

GR_GERICHTE R 2015 49 vom 3. Mai 2016

GR Gerichte, 2016-05-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_49

FR: GR_GERICHTE R 2015 49 du 3 mai 2016

IT: GR_GERICHTE R 2015 49 del 3 maggio 2016

Regeste

Baulinie (Revers) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Nach verschiedenen Korrespondenzen mit dem Hochbauamt Graubünden und nach Erwerb des Baurechtsgrundstücks am 14. März 2014 sowie nach einer Informationsveranstaltung vom 2. April 2014 über den Quartierplan C.____-strasse stellten A.____ und B.____ am 16. Oktober 2014 das Gesuch um den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle 6210 (Baurechtsparzelle 12467) gemäss Quartierplan C.____-strasse in der Wohnzone 1 (W1). Wegen Beanstandungen der Gemeinde X.____ reichten A.____ und B.____ am 12. November 2014 überarbeitete Unterlagen für die Baueingabe ein. Am 3., mitgeteilt am 5. Februar 2015, erteilte der Gemeinderat X.____ dem Bauvorhaben die Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen. Unter anderem verfügte er unter Ziff. 4.1.1, dass vor Baubeginn der von der Baupolizei erstellte Revers für alle vor der Baulinie liegenden Bauteile und Terrainveränderungen unterzeichnet zugestellt werden müsse. Die Erteilung der Baubewilligung erfolge nur unter Vorbehalt dieser Unterzeichnung.

E. 6

Am 6. Februar 2015 stellte die Gemeinde X.____ A.____ und B.____ einen Entwurf eines Reverses zu. Dort ist im Wesentlichen ausgeführt, dass den Eigentümern von Parzelle 12467 die Erstellung einer nordseitigen Begrenzungsmauer, Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkbereich vor der rechtsgültigen Baulinie der C.____-strasse unter Bedingungen erlaubt werde. Diese Bauteile und Veränderungen seien auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu

- 4 - entfernen, zu versetzen oder abzuändern, sofern sie einem weiteren Ausbau der C.____-strasse hinderlich seien. Allfällige Mehrkosten, welche der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, gingen zulasten der Reversnehmer.

E. 7

Am 26. Februar 2015 schrieb die Gemeinde X.____ dem Architekten von A.____ und B.____, aufgrund der heute erfolgten Besprechung betreffend der Auflage Ziff. 4.1.1 des Baubescheids könne ihnen ausnahmsweise bereits jetzt die Baufreigabe erteilt werden. Die inhaltliche Korrektur des Reverses vom 6. Februar 2015 werde einige Zeit in Anspruch nehmen.

E. 8

Am 11. März 2015 schrieb der Rechtskonsulent der Gemeinde X.____ A.____ und B.____, dass ihnen die Gemeinde insofern entgegen kommen könne, als dass bei einer allenfalls notwendigen Entfernung von Bauten und Anlagen, die aufgrund des Quartierplans zwingend vor der Baulinie erstellt werden müssten, für sie keine Kosten anfielen. Für den gewünschten Freihaltebereich von rund 3 m vor der Baulinie müsse ihnen aber eine Absage erteilt werden, da eine solche Regelung faktisch einer Abänderung der Baulinie gleich käme. Dies sei weder formell noch materiell mit den gesetzlichen Grundlagen zu vereinbaren. Das zuständige Departement überprüfe zurzeit sämtliche Baulinien der Gemeinde.

E. 9

Am 17. März 2015 schrieb ein Mitarbeiter des Hochbauamtes A.____ und B.____, dass es sämtliche konsultierten Fachleute als unrealistisch einschätzten, dass der Baulinienkorridor je auch nur annähernd beansprucht werde. Trotzdem sei es rechtlich nicht zulässig, im Revers die Nichtbeanspruchung eines Teilbereichs des Korridors zu vereinbaren. Einem Antrag der Anwohner an den Gemeinderat zur Reduktion des Baulinienperimeters würden jedoch gute Chancen für eine rechtspeditive Genehmigung zugesprochen. Das Hochbauamt empfehle der Bauherrschaft,

- 5 - einen Antrag zur Reduktion des Baulinienperimeters bei der Gemeinde einzureichen.

E. 10

Mit Schreiben vom 23. März 2015 führten die nun anwaltlich vertretenen A.____ und B.____ gegenüber dem Rechtskonsulenten der Gemeinde X.____ aus, dass der Quartierplan C.____-strasse sie zwingen, bestimmte Bauten und Anlagen vor der Baulinie zu erstellen, ohne dass dies in den QPV erwähnt worden wäre. Damit liege ein von Art. 57 Abs. 1 KRG wesentlich abweichender Sonderfall vor. Es genüge nicht, wenn die Gemeinde nur die Kosten für die Entfernung, Ersetzung oder Abänderung der vor der Baulinie erstellten Bauten und Anlagen übernehme. Dafür müsse auch Schadenersatz geleistet werden. Gemäss bewilligtem Bau-gesuch kämen noch weitere Teile in den Baulinienbereich. Bei Beanspruchung des Baulinienbereichs müsse die Mauer bis zum Wohngebäude zurückversetzt und die südliche Umschwung- und Gartenfläche angepasst werden, was namhafte Kosten verursachen werde, welche sie nicht übernehmen wollten. Bei Beanspruchung des Baulinienbereichs falle zudem der gesamte Vorplatz zwischen Wohngebäude und heutiger C.____-strasse weg. Dadurch könne B.____ für sein Treuhandbüro nicht zwei zusätzliche Parkplätze errichten respektive würden diese bei Beanspruchung des vor der Baulinie liegenden Teils der Parzelle wegfallen. Zudem würde der Vorplatz vor der jetzt projektierten Garage wegfallen. Müssten die 5.5 m Abstand vom Garagentor bis zur öffentlichen Strasse eingehalten werden, müsste ein Teil des Wohngebäudes abgebrochen werden. Eine Beanspruchung des Baulinienbereichs habe zur Folge, dass ein deutlich zu hoher Baurechtszins zu leisten sei, weil rund ein Viertel der Grundstücksfläche wegfallende, und die Heimfallentschädigung sinke, weil relevante Bauteile nicht mehr vorhanden seien. Zudem würde auch der Verkaufspreis massiv sinken. Bedauerlicherweise habe man sich nicht auf eine Lösung mittels Verschiebung der Baulinie nach Westen einigen können. Der Reversentwurf werde nicht akzeptiert. Sie seien bereit, einen Revers zu unterzeichnen, welcher ihnen entweder De-

- 6 - ckung für die erwähnten Schäden (Kosten und Minderwerte) liefere oder die Ersatzlösung mit Verschiebung der Baulinie gegen Westen ermögli- che.

E. 11

Am 26. März 2015 unterbreiteten A._____ und B._____ einen eigenen Vorschlag eines Reverses.

E. 12

Mit Schreiben vom 1. April 2015 an A._____ und B._____ führte die Ge- meinde X._____ aus, dass die Auflage 4.1.1 der Baubewilligung vom 3., mitgeteilt am 5. Februar 2015, unangefochten in Rechtskraft erwachsen sei. Sie stellten nun maximale Forderungen, deren Beurteilung eine Weile in Anspruch nehmen werde. Zudem wollten sie den Reversentwurf vom 11. März 2015 nicht unterzeichnen. Aus diesen Gründen werde die Mittei- lung vom 26. Januar (recte: Februar) 2015, wonach die Bauherrschaft ausnahmsweise bereits mit dem Bau beginnen könne, widerrufen. Der Baubescheid bleibe gemäss Auflage Ziff. 4.1.1 ungültig und die Baubewil- ligung gelte als nicht erteilt, solange kein Revers unterzeichnet sei.

