

# GR\_GERICHTE R 2015 52 vom 3. Mai 2016

GR Gerichte, 2016-05-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2015\\_52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_52)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 52 du 3 mai 2016

IT: GR\_GERICHTE R 2015 52 del 3 maggio 2016

## Regeste

Baulinie (Revers) | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Nach verschiedenen Korrespondenzen mit dem Hochbauamt Graubünden und nach Erwerb des Baurechtsgrundstücks am 17. März 2014 sowie nach einer Informationsveranstaltung vom 2. April 2014 über den Quartierplan C.\_\_\_\_-strasse stellten die Eheleute A.\_\_\_\_ am 11. Juli 2014 das Gesuch um den Neubau eines Einfamilienhauses auf Parzelle 6210 (Baurechtsparzelle 12468) gemäss Quartierplan C.\_\_\_\_-strasse in der Wohnzone 1 (W1). Am 16., mitgeteilt am 19. September 2014, erteilte der Gemeinderat dem Bauvorhaben die Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

### E. 6

Das Ehepaar B.\_\_\_\_ stellte am 15. August 2014 das Gesuch um Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Parzelle 6210 (Baurechtsparzelle 12469) gemäss Quartierplan C.\_\_\_\_-strasse in der W1. Am 7., mitgeteilt am 9. Oktober 2014, erteilte der Gemeinderat auch diesem Bauvorhaben die Bewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

### E. 7

Am 25. November 2014 stellte die Gemeinde X.\_\_\_\_ Ehepaar A.\_\_\_\_ und Ehepaar B.\_\_\_\_ je einen Entwurf eines Reverses zu. Dort ist im Wesentlichen ausgeführt, dass den Eigentümern von Parzelle 12468 respektive 12469 je die Erstellung einer nordseitigen Begrenzungsmauer, eines rollstuhlgängigen Weges (nur Parzelle 12468), Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden (nur Parzelle 12469) sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich vor der rechtsgültigen Baulinie der C.\_\_\_\_-strasse unter Bedingungen erlaubt werde. Diese Bauteile und Veränderungen seien auf erstes Verlangen des Gemeinderates ohne Entschädigungsanspruch zu 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. 8

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2014 ersuchten die Ehepaare A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ den Gemeinderat um einen Besprechungstermin nach Möglichkeit noch vor Weihnachten, weil der entsprechende Revers weitreichende Konsequenzen hätte und sie mitten in ihrem

Bauvorhaben seien. Infolge Terminschwierigkeiten fand diese Besprechung erst am 26. Februar 2015 statt, wobei offenbar kein Protokoll der entsprechenden Sitzung existiert. Am 6. März 2015 schrieb der Vertreter des Hochbauamtes Frau B.\_\_\_\_\_, dass der Gemeinderat eine einvernehmliche Lösung für den Revers in Aussicht gestellt habe. Voraussichtlich werde der sie tangentierende Bereich um Parkplatzdimension verkleinert und bei Geltendmachung des Reverses sollten allfällige Kosten zulasten der Gemeinde gehen. Am 11. März 2015 schrieb der Rechtskonsulent der Gemeinde den Ehepaaren A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, dass die Gemeinde den Bauherrschaf-ten 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. Das zuständige Departement überprüfe zurzeit sämtliche Baulinien der Gemeinde.

#### **E. 9**

Am 17. März 2015 schrieb ein Mitarbeiter des Hochbauamtes den Ehepaaren A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, dass es sämtliche konsultierten Fachleute als unrealistisch einschätzten, dass der Baulinienkorridor je auch nur

- 5 - 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 den Bauherrschaf-ten, einen Antrag zur Reduktion des Baulinienperimeters bei der Gemeinde einzureichen.

#### **E. 10**

Am 20. April 2015 schrieben die nun anwaltlich vertretenen Ehepaare der Gemeinde, dass sie den Revers nicht unterzeichnen würden. Die rechtskräftigen Baubewilligungen seien ohne Revers erteilt worden. Hinreichende Gründe für einen Widerruf oder eine Revision dieser Verfügungen lägen nicht vor. Jedenfalls sei ein Zurückkommen auf die rechtskräftigen Baubewilligungen aufgrund des Vertrauensschutzes unzulässig.

