 2012 Einsprache und beantragte, der Einleitungsbeschluss sei aufzuheben und es sei das Planverfahren mit Landumlegung P.\_\_\_\_\_ ersatzlos einzustellen. Eventualiter/subeventuell wurden noch weitere Anträge gestellt. Am 10., mitgeteilt am 17. April 2013, sistierte der Vorstand das Einspracheverfahren bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über die Planungszone.

### E. 7.5

m<sup>2</sup> Lagerräume fälschlicherweise angerechnet worden, doch selbst nach deren Korrektur könnten die Baugesuche noch immer nicht bewilligt werden. Treppen seien als Ganzes anzurechnen, inkl. Treppenaugen. Sonst könnten die Treppen schmal ausgestaltet werden, die Augen dafür umso grösser, um den aGF-Konsum im Treppenhaus zu minimalisieren.

### E. 8

Am 6. Mai 2014 hiess die Gemeinde die Einsprache von A.\_\_\_\_\_ gegen die Einleitung des Quartierplans vom 18. Dezember 2012 gut und hob den Einleitungsbeschluss vom 13. November 2012 auf.

### E. 9

Am 9., mitgeteilt am 12. Dezember 2014, wies der Gemeindevorstand alle erwähnten Baugesuche ab. In formeller Hinsicht bezweifle die Bauherrschaft vorab die Legitimation einzelner Einsprecher. Diesem Einwand werde nicht stattgegeben. Materiell sollte die

Tiefgarage über die Via Q.\_\_\_\_\_ erschlossen werden, was dem geltenden Strassen- und Fusswegplan entspreche. Die Anlage der Zufahrtsrampe verletze keine baugesetzlichen Vorschriften. Diesbezüglich würden die Einsprachen abgewiesen. Die Tiefgarage weise 36 funktionstüchtige Parkplätze auf. Dies genüge für die vorgesehenen drei Mehrfamilien- und das Einfamilienhaus. Auch diesbezüglich seien die Einsprachen abzuweisen. Betreffend Zweitwohnungsbau habe die Bauherrschaft am 30. Oktober 2014 der Gemeinde mitgeteilt, sie verzichte auf die Erstellung von Zweitwohnungen in den drei Mehrfamilienhäusern. Die Nutzung des Einfamili-

- 5 - enhauses als Erstwohnung sei bereits bei der Baueingabe definiert worden. Die Einsprachen würden in diesem Punkt zufolge Anerkennung durch die Bauherrschaft abgeschrieben. In der Baubewilligung sei eine entsprechende Eigentumsbeschränkung vorzunehmen und im Grundbuch anzumerken. Die Grenz- und Gebäudeabstände seien von allen vier Häusern sowie dem Nebenbau, welcher die beiden Häuser 2 und 3 verbinde, eingehalten. Das Mehrfamilienhaus 2 stehe auf beiden Parzellen 1739 und 1742. Hier müsse entweder ein gegenseitiges Grenzbaurecht errichtet oder die Grenze zwischen beiden Parzellen aufgehoben werden. In der Baubewilligung müsste eine entsprechende Auflage verfügt werden, um vor Baubeginn diese Berichtigungen vorzunehmen. Die geplanten Häuser wiesen eine einfache und langweilige architektonische Gestaltung auf, die eher in eine Vorstadt im Raum Zürich passe. Die Gebäude wirkten auch sehr massig und wiesen eine eintönige Fassade auf, die eher in ein Industriegebiet passe. Die Einsprachen würden in Bezug auf die Verletzung von Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 43 Abs. 1 BG daher gutgeheissen. Gemäss Art. 43 Abs. 2 BG seien Reihenhäuser nicht zulässig. Mehr als zwei benachbarte Bauten dürften in Bezug auf Form und Gestaltung nicht gleichartig sein. Die drei geplanten Mehrfamilienhäuser seien jedoch vollständig identisch, sowohl im Grundriss als auch in ihrer äusseren Gestaltung und der Ausrichtung der Gebäude. Das Einfamilienhaus entspreche optisch einer verkleinerten Variante der drei Mehrfamilienhäuser. Die Baubewilligung für die vier Häuser könne deshalb nur unter der Auflage erteilt werden, dass mindestens für zwei Häuser vor Baubeginn ein abgeändertes Bauprojekt einzureichen sei, aus dem hervorgehe, dass sich zwei der vier Gebäude in Bezug auf Form und Gestaltung wesentlich von den anderen Häusern unterscheiden würden. Da die vier Wohnhäuser nicht nur über eine gemeinsame Tiefgarage verfügten und auch sonst baulich zusammenhingen und teilweise auf zwei Parzellen stünden, könne die Baubehörde nicht von sich allein aus entscheiden, welches der vier

- 6 - Gebäude entsprechend anders zu gestalten sei. Die Baubewilligung könne deshalb gestützt auf Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 43 Abs. 2 BG für alle vier Gebäude nicht erteilt werden. Für die Feststellung der anrechenbaren aGSF auf Parzellen 1739 und 1742 müssten die verschiedenen Ausnützungstransfers zwischen mehreren Parzellen im gesamten Quartierplangebiet berücksichtigt werden (vgl. Beilage 2 der Beschwerdeführerin; angefochtener Bau- und Einspracheentscheid vom 9./12. Dezember 2014; Zusammenstellung auf S. 14- 15). Das Total der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) beider Bauparzellen betrage danach 4'621.9 m<sup>2</sup>, was bei einer AZ von 0.55 (Wohnzone B) eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 2'542.05 m<sup>2</sup> ergäbe. Die anrechenbare Geschossfläche aller vier Gebäude betrüge somit 2'761.48 m<sup>2</sup>, was eine Überschreitung von 219.43 m<sup>2</sup> aGF ergäbe. Die Baugesuche seien wegen Überschreitung der zulässigen AZ von 0.55 abzuweisen. Die Tiefgaragenzugänge seien, soweit sie zur Erschliessung AZ-pflichtiger Räume dienten, AZ-pflichtig. Ohne Belang sei der jeweilige

Ausbaustandard. Auch die Sauna- und Fitnessräume seien AZ-pflichtig. Die Baubewilligung könnte nur unter der Auflage erteilt werden, dass die Grundstücksgrenze zwischen Parzellen 1739 und 1742 aufgehoben werde. Bei einer solchen Vereinigung der Bauparzellen würde Art. 38 BG nicht verletzt. Die Grundstücksfläche beider Bauparzellen betrage 4'771 m<sup>2</sup>, woraus eine aGF von 2'624.05 m<sup>2</sup> resultiere. Das Total der aGSF ergebe 4'621.90 m<sup>2</sup> bzw. eine aGF von 2'542.05 m<sup>2</sup>. Art. 38 BG werde damit eingehalten. Alle Baugesuche wurden abgewiesen und der Bauherrschaft Kosten von Fr. 25'189.70 auferlegt.

## **E. 10**

Dagegen erhob A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführerin) am 30. Januar 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Gemeinde vom 9./12. Dezember 2014. Im Hauptbegehren führte sie aus: Die Baugesu-

- 7 - che 2012-0110 (Tiefgarage), 2012-0111 (MFH 2 mit aGF von 791.21 m<sup>2</sup>), 2012-0112 (MFH 3 mit aGF von 791.21 m<sup>2</sup>), 2012-0121 (MFH 1 mit aGF von 748.05 m<sup>2</sup>) und 2012-0128 (EFH 4 mit aGF von 170.04 m<sup>2</sup>) seien zu bewilligen und alle Baueinsprachen abzuweisen. Eventuell seien die Baugesuche 2012-0110 (Tiefgarage), 2012-0111 (MFH 2), 2012 0112 (MFH 3) zu bewilligen. Das Baugesuch 2012-0121 (MFH 1) sei unter der Auflage zu bewilligen, dass vor Baubeginn abgeänderte Pläne bezüglich Fassadengestaltung einzureichen seien. Das Baugesuch 2012-0128 (EFH 4) sei unter der Bedingung bzw. Auflage zu bewilligen, dass allenfalls noch fehlende Ausnützungsziffer zu beschaffen sei, unter Abweisung sämtlicher Baueinsprachen. Subeventuell sei die Angelegenheit der Gemeinde zur Neubeurteilung zurückzuweisen mit der richterlichen Anweisung, die fünf Baugesuche in der Reihenfolge des Datums der jeweiligen Baugesucheinreichung und der in den Baugesuchen beantragten Etappierung und zeitlichen Staffelung einzeln im Sinne der richterlichen Erwägungen zu beurteilen. Weiter beantragte die Beschwerdeführerin, es sei für die bisherigen Baueinspracheverfahren noch die jeweils von ihr beantragte ausseramtliche Entschädigung nach den einzeln eingereichten, detaillierten Honorarnoten zuzusprechen. Sie habe die fünf Baugesuche zeitlich gestaffelt und damit in mehreren Etappen eingereicht. Die Etappierung und zeitliche Staffelung gehe aus den eingereichten Baugesuchplänen hervor. Die Gemeinde habe die Baugesuche nicht in der Reihenfolge des Datums der Baugesucheinreichung und der in den Gesuchen beantragten Etappierung behandelt, sondern dieselben in einem einzigen Verfahren vereint und als Gesamtüberbauung beurteilt. Die Vereinigung der Verfahren sei weder verfügt noch begründet worden, was die Begründungspflicht verletze. Der Baugesuchstellerin komme die Verfahrensherrschaft zu. Sie bestimme den Prüfungsgegenstand der Baubewilligungsbehörde. Sie entscheide, ob sie ein Baugesuch zurückziehe oder ob sie eine Baubewilligung