E. 13

Am 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, verfügte der Gemeinderat ge- genüber A._____ und B._____, dass die Gemeinde ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, Einfriedungen und Umgebungs- mauern, Erdwärmesonden sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessung- und Parkierungsbereich vor der rechtsgültigen Baulinie der C._____ - strasse unter den Bedingungen gestatte, dass die Bauten und Anlagen oder Teile davon auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Ent- schädigungsanspruch zu entfernen, zu versetzen oder abzuändern seien, sofern sie einem weiteren Ausbau der C._____ -strasse hinderlich seien. Allfällige Mehrkosten, die der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, gingen zu- lasten der Reversnehmer. Es werde eine einmalige Gebühr von Fr. 100.-- erhoben. Der Revers sei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des Baugesetzes der Gemeinde X._____ im Grundbuch der

- 7 - Gemeinde X._____ auf Parzelle 12467 anzumerken. Die Grundbuchge- bühren seien von den Eigentümern der Parzelle 12467 zu bezahlen. Das Grundbuchamt X._____ werde vom Gemeinderat beauftragt und ermäch- tigt, die Anmerkung des Reverses auf Parzelle 12467 im Grundbuch zu vollziehen. Ein Revers könne bei Vorliegen einer Baulinie durch Verpflich- tungserklärung der Grundeigentümer oder mittels einseitiger Verfügung der Gemeinde begründet werden, was hiermit mangels Kooperationsbe- reitschaft der Grundeigentümer geschehe. Entlang der C._____ -strasse befinde sich eine rechtskräftige Baulinie, insbesondere im Bereich der Pa- rzellen 12467, 12468 und 12469. Der hier interessierende Baulinienab- schnitt sei im Zuge der Quartierplanung C._____ -strasse angepasst und damit aktuell bestätigt worden. Der Gemeinderat habe die Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Abstellplatz im Freien sowie eine Ausnahmbewilligung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erteilt, um über die Baulinie hinaus zu bauen. Das Bauvorhaben müsse auch die Bestimmungen des Quartierplans C._____ -strasse einhalten. Die Bauherrschaft müsse deswegen verschiedene Bauten und Anlagen, nicht aber beispielsweise die Erdwärmesonden, im Baulinienbereich er- stellen. Dies treffe aber auch bei zahlreichen anderen Quartierplänen in der Gemeinde zu und sei daher nicht aussergewöhnlich. Um keine Präju- dizien zu schaffen und mit Blick auf die

Rechtsgleichheit nehme der Gemeinderat daher von der ursprünglich vorgeschlagenen Lösung Abstand, dass Bauten und Anlagen oder Teile davon, die aufgrund des Quartierplans zwingend vor der Baulinie erstellt werden müssten und bei einem weiteren Ausbau der C.____-strasse hinderlich sein, auf Kosten der Gemeinde entfernt, ersetzt oder abgeändert würden. Dies auch deshalb, weil die Bauherrschaften hierzu keine Hand geboten hätten. Auch weitergehender Schadenersatz sei seitens der Gemeinde nicht geschuldet. Sollte der Baulinienbereich für eine spätere Verbreiterung der C.____-strasse beansprucht werden, sei es wenig wahrscheinlich, dass die Fahrbahnfläche und das Trottoir den Baulinienbereich im ganzen Umfang beanspruchten. Wenn der Quartierplan private Autoabstellplätze und Besu-

- 8 - cherparkplätze vor der im gleichen Planverfahren noch bestätigten Baulinie vorsehe, sei dies offensichtlich bewusst gewollt gewesen auf das Risiko hin, dass bei einem späteren Ausbau der Strasse die Aussenparkplätze entfernt und allenfalls die Quartierplanbestimmungen angepasst werden müssten.

E. 14

Mit Schreiben vom 4. Mai 2015 erläuterte der Gemeinderat gegenüber A.____ und B.____ noch, dass ihnen die Ausnahme von den Vorschriften über Baulinien gewährt worden sei, weil einerseits keine überwiegenden Interessen dagegen sprächen. Andererseits hätten sie sich als weitere Bedingung von Gesetzes wegen in einem Revers verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörden den gesetzlichen Zustand herzustellen. Weil sie den Vorschlag eines Reverses abgelehnt hätten, habe sich der Gemeinderat am 28. April 2015 nochmals eingehend mit der Thematik befasst. Ihm sei dabei aufgefallen, dass im Gebiet C.____-strasse nicht alle Grundeigentümer gleich behandelt würden und daher allenfalls nachträglich noch Reverse bei älteren Bauten verfügt werden müssten. Zudem habe der Gemeinderat festgestellt, dass die bei ihnen bestehende Ausgangslage bei zahlreichen anderen Quartierplänen in der Gemeinde vorliege und es daher nicht aussergewöhnlich sei, wenn aufgrund eines rechtskräftigen Quartierplans gewisse Bauten und Anlagen zwingend vor der Baulinie erstellt werden müssten. Im Bestreben, Rechtsgleichheit herzustellen und um Präjudizien zu vermeiden, habe der Gemeinderat entschieden, auf Schadenersatz auch in jenen Fällen zu verzichten, wo Bauten, Anlagen oder Teile davon aufgrund des jeweils geltenden Quartierplans zwingend vor der Baulinie erstellt werden müssten. Ausserhalb der rechtlichen Beurteilung sei es wichtig zu ergänzen, dass der private re-spektive durch den Kanton erarbeitete Quartierplan die Baulinie aufgenommen habe. Die Baulinie sei folglich vor jeder weiteren Projektplanung ersichtlich gewesen und habe in die Planung einfließen müssen. Dass vor der Baulinie, solange diese wie heute verbleibe, Parkplätze genutzt werden dürften, dürfe als Entgegenkommen der Gemeinde nicht unbe-

- 9 - achtet bleiben. Der Gemeinderat sei überzeugt, dass der Revers sie in der Nutzung ihres Projektes nicht einschränken werde.