#### **E. 11**

Am 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, verfügte der Gemeinderat gegenüber den Ehepaaren, dass die Gemeinde ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, eines rollstuhlgängigen Weges (nur Ehepaar A.\_\_\_\_\_), Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden (nur Ehepaar B.\_\_\_\_\_) sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- 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 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. 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 Gemeinde X.\_\_\_\_\_ auf Parzellen 12468 und 12469 an-

- 6 - zumerken. Die Grundbuchgebühren seien von den Eigentümern der Parzellen 12468 respektive 12469 zu bezahlen. Das Grundbuchamt X.\_\_\_\_\_ werde vom Gemeinderat beauftragt und ermächtigt, die Anmerkung des Reverses auf Parzellen 12468 respektive

12469 im Grundbuch zu vollziehen. Ein Revers könne bei Vorliegen einer Baulinie durch Verpflichtungserklärung der Grundeigentümer oder mittels einseitiger Verfügung der Gemeinde begründet werden, was hiermit mangels Kooperationsbereitschaft der Grundeigentümer geschehe. Es gehe vorliegend weder um einen Widerruf noch um eine Revision der rechtskräftigen Baubewilligung, weshalb auch der Vertrauensschutz keine Rolle spiele. Entlang der C.\_\_\_\_-strasse befinde sich eine rechtskräftige Baulinie, insbesondere im Bereich der Parzellen 12467, 12468 und 12469. Der hier interessierende Baulinienabschnitt 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 den rollstuhlgängigen Weg respektive die Erdwärmesonden, im Baulinienbereich erstellen. Dies treffe aber auch bei zahlreichen anderen Quartierplänen in der Gemeinde zu und sei daher nicht aussergewöhnlich. Um keine Präjudizien 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 Baulinienbe-

- 7 - reich für eine spätere Verbreiterung der C.\_\_\_\_-strasse beansprucht werden, sei wenig wahrscheinlich, dass die Fahrbahnfläche und das Trottoir den Baulinienbereich im ganzen Umfang beanspruchten. Wenn der Quartierplan private Autoabstellplätze und Besucherparkplätze 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. 12**

Mit Schreiben vom 4. Mai 2015 erläuterte der Gemeinderat gegenüber den Ehepaaren 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 (Art. 57 Abs. 1 KRG). 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 müssen. Ausserhalb der rechtlichen Beurteilung sei es wichtig zu ergänzen, dass der private respektive durch den Kanton erarbeitete Quartierplan die

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

### **E. 13**

Dagegen erhoben die Ehepaare A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 8. Juni 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag auf Aufhebung der angefochtenen Beschlüsse des Gemeinderates vom 28. April 2015. Die beantragte aufschiebende Wirkung der Beschwerde erkannte der Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 19. Juni 2015 zu. Begründend führten die Beschwerdeführer im Wesentlichen was folgt aus: • Die am 16. September bzw. am 7. Oktober 2014 erteilten Baubewilligungen seien rechtskräftig. Die Baubewilligungen seien nicht mit einem Revers verbunden worden. Die nachträgliche Abänderung einer rechtskräftigen Verfügung sei nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen möglich; einerseits bei Nichtigkeit und andererseits bei Vorliegen von formellen Rückkommensgründen. Die rechtskräftig erteilten Baubewilligungen vom 16. September bzw. 7. Oktober 2014 sei weder nichtig noch lägen Widerrufs- oder Revisionsgründe vor. Ohnehin wäre ein Zurückkommen auf die rechtskräftigen Baubewilligungen aufgrund des Vertrauensschutzes unzulässig. • Im Übrigen sei es fraglich, ob der Zweck der vorliegend zur Diskussion stehenden Baulinie den verfügbaren Revers materiell zu rechtfertigen vermöge. • Ein Revers sei gemäss Art. 57 KRG nur möglich, wenn sich die Grundeigentümer in einem solchen (freiwillig) verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde die den gesetzlichen Zustand herzustellen. Die Behörde sei gemäss klarem Wortlaut von Art. 57 Abs. 1 KRG nicht berechtigt, einen Revers zulasten der Grundeigentümer einseitig und hoheitlich zu verfügen. Hierzu fehle die entsprechende gesetzliche Grundlage. In der Praxis habe die Behörde zwei Möglichkeiten, um sich von den Grundeigentümern ein solches Versprechen einzuholen. Entweder werde die Unterzeichnung eines Reverses vor Erteilung der