- 8 - ausschöpfe. Die Gemeinde habe sich daher über die Willenserklärungen der Baugesuchstellerin hinweggesetzt. Dies sei willkürlich. Die Beschwerdeführerin hätte Anspruch darauf gehabt, dass ihre Bauvorhaben in der zeitlichen Reihenfolge ihrer Willenserklärungen und unter Beachtung der Etappierung und zeitlichen Staffelung materiell geprüft worden wären. Beim Gesuch für die Tiefgarage sei kein Problem mit der AZ oder der Ästhetik ersichtlich. Bei der Bewilligung der MFH 2 und 3 hätten sich trotz Korrekturen der Gemeinde weder Fragen der AZ-Überschreitung noch des Reihenhausesverbots gestellt. Letzteres hätte sich zudem nur für das zeitlich nachfolgend vorgesehene MFH 1 gestellt. Die Überschreitung der AZ wäre ohnehin erst beim EFH 4 zur

Diskussion ge- standen. Die ersten drei Baugesuche seien mit Argumenten abgelehnt worden, die diese gar nicht betreffen. Der angefochtene Entscheid sei krass willkürlich. Bei einer AZ von 0.55 ergebe sich unter Berücksichtigung der getätigten Nutzungstransporte eine anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) von 4'621.90 m<sup>2</sup>, woraus bei einer AZ von 0.55 eine mögliche anrechenbare Geschossfläche (aGF) von insgesamt 2'542.05 m<sup>2</sup> resultiere. Mit den vier AZ-relevanten Baugesuchen sei gemäss ihren Ausnützungsberechnun- gen in den Baugesuchunterlagen eine aGF von 2'500.51 m<sup>2</sup> beansprucht worden. Die Gemeinde wolle aber eine beanspruchte aGF von 2'761.48 m<sup>2</sup> festgestellt haben und habe deshalb alle fünf Baugesuche abgelehnt. Sie habe damit erstens eine langjährige Praxis über die Nichtanrechnung von Korridoren/Treppen ohne Ankündigung geändert, zweitens Sauna- Anlagen sowie zu Wohnungen gehörende Lagerräume angerechnet, die nach dem Baugesetz von der aGF ausgenommen seien, und drittens stütze sich ihre Berechnung auf von ihr falsch festgestellte Masse ("Mess- fehler" 18.87 m<sup>2</sup>). Korridore/Treppen aus Tiefgaragen seien laut Praxis der Gemeinde früher nicht angerechnet worden, wenn der Haupteingang des Hauses oberir- disch erreichbar war. Die Korridore seien hier jedoch angerechnet wor-

- 9 - den, womit die Gemeinde gegen ihre eigene langjährige Praxis bzw. ge- gen Art. 37 Abs. 1 lit. b BG verstossen habe. Die Ausnützungsberechnungen hätten der Praxis der Gemeinde entspro- chen. Bei Mehrfamilienhäusern gelange man, anders als bei Einfamilien- häusern, in der Regel von der Tiefgarage zuerst in ein Treppenhaus und nicht in den eigentlichen Wohnbereich. Die neue Praxis könne somit nicht unbesehen auf MFH übertragen werden. Ein direkter Zugang von der Tiefgarage in den Wohnbereich bestehe hier nur beim EFH 4. Dessen Pflichtparkplätze lägen aber nicht in der Tiefgarage, sondern aussen. Der Zugang von der Tiefgarage ins EFH 4 sei nicht nötig und hätte weggelas- sen werden können. Aber selbst bei Anrechnung dieses Zugangs wäre die bestehende Reserve von 41.54 m<sup>2</sup> aGF noch lange nicht konsumiert. Bei den Mehrfamilienhäusern gelange man von der Tiefgarage in ein ge- schlossenes Treppenhaus. Dieses gehöre nicht zum eigentlichen Wohn- bereich. Bei den MFH 2 und 3 erschliesse dieses Treppenhaus von der Tiefgarage bis zum angerechneten Korridor vor den Wohnungen im EG ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen. Vom Korridor vor den Wohnungen im EG hinunter erschliesse das Treppenhaus wiederum nur nicht anrechenbare Geschossflächen. Dieser Teil der Treppenhäuser erfülle Art. 37 Abs. 1 lit. d BG und sei daher zu Unrecht angerechnet wor- den. Beim MFH 1 sei die Treppenhaussituation grundsätzlich die gleiche. Mindestens die Schleusen seien zu Unrecht angerechnet worden. Diese seien ein Durchgang zwischen dem geschlossenen Treppenhaus und der offenen Tiefgarage, welche gegenüber der Garage mit einer Tür abge- grenzt seien. Die Türen seien nur wegen der Verhinderung von Zugluft vorgesehen und somit gehörten die Schleusen nicht zum Treppenhaus, sondern zur Tiefgarage. Sie seien weder Korridore noch Treppen. Die Schleusentüren könnten weggelassen werden; dann wären die Schleusen ohnehin Teil der Tiefgarage und nicht anzurechnen. Selbst wenn die Schleusen angerechnet werden müssten, ergebe sich insgesamt eine aGF von total 2'575.26 m<sup>2</sup> und es läge nur eine Über- schreitung der zulässigen aGF um 33.21 m<sup>2</sup> vor, was mit einer Auflage zu

- 10 - beheben gewesen wäre. Die Beschwerdeführerin sei zusätzlich noch Ei- gentümerin weiterer Bauparzellen im Baugebiet, von wo noch aGF auf die beiden Bauparzellen (1739/1742) hätte hertransportiert werden können. Die Gemeinde habe auch die Saunaräume in den drei MFH angerechnet. Hier gehe es nicht um Fitnessräume, sondern

um Saunaanlagen, welche von ihrer Funktion her eingeschränkt nutzbar seien. Platz für ein Bett bestehe nicht. Die Saunaanlagen seien fest eingebaut. Somit würden für eine Wohnnutzung bauliche, bewilligungspflichtige Massnahmen vorausgesetzt. Die Anrechnung für einen Saunaraum in den MFH 2 und 3 von je 40.25 m<sup>2</sup> und im MFH 1 von 86.83 m<sup>2</sup> sei zu Unrecht erfolgt. Selbst wenn es anders wäre, würde die von den Saunarräumen beanspruchte aGF von 167.33 m<sup>2</sup> (2 x 40.25 m<sup>2</sup> + 86.83 m<sup>2</sup>) weniger betragen als die vom später zu erstellenden EFH 4 von 170.04 m<sup>2</sup> bzw. 182.22 m<sup>2</sup> beanspruchte aGF. Die Gemeinde hätte nur dieses Baugesuch abweisen können. Es hätte nur eine Überschreitung der zulässigen aGF um 18.32 m<sup>2</sup> vorgelegen, was mit einer Auflage, die entsprechende aGF noch zu beschaffen, hätte gelöst werden können. Laut Art. 37 Abs. 2 lit. a BG seien Lagerräume, die zu Wohnungen gehören, nicht anzurechnen. Die Gemeinde habe in allen MFH im 1. OG den beim Entreé liegenden Lagerraum angerechnet. In den anderen Wohnungen sei dies nicht erfolgt. Dies sei widersprüchlich und nicht korrekt. Aus den handschriftlichen Eintragungen des Bauamts in den abgelehnten Schemaplänen zur Ausnützungsberechnung und in den Grundrissplänen ergebe sich zum Vergleich mit den Grundrissplänen und bei einer Nachmessung, dass nicht nur Lagerräume zu Saunaanlagen gezählt worden seien, sondern die Masse falsch aus den Plänen herausgemessen worden seien. Zudem seien Treppenaugen angerechnet worden. Zusammen mit den Lagerräumen ergebe sich eine Differenz von 18.87 m<sup>2</sup> aGF. Die Gemeinde bemängle die einfache und langweilige architektonische Gestaltung und die Massigkeit der geplanten Gebäude. Entgegen der Auffassung der Gemeinde fügten sich die Bauten aber gut in die Umgebung ein. Die Ausrichtung und Kubatur der geplanten Bauten gliederten