E. 15

Dagegen erhoben A.____ und B.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 8. Juni 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, eventuell verbunden mit der Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz zur nochmaligen Behandlung mit anderem Reversinhalt. Die beantragte aufschiebende Wirkung der Beschwerde erkannte der Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 18. Juni 2015 zu. Begründend führten die

Beschwerdeführer im Wesentlichen was folgt aus: • Das kantonale Recht verstehe die Baulinie als Grenze, bis zu welcher gebaut werden dürfe. Dies gelte auch für die Gemeinde X._____. Es sei der freien Entscheidung des Bauherrn überlassen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG könne sogar mit Ausnahmebewilligung der Baubehörde in den Baulinienbereich hineingebaut werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden und sich der Bauherr mit einem Revers zum späteren Rückbau verpflichte. Aber wiederum entscheide der Bauherr selber, ob und was er hineinbauen möchte. Der vorliegende Fall sei jedoch wesentlich anders, weil die Beschwerdeführer wegen zwingender QPV bestimmte Hochbauten und Anlagen im Baulinienbereich erstellen müssten. • Was bei der Erarbeitung der Quartierplanungsinhalte zwischen dem Hochbauamt und der Gemeinde geschehen sei, sei ihnen unbekannt. Die vorbestandene C._____-strasse-Baulinie im Quartierplangebiet habe aber behandelt worden sein müssen, denn sie sei vom Gemeinderat mit dem Quartierplangenehmigungsbeschluss verändert worden. Diese Änderung habe im Ergebnis zu einer Baugestaltungslinie (Westfassaden der Wohnhäuser auf Parzellen 12467 - 12469) geführt. Auch sei der Gemeinde und dem Hochbauamt bekannt gewesen, dass die vorgesehenen Quartierplanvorschriften einen Zwang zur Erstellung bestimmter Bauten und Anlagen im Baulinienbereich bedeuteten. Ein solcher Zwang vertrage sich nicht mit dem gesetzlichen Zweck einer Baulinie für eine Strasse. Indem der Gemeinderat die ausgearbeiteten Quartierplanakten genehmigt habe, habe er der dortigen Baulinie die Rechtswirksamkeit entzogen.

- 10 - • Wenn der Gemeinderat trotzdem an einer Baulinie und einer Reverse verpflichtet hätte festhalten wollen, wäre es unabdingbar gewesen, diesbezügliche Hinweise in die Quartierplanakten und insbesondere in die Quartierplanbestimmungen aufzunehmen. Dies sei unterblieben. Somit hätten die Beschwerdeführer während der Zeit vom 22. November 2013 bis anfangs Februar 2015 in guten Treuen annehmen dürfen, dass es auf ihrem Grundstück 12467 keine rechtswirksame C._____-strasse-Baulinie gebe. Auch das Hochbauamt habe seit der Quartierplangenehmigung durch den Gemeinderat angenommen, dass von den Baurechtsnehmern keine Reverse verlangt würden. • Indem der Gemeinderat die ihm vorgelegten Quartierplanakten akzeptiert und dann die angefochtene Reversverfügung erlassen habe, habe er sich gegenüber den Beschwerdeführern krass widersprüchlich und grob treuwidrig verhalten. • Der Gemeinderat stütze die angefochtene Verfügung auf Art. 57 Abs. 1 KRG, was nicht haltbar sei. Denn Art. 57 Abs. 1 KRG meinen den üblichen Normalfall, wo der Bauherr selber entscheiden könne, ob und was er in die Baulinie hineinbauen möchte. In einem solchen Fall sei es auch sachgerecht, ihn spätere Rückbaukosten tragen zu lassen. Bestehe hingegen ein Quartierplanzwang zum Bauen im Baulinienbereich, dürfe weder Art. 57 Abs. 1 KRG angewendet noch volle Kostenfolge zulasten des Bauherrn angeordnet werden. • Im hinteren Teil der C._____-strasse habe die Mehrzahl der Grundstücke keine Reversanmerkung. Die angefochtene Verfügung sei also nicht nötig, um einen lückenlosen Reversbestand zu erhalten.

E. 16

Die Gemeinde X._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 5. August 2015 auf Abweisung der Beschwerde. • Der Quartierplan C._____-strasse sei ein privater Quartierplan. Die Aufgaben der Gemeinde beschränkten sich daher auf die inhaltliche Prüfung und Kontrolle des Quartierplans mit Blick auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen, die Wahrung der kommunalen

öffentlichen Interessen sowie die Genehmigung. • Hier handle es sich um eine Baulinie im Sinne von Art. 55 Abs. 2 KRG. Die Baulinie entlang der C.____-strasse sei im Rahmen der Quartierplanung angepasst worden, sei rechtskräftig und habe Eingang in alle relevanten Dokumente des Quartierplans, des Baurechtsvertrags und des Baugesuchs der Beschwerdeführer gefunden. Mit der Genehmigung des Quartierplans und des Baugesuchs durch den Ge-

- 11 - meinderat sei gleichzeitig die Ausnahmegewilligung erteilt worden, über die Baulinie hinaus Bauten und Anlagen zu erstellen. Dies sei exakt so vom Verfasser des privaten Quartierplans und den Baugesuchstellern aufgrund ihrer freien Entscheidung beantragt worden. Die gegenteilige Behauptung, sowohl die Ausgestaltung des Quartierplans wie auch des Baugesuchs seien von der Gemeinde quasi aufgezwungen worden, sei falsch. Mit der Erstellung der Ausnahmegewilligung gehe gestützt auf das kantonale Recht zwingend ein Beseitigungsrevers einher, was weder in der Baubewilligung noch sonst wo erwähnt werden müsse. • Bei der Baulinie entlang der C.____-strasse handle es sich nicht um eine Baugestaltungslinie. Einhergehend mit dem Ziel, der Bauherrschaft die gewünschte maximale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, sei mit der Verlegung der Baulinie der mögliche spätere Ausbau der C.____-strasse gesichert worden. Diesen Zweck sehe Art. 55 Abs. 1 KRG ausdrücklich vor. Die abgeänderte Baulinie sei die logische Fortsetzung der entlang der C.____-strasse bereits durchgehend bestehenden Baulinie. Wenn der Kanton als Quartierplanverfasser Bauten und Anlagen vorsehe, die teilweise vor der Baulinie lägen, sei dies offensichtlich mit Blick auf eine möglichst grosse und lukrative Wohn- und damit Baurechtsfläche bewusst gewollt gewesen. Gleichzeitig sei von den an der Planung des Gebiets Beteiligten das Risiko hingenommen worden, dass bei einem späteren Ausbau der Strasse die vor der Baulinie erstellten Bauten und Anlagen auf Kosten der Grundeigentümer wieder entfernt bzw. geändert werden müssten. • Es sei schleierhaft, gestützt auf welche Grundlagen die Gemeinde verpflichtet gewesen wäre, in den Quartierplanbestimmungen, die sie nicht selbst redigiert habe, Hinweise auf die Baulinie und die Reversverpflichtung anzubringen. Vielmehr hätten das Hochbauamt als Quartierplanersteller und Verkäufer der Baurechtsgrundstücke und der beigezogene Architekt wissen müssen, was es bedeute, wenn über die Baulinie hinaus gebaut werde. Sollten sie die Bauherrschaft nicht bis ins Detail über das Planungsinstrument Baulinie aufgeklärt haben, sei dies keine Unterlassung der Gemeinde, zumal diese insofern keine Informations- und Aufklärungspflicht treffe. Allfällige Schadenersatzansprüche hätten sich demnach direkt gegen die Vertragspartner der Beschwerdeführer und nicht gegen die Gemeinde zu richten. • Dass der besagte Revers von der Gemeinde hoheitlich verfügt werden könne, wenn sich die betroffenen Grundeigentümer weigerten, freiwillig eine Vereinbarung zu unterzeichnen, sei selbstverständlich. Gesetzliche Pflichten könnten mittels Verfügung durchgesetzt werden. Ein Revers sei zudem eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und könne nicht nur einseitig vom Gemeinderat verfügt, sondern auch einseitig im Grundbuch angemerkt werden.