- 9 - Baubewilligung eingeholt oder die Baubewilligung werde unter der Bedingung oder mit der Auflage erteilt, dass ein entsprechendes Versprechen vor Baubeginn vorzulegen sei. Die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ habe weder vor Erteilung der Baubewilligungen eine Reverserklärung eingeholt, noch sei ein Revers mit der Baubewilligung im Sinne einer Auflage verbunden worden. • Selbst wenn ein Revers einseitig verfügt werden könnte, wäre dies nichts anderes als eine Abänderung der formell rechtskräftigen Baubewilligung, zumal die Baubewilligungen nicht mit einem Revers verbunden worden seien. Eine solche nachträgliche Aufhebung oder Änderung der formell rechtskräftigen Verfügungen wäre nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für den Widerruf oder die Revision erfüllt seien, was hier nicht gegeben sei.

### **E. 14**

Die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 5. August 2015 auf Abweisung der Beschwerde. • Die Baulinie

östlich entlang der C.\_\_\_\_\_-strasse und die damit einhergehenden Folgen mit dem Revers hätten den Beschwerdeführern und den von ihnen beigezogenen Fachpersonen von Beginn weg klar sein müssen. Die Baulinie sei im Quartierplan C.\_\_\_\_\_-strasse, in den Unterlagen der Informationsveranstaltung vom 2. April 2014 und in den Baugesuchsplänen eingezeichnet. Zudem hätten die Beschwerdeführer in den Baurechtsverträgen vom 17. bzw. 25. März 2014 bestätigt, von den Quartierplanbestimmungen Kenntnis zu haben und sich den darin festgehaltenen Verpflichtungen zu unterziehen. Es stimme zwar, dass die rechtskräftigen Baubewilligungen keine ausdrücklichen Reversverpflichtungen enthielten. Die betroffenen Bauten und Anlagen seien indes bewusst und in Kenntnis der Baulinie geplant und erstellt worden. • Anlässlich der Sitzung vom 26. Februar 2015 seien seitens der Beschwerdegegnerin keine Zugeständnisse gemacht worden. Solche seien nur im Schreiben an die Beschwerdeführer vom 11. März 2015 gemacht worden. • Es liege weder ein Widerruf noch eine Revision vor. Die Baubewilligungen blieben unverändert in Rechtskraft. Der Revers sei ein eigenständiger Entscheid, der gestützt auf eine eigenständige Rechtsgrundlage verfügt worden sei.

- 10 - • Die Baulinie entlang der C.\_\_\_\_\_-strasse sei im Rahmen der Quartierplanung angepasst worden. Mit der Genehmigung des Quartierplans und der Baugesuche sei gleichzeitig die Ausnahmegewilligung erteilt worden, über die Baulinie hinaus Bauten und Anlagen zu erstellen. Damit gehe gestützt auf das kantonale Recht zwingend ein Beseitigungsrevers einher, was in der Baubewilligung nicht ausdrücklich erwähnt werden müsse. Es entspreche einem Grundsatz des öffentlichen Rechts, dass eine Gemeinde gesetzliche Verpflichtungen hoheitlich mittels Verfügungen durchzusetzen habe. Somit habe der Revers hoheitlich verfügt werden können. • Im Übrigen wären vorliegend auch die Voraussetzungen für einen Widerruf bzw. eine Revision gegeben. Der Grundsatz von Treu und Glauben stehe dem nicht entgegen, weil die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nicht gegeben seien. Es gebe keine eigentliche Vertrauensgrundlage, da die Baulinie in den Quartierplanunterlagen und den Baugesuchsplänen eingezeichnet sei. Deshalb könne nicht behauptet werden, die darauf abgestützten Baubewilligungen stellten eine Vertrauensgrundlage dar für die Annahme, es bestehe gar keine rechtskräftige Baulinie mit der im kantonalen Recht umschriebenen Rechtsfolge. • Durch eine allfällige Entfernung, Versetzung oder Abänderung des rollstuhlgängigen Weges auf Parzelle 12468 werde das Erdgeschoss nicht unbrauchbar, da die neue Fahrbahn nicht die gesamte Breite der Baulinie beanspruchen würde. Auch dannzumal werde eine bauliche Lösung für den rollstuhlgängigen Weg möglich sein. Der Aussenparkplatz sei zudem nicht vor der Baulinie angeordnet. Zugang und Zufahrt dazu müssten auch nach einem allfälligen Ausbau der Strasse sichergestellt sein. Das Ehepaar B.\_\_\_\_\_- müsse nur zwei Autoabstellplätze realisieren. Diese befänden sich bereits in der Garage und damit innerhalb der Baulinie. Zudem hätten die Erdsonden nicht zwingend vor der Baulinie erstellt werden müssen. Der Kanton als Quartierplanverfasser habe einen Erschliessungs- und Parkierungsbereich vorgesehen, der teilweise vor der im gleichen Quartierplanverfahren bestätigten Baulinie liege. Dies sei offenbar bewusst gewollt gewesen. Gleichzeitig habe man das Risiko hingenommen, dass beim späteren Ausbau der Strasse die vor der Baulinie erstellten Bauten auf Kosten der Grundeigentümer entfernt werden müssten.