- 11 - sich nahtlos ins bestehende Strassen- und Quartierbild ein. Es gebe weitere MFH mit vergleichbaren Gebäudevolumina. Bezüglich Fassadengestaltung habe sich die Gemeinde nicht sachbezogen mit der Architektur auseinandergesetzt. Das Gebiet sei sehr heterogen. Ein bestimmter Baustil sei nicht festzustellen. Die Fassaden seien durch grosse Fensterflächen und -typen geprägt und strahlten im Zusammenspiel mit den Balkonen Ausgewogenheit aus. Sie entsprächen zeitgemässen Wohnbauten in der betreffenden Gemeinde. Nach Art. 43 Abs. 2 BG dürften mehr als zwei benachbarte Bauten in Bezug auf Form und Gestaltung nicht gleichartig sein. Das EFH 4 falle nicht unter Art. 42 Abs. 2 BG, weil es nicht gleichartig sei. Zudem weise das EFH einen quadratischen Grundriss auf, die drei MFH aber einen rechteckigen Grundriss. Zur Auflockerung der Fassaden seien Vor- und Rücksprünge vorgesehen. Haus 1 sei dasjenige MFH, welches sich von den anderen zwei unterscheiden oder unterscheiden sollte. Es sei zeitlich erst als drittes MFH zum Bau vorgesehen. Erst dieses MFH müsse sich von den zwei anderen unterscheiden, um die Vorgaben von Art. 43 Abs. 2 BG zu erfüllen. Das EFH 4 erfülle die Vorgaben von Art. 43 Abs. 2 BG im Voraus, Haus 1 unterscheide sich von den andern zwei MFH hinreichend. Die Beschwerdeführerin habe gemäss Art. 96 Abs. 2 KRG auch Anspruch auf die Zuspreehung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung für die zahlreichen Baueinspracheverfahren.

## **E. 11**

Am 26. Februar 2015 beantragte L. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin 7) die Abweisung der Beschwerde. Die MFH-Neubauten mit der gemeinsamen Tiefgarage verletzten Art. 43 Abs. 1 BG, wonach sich alle baulichen Massnahmen in Bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farben und Terraingestaltung

so einzu- fügen hätten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Mit den vorgesehe- nen Gebäudehöhen inkl. Abgrabungen auf den Südseiten, den Gebäude- breiten und der Verbindung der Neubauten mit einem Sockelgeschoss

- 12 - entstehe ein massiger Gebäudekomplex mit eintönigen Fassaden, der sich nicht einfüge. Eine solche Beeinträchtigung des Orts- und Land- schaftsbilds müsse in diesem sensiblen Bereich nicht geduldet werden. Mit dem Bauvorhaben werde versucht, die Ausnutzungsvorschriften von Art. 36 ff. BG zu umgehen, nämlich mit den Sauna-/Sportanlagen in meh- reren Wohnungen. Diese könnten problemlos zu Wohnräumen umfunk- tioniert werden. Folglich seien sie anrechenbar. Eine Privilegierung von Sport- und Saunaanlagen sei nur gerechtfertigt, wenn diese Räume von ihrer Funktion her eingeschränkt nutzbar seien. Die Gemeinde habe be- züglich zusätzlicher AZ-pflichtiger Räume korrekt argumentiert. Es resul- tiere eine Überschreitung von 219.43 m<sup>2</sup> aGF.

## E. 12

Am 10. März 2015 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde. Aus den Plänen gehe hervor, dass die Bau- ten technisch zusammenhängen, gemeinsam erschlossen und über der Tiefgarage erstellt würden. Die beteiligten Bauparzellen seien durch eine Vielzahl von AZ-Transporten rechtlich verknüpft worden. Deshalb sei es nur logisch, dass die Baubehörde die Gesuche zusammengefasst und in einem Entscheid abgehandelt habe. Die Häuser seien rechtlich und fak- tisch miteinander verbunden und als Gesamtüberbauung zu betrachten. Die aGSF betrage 4'621.90 m<sup>2</sup>, die höchstmögliche aGF 2'542.05 m<sup>2</sup>. Mit der Zurechnung von Flächen von Korridoren und Treppenhäusern aus Tiefgaragen stütze sich die Gemeinde auf die Verwaltungsgerichtspraxis. Eine Änderung der Rechtsprechung sei für alle verbindlich. Der Grund- satz von Treu und Glauben von Art. 9 BV wäre nur dann verletzt, wenn sie plötzlich in einem Fall anders rechnete als im früheren. Die Saunaräume seien nichts als Wohnzimmer mit entsprechenden Fens- tern, Toiletten und Sanitärzellen. Die Sauna könne ohne weiteres und je- derzeit entfernt werden. Deren gesamte Fläche sei grösser als das be- nachbarte Wohnzimmer. Die Flächen könnten sowohl als Wohn- als auch als Saunaräume benützt werden. Sie seien anrechenbar. Im Gegensatz dazu wiesen die Saunaanlagen im EG keine Fenster auf und seien auch

- 13 - neben den technischen Räumen situiert. Sie seien daher nicht anrechen- bar. Im MFH 1 sei ein Sauna- und Fitnessraum von 93.24 m<sup>2</sup> hinzugerechnet worden, weil dieser geradezu zur Umgehung der Ausnahmeregelung ein- lade. Zwischen EFH und MFH gebe es diesbezüglich keinen Unterschied. Die Schleusen seien Flächen, welche als Zugangsfläche von der Garage zu den Wohnbauten dienten und ebenfalls anzurechnen seien. Es stimme, dass je ein Lagerraum in den MFH von 2.5 m<sup>2</sup> fälschlicher- weise zur aGF hinzugerechnet worden sei, total also 7.5 m<sup>2</sup>. Um diesen Wert sei die gesamte aGF zu reduzieren. Jedoch werde trotzdem die ge- samte zulässige aGF überschritten. Dass beim Herausmessen der aGF-Flächen aus den Plänen gegenüber den CAD-Massen geringfügige Abweichungen entstehen könnten, liege in der Natur der Sache. Die Abweichungen seien aber äusserst geringfügig. Über alles liege infolge der Ungenauigkeiten höchstens ein Fehler von 2-3 m<sup>2</sup> vor, was hier keine Rolle spiele. Die Treppenaugen würden zur aGF gezählt, weil die Treppenanlage als Ganzes zähle. Art. 43 Abs. 1 BG sei eine schärfere Bestimmungen als Art. 73 KRG, weil sie neben der guten Gesamtwirkung nach Art. 73 Abs. 1 KRG verlange, dass ein Bauprojekt das bestehende Strassen-, Orts- und

Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Hier gehe das kommunale Recht weiter als das kantonale. In solchen Fällen werde nur die Anwendung dieser Bestimmung auf das Willkürverbot hin geprüft. Konkret fügten sich die geplanten Bauten nicht ein und beeinträchtigten die Umgebung erheblich. Rundherum wiesen die Gebäude bescheidenere Gebäudemasse und gute Architektur auf. Vorliegend aber werde das Quartier brutal verbetoniert. Zudem wirkten die unter dem gewachsenen Terrain erstellten, ausgegrabenen Verbindungsgänge zwischen den MFH optisch wie eine Talsperre und verstärkten die massive Erscheinung der Bauten und ihre negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Zwar gebe es im Quartier auch Häuser, welche architektonisch nicht bedeutsam seien, sie seien aber viel kleiner und

- 14 - deshalb weniger auffällig und hätten weniger negative Auswirkungen auf das Gesamtbild. Es sei nicht erforderlich, zu begründen, weswegen die vier Wohnhäuser eintönig und langweilig seien. Ein Blick auf die Baugesuchpläne genüge, um zu diesem Erkenntnis zu gelangen. In Bezug auf das Reihenhausverbot gemäss Art. 43 Abs. 2 BG müsse die Baubehörde nicht von Erklärungen der Bauherrschaft, sondern von den Bauten ausgehen. Vorliegend würden unzweifelhaft drei gleiche MFH erstellt, auch das EFH 4 sehe genau gleich aus wie die MFH. Ferner habe die Baubehörde in Bezug auf Art. 43 BG bzw. Art. 73 KRG (Ästhetik) zu Recht alle fünf Baugesuche gemeinsam behandelt und beurteilt.

#### **E. 13**

Am 11. März 2015 beantragte der M.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner 8) die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des Entscheids des Gemeindevorstandes vom 9. Dezember 2014. Die Beschwerdeführerin habe erklärt, Erstwohnungen zu bauen, was aber irreführend sei, da solche Wohnungen hier aus wirtschaftlichen Gründen nicht erstellt werden könnten. De facto würden Zweitwohnungen gebaut.