- 12 - • Hier sei keine Vertrauensgrundlage ersichtlich. Nachdem die Baulinie in den Quartierplanunterlagen, im Baurechtsvertrag und in den Plänen zum Baugesuch enthalten und gekennzeichnet sei, könne nicht behauptet werden, die Gemeinde verhalte sich widersprüchlich und die Beschwerdeführer hätten sich in guten Treuen darauf verlassen dürfen, es bestehe gar keine rechtskräftige Baulinie mit der im kantonalen Recht umschriebenen Rechtsfolge. • Die Sicherung des Ausbaus einer öffentlichen Strasse mit

Baulinien entspreche einem erheblichen öffentlichen Interesse. Die Gemeinde habe eine im Bundesrecht statuierte Erschliessungspflicht und könne dieser nur dann wirksam nachkommen, wenn ihr auch die rechtlichen Mittel zur Durchsetzung zur Verfügung stünden. Die privaten Interessen seien dagegen von untergeordneter Bedeutung. Die Beschwerdeführer hätten sich bewusst für ein Baugrundstück entschieden, das von einer Baulinie durchschnitten werde. Zudem verwendeten sie den Baulinienbereich für Anlagen wie Erdsonden und Aussenparkierung, die sie gemäss Quartierplan nicht zwingend dort anordnen müssten. Entsprechend hätten sie auch die daraus folgenden Konsequenzen gemäss kantonalem Recht zu tragen. Einem allfälligen Ausbau der Strasse weichen müssten schliesslich keine Wohngebäude, sondern einzig Nebenanlagen, so dass auch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nachgelebt worden sei.

E. 17

Am 17. September 2015 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. • Es stimme nicht, dass die Beschwerdegegnerin bei privat ausgearbeiteten Quartierplänen nur Kontrollen der Übereinstimmung mit gesetzlichen Grundlagen und Wahrung ihrer eigentlichen öffentlichen Interessen durchführen müsse. In jedem Fall müsse sie die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans festlegen. Läge ausgearbeitete Quartierplanunterlagen vor, müsse die Beschwerdegegnerin alle Dokumente prüfen und den Quartierplan selber anordnen bzw. erlassen. Gerade bei privaten Quartierplanungen sei eine gründliche Prüfung unerlässlich. Vorliegend hätten die Quartierplanbestimmungen keinen Hinweis auf eine C.____-strasse-Baulinie und die Verpflichtung enthalten, wonach gewisse Nebenanlagen und Anlagen zwingend in einem solchen Baulinienbereich zu erstellen seien, deren späterer Rückbau nötig werden könnte und deswegen ein Revers errichtet werden müsste. Sie hätten auch nichts zu finanziellen Folgen eines Rückbaus enthalten. Die Beschwerdegegnerin hätte diesbezüglich Ergänzungen vom Quartierplanverfasser verlangen müssen.

- 13 - • Vor dem Hinweis in der Baubewilligung auf den Revers habe kein Anlass bestanden, schon früher einen Juristen einzuschalten. Bei der Informationsveranstaltung vom 2. Februar (recte: April) 2014 seien keine Dokumente verteilt oder aufgelegt worden. Es seien nur Referate gehalten worden. Es seien keine Hinweise auf die C.____-strasse-Baulinie, den Zwang zur Erstellung bestimmter Nebenanlagen und Anlagen innerhalb einer solchen Baulinie, die allfällige spätere Pflicht zu deren Rückbau und auf das Erfordernis zur Unterzeichnung eines Reverses gefallen. Zu den Baugesuchsakten der Beschwerdeführer habe der Situationsplan 1:500 als allgemeine Übersicht gehört. Darin sei oberhalb der C.____-strasse eine blau gestrichelte Linie eingetragen, aber ohne Legende. Damit hätte auch eine Baugestaltungslinie für die Wohnhäuser oder eine Wasserleitung gemeint sein können. • In ihrer Vernehmlassung im Verfahren R 15 52 habe die Beschwerdegegnerin geltend gemacht, die Reversverfügung sei ein eigenständiger Entscheid gestützt auf eine eigenständige Rechtsgrundlage ohne Zusammenhang mit einer Baubewilligung. Das spreche dafür, dass mit Genehmigung von Quartierplan und Baugesuch auch nicht konkludent eine Ausnahmegenehmigung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erteilt werden können. • Die Revers-Auflage habe auch das Hochbauamt überrascht. Dies könne mit dem beantragten Amtsbericht des Hochbauamtes sowie mit der richterlichen Befragung des Kantonsbaumeisters und des Leiters der Abteilung Portfolio des Hochbauamtes bewiesen werden. • Gemäss den Quartierplanakten müssten sowohl Autoabstellplätze für das Wohnhaus als auch Autoabstellplätze für Besucher zwischen C.____-strasse und Gebäude

liegen. Es wäre auch tatsächlich nicht möglich, mehrere solcher Plätze anderswo auf dem Grundstück der Beschwerdeführer zu schaffen. Die Erdwärmesonden könnten wegen ihrer Bohrinstitutionen nicht viel näher beim Wohnhaus gesetzt werden.

E. 18

Am 9. Oktober 2015 hielt die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. • Es werde bestritten, dass aussergewöhnlich viele Kontakte zwischen dem Hochbauamt und der Gemeinde stattgefunden hätten. • Die Aufgaben der Beschwerdegegnerin beschränkten sich bei der Quartierplanung auf die inhaltliche Prüfung und Kontrolle, auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen, auf die Wahrung

- 14 - der kommunalen öffentlichen Interessen und auf die Genehmigung. Damit erfülle die Beschwerdegegnerin die gesetzlichen Bestimmungen. Die Gemeinde habe keine Hinweise auf die Baulinie und die Reversverpflichtung anzubringen gehabt. Dazu gebe es keine Grundlage. Niemand könne sich zudem erfolgreich auf Gesetzesunkenntnis berufen. • Es stimme nicht, dass die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Baulinie keine Dokumente erhalten hätten. Dazu werde er auf die Quartierpläne, die Unterlagen der Informationsveranstaltung vom 2. April 2014, das beschwerdeführerische Baugesuch sowie den Baubescheid verwiesen. • Die Beschwerdeführer hätten mit der Genehmigung ihres Baugesuchs die Ausnahmegenehmigung erhalten, über die Baulinie hinaus zu bauen. Ansonsten könnten sie ja ihr Bauvorhaben gar nicht verwirklichen. Die Baulinie sei in allen relevanten Dokumenten wiedergegeben. Mit der Quartierplanung und der Genehmigung des Baugesuches sei gleichzeitig die betreffende Ausnahmegenehmigung erteilt worden. Auch im Verfahren R 15 52 sei vom Gemeinderat nichts anderes behauptet worden. Dort sei in der Baubewilligung die Revers-Auflage vergessen worden, was jedoch keine Rolle spiele, weil diese auch im Nachhinein einseitig und hoheitlich verfügt werden könne. • Auch wenn die Beschwerdeführer und das Hochbauamt durch die Reversaufflage überrascht worden wären, ändere dies nichts an den rechtlichen Grundlagen und den Rechtsfolgen. Die Einholung eines Amtsberichtes des Hochbauamtes und die Befragung der Mitarbeiter des Amtes seien nicht nötig.