## **E. 15**

Am 21. September 2015 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest.

- 11 - • Die Reversverpflichtung dürfe nicht als eigenständiger Entscheid verfügt werden. Die Baubewilligung stelle einen einheitlichen Verwaltungsakt dar und dürfe grundsätzlich nicht aufgespalten werden. Nur Einzelfragen könnten praxisgemäss in einem späteren Bewilligungsverfahren beurteilt werden, wobei sich in diesem Fall die Baubewilligung nicht über solche Einzelfragen ausschweige; vielmehr habe die Baubewilligung einen entsprechenden Vorbehalt zu enthalten. Nebenbestimmungen könnten gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG dann mit der Baubewilligung verknüpft werden, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes aufdrängten. Reverse seien nichts anderes als besondere Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung. Vorliegend hätten die Beseitigungsreverse nicht als eigenständiger Entscheid verfügt werden können. Wenn schon wären sie mit der Baubewilligung zu verknüpfen gewesen. Die nachträgliche Verfügung der Beseitigungsreverse stelle eine Abänderung der rechtskräftigen Baubewilligungen dar. Dies sei nur unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen möglich, wobei hier die Voraussetzungen für einen Widerruf bzw. eine Revision nicht gegeben seien. • Die Baubewilligungen stellten taugliche Vertrauensgrundlagen dar. Die Baubewilligung sei die Feststellung, dass einem Projekt keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstünden. Eine Baubewilligung stütze sich immer auf ein konkretes Bauvorhaben mit den dazugehörigen Baugesuchsunterlagen sowie auf die Grundordnung und auf allfällige Quartierpläne. Rechtsgrundlage für die Realisierung des Bauvorhabens und für die Durchsetzung von Eigentumsbeschränkungen sei jedoch der Baubewilligungsentscheid. Würde die beschwerdegegnerische Auffassung zutreffen, wonach die Baubewilligung keine Vertrauensgrundlage darstelle, nachdem die Baulinie in den Quartierplanunterlagen gekennzeichnet gewesen sei, würde dies bedeuten, dass jede Abweichung in einem Baubewilligungsentscheid von der Grundordnung, den Quartierplänen etc. zur Folge hätte, dass die Baubewilligung als Vertrauensgrundlage ausgeschlossen wäre, was nicht angehen könne. Sodann habe nicht jede Baulinie zwangsläufig einen Beseitigungsrevers zur Folge. Für verschiedene Bedürfnisse könnten unterschiedliche Baulinien festgelegt werden. Entsprechend lasse Art. 50 Abs. 1 KRG unterschiedliche Baulinientypen zu. Daraus ergebe sich, dass nicht jede Baulinie per se einen Revers verlange, sondern vom Baulinientyp bzw. von dessen Zielsetzung abhängige. Für die beigezogenen Architekten respektive die Beschwerdeführer sei gerade nicht ohne Weiteres ersichtlich gewesen, dass die hier zur Diskussion stehende Baulinie einen Beseitigungsrevers verlange. Insbesondere, da gemäss Quartierplanbestimmungen zwingend eine nordseitige Be-

- 12 - grenzungsmauer sowie ein Erschliessungs- und Parkierungsbereich vor der Baulinie habe erstellt werden müssen.