#### **E. 14**

Am 20. März 2015 verzichteten B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner 2) auf eine Mitwirkung am Verfahren.

#### **E. 15**

Am 17. März 2015 beantragten E.\_\_\_\_\_ und Weitere (Beschwerdegegner 4 und 5) die Abweisung der Beschwerde, soweit sie die Beschwerdegegner betreffe. Sie seien mit ihren Einsprachen durchgedrungen. Sie hätten nur wegen der Zweitwohnungsproblematik Einsprache erhoben. Die Beschwerdeführerin verzichte aber nun auf die Erstellung von Zweitwohnungen. Für das Verfahren vor Verwaltungsgericht beanspruchten sie daher eine aussergerichtliche Entschädigung. Es sei ein erheblicher Zeitaufwand für die Behandlung dieser Einsprachen entstanden.

#### **E. 16**

Am 20. März 2015 beantragten die STW-Eigentümer D.\_\_\_\_\_ etc.; (Beschwerdegegner 9) die Abweisung der Beschwerde.

- 15 - Die MFH 2 und 3 könnten ohne die Erstellung von MFH 1 nicht realisiert werden. MFH 1 setze eine Tiefgarage für die Pflichtparkplätze voraus und ohne Pflichtparkplätze könne keine Baubewilligung erteilt werden. Die Baugesuche hingen alle zusammen. Die Beschwerdegegnerin 1 habe auf S. 2 Ziff. 6 des angefochtenen Entscheids begründet, weswegen sie die Verfahren vereinigt habe. Praxisänderungen seien im Grundsatz sofort

und überall anzuwenden. Die geplanten Fassaden seien mit den Vor- und Rücksprüngen, den ab- gestützten Balkonen und den Abschrägungen an der Südfassade unruhig und nicht harmonisch gestaltet. Die zahlreichen, unterschiedlich dimen- sionierten und gestalteten Hauswände vermittelten ein unausgereiftes, unruhiges Fassadenbild. An der Südfassade seien die Auskragungen der Balkone an den Ecken und die sich über drei Geschosse erstreckenden Abstützungen der Balkone störend. Die babylonische Vielfalt der Fensterformen sei besonders unpassend; so würden die Ost- und Westfassaden nicht weniger als fünf unterschiedliche Fensterformate aufweisen.

#### **E. 17**

Die Beschwerdegegnerin 3 und der Beschwerdegegner 6 äusserten sich nicht weiter zur vorliegenden Streitsache.

#### **E. 18**

Am 8. Mai 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträ- gen fest. In Ergänzung und zur Präzisierung ihrer Beschwerde brachte die Beschwerdeführerin noch vor: Art. 6 KRG betreffend die Vereinigung von Verfahren sei verletzt, ebenso der Anspruch auf rechtliches Gehör und das Willkürverbot. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 inkl. Beschwerdegegner 9 über die Konnexität der Baugesuche stimmten nicht. Die Gesuche seien nicht als Gesamtüberbauung eingereicht worden. Die Beschwerdegegne- rin 1 habe sich nicht über die Willenserklärungen der Beschwerdeführerin hinwegsetzen können, ohne in Willkür zu verfallen. Beim Baugesuch für die Tiefgarage sei keine Verletzung der AZ oder des Reihenhausverbots

- 16 - dargetan und bei den zeitlich ersten, in etappierter Ausführung geplanten MFH 2 und 3 hätten sich weder Fragen der Überschreitung der AZ noch des Reihenhausverbots gestellt. Die drei zeitlich vorangehenden Bauge- suche seien mit Argumenten abgewiesen worden, die diese gar nicht be- treffen konnten, sondern erst bei den Baugesuchen für das MFH 1 und das EFH 4 zu prüfen gewesen wären. Das Verhältnismässigkeitsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV sei auch bei der Anrechenbarkeit von Geschossflächen zu beachten. Alle Baugesuche wären unter der Voraussetzung der Beschaffung ent- sprechender AZ bei anderen Bauparzellen aus eigener Kraft realisierbar. Betreffend Ästhetik seien die Ausdrücke Talsperre und brutale Verbeto- nierung unzutreffend. Die seitlichen eingeschossigen Anbauten träten ge- gen aussen lediglich als Umgebungsgestaltung in Erscheinung und seien nicht von Relevanz. Die eigentlich relevanten Baukörper der drei MFH seien nicht grösser als andere vergleichbare MFH im Quartier. An das MFH 1, das sich in der Fassadengestaltung und Anordnung in wesentli- chen Gesichtspunkten von den MFH 2 und 3 unterscheide, dürften keine hohen Anforderungen an die Unterscheidungsmerkmale gestellt werden.

#### **E. 19**

Am 13. Mai verzichteten die Beschwerdegegner 5 und am 20. Mai 2015 verzichtete die Beschwerdegegnerin 7 auf die Einreichung einer Duplik.

#### **E. 20**

Am 20. Mai 2015 hielten die Beschwerdegegner 9 an ihren Anträgen fest. Eine Verfahrensvereinigung könne zulässigerweise erst mit dem Endurteil erfolgen, da gegebenenfalls erst dann Gewissheit darüber bestehe, ob die Voraussetzungen einer Vereinigung erfüllt seien. Das Bundesgericht habe schon entschieden, es könne nicht von

der blossen Bezeichnung in einem Plan abhängen, ob ein Raum anrechenbar sei oder nicht. Entscheidend sei die objektive Eignung zu Wohnzwecken. Die einzelnen Räume seien zum Teil grösser als die geplanten Schlafzimmer. Sie seien so gross, dass die Saunaanlagen nicht einmal entfernt werden müssten und so als Wohnraum nutzbar seien.

- 17 - Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bestehe nicht. Zwar seien

#### **E. 21**

Am 20. Mai 2015 hielt auch der Beschwerdegegner 8 an seinen Anträgen fest. Es sei nicht nur sinnvoll, sondern geboten, nur ein Baubewilligungsverfahren über alle Teile eines Bauvorhabens durchzuführen. Dies ergebe sich aus dem Konzentrationsprinzip im Planungs- und Bauwesen. Das Bundesgericht habe klar gesagt, es handle sich bei den neuen Verfassungsbestimmungen um eine Rechtsänderung, welche unter Umständen eine Änderung des kommunalen Rechts bedinge. Diese Überprüfungspflicht habe die Beschwerdegegnerin 1 (noch) nicht erfüllt.

#### **E. 22**

Am 28. Mai 2015 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 duplicando an ihren Rechtsbegehren fest. Ergänzend zur Vernehmlassung führte sie aus: Das Problem der Beschwerdeführerin sei offensichtlich das, dass sie sich nicht entschliessen können, was und wo sie überhaupt bauen oder ob sie überhaupt jemals eine Baute zur Ausführung bringen wolle. Die Möglichkeit der Umgehung der Nutzung der Saunaräume ergebe sich schon aus der Grösse dieser Räume. Sie seien praktisch gleich gross wie die Wohn- und Schlafzimmer, was ungewöhnlich sei. Es sei ihr bekannt, dass solche überdimensionierten Fitness-, Sport- und Saunaräume nach einiger Zeit in normale Wohnräume verwandelt würden. Die Innenfläche der drei zu Unrecht angerechneten Lagerräume betrage je 2.5 m<sup>2</sup>, somit 7.5 m<sup>2</sup>. Diese Fläche sei vom Total der aGF abzuziehen, ändere aber an der Überschreitung der Gesamt-AZ nichts. Die Treppenaugen seien immer zur Treppenlage hinzugerechnet worden.

- 18 - Dem Bauamt sei keine CAD-Scheibe eingereicht worden. Deshalb müsse das Bauamt die aGF aufgrund der eingereichten Pläne überprüfen. Diese seien öffentlich aufgelegt worden und die anderen Beschwerdeführer hätten die Masse auch nur aus den vorhandenen Plänen überprüfen können. Weil die Überschreitung der AZ über 200 m<sup>2</sup> aGF betrage, seien diese Massdifferenzen bedeutungslos.

#### **E. 23**

Am 31. Juli 2015 forderte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin 1 auf, ihm das Schreiben vom 30. Oktober 2014 der Beschwerdeführerin an die Gemeinde noch zuzustellen, worin von der Bauherrschaft bestätigt wurde, dass in den geplanten Wohnliegenschaften nur Erstwohnungen im Sinne des übergeordneten Rechts des Bundes erstellt würden. Dieses Schreiben fehle bei den Akten des vorliegenden Verfahrens und sei daher – bis spätestens am 17. August 2015 - noch nachzureichen.