E. 19

Mit Schreiben vom 4. Januar 2016 forderte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin auf, dem Gericht unter Beilage der entsprechenden allfälligen Beweismittel darzulegen, wann und in welchem Verfahren die – im Bestandteil des Quartierplans C.____-strasse bildenden Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2 vom 27./30. Mai 2013 eingezeichnete – Baulinie entlang der C.____-strasse festgesetzt worden sei. Am 28. Januar 2016 reichte die Beschwerdegegnerin betreffend die Baulinie C.____-strasse den Baulinienplan 1:500 vom 8. Mai 1967, den Beschluss des Gemeinderates vom 15. März 1967 und die Baulinienauflage vom 7. April 1967 ein. Diese Unterlagen wurden den Beschwerdeführern am 10. Fe-

- 15 - bruar 2016 zur Stellungnahme zugestellt, wobei diese am 2. März 2016 auf eine Stellungnahme verzichteten.

E. 20

Am 11. April 2016 führte der Instruktionsrichter in den verwaltungsrechtlichen Streitsachen R 15 49 und R 15 52 zwecks Findung einer gütlichen Einigung eine Referentenaudienz durch, welche jedoch ergebnislos verlief.

E. 21

Am 13. April 2016 führten die Beschwerdeführer noch aus, dass das Gericht nun die von ihnen beantragten Beweismittel erheben solle. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie in der angefochtenen Verfügung vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene kommunale Verfügung vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, mit welcher die Beschwerdegegnerin gegenüber den Beschwerdeführern einen Revers verfügt hat, wonach ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich vor der rechtsgültigen Baulinie der C. _____-strasse unter den Bedingungen gestattet sei, dass die Bauten und Anlagen oder Teile davon auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu entfernen, zu versetzen

- 16 - oder abzuändern seien, sofern sie einem weiteren Ausbau der C. _____-strasse hinderlich seien und allfällige Mehrkosten, die der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, zulasten der Reversnehmer gingen, ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt sie ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Verfügung sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es zunächst festzuhalten, dass auf die von den Beschwerdeführern beantragte Edition eines Verzeichnisses aller Grundstücke beidseits der C. _____-strasse mit Angaben, ob ein Baulinien-Revers besteht oder nicht (inkl. Gesamtübersichtsplan) aus den Händen der Beschwerdegegnerin sowie auf die beantragte Einholung eines Amtsberichts des Hochbauamts (insbesondere mit Angaben über Besprechungen und andere Kontakte zwischen dem Kanton und der Beschwerdegegnerin während der Erarbeitung, der Einreichung und der Genehmigung der Quartierplanakten C. _____-strasse und über das Verhalten des Kantons nach Bekanntwerden der Revers-Forderungen der Beschwerdegegnerin an die Bauherrschaften der Parzellen 12467, 12468 und 12469) im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren genauso verzichtet werden kann wie auf die beantragte Durchführung eines Augenscheins sowie die richterliche Befragung des Kantonsbau-meisters und des Abteilungsleiters des Hochbauamts. Denn einerseits ergibt sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten und andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, welche sich anhand der bei den Akten liegenden Unterlagen hinreichend beurteilen lassen (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3, 127 V 491 E.1b).

- 17 - 3. a) Am 15. März 1967 hat der Gemeinderat X. _____ entlang der C. _____-strasse auf der damaligen Parzelle 449 (u.a. spätere Parzelle 6210 respektive u.a. die heutige Baurechtsparzelle 12467 [A. _____ und B. _____]) die Baulinie, wie im Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2 vom 27./30. Mai 2013 eingezeichnet, genehmigt (vgl. Akten der

Be- schwerdegegnerin [Bg-act.] 8 und 9 im Verfahren R 15 52). Der entspre- chende Baulinienplan ist anschliessend publiziert worden und am 8. Mai 1967 in Rechtskraft erwachsen (vgl. Bg-act. 7). b) Am 5., mitgeteilt am 12. November 2013, hat der Gemeinderat X._____ den Quartierplan C._____ -strasse – bestehend aus den Quartierplanbe- stimmungen (V1), dem Bestandes- und Perimeterplan 1:500 (V2), dem Parzellierungsplan 1:500 (V3), dem Gestaltungsplan 1:500 (V4), dem Er- schliessungsplan 1:500 (V5), dem Umgebungsplan 1:500 (V6), dem Profi- liierungsplan 1:500 (V7), dem Richtprojekt Bebauung 1:200 (NV1), dem Richtprojekt Umgebung 1:500 (NV2), dem Richtprojekt Strasse Situation 1:200 (NV3), dem Richtprojekt Strasse Profile 1:200 (NV4), dem Werklei- tungsplan 1:500 (NV5), dem Parzellierungsplan 1:500 (NV6) und der Mu- tation Nr. 8926 – genehmigt. Dabei sind die Pläne V1 bis V7 als verbindli- che bzw. die Pläne NV1 bis NV6 und das Modell NV7 als unverbindliche Bestandteile des Quartierplans erklärt worden. Gemäss Art. 1 QPV gelten die Bestimmungen des jeweiligen übergeordneten Rechts, insbesondere diejenigen des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) und der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) sowie der kommunalen Nutzungspla- nung und des Baugesetzes der Gemeinde X._____ (BG; 611), subsidiär, soweit die Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften ent- halten. Der Quartierplan regelt gemäss Art. 3 QPV die Gestaltung und die Erschliessung innerhalb des Quartierplangebiets und bezweckt die Si- cherstellung einer ortsbaulich und architektonisch einwandfreien Über- bauung, eine haushälterische Nutzung des Bodens und einen angemessenen Übergang zum Landwirtschaftsgebiet. Gemäss Art. 6 QPV werden im Gestaltungsplan V4 die Baubereiche für Hauptbauten festgelegt. Hauptbauten und Attikageschosse müssen zwingend an die nordseitige Begrenzungsmauer angebaut werden. Gemäss Art. 7 QPV müssen, wo im Gestaltungsplan V4 Pflichtbaulinien bezeichnet sind, die in Abs. 2 und 3 aufgeführten Bauten zwingend auf diese Fluchten gesetzt werden. Ein Zurücksetzen der Bauten ist nicht zulässig. Pflichtbaulinie 1 bestimmt zwingend die Lage und die Länge der nordseitigen Begrenzungsmauer (Abs. 2) und Pflichtbaulinie 2 die Lage des strassenseitigen Eingangsge- schosses, wobei einzelne Stützen und interne Erschliessungen wie Trep- penhäuser ausgenommen sind (Abs. 3). Gemäss Art. 8 QPV werden die privaten Aussenräume 1 im Umgebungsplan V6 bezeichnet. Dort sind An- und Nebenbauten sowie Einfriedungen/Abgrenzungen bis zu einer Höhe der jeweiligen nordseitigen Begrenzungsmauer zulässig. Terrainverände- rungen sind in den privaten Aussenräumen 1 zulässig, auch Mauern und offene Grünstrukturelemente. Dafür notwendige Grenz- oder Näherbau- rechte gelten als eingeräumt. Die privaten Aussenräume 2 gemäss Um- gebungsplan V6 sind gemäss Art. 9 QPV grundsätzlich von An- und Nebenbauten sowie von Einfriedungen freizuhalten. Der Terrainverlauf ist dort dem übergeordneten Gelände verlauf anzugleichen. Gemäss Art. 14 QPV sind die nordseitigen Begrenzungsmauern zwingend zu erstellen. Gemäss Art. 20 ff. QPV sind die Erschliessungsanlagen von den Grun- deigentümern zu erstellen. Sie gehen nach der Erstellung entschädi- gungslos an die Gemeinde über (mit Ausnahmen). Die Erschliessungs- strasse mit Wendepplatz ist öffentlich und jederzeit freizuhalten. Die im Er- schliessungsplan V5 bezeichneten Anschlüsse an die Privatliegenschaf- ten sind im Einvernehmen mit der Gemeinde nach den geltenden Richtli- nien verkehrstechnisch einwandfrei auszugestalten. Die im Umgebungs- plan V6 bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsbereiche sind pri- vat. Private Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Erschlies- sungs- und Parkierungsbereichen gemäss Umgebungsplan V6 anzuord- nen. Auf