## **E. 16**

Am 28. Oktober 2015 hielt die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. • Werde eine Baulinie als Grenze nicht beachtet, müsse der damit einhergehende Revers nicht zwingend als Nebenbestimmung bereits mit der Baubewilligung verknüpft werden. Art. 57 Abs. 1 KRG stelle eine lex specialis zu Art. 90 KRG dar. Mit der Genehmigung des Quartierplans C. \_\_\_\_\_-strasse und mit der Bewilligung der Baugesuche habe der Gemeinderat die Ausnahmegewilligung erteilt, über die Baulinie hinaus Bauten und Anlagen erstellen zu dürfen. Damit gehe zwingend ein Beseitigungsrevers einher, was in der Baubewilligung nicht ausdrücklich verfügt werden müsse, da diese Rechtsfolge bereits

im KRG statuiert sei. Weigerten sich die Grundeigentümer, entsprechende Reversvereinbarungen zu unterzeichnen und sich damit zu verpflichten, auf Verlangen der Baubehörde den gesetzlichen Zustand wieder herzustellen, habe die Beschwerdegegnerin hoheitlich tätig zu werden. Dies sei mit den angefochtenen Beschlüssen geschehen. • Die Beschwerdeführer beriefen sich zu Unrecht auf den guten Glauben, zumal die Baulinie im Quartierplan, in den Baurechtsverträgen und in den Baueingabep länen erwähnt und eingezeichnet sei. Das Hochbauamt und die beigezogenen Architekten hätten wissen müssen, was es bedeute, wenn über die Baulinie hinaus gebaut werde. Gleichzeitig hätten sie ihre Vertragspartner und heutigen Beschwerdeführer über diese Situation und die Reversverpflichtung aufklären müssen. Es gebe keine gesetzliche Regelung, wonach Unkenntnis des kantonalen Raumplanungsrechts einen Gutgläubensschutz statuierte.

#### **E. 17**

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

- 13 - Gemeinderates vom 15. März 1967 und die Baulinienu Auflage vom 7. April 1967 ein. Diese Unterlagen wurden den Beschwerdeführern am 29. Januar 2016 zur Stellungnahme zugestellt. Die Beschwerdeführer verzichteten am 9. Februar 2016 auf eine entsprechende Stellungnahme.

#### **E. 18**

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. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie in den angefochtenen Verfügungen 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 angefochtenen kommunalen Verfügungen vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, mit denen die Beschwerdegegnerin gegenüber den Beschwerdeführern Reverse verfügt hat, wonach ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, eines rollstuhlgängigen Weges (nur Ehepaar A.\_\_\_\_), Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden (nur Ehepaar B.\_\_\_\_) 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 Ver-

- 14 - langen 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,

sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressaten der angefochtenen Verfügungen sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 2. a) Am 15. März 1967 hat der Gemeinderat entlang der C.\_\_\_\_-strasse auf der damaligen Parzelle 449 (u.a. spätere Parzelle 6210 respektive u.a. die heutigen Baurechtsparzellen 12468 [Ehepaar A.\_\_\_\_] und 12469 [Ehepaar B.\_\_\_\_]) die Baulinie, wie im Bestandes- und Perimeterplan 1:500 V2 vom 27./30. Mai 2013 eingezeichnet, genehmigt (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 8 und 9). Der entsprechende 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 den Quartierplan C.\_\_\_\_-strasse – bestehend aus den Quartierplanbestimmungen (V1), dem Bestandes- und Perimeterplan 1:500 (V2), dem Parzellierungsplan 1:500 (V3), dem Gestaltungsplan 1:500 (V4), dem Erschliessungsplan 1:500 (V5), dem Umgebungsplan 1:500 (V6), dem Profilierungsplan 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 Werkleutungsplan 1:500 (NV5), dem Parzellierungsplan 1:500 (NV6) und der Mu-