#### **E. 24**

Am 19. August 2015 teilte der Instruktionsrichter der Beschwerdeführerin mit, dass das Gericht das fehlende Schreiben vom 30. Oktober 2014 von der Beschwerdegegnerin 1 zwar erhalten habe, daraus aber nicht hervorgehe, ob auch in Bezug auf das geplante Haus 1 (Baugesuch 2012-0121) nur Erstwohnungen erstellt werden sollten. Eine Kopie dieser Bestätigung sei von der Beschwerdeführerin – bis spätestens am 28. August 2015 – noch

nachzureichen.

#### **E. 25**

Mit Eingabe vom 25. August 2015 antwortete die Beschwerdeführerin dem Gericht, dass sich ihre Willenserklärung - die Wohneinheiten im geplanten Haus 1 als Erstwohnungen - erstellen zu wollen, nicht bereits aus dem Schreiben vom 30. Oktober 2014 an die Gemeinde ergebe, sondern in den fünf Vernehmlassungen vom 25. November 2014 zu den einzelnen Baueinsprachen (Ziff. II. A. Einleitende Bemerkungen) enthalten sei. Das Einfamilienhaus 4 sei bereits gemäss Baugesuch vom 3. Dezember 2012 (Baugesuch Nr. 2012-0128) als Erstwohnungsprojekt im Sinne des übergeordneten Bundesrechts eingereicht worden.

- 19 -

#### **E. 26**

Am 26. August 2015 stellte das Gericht das betreffende Antwortschreiben noch allen Beteiligten in der Streitsache R 15 14 zur Kenntnisnahme zu. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom 9./12. Dezember 2014 (gemäss Postnachweis am 22. Dezember 2014 der Beschwerdeführerin am Schalter zugestellt), worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin 1) die fünf zeitlich gestaffelt gestellten Baugesuche 2012-0110, 2012-0111, 2012-0112, 2012-0121 und 2012-0128 betreffend Neubau dreier Mehrfamilienhäuser (MFH 1-3) samt gemeinsamer Tiefgarage und eines Einfamilienhauses (EFH 4) auf den Parzellen 1739 und 1742 in einem einzigen Entscheid ablehnte [vgl. Sachverhalt Ziff. 9]. Damit war die Beschwerdeführerin (u.a. Eigentümerin der zwei genannten Bauparzellen) nicht einverstanden, weshalb sie dagegen am 30. Januar 2015 frist- und formgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhob [Sachverhalt Ziff. 10], mit den Begehren um Aufhebung des angefochtenen Gemeindeentscheids (betreffend Verweigerung der Baubewilligungen einschliesslich Gutheissung der dagegen erhobenen Einsprachen) und Genehmigung der fünf jeweils einzeln zu behandelnden Baugesuche in der eingereichten Form und Ausgestaltung (Hauptbegehren) oder sonst allenfalls mittels entsprechend gerichtlicher Auflagen (Eventual-/Subeventualbegehren). Beschwerdethema bilden im Wesentlichen die Rüge betreffend unzulässiger Vereinigung der fünf zeitlich gestaffelt gestellten Baugesuche und der Vorwurf betreffend AZ-Überschreitung (Übernutzung Parzellen 1739/1742). Insbesondere unter diesen Aspekten ist nachfolgend die Rechtmässigkeit und Vertretbarkeit des angefochtenen Entscheids vom Gericht zu prüfen und zu entscheiden.

- 20 - 2. a) Nach Art. 6 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann die Behörde durch verfahrensleitende Verfügung im Interesse einer zweckmässigen Erledigung die Verfahren bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Dieser allgemeine Grundsatz des Verwaltungsverfahrens gilt auch für das Verwaltungsgericht. b) Zur Frage der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Vereinigung der fünf Baugesuche gilt es zunächst festzuhalten, dass bezüglich dieser Frage das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt worden ist. Die Beschwerdegegnerin 1 hat, entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin, wenn auch knapp - aber doch genügend - unter Ziff. I.6 (S. 2) der angefochtenen Verfügung begründet, weswegen die Baugesuche und die dagegen erhobenen Einsprachen gemeinsam zu

behandeln seien. Nach ihrer Darstellung erfolgte dies, weil sämtliche geplanten Gebäude und auch die Unterniveau-Garage entweder auf beiden Parzellen errichtet oder baulich miteinander verbunden würden und auch in rechtlicher Hinsicht zusammenhängen (Vornahme von AZ-Transporten auf den beiden Bauparzellen 1739 und 1742 sowie auf umliegenden Baugrundstücken). c) Zur Begründung ihrer Meinung macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe die fünf Baugesuche zeitlich gestaffelt und damit in mehreren Etappen eingereicht, was auch aus den Baugesuchplänen hervorgehe. Ihr komme die Verfahrensherrschaft zu. Sie bestimme den Prüfungsgegenstand. Sie entscheide, ob sie ein Baugesuch zurückziehe oder ob sie eine Baubewilligung ausschöpfe. Eine Verfahrensvereinigung führe nicht zugleich zu einer materiellen Vereinigung der Baugesuche zu einer baulichen Einheit. Die Gemeinde habe sich über klare Willenserklärungen der Baugesuchstellerin hinweggesetzt. Dies sei willkürlich. Die Beschwerdeführerin hätte Anspruch darauf gehabt, dass ihre Bauvorhaben in der zeit-

- 21 - lichen Reihenfolge ihrer Willenserklärungen und unter Beachtung der Etappierung und zeitlichen Staffelung materiell geprüft worden wären. Die Beschwerdeführerin hat in den Baugesuchen Folgendes geschrieben: Zu MFH 2: Als erste Überbauungs-Etappe auf Parzelle 1739 und 1742 wird das MFH 2 mit der Unterniveau-Garage (Parkplätze 1-20 und 43-53) und Rampe/Tunnel-Rampe sowie ein Aussenparkplatz und ein Besucherparkplatz bei der Via Q. \_\_\_\_\_ erstellt. Die Unterniveau-Garage auf Parzelle 1739 und 1742 wird in zwei Bau-Etappen erstellt; die erste Etappe Unterniveau-Garage mit Rampe/Tunnel-Rampe mit der Erstellung von MFH 2 und die zweite Etappe Unterniveau-Garage mit der Erstellung von MFH 3 (Beilage 16 der Beschwerdegegnerin 1 [BG 1]). Zu MFH 3: Als zweite Überbauungs-Etappe auf Parzelle 1739 und 1742 wird das MFH 3 mit der Unterniveau-Garage (Parkplätze 21-42) sowie zwei Aussen-Parkplätze und ein Besucher-Parkplatz bei der Via Q. \_\_\_\_\_ erstellt (Beilage 32 BG 1). Zu MFH 1: Die für das MFH 1 benötigten acht Pflicht-Parkplätze für die sechs Wohnungen befinden sich in der ersten Bau-Etappe der Unterniveau-Garage gemäss Baugesuch 2012-0110 sowie der erforderliche Besucherparkplatz bei der Via Q. \_\_\_\_\_ auf Parzelle 1742 (Beilage 48 BG 1). Beim EFH 4 findet sich kein solcher Projektbeschrieb (Beilage 65 BG 1). Zwar hat die Beschwerdeführerin die Baueingaben zeitlich gestaffelt eingereicht. Sie hat in den Baueingaben aber keine Erklärung abgegeben, weswegen sie dies gemacht hat. Insbesondere hat sie dort nicht beantragt, dass die Baugesuche in der Reihe ihrer Einreichung behandelt und entschieden werden sollen. In den Baueingaben betreffend die MFH 1-3 und die gemeinsame Tiefgarage hat sie lediglich dargestellt, wie die Erstellung etappiert werden soll, ohne jedoch zu beantragen, dass die Baugesuche nacheinander in der Reihenfolge ihrer Staffelung oder Etappierung behandelt und entschieden werden sollen. Der Hinweis auf die