jedem überbauten Grundstück müssen danach mindestens zwei

- 19 - Autoabstellplätze erstellt werden, mindestens einer davon als Garagenplatz. c) Der von der Beschwerdegegnerin am 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, gegenüber den Beschwerdeführern verfügte Revers (vgl. Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 23) sieht vor, dass die Beschwerdegegnerin ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer (teilweise zwingend), Einfriedungen und Umgebungsmauern (teilweise zwingend), Erdwärmesonden (freiwillig) sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich (zwingend) vor der rechtsgültigen Baulinie der C.____-strasse unter den Bedingungen gestatte, dass die Bauten und Anlagen oder Teile davon auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu entfernen, zu versetzen oder abzuändern seien, sofern sie einem weiteren Ausbau der C.____-strasse hinderlich seien. Allfällige Mehrkosten, die der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, gingen zulasten der Reversnehmer. Streitig und zu prüfen ist im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren die Rechtmässigkeit dieses Beseitigungsreverses und damit die Frage, ob die Beschwerdegegnerin den fraglichen Beseitigungsrevers verfügen durfte oder nicht. 4. Hinsichtlich des Quartierplanverfahrens gilt es an dieser Stelle zunächst festzuhalten, dass der Gemeindevorstand bzw. der Gemeinderat gemäss Art. 53 Abs. 1 KRG zuständig ist für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Art. 17 Abs. 2 KRVO hält sodann fest, dass der Gemeindevorstand bzw. der Gemeinderat die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans festzulegen und dafür zu sorgen hat, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Diese Pflicht gilt unbeschadet der Tatsache, ob es sich um eine private Quartierplanung oder einen amtlichen Quartierplan handelt. Nach Erarbeitung des Quartierplans durch Fachleute (vgl. Art. 17 Abs. 1 KRVO) und nach der

- 20 - öffentlichen Auflage des Entwurfs für den Quartierplan während 30 Tagen in der Gemeinde (vgl. Art. 18 Abs. 1 KRVO) hat der Gemeindevorstand bzw. der Gemeinderat den Quartierplan gemäss Art. 19 Abs. 1 KRVO – wiederum unabhängig davon, ob es sich um einen privaten oder einen amtlichen Quartierplan handelt – zu erlassen und gleichzeitig über allfällige Einsprachen zu entscheiden. Der Unterschied zwischen einer privaten Quartierplanung und einem amtlichen Quartierplan im Quartierplanverfahren liegt darin, dass das Einleitungsverfahren bei Quartierplanungen, die von Privaten selbst erarbeitet werden, gemäss Art. 53 Abs. 3 KRG entfällt. Beim Quartierplan C.____-strasse handelt es sich unstrittig um eine private Quartierplanung. Daran vermag die Tatsache, dass der Kanton Graubünden als öffentlich-rechtliche Körperschaft den Quartierplan erarbeitet hat, nichts zu ändern. Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 5. August 2015 zu Recht ausführt, hat sich der Kanton im Rahmen der fraglichen Quartierplanung C.____-strasse wie ein Privater verhalten, indem er Teile seines Finanzvermögens überbauen und mit Baurechten belasten wollte. Dementsprechend bestand die Aufgabe der Beschwerdegegnerin im Quartierplanverfahren darin, zunächst die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans festzulegen und dafür zu sorgen, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden (vgl. Art. 17 Abs. 2 KRVO). Nach Erarbeitung des Quartierplans durch den Kanton und nach Abschluss des Auflageverfahrens hatte die Beschwerdegegnerin den privaten Quartierplan inhaltlich mit Blick auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen und die kommunalen

öffentlichen Interessen zu prüfen und – je nach Ergebnis dieser Prüfung – den Quartierplan zu genehmigen, zur Überarbeitung zurückzuweisen oder dem Quartierplan die Genehmigung zu verweigern (vgl. Art. 19 Abs. 1 KRVO). Entgegen der beschwerdefüh-
rerischen Auffassung sind den bei den Akten liegenden Unterlagen keine Anhaltspunkte zu entnehmen, wonach die Beschwerdegegnerin diesen Pflichten nicht nachgekommen wäre. Mit Beschluss vom 5., mitgeteilt am 12. November 2013, hat die Beschwerdegegnerin den Quartierplan

- 21 - C.____-strasse genehmigt, nachdem ihr die Baukommission einstimmig den Antrag gestellt hatte, dass der Quartierplan genehmigt werden könne und nachdem der Quartierplan ab dem 7. Juni 2013 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt hatte und keine Einsprachen dagegen eingegangen sind. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer trifft es sodann auch nicht zu, dass der Quartierplan C.____-strasse keine Hinweise enthält, wonach eine C.____-strasse-Baulinie besteht und gewisse Bau- ten und Anlagen zwingend im Baulinienbereich zu erstellen sind. Vielmehr ist die fragliche Baulinie in den Quartierplanunterlagen C.____-strasse enthalten und deutlich gekennzeichnet (vgl. insbesondere Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2, Erschliessungsplan 1:500 V5, Richtprojekt Strasse Situation 1:200 NV3, Werkleitungsplan 1:500 NV5 [Bg-act. 1 im Verfahren R 15 52]). Zudem ist den Quartierplanbestimmungen auch zu entnehmen, dass gewisse Bauten und Anlagen, insbesondere die nord- seitige Begrenzungsmauer, Einfriedungen und Umgebungsmauern sowie Autoabstellplätze, zwingend im Baulinienbereich zu erstellen sind (vgl. u.a. die Art. 9, 14, 23 und 24 QPV). 5. a) Gemäss Art. 55 KRG dienen Baulinien insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrän- dern sowie der Freihaltung von Flächen im Interesse des Ortsbildes und des Natur- und Umweltschutzes. Für verschiedene Bedürfnisse können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden (Abs. 1). Baulinien gehen al- len anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestim- men die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhal- ten werden (Abs. 2). Art. 57 KRG sieht vor, dass die für die Bewilligung zuständige Behörde – ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien – Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren kann, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers ver- pflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zu-