- 15 - tation Nr. 8926 – genehmigt. Dabei sind die Pläne V1 bis V7 als verbindliche 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 Nutzungsplanung und des Baugesetzes der Gemeinde X.\_\_\_\_ (BG; 611), subsidiär, soweit die Quartierplanbestimmungen nicht besondere Vorschriften enthalten. Der Quartierplan regelt gemäss Art. 3 QPV die Gestaltung und die Erschliessung innerhalb des Quartierplangebiets und bezweckt die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch einwandfreien Überbauung, 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 Eingangsgeschosses, wobei einzelne Stützen und interne Erschliessungen wie Treppenhäuser 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. Terrainveränderungen sind in den privaten Aussenräumen 1 zulässig, auch Mauern und offene Grünstrukturelemente. Dafür notwendige Grenz- oder Näherbaurechte gelten als eingeräumt. Die privaten Aussenräume 2 gemäss Umgebungsplan V6 sind gemäss Art. 9 QPV grundsätzlich von An- und Ne-

- 16 - benbauten 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 Grundeigentümern zu erstellen. Sie gehen nach der Erstellung entschädigungslos an die Gemeinde über (mit Ausnahmen). Die Erschliessungsstrasse mit Wendepplatz ist öffentlich und jederzeit freizuhalten. Die im Erschliessungsplan V5 bezeichneten Anschlüsse an die Privatliegenschaften sind im Einvernehmen mit der Gemeinde nach den geltenden Richtlinien verkehrstechnisch einwandfrei auszugestalten. Die im Umgebungsplan V6 bezeichneten Erschliessungs- und Parkierungsbereiche sind privat. Private Autoabstellplätze sind in den dafür vorgesehenen Erschliessungs- und Parkierungsbereichen gemäss Umgebungsplan V6 anzulegen. Auf jedem überbauten Grundstück müssen danach mindestens zwei Autoabstellplätze erstellt werden, mindestens einer davon als Garagenplatz. c) Die von der Beschwerdegegnerin am 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, gegenüber den Beschwerdeführern verfügten Reverse (vgl. Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 36 und 37) sehen vor, dass die Beschwerdegegnerin ihnen das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer (teilweise zwingend), eines rollstuhlgängigen Weges (freiwillig, nur Ehepaar A. \_\_\_\_\_), Einfriedungen und Umgebungsmauern (teilweise zwingend), Erdwärmesonden (freiwillig, nur Ehepaar B. \_\_\_\_\_) sowie Zugang und Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich (zwingend) vor der rechtsgültigen Baulinie der C. \_\_\_\_\_-strasse unter den Bedingungen gestattet, 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 Leitun-

- 17 - gen und Kabeln entstünden, gingen zulasten der Reversnehmer. Streitig und zu prüfen ist im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren die Rechtmässigkeit dieser Beseitigungsreverse und damit die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die fraglichen Beseitigungsreverse verfügen durfte oder nicht. 3. Zunächst gilt es an dieser Stelle festzuhalten, dass es vorliegend weder um einen Widerruf im Sinne von Art. 25 VRG noch um eine Revision im Sinne von Art. 67 VRG geht. Unter einem Widerruf ist die von Amtes wegen erfolgte Änderung einer – meist rechtskräftigen – fehlerhaften Verfügung durch die verfügende oder allenfalls eine übergeordnete Behörde zu verstehen. Die Behörden widerrufen eine Verfügung, wenn dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang vor den Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes zukommen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1215). Demgegenüber ist die Revision die vom Gesetz besonders vorgesehene Möglichkeit, dass die entscheidende Behörde oder eine Rechtsmittelinstanz eine bereits in formelle Rechtskraft erwachsene Verfügung von Amtes wegen oder auf Begehren des Betroffenen hin aufheben oder ändern kann, wenn ein gesetzlicher Revisionsgrund, d.h. ein besonders schwerwiegender ursprünglicher Fehler, vorliegt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1219). Wie bereits die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 5. August 2015 zu Recht ausgeführt hat, bleiben vorliegend die beiden Baubewilligungen vom 16., mitgeteilt am 19. September 2014, bzw. vom 7., mitgeteilt am 9. Oktober 2014, unverändert in Rechtskraft und sind von der Beschwerdegegnerin weder widerrufen noch revidiert worden. Vielmehr handelt es sich bei den angefochtenen Reversen vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015,

um eigenständige Entscheide, deren Rechtmässigkeit im vorliegenden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu prüfen ist. Dementsprechend braucht aber auf die wortreichen Ausführungen der Parteien zu den Vor-

- 18 - aussetzungen des Widerrufs bzw. der Revision nicht weiter eingegangen zu werden.