- 22 - Etappierung ist bloss eine Information zuhanden der Baubehörde und kein Antrag. Die Baubehörde war also im Rahmen ihres ihr zustehenden Ermessens ohne weiteres befugt, die Baugesuche alle zusammen zu beurteilen, sofern sachliche Gründe dafür vorliegen. Dies ist offensichtlich der Fall. Zwei der fünf Baugesuche betreffen sowohl Parzelle 1739 als auch Parzelle 1742, konsumieren also aGF von beiden Parzellen. Dadurch sind auch die Bauten MFH 1 auf Parzelle 1742 und MFH 3 auf Parzelle 1739 sowie EFH 4 auf Parzelle 1739 betroffen resp. eingeschränkt. Weiter hängen die Baugesuche technisch als auch rechtlich eng zusammen. MFH 1 kann nicht bewilligt werden, ohne dass die Tiefgarage bewilligt wird, ansonsten das Gebäude nicht erschlossen wäre. Ebenso

können MFH 2 und 3 ohne die Bewilligung der Tiefgarage nicht bewilligt werden, ansonsten die Gebäude nicht erschlossen wären und auch, weil sie auf der Tiefgarage errichtet werden sollen. Zudem hängen die Gesuche in rechtlicher Hinsicht deshalb zusammen, weil – wie eingangs bereits erwähnt – zwei Nutzungstransporte von und auf umliegende Parzellen durchgeführt worden sind und Art. 38 Abs. 2 des kommunalen Baugesetzes (BG) zu beachten ist, wonach Nutzungstransporte von Grundstücken, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) miteinbezogen werden dürfen, sofern auf der Bauparzelle dadurch die in der betreffenden Bauzone geltende AZ höchstens um 15 % erhöht wird. In gestalterischer Hinsicht ist festzustellen, dass die vier zu erstellenden Wohnhäuser ein sehr einheitliches Erscheinungsbild aufweisen, was deren gemeinsame Beurteilung gebietet. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin in dieser Frage widersprüchlich argumentiert. Während sie jetzt (im Beschwerdeverfahren) ihren Projektbeschrieben in den Gesuchen und der zeitlichen Staffelung der Einreichung der fünf Baugesuche die Bedeutung von Verfahrensanträgen mit materiellen Konsequenzen – vor allem bezüglich der Berechnung der

- 23 - aGF pro Haus – beimisst, führte sie in ihrer Vernehmlassung vom 25. November 2014 zur Einsprache der Beschwerdegegnerin 7 (vgl. Beilage 64 BG 1) zum Antrag dieser Einsprecherin auf gemeinsame Behandlung der vorliegenden fünf Baugesuche aus, dass bei Gesamtüberbauungen oder Eingaben, welche mehr als ein Gebäude umfassten, für jedes Gebäude gemäss Merkblatt der Beschwerdegegnerin 1 für Baueingaben, gültig ab 1. Januar 2012, ein separates Baugesuch im Doppel einzureichen sei. Für die Tiefgarage müsse ebenso ein separates Baugesuch eingereicht werden. Die Splittung des Bauvorhabens auf den Parzellen 1739 und 1742 in mehrere Baugesuche erfolge somit aufgrund der formellen Angaben des Bauamts der Gemeinde und habe grundsätzlich keinen materiell-rechtlichen Hintergrund. Die vier Bauvorhaben seien auch als Gesamtüberbauung baurechtskonform. Die Beschwerdeführerin war also im Einspracheverfahren selber noch der Ansicht, der separaten Einreichung der Baugesuche komme nur formell-rechtliche Bedeutung zu, was auch zutrifft. Wenn sie nun den Projektbeschrieben und der zeitlichen Staffelung der Einreichung der Gesuche plötzlich materiell-rechtliche Bedeutung beimessen will, ist sie unglaubwürdig. d) Es bleibt die Frage, ob die Beschwerdegegnerin 1 die Zusammenlegung der Verfahren formell zu Recht verfügt hat. Entgegen dem Wortlaut von Art. 6 lit. a VRG hat die Beschwerdegegnerin 1 hier keine verfahrensliehende Verfügung erlassen, sondern die gemeinsame Behandlung der fünf Baugesuche erst im Bau- und Einspracheentscheid vom 9./12. Dezember 2014 verfügt. Nichtig ist ein solches Vorgehen sicherlich nicht. Insbesondere bei Verfahrensfehlern ist die Praxis diesbezüglich sehr zurückhaltend. Nichtigkeit wird nur bei ganz gewichtigen Verfahrensfehlern, die ohne weiteres erkennbar sind, angenommen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 965). Vorliegend handelt es sich mitnichten um einen schweren Verfahrensfehler, da der „Fehler“ nicht offensichtlich und keinesfalls leicht erkennbar gewesen wäre. Wie die Beschwerdeführerin in ihrer Vernehm-

- 24 - lassung vom 25. November 2014 gegen die Einsprache der Beschwerdegegnerin 7 zu Recht ausgeführt hat, sind die separaten Baugesuche ohnehin nur aus formellen Gründen (vgl. Anweisung der Gemeinde gemäss Merkblatt) erfolgt und rechnete sie selbst damit, dass diese zusammen beurteilt würden. Wenn sie jetzt eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs dadurch zu konstruieren versucht, dass sie den Projektbeschrieben und den zeitlich gestaffelt eingereichten Baugesuchen materielle Bedeutung zumisst und vorgibt, ihr entgingen durch die Unterlassung der vorzeitigen Bekanntgabe der Verfahrenszusammenlegung Rechte, handelt sie widersprüchlich und ist sie damit nicht zu hören. e) Richtig ist, dass die fünf Baueingaben formell nicht den genau gleichen Gegenstand betreffen, materiell sind sie indessen unauflösbar miteinander verbunden und betreffen eine über das Ganze zu betrachtende Überbauung auf zwei direkt benachbarten Bauparzellen. Materiell betreffen die Baueingaben somit einen Gegenstand, welcher in dieser Hinsicht im Sinne von Art. 6 lit. a VRG als „gleich“ betrachtet werden kann. Im Vordergrund steht bei der Vereinigung oder Trennung von Verfahren ohnehin deren „zweckmässige Erledigung“. Dieser dient das gewählte Vorgehen. Natürlich hat die Bauherrschaft, wie von der Beschwerdeführerin dargestellt, das Recht, Baueingaben zurückzuziehen und eine Baubewilligung auszuschöpfen oder nicht. Das heisst aber nicht, dass ihr die Verfahrensherrschaft zukommt. Das Verfahren wird durch die Behörde bestimmt. An der Vereinigung der zeitlich gestaffelt eingereichten Baugesuche auf Parzellen 1739 und 1742 gibt es somit nichts auszusetzen. 3. a) Nach Art. 22 BG ist die – hier massgebende – Wohnzone B für Ein- und Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Gewerbebauten und Hotels bestimmt. Gemäss Art. 26 BG (Zonenschema) gilt in dieser Wohnzone eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.55. Die einschlägigen Bauvorschriften für die Beurteilung der von der Beschwerdegegnerin 1 gerügten Übernutzung der Baugrundstücke (AZ-Überschreitung) lauten wie folgt:

- 25 - Art. 36 BG – Ausnutzungsziffer (AZ) Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). [Berechnungsformel:  $AZ = aGF$  geteilt durch  $aGSF$ ]. Art. 37 BG – Anrechenbare Geschossfläche (aGF) 1 Als anrechenbare Geschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsflächen (Treppen, Korridore etc.), in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss werden Flächen über denen die lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt, nicht gerechnet. 2 Nicht angerechnet werden zudem: a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume; b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 52; d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen; e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen; f) offene ein- und vorspringende Balkone; g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen; h) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume [...] i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes; k) zusätzlich zu lit. a bis i werden in Hotelbetrieben [...] Art. 38 BG – Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) 1 Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die vom Baugesuch erfasste Grundstücksfläche innerhalb der Bauzone. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund- und Groberschliessung. 2 Grundstücke, die in der gleichen Bauzone liegen, an die Bauparzelle unmittelbar angrenzen oder lediglich durch Strassen oder Bäche von ihr getrennt sind, können für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ) miteinbezogen werden, sofern sie mit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung belegt werden, die im Grundbuch anzumerken ist. Auf der Bauparzelle darf dadurch die in der betreffenden Bauzone geltende AZ höchstens um 15 % erhöht werden. 3 Solche Grundstücke bilden eine AZ-Einheit und spätere Änderungen daran oder Verfügungen darüber bedürfen der Zustimmung der Eigentümer aller an dieser AZ-Einheit beteiligten Grundstücke. b) Zunächst gilt es festzuhalten, dass sich die Parteien immerhin bei der Berechnung der aGSF darüber einig

sind, dass Art. 38 Abs. 2 BG (Erhöhung der AZ um weniger als 15 %) nicht verletzt ist. Auch die aGSF beider

