

GR_GERICHTE R 2015 80 vom 21. Januar 2016

GR Gerichte, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_80

FR: GR_GERICHTE R 2015 80 du 21 janvier 2016

IT: GR_GERICHTE R 2015 80 del 21 gennaio 2016

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 13. April 2015 stellte eine auf dem Baugesuchsformular nicht genannte Bauherrschaft, c/o E._____ Architektur AG, das Gesuch um Erstellung eines Einfamilienhauses auf Parzelle 3980 (Baugesuch Nr. 2015-0021). Die Vollmachten von B._____ vom 3. Februar 2015 und C._____ vom 23. September 2014 für E._____ Architektur AG betreffend Baueingabe liegen bei den Akten. Das Baugesuch wurde vom 24. April bis 15. Mai 2015 öffentlich aufgelegt.

- 3 -

E. 5.00

m gemäss Art. 26 BG und Art. 51 Abs. 2 BG betragen würde (s. Bei-
- 25 - lage 4 der Beschwerdegegnerin). Nach Art. 77 Abs. 1 KRG in Verbindung mit Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG kann die kommunale Baubehörde jedoch Unterschreitungen der festgelegten Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegen- den öffentlichen Interessen entgegenstehen (s. Botschaft KRG-Revision, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 346). Die Beschwerdeführerin hat zum eigens mit Verfügung vom 10. März 2015 erteilten Näherbaurecht der Gemeinde (Beschwerdegegnerin) zu Gunsten der Bauherren (Beschwerdegegner) jedoch am 15. Juni 2015 noch vor Fällung des Einspracheentscheids bemängelt, bei den Baugesuchsunterlagen sei keine entsprechende Ko- pie der 'Näherbaurechtsvereinbarung' zwischen der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdegegnern enthalten gewesen und sie verlange daher die Zustellung der Kopie. In ihrer Beschwerde nimmt die Beschwerdefüh- rerin diesen Einwand wieder auf, leitet daraus nun aber ab, sie habe demnach in ihrer Einsprache zu Recht die Verletzung der Grenzabstände gegenüber der Strassenparzelle Via D._____ gerügt, weshalb ihr diesbe- züglicher Einwand zu Unrecht abgewiesen worden sei. Die Beschwerde- führerin macht jedoch nicht geltend, das rechtliche Gehör sei in diesem Punkt verletzt worden und sie stellt noch selber fest, dass keine Vereinba- rung hinsichtlich des Näherbaurechts vorliege. Ob aber eine solche Ver- einbarung besteht oder nicht, ist