4. a) Gemäss Art. 55 KRG dienen Baulinien insbesondere der Freihaltung von Räumen entlang von Erschliessungsanlagen, Gewässern und Waldrändern 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 allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. Bestehende Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen nur unterhalten 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 verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand 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 einhergehenden 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, 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 Informationsveranstal-

- 19 - tung des Hochbauamts vom 2. April 2014 (vgl. Bf-act. 11, 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 Grundrissplan EFH A. \_\_\_\_\_ [Bf-act. 15] bzw. den Grundrissplan EFH B. \_\_\_\_\_ [Bf-act. 20]). 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 können aber die auf den Quartierplan C. \_\_\_\_\_-strasse abgestützten Baubewilligungen vom 16., mitgeteilt am

## **E. 19**

September 2014 (Bf-act. 21), bzw. vom 7., mitgeteilt am 9. Oktober 2014 (Bf-act. 22), entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung keine Vertrauensgrundlagen darstellen für die Annahme, dass vorliegend keine Baulinie mit der im kantonalen Recht umschriebenen Rechtsfolge besteht. Daran scheidet denn auch der angebliche Vertrauensschutz, welchen die Beschwerdeführer für sich beanspruchen. Wie nachfolgend dargestellt ist die Frage des Vertrauensschutzes für das vorliegende Beschwerdeverfahren indes nicht von Relevanz. 5. In der Verfügung vom 15., mitgeteilt am 23. März 1967 (Bg-act. 8), 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, wes- halb 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 Parzellen mit Wohnbauten zu erreichen (vgl.

- 20 - die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 5. August 2015 im Verfahren R 15 49 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 Begren- zungsmauern, die Einfriedungen und die Umgebungsmauern sowie der Zugang und die Zufahrt im Erschliessungs- und Parkierungsbereich, zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Mit der Genehmi- gung des Quartierplans C.\_\_\_\_\_-strasse vom 5., mitgeteilt am 12. No- vember 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 der beschwerdeführerischen Grundstücke, neu bzw. erstmals ausdrücklich definiert, indem aufgrund der Quartierplanvorschriften die erwähnten Bauten und Anlagen zwingend im Baulinienbereich erstellt werden müssen. Damit hat die Beschwerde- gegnerin die Wirkung der Baulinie für diese Bauten und Anlagen aufge- hoben. 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 nicht erfolgt. Dementsprechend musste aber die Beschwerdegegnerin für die gemäss Quartierplan C.\_\_\_\_\_-strasse zwin- gend im Baulinienbereich zu erstellenden Bauten und Anlagen keine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erteilen. Vielmehr war die Befugnis zur Erstellung und Beibehaltung dieser Bauten und An- lagen bereits seit der Genehmigung des Quartierplans C.\_\_\_\_\_-strasse durch die Beschwerdegegnerin vom 5., mitgeteilt am 12. 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. Aus- nahmegewilligungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG waren folglich nur

- 21 - mehr für diejenigen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich erforderlich, um welche die Bauherrschaften freiwillig nachgesucht haben, insbeson- dere für den rollstuhlgängigen Weg (nur Ehepaar A.\_\_\_\_\_) und für die Erdwärmesonden (nur Ehepaar B.\_\_\_\_\_), nicht aber für die gemäss Quartierplan C.\_\_\_\_\_-strasse zwingend im Baulinienbereich zu erstellen- den Bauten und Anlagen. Somit kommen Reverse aber auch nur für diese freiwillig nachgesuchten und im Baulinienbereich liegenden Bauten und Anlagen in Betracht. An diesem Ergebnis vermag der Hinweis der Be- schwerdegegnerin, wonach es sich beim Quartierplan C.\_\_\_\_\_-strasse um einen privaten Quartierplan handle, nichts zu ändern. Gemäss Art. 19 KRVO werden nämlich auch private Quartierpläne vom Gemeindevor- stand oder, falls das Gemeinderecht dies bestimmt, vom Gemeinderat er- lassen und geprüft. Was die Beschwerdegegnerin daraus für sich ableiten möchte, ist nicht ersichtlich. 6. a) Bezüglich der Ausgestaltung von Ausnahmegewilligungen gilt es zu be- achten, dass Ausnahmegewilligungen 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 Ausnahmegewilligung 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 Rechtsvorkehr dar, die eine eingeräumte Befugnis zu einem blossen Provisorium abschwächt. Als zukunftsorientierte Nebenbestimmung sind Reverse im Unterschied zu den gewöhnlichen Nebenbestimmungen, die nur