- 26 - Bauparzellen und die bei einer AZ von 0.55 (Wohnzone B) maximal mögliche aGF sind unbestritten geblieben. Sie berechnet sich wie folgt: Grundstückfläche Parzelle 1739 gemäss Grundbuchauszug 2'703.00 m<sup>2</sup> Transfer zulasten Parzelle 1747 484.00 m<sup>2</sup> Transfer zugunsten Parzelle 1742 (23 m<sup>2</sup> und 287 m<sup>2</sup>) -310.00 m<sup>2</sup> Total aGSF auf Parzelle 1739 2'877.00 m<sup>2</sup> Grundstückfläche Parzelle 1742 gemäss Grundbuchauszug 2'068.00 m<sup>2</sup> Transfer zulasten Parzelle 1739 (23 m<sup>2</sup> und 287 m<sup>2</sup>) 310.00 m<sup>2</sup> Transfer zugunsten Parzelle 3598 -433.60 m<sup>2</sup> Transfer zugunsten Parzelle 1751 -199.50 m<sup>2</sup> Total aGSF Parzelle 1742 1'744.90 m<sup>2</sup> Total aGSF beide Bauparzellen 4'621.90 m<sup>2</sup> Bei einer AZ von 0.55 (Wohnzone B) maximal mögliche aGF somit 2'542.05 m<sup>2</sup> Nicht einig sind sie sich hingegen über die von den Häusern 1-4 konsumierte anrechenbare Geschossfläche (aGF). Dazu Folgendes: Der Wortlaut von Art. 37 Abs. 1 BG verlangt als Grundsatz die Anrechenbarkeit aller Geschossflächen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ). Daneben stipuliert es gewisse Ausnahmen von der Anrechenbarkeit. Das Kriterium der Ausbaubarkeit ist eine Selbstverständlichkeit, die sich schon aus dem Grundsatz der Anrechenbarkeit aller Geschossflächen ergibt. Neben das Kriterium des Dienens tritt somit alternativ jenes der Eignung. Folglich gehört auch ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnutzung. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient beziehungsweise hierfür ausbaubar ist, muss aufgrund seiner objektiven Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden; ohne Belang ist auch der Ausbaustandard (so bereits: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 11 18 vom 15. November 2011 E.2a, R 10 41 vom

- 27 - 7. Dezember 2010 E.3 und R 05 96 vom 22. November 2005 E.2b). Es geht also vorliegend um die „Ausbaubarkeit zu Wohn- und Arbeitszwecken“. Dabei muss jeder in Frage kommende Raum einzeln beurteilt werden. Dies setzt der Vergleichbarkeit eines Bauvorhabens mit anderen Baugesuchen enge Grenzen. Vor allem aber gilt es Folgendes zu berücksichtigen: Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip im Konfliktfall in der Regel vor. Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das einem Bürger, der sich in der gleichen Lage befindet, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls von der Norm abweichend behandelt zu werden (BGE 135 IV 191 E.3.3, 126 V 390 E.6a, 124 IV 44 E.2c, 122 II 446 E.4a). Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder in einigen wenigen vergleichbaren Fällen erfolgt ist. Besteht demgegenüber eine eigentliche gesetzwidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so kann der Bürger verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zu Teil wurde, auch ihm gewährt werde (BGE 136 I 65 E.5.6, 127 I 1 E.3, 123 II 248 E.3c, 115 Ia 81 E.2). Dem in Ausnahmefällen aus dem Gleichheitsgebot abgeleiteten Anspruch auf gesetzwidrige Begünstigung können gewichtige öffentliche Interessen oder das berechtigte Interesse eines privaten Dritten an gesetzmässiger Rechtsanwendung entgegenstehen. In einem solchen Interessenskonflikt sind die einander widersprechenden Rechte und Interessen im Einzelfall gegeneinander

abzuwägen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O, Rz. 518-522; VGU R 11 16 vom 5. Juli 2011 E. 2a, R 09 26 vom 17. November 2009 E. 3c; PVG 1993 Nr. 27). Selbst wenn die Beschwerdegegnerin 1 also ein- zeln, von der Beschwerdeführerin aufgeführte Fälle falsch entschieden hätte, besteht kein Anspruch der Beschwerdeführerin auf Gleichbehand- lung im Unrecht, sofern die Beschwerdegegnerin 1 an einer entsprechen- den, gesetzeswidrigen Praxis nicht festhält, was hier gerade der Fall ist.

- 28 - Ein Vergleich mit den von der Beschwerdeführerin angerufenen Fällen erübrigt sich daher. c) In Würdigung der eingereichten Baupläne ist das streitberufene Verwal- tungsgesicht im konkreten Fall zur Ansicht gelangt, dass die Beschwerde- gegnerin 1 im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens richtigerweise die Sauna- und Fitnessräume im 1. und 2. Obergeschoss (OG) des MFH 1 wie auch jene im 1. OG des MFH 2 und des MFH 3 als anrechenbar be- trachtet hat. Die Sauna- und Fitnessräume weisen grosse Fenster und sogar Türen und Balkone auf. Die Räume sind gleich gross oder sogar grösser als die Zimmer. Aus den Bauplänen geht aber nicht hervor, ob die Saunainstallationen fest montiert sind oder nicht. Zudem liegen die er- wähten oberirdischen (Sauna-/Fitness-) Räume allesamt im Wohnbe- reich mit Küche und Esszimmern. Diese Räume sind jedenfalls leicht zu Wohn- und Arbeitszwecken ausbaubar. Von einer unzulässigen Anrech- enbarkeit dieser oberirdischen (Aufenthalts-) Räume kann denn auch kei- ne Rede sein, zumal bestehende Fenster und unmittelbar angrenzende Balkone im 1. und/oder 2. OG sicherlich nicht typisch für die in der Regel doch unterirdisch – weil dort nicht AZ-pflichtig - angelegten Wellness-, Sport- und Krafträume sind. d) Dasselbe gilt auch für die Erschliessung der Häuser 1-4 durch Schleusen, Gänge (Korridore) und Treppen aus der Tiefgarage. Wie im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 13 160/161 vom 13. Februar 2014 E.3 dargestellt, sind solche Verbindungsanlagen – die den Zutritt zu den AZ-pflichtigen Wohn-, Aufenthalts-, Ess-, Schlaf- und/ oder Arbeitsräumen erst ermöglichen – gestützt auf Art. 37 Ab. 1 BG zu Recht angerechnet worden. Danach versties die frühere kommunale Praxis jedoch gegen Art. 37 Abs. 2 lit. d BG, wonach Korridore, Treppen und Lifte, die einzig nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen, nicht angerechnet werden. Im ähnlich gelagerten Urteil des Verwaltungs- gerichts [VGU] R 12 1 vom 26. April 2012 E.14b wurde von der Be-

- 29 - schwerdegegnerin 1 bis heute unwidersprochen z.B. festgestellt, dass hinter der Eingangstür von der Tiefgarage liegende Räumlichkeiten anzu- rechnen seien, weil sie ebenfalls anrechenbare Räume in den oberen Geschossen erschliessen würden. Dies ist auch hier der Fall, erschlies- sen doch der Gang und die Treppe – namentlich in den MFH 1-3 – eben- so anrechenbare Räume in den oberen Geschossen und sind somit anzu- rechnen bzw. AZ-pflichtig. Die frühere Praxis der Beschwerdegegnerin 1 war gesetzeswidrig und wurde nach Erlass des neues Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (Beschluss Urnenabstimmung), genehmigt und in Kraft ge- setzt durch Beschluss der Regierung vom 18. Januar 2011, aufgegeben bzw. durch eine seither gesetzeskonforme Vorgehensweise ersetzt. Ent- gegen der Darstellung der Beschwerdeführerin handelt es sich dabei nicht um eine Praxisänderung, sondern um eine korrekt umgesetzte Rechts- anwendung im Rahmen einer zuvor einwandfrei durchgeführten Geset- zesrevision. e) Zutreffend ist, dass die aufgrund dieser Verwaltungsgerichtsurteile neue Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren nicht mitgeteilt wurde. Dieses informative „Ver- säumnis“ schadet allerdings nicht, erfolgten der Versand und die ansch- liessende (Internet-) Publikation des Urteils VGU R 13 160/161 doch nachweislich bereits

in der Mitte des Jahres 2014 bzw. der-/diejenige des Urteils VGU R 12 1 sogar schon in der Mitte des Jahres 2012. Von der neuen Vorgehensweise hätte die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin also bereits vor der Einreichung der vorliegend strittigen Baugesuche (Einreichung der drei Baugesuche 2012-0110, 2012-0111 und 2012-0112 am 19. Oktober 2012; dasjenige 2012-0121 am 9. November 2012 und das fünfte und letzte Baugesuch am 30. November 2012; allesamt also nach Mitte 2012) längst Kenntnis haben müssen. Die durchgeführte Nutzungsberechnung der Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Entscheid erweist sich deshalb sowohl bezüglich der Anrechenbarkeit der