- 22 - stand herzustellen (Abs. 1). Werden Bau- und Niveaulinien als Bestandteil von Plänen der Grundordnung oder von Quartierplänen festgelegt, gelten die Verfahrensvorschriften für die betreffenden Pläne. Für eigenständige Baulinien richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Quartierplanverfahren (Abs. 2). b) Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass die Beschwerdeführer sowohl von der Existenz der fraglichen Baulinie und den damit einherge- henden Konsequenzen als auch vom Quartierplan C.____-strasse Kenntnis hatten. Dies ist grundsätzlich korrekt. Denn die fragliche Baulinie ist sowohl in den Quartierplanunterlagen C.____-strasse (vgl. Bg-act. 1 im Verfahren R 15 52, insbesondere Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2, Erschliessungsplan 1:500 V5, Richtprojekt Strasse Situation 1:200 NV3, Werkleitungsplan 1:500 NV5) als auch in den Unterlagen der Infor- mationsveranstaltung des Hochbauamts vom 2. April 2014 (vgl. Bg-act. 6, insbesondere Ausschnitt Zonenplan S. 11, Erschliessungsplan S. 16) enthalten und deutlich gekennzeichnet. Zudem ist die fragliche

Baulinie auch in den Baugesuchsunterlagen der Beschwerdeführer eingezeichnet (vgl. den Situationsplan 1:500 Neubau EFH Bichsel-Marthaler [Bg-act. 5]). Sodann ist auch klar, dass die Beschwerdeführer – oder zumindest die von ihnen beigezogenen Fachpersonen, deren Wissen sich die Beschwerdeführer anrechnen lassen müssen – die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 55 ff. KRG, insbesondere Art. 57 Abs. 1 KRG, welcher die Reversregelung enthält) kannten oder zumindest kennen mussten. Dementsprechend kann aber die auf den Quartierplan C.____-strasse abgestützte Baubewilligung vom 3. Februar 2015, keine Vertrauensgrundlage darstellen für die Annahme, dass vorliegend keine Baulinie mit der im kantonalen Recht umschriebenen Rechtsfolge besteht, zumal unter Ziff. 4.1.1 der Baubewilligung explizit festgehalten ist, dass vor Baubeginn der von der Baupolizei erstellte Revers für alle vor der Baulinie liegenden Bauteile und Terrainveränderungen unterzeichnet zu-

- 23 - gestellt werden müsse und die Erteilung der Baubewilligung nur unter Vorbehalt dieser Unterzeichnung erfolge. In der Verfügung vom 15. März 1967 (Bg-act. 8 im Verfahren R 15 52), wurde von der Beschwerdegegnerin nicht begründet, weswegen die Baulinie respektive der Baulinienbereich in dieser Form, mithin mit einer Breite von 18 m, geschaffen wurde. Auch aus dem Quartierplan C.____-strasse lässt sich nicht herleiten, weswegen der Baulinienbereich im Jahr 1967 in dieser respektablen Breite festgelegt wurde. Bekannt ist lediglich, weshalb die Baulinie im Rahmen des Erlasses des Quartierplans C.____-strasse im Bereich der Parzellen 12467 und 12468 um maximal rund 4 m gegen Westen verlegt wurde, nämlich, um eine bessere Überbaubarkeit der beschwerdeführerischen Parzelle zu erreichen (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 5. August 2015 S. 6). Neben der soeben erwähnten Verschiebung der Baulinie im nördlichen Bereich des Quartierplangebiets C.____-strasse wurde im Quartierplan C.____-strasse des Weiteren festgelegt, dass gewisse Bauten und Anlagen, insbesondere die nordseitigen Begrenzungsmauern, die Einfriedungen und die Umgebungsmauern sowie der Zugang und die Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich, zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Mit der Genehmigung des Quartierplans C.____-strasse vom 5. November 2013, hat die Beschwerdegegnerin somit den in Art. 57 Abs. 1 KRG erwähnten "gesetzlichen Zustand" gegenüber der Festlegung der Baulinie im Jahr 1967, jedenfalls im Bereich des beschwerdeführerischen Grundstücks, neu bzw. erstmals ausdrücklich definiert, indem aufgrund der Quartierplanvorschriften die erwähnten Bauten und Anlagen zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Damit hat die Beschwerdegegnerin die Wirkung der Baulinie für diese Bauten und Anlagen aufgehoben. Wäre es anders, hätte in den Quartierplanbestimmungen klar und eindeutig festgeschrieben werden müssen, dass die Baulinie auch für die zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen ihre Gültigkeit behält. Dies ist

- 24 - nicht erfolgt. Dementsprechend musste aber die Beschwerdegegnerin für die gemäss Quartierplan C.____-strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen keine Ausnahmegenehmigung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erteilen. Vielmehr war die Befugnis zur Erstellung und Beibehaltung dieser Bauten und Anlagen bereits seit der Genehmigung des Quartierplans C.____-strasse durch die Beschwerdegegnerin vom 5. November 2013, vorhanden. Die Befugnis zur Erstellung und Beibehaltung dieser Bauten und Anlagen stützt sich denn auch direkt auf die Quartierplanvorschriften C.____-strasse, worin der "gesetzliche Zustand" festgeschrieben

ist, der auf Verlangen der zuständigen Behörde hergestellt werden muss.

Ausnahmebewilligungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG waren folglich nur mehr für diejenigen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich erforderlich, um welche die Bauherrschaften freiwillig nachgesucht haben, insbesondere für die Erdwärmesonden, nicht aber für die gemäss Quartierplan C.____-strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen. Somit kommt ein Revers aber auch nur für die freiwillig nachgesuchten und im Baulinienbereich liegenden Erdwärmesonden in Betracht. 7. a) Bezüglich der Ausgestaltung von Ausnahmebewilligungen gilt es zu beachten, dass Ausnahmebewilligungen mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden können, insbesondere auch mit der Auflage, dass der Grundeigentümer auf erstes Verlangen der zuständigen Behörde den vorschriftsgemässen Zustand herstellt, oder dass für wertvermehrnde Aufwendungen, die auf der Ausnahmebewilligung beruhen, im Enteignungsfall keine Entschädigung zu leisten ist. Die Auflage kann in die Form eines Reverses gekleidet werden, der von der Behörde und dem Grundeigentümer unterzeichnet wird und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werden kann. Einer Anmerkung im Grundbuch kommt indes nur deklaratorische Bedeutung zu, sodass der Revers auch gegenüber einem gutgläubigen Dritterwerb gilt. Der Revers bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Er stellt eine vorsorgliche

- 25 - Rechtsvorkehr dar, die eine eingeräumte Befugnis zu einem blossen Provisorium abschwächt. Als zukunftsorientierte Nebenbestimmung sind Reverse im Unterschied zu den gewöhnlichen Nebenbestimmungen, die nur vor oder während der Bauausführung aktuell sind, auf eine nähere oder fernere Zukunft gerichtet (vgl. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 355). b) Die Ausgestaltung des Reverses im bündnerischen Recht (vgl. vorstehend E.5a) entspricht diesen Grundsätzen der Lehre, indem die Baubehörde gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG Ausnahmen von den Vorschriften über Baulinien gewähren kann, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und sich die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Nicht vorgesehen im bündnerischen Recht ist demnach die einseitige, hoheitliche Verfügung des Reverses. Wie die Beschwerdeführerin zu Recht ausführt geht aus dem Wortlaut von Art. 57 Abs. 1 KRG hervor, dass sich die Grundeigentümer in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. "Sich verpflichten" können sich Grundeigentümer, indem sie das Versprechen abgeben, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen. Die Behörde ist jedoch gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG nicht berechtigt, einen Revers zu lasten der Grundeigentümer einseitig und hoheitlich zu verfügen. Für eine einseitige Verfügung des Reverses existiert mithin im kantonalen bündnerischen Recht – wie auch im Baugesetz der Gemeinde X.____ – keine gesetzliche Grundlage. Die Beschwerdegegnerin hätte dementsprechend den fraglichen Revers vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, nicht einseitig und hoheitlich verfügen dürfen. Dies gilt sowohl bezüglich der gemäss Quartierplan C.____-strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen, für welche die Beschwerdegegnerin – wie vorstehend dargestellt (vgl. E.6) – ohnehin keine Ausnahmebewilligung nach Art. 57 Abs. 1 KRG hätten erteilen müssen, als auch bezüglich