- 22 - 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.4a) entspricht diesen Grundsätzen der Lehre, indem die Behörde 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. Dementsprechend hätte aber die Beschwerdegegnerin die Reverse vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, nicht einseitig 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.5) – ohnehin keine Ausnahmegewilligung nach Art. 57 Abs. 1 KRG hätten erteilen müssen, als auch bezüglich der Bauten und Anlagen im Baulinienbereich, um welche die Beschwerdeführer freiwillig nachgesucht haben. Folgerichtig sind die angefochtenen Verfügungen

- 23 - vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, mit welchen die fraglichen Reverse jeweils einseitig und hoheitlich verfügt worden sind, 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 grundsätzlichsbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen muss. Wie die Beschwerdeführer in ihrer Replik vom 21. September 2015 zu Recht ausführen, regeln die soeben zitierten Bestimmungen nur die Anmerkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch. Sie stellen jedoch keine Rechtsgrundlage dar für die Anordnung bzw. für die einseitige, 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). Die Gültigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung hängt damit ausschliesslich von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung ab, mit der sie nebenbestimmungsweise verfügt worden ist. Vorliegend hat es die Beschwerdegegnerin – wie gesehen – unterlassen, in den entsprechen-

- 24 - den Baubewilligungen eine Auflage zu machen, wonach vor Baubeginn ein Revers für alle vor der Baulinie liegenden Bauteile und Terrainveränderungen zu unterzeichnen ist. Da für eine einseitige Verfügung des Reverses weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine gesetzliche Grundlage existiert, war die Beschwerdegegnerin somit nicht berechtigt, die fraglichen Reverse vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, einseitig und hoheitlich zu verfügen. 7. 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 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 Ausnahmegenehmigungen im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG hätte erteilen und dementsprechend auch keine Reverse 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 die Beseitigungsreverse vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, wonach den Beschwerdeführern das Erstellen einer nordseitigen Begrenzungsmauer, eines rollstuhlgängigen Weges (nur Ehepaar A.\_\_\_\_), Einfriedungen und Umgebungsmauern, Erdwärmesonden (nur Ehepaar B.\_\_\_\_) sowie Zugang und Zufahrt im

- 25 - 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 verfü- gen dürfen. Die angefochtenen Verfügungen vom 28. April, mitgeteilt am 7. Mai 2015, erweisen sich somit als nicht rechtens, was zur Aufhebung derselben und zur Gutheissung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. 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 Beschwerdefüh- rern die Aufwendungen zu ersetzen, die ihnen durch das vorliegende Be- schwerdeverfahren entstanden sind (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsver- treterin der Beschwerdeführer macht in ihrer Honorarnote vom 2. Novem- ber 2015 Aufwendungen von gesamthaft Fr. 9'800.70 (= 34.99 h à Fr. 250.-- [= Fr. 8'747.50], zuzüglich Spesen von 3 % für Telefon, Fax, Porti und Farbkopien [= Fr. 262.40] und Reisespesen/Barauslagen von Fr. 64.80 sowie 8 % MWST von Fr. 9'074.70 [= Fr. 726.--]) geltend, ohne dabei eine detaillierte Kostennote und eine unterschriebene Honorarver- einbarung einzureichen. In solchen Fällen ist das Gericht gemäss Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Hono- rars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) befugt, die der obsiegenden Partei geschuldete Parteientschädigung nach Er- messen festzulegen. Vorliegend erachtet das Gericht eine aussergericht- liche Entschädigung von gesamthaft Fr. 8'500.-- (inkl. MWST) als ange- messen. Darin enthalten ist auch der Aufwand für die Referentenaudienz - 26 - 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.