- 30 - beschriebenen Sauna- und Fitnessräume (E.3c, hiervor) als auch der hausinternen Erschliessungsanlagen (E.3d, hiervor) als korrekt. f) Die Beschwerdeführerin will noch weitere Abweichungen zwischen der CAD-Ausmessung und der Ausmessung von Hand festgestellt haben. Die aufgelisteten „Messfehler“ summieren sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin auf 18.87 m<sup>2</sup> [vgl. im Sachverhalt Ziff. 10]. Vorab gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin zu Recht die Anrechenbarkeit dreier Lager (Depot-/Abstellräume) bemängelt. Die Beschwerdegegnerin 1 beziffert deren Grundfläche auf je 2.5 m<sup>2</sup>, zusammen also 7.5 m<sup>2</sup>. Die Nachmessung in den Plänen hat aber ergeben, dass die lichte Weite der Lager ca. 1.7 bis 1.8 m beträgt, somit  $3 \times 3.5 \text{ m}^2 = 10.5 \text{ m}^2$  Abzug für alle Lager. In den aufgelisteten Messfehlern von 18.87 m<sup>2</sup> sind nach Angaben der Beschwerdeführerin die 10.5 m<sup>2</sup> für die drei Lager jedoch bereits berücksichtigt; die zu korrigierende Fehlmessung betrüge demnach letztlich noch 8.37 m<sup>2</sup>. g) Die Beschwerdeführerin kritisiert noch, dass die Treppenaugen (gemeint sind damit die Treppenlücken bzw. Hohlräume zwischen den Geländern im Treppenhaus) von der Beschwerdegegnerin 1 ebenfalls angerechnet worden sind. Die Treppenaugen umfassen je ca. 0.4 m<sup>2</sup>. In Art. 37 Abs. 2 lit. d BG sind ausschliesslich „Treppen“ erwähnt, nicht aber Treppenaugen. Somit sind die Treppenaugen als Bestandteil der Treppe anrechenbar, was zu einer zusätzlich anrechenbaren Fläche von ca. 3.6 m<sup>2</sup> führt. h) Die bereinigte Zusammenstellung der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) ergibt im konkreten Fall für alle drei MFH 1-3 inklusive EFH 4 folgendes Schlussresultat:

- 31 - aGF MFH 1: 872.68 m<sup>2</sup> (gegenüber Berechnung Bauherrschaft in der Ausnutzungsberechnung, Beilage 60 BG 1 zusätzlich Zugang UG [31.39 m<sup>2</sup>] Sauna- u. Fitnessräume im 1. u. 2. OG [93.24 m<sup>2</sup>]). aGF MFH 2: 853.21 m<sup>2</sup> (gegenüber Berechnung Bauherrschaft in der Ausnutzungsberechnung, Beilage 27 BG 1 zusätzlich Zugang UG [17.42 m<sup>2</sup>] Sauna- u. Fitnessräume im 1. OG [44.58 m<sup>2</sup>]). aGF MFH 3: 853.34 m<sup>2</sup> (gegenüber Berechnung Bauherrschaft in der Ausnutzungsberechnung, Beilage 44 BG 1 zusätzlich Zugang UG [17.55 m<sup>2</sup>] Sauna- u. Fitnessräume im 1. OG [44.58 m<sup>2</sup>]). aGF EFH 4: 182.25 m<sup>2</sup> (gegenüber Berechnung Bauherrschaft in der Ausnutzungsberechnung, Beilage 76 BG 1 zusätzlich Zugang UG [12.21 m<sup>2</sup>]). Konsumierte aGF total alle vier Gebäude 2'761.48 m<sup>2</sup> ./.. Lagerräume, zu Unrecht angerechnet -10.50 m<sup>2</sup> Treppenaugen, zu Unrecht nicht angerechnet 3.60 m<sup>2</sup> Weitere nicht belegte Korrektur nach Angaben der Beschwerdeführerin: ./.. angeblicher Messfehler -8.37 m<sup>2</sup> Konsumierte aGF total alle vier Gebäude nach Korrektur (inkl. angeblicher Messfehler) 2'746.21 m<sup>2</sup> maximal mögliche aGF gemäss Aufstellung nach Ziff. 3b) hiervor 2'542.05 m<sup>2</sup> Überschreitung aGF total nach Korrektur (2'746.21 m<sup>2</sup> – 2'542.05 m<sup>2</sup>) 204.16 m<sup>2</sup> Es resultiert also auf jeden Fall eine Überschreitung der aGF von über 200 m<sup>2</sup>, was in etwa der Wohnfläche einer 4 ½ - bzw. gar 5-Zimmerwohnung entspricht. Angesichts der Tatsache, dass auf der benachbarten, ebenfalls der Beschwerdeführerin gehörenden Parzelle 1751 von dieser ein Baugesuch

eingereicht wurde, welches von der Beschwerdegegnerin 1 abgewiesen wurde (bestätigt mit Urteil des Verwaltungsgericht [VGU] R 15 7) sowie der Tatsache, dass auf der benachbarten, gleicher-

- 32 - massen der Beschwerdeführerin gehörenden Parzelle 3598 eine Baubewilligung erteilt wurde, deren momentane Existenz ebenfalls noch Gegenstand eines Verfahrens bildet (Verfahren R 15 53), erlaubt es diese doch beträchtliche Übernutzung bzw. AZ-Überschreitung auch nicht, die Auflage einer allfälligen Beschaffung von zusätzlicher aGF als Nebenbestimmung nach Art. 90 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) zu verfügen. Die ermittelte, massive Übernutzung stellt keinen inhaltlichen oder formalen Mangel eines Bauvorhabens dar, welcher ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnte. Den stichhaltigen Nachweis, dass die Beschwerdeführerin auf weiteren Grundstücken noch über frei zur Verfügung stehende 204.16 m<sup>2</sup> aGF verfügt, hat diese nicht erbracht. Ihre diesbezüglichen Behauptungen sind jedenfalls nicht substantiiert. i) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde vom 30. Januar 2015 gegen den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 9./12. Dezember 2014 bereits wegen Übernutzung (AZ-Überschreitung) auf Parzellen 1739 und 1742 abzuweisen ist. Die zusätzlich aufgeworfenen Streitpunkte (Verletzung der Ästhetik nach Art. 73 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 BG; Verstoss gegen das Reihenhausverbot nach Art. 43 Abs. 2 BG; Verstoss gegen die Zweitwohnungsvorschriften im Sinne von Art. 75b BV) können somit unbeurteilt bleiben. Der Antrag auf Zusprechung einer aussergerichtlichen Entschädigung für das Vorverfahren [vgl. im Sachverhalt Ziff. 10 – Antrag (3)] ist bei diesem Verfahrensausgang hinfällig. Die Durchführung eines Augenscheins erweist sich als nicht notwendig, angesichts der namhaften Überschreitung der zulässigen aGF. Ebenso wenig ist der Bedarf nach einer Expertise bezüglich der Flächenberechnungen der AZ-Ermittlung der fünf Baugesuche ausgewiesen; zumal es dabei einzig um die Nachkontrolle ginge, ob die Flächen richtig berechnet wurden und nicht etwa, ob auch die richtigen Flächen herangezogen wurden. Weil die AZ-Überschreitung über 200 m<sup>2</sup> beträgt,

- 33 - sind allfällige geringe Massdifferenzen zudem von vornherein bedeutungslos. 4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Diese hat die obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner/-innen zudem gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG noch aussergerichtlich angemessen zu entschädigen. Im Einklang mit Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) setzt das Gericht die Parteientschädigung für die Beschwerdegegner 4 und 5 ermessensweise auf total Fr. 400.-- (inkl. MWST) fest. Bei der Beschwerdegegnerin 7 ist auf die korrekte Honorarnote vom 17. Juni 2015 ihres Anwaltes über Fr. 2'562.85 (inkl. MWST) abzustellen und dieser Betrag unverändert von der Beschwerdeführerin zu übernehmen. Beim Beschwerdegegner 8 und dessen Honorarnote vom 8. Juni 2015 in der Höhe von 5'378.-- (inkl. MWST) muss gestützt auf Art. 3 Abs. 1 HV noch eine Kürzung vorgenommen werden, da der übliche Stundenansatz für anwaltliche Dienstleistungen im Kanton Graubünden max. Fr. 270.-- pro Stunde beträgt. Für den tatsächlich geleisteten Arbeits- und Zeitaufwand ist der Beschwerdegegner 8 demnach mit Fr. 4'843.80 (zusammengesetzt aus: 16.5 h à Fr. 270.-- [Fr. 4'455.--] plus Spesenpauschale Fr. 30.-- und 8 % MWST [358.80]) durch die Beschwerdeführerin zu entschädigen. Das Gericht spricht dem Beschwerdegegner 9 überdies ermessensweise

pauschal eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.-- (inkl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführerin zu. Eine aussergerichtliche Entschädigung steht der Beschwerdegegnerin 1 gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

- 34 - Demnach erkennt das Gericht:

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