- 26 - der Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, um welche die Beschwerdeführer freiwillig nachgesucht haben (Erdwärmesonden). Folgerichtig ist die angefochtene

Verfügung vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, mit welcher der fragliche Revers einseitig und hoheitlich verfügt worden ist, auch was die freiwillig nachgesuchten Bauten und Anlagen im Baulinienbereich betrifft, aus formellen Gründen aufzuheben. c) An diesem Ergebnis vermag der Hinweis der Beschwerdegegnerin auf Art. 95 BG und Art. 962 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) nichts zu ändern. Gemäss Art. 95 BG ist die Baubehörde berechtigt, sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die sich auf das Baugesetz abstützen, im Grundbuch anmerken zu lassen. Sie ist zur Abgabe der Grundbuchanmeldung befugt. Art. 962 Abs. 1 ZGB hält sodann fest, dass das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundsstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen muss. Die soeben zitierten Bestimmungen regeln somit nur die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch. Sie stellen jedoch keine Rechtsgrundlage dar für die Anordnung bzw. für die einseitige und hoheitliche Verfügung von Nebenbestimmungen. Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ist für deren Gültigkeit denn auch nicht von Bedeutung. Eine Anmerkung, wie sie sowohl Art. 95 BG als auch Art. 962 Abs. 1 ZGB vorsehen, hat mithin keine konstitutive Wirkung, sondern nur deklaratorische Bedeutung (vgl. auch Art. 680 Abs. 1 ZGB; BGE 111 Ia 182 E.4; Urteil des Bundesgerichtes 1C_750/2013 vom 28. April 2014 E.4.2). Da Art. 95 BG und Art. 962 Abs. 1 ZGB somit keine Rechtsgrundlage für die Anordnung bzw. für die einseitige und hoheitliche Verfügung von Nebenbestimmungen darstellen und für eine einseitige und hoheitliche Verfügung des Reverses überdies weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine gesetzli-

- 27 - che Grundlage existiert, war die Beschwerdegegnerin somit nicht berechtigt, den fraglichen Revers vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, einseitig und hoheitlich zu verfügen. d) Vorliegend gilt es indes zu beachten, dass die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben der Beschwerdeführer am 3., mitgeteilt am 5. Februar 2015, bloss unter Auflagen und Bedingungen bewilligt hat. Unter anderem verfügte die Beschwerdegegnerin unter Ziff. 4.1.1 der Baubewilligung was folgt: "Vor Baubeginn muss der von der Baupolizei erstellte Revers für alle vor der Baulinie liegenden Bauteile und Terrainveränderungen unterzeichnet zugestellt werden. Die Erteilung der Baubewilligung erfolgt nur unter Vorbehalt dieser Unterzeichnung." Da die Baubewilligung vom 3., mitgeteilt am 5. Februar 2015, mitsamt der zitierten Auflage 4.1.1 unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist, hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer aufzufordern, den auf die freiwillig im Baulinienbereich zu erstellenden oder bereits erstellten Bauten und Anlagen (Erdwärmesonden) beschränkten Revers zu unterzeichnen. Unterbleibt diese Unterzeichnung durch die Beschwerdeführer, hat die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung zu verweigern, erfolgte die Erteilung der Baubewilligung doch – wie gesehen – explizit unter Vorbehalt dieser Unterzeichnung. 8. a) Zusammenfassend lässt sich nach dem vorstehend Gesagten festhalten, dass die Beschwerdegegnerin mit der Genehmigung des Quartierplans C.____-strasse vom 5., mitgeteilt am 12. November 2013, den in Art. 57 Abs. 1 KRG erwähnten "gesetzlichen Zustand" gegenüber der Festlegung der Baulinie im Jahr 1967 im Bereich der beschwerdeführerischen Grundstücke neu bzw. erstmals ausdrücklich definiert hat, indem aufgrund der Quartierplanvorschriften gewisse Bauten und Anlagen zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Damit hat die

Beschwerdegegnerin

- 28 - die Wirkung der Baulinie für diese Bauten und Anlagen aufgehoben, weswegen die Beschwerdegegnerin für die gemäss Quartierplan C._____-strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen keine Ausnahmegewilligungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG hätte erteilen und dementsprechend auch keinen Revers verfügen dürfen. Bezüglich der Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, um welche die Beschwerdeführer freiwillig nachgesucht haben, gilt es sodann zu beachten, dass die Behörde dem klaren Wortlaut von Art. 57 Abs. 1 KRG zufolge nicht berechtigt ist, einen entsprechenden Revers zulasten der Grundeigentümer einseitig und hoheitlich zu verfügen. Dementsprechend hätte aber die Beschwerdegegnerin den Beseitigungsrevers vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, wonach den Beschwerdeführern das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich vor der rechtsgültigen Baulinie der C._____-strasse unter den Bedingungen gestattet werde, dass die Bauten und Anlagen oder Teile davon auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu entfernen, zu versetzen oder abzuändern seien, sofern sie einem weiteren Ausbau der C._____-strasse hinderlich seien und allfällige Mehrkosten, die der Gemeinde durch das Vorhandensein dieser Bauteile beim Verlegen von Leitungen und Kabeln entstünden, zulasten der Reversnehmer gingen, nicht verfügen dürfen. Die angefochtene Verfügung vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, erweist sich somit als nicht rechtmässig, was zur Aufhebung derselben und zur Gutheissung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. Die Angelegenheit ist an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, welche die Beschwerdeführer aufzufordern hat, den auf die freiwillig im Baulinienbereich zu erstellenden oder bereits erstellten Bauten und Anlagen (Erdwärmesonden) beschränkten Revers zu unterzeichnen. Unterbleibt die Unterzeichnung durch die Beschwerdeführer, hat die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung zu verweigern.

- 29 - b) Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Überdies hat die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern die Aufwendungen zu ersetzen, die ihnen durch das vorliegende Beschwerdeverfahren entstanden sind (Art. 78 Abs. 1 VRG). Mangels Einreichung einer entsprechenden Honorarnote des Anwaltes der Beschwerdeführer setzt das angerufene Gericht die Parteientschädigung ermessensweise selbst fest, wobei es vorliegend eine aussergerichtliche Entschädigung von Fr. 6'500.-- (inkl. MWST) als angemessen erachtet. Darin enthalten ist auch der Aufwand für die Referentenaudienz vom 11. April 2016. Diesen Betrag hat die Beschwerdegegnerin somit noch an die Beschwerdeführer zu bezahlen. Demnach erkennt das Gericht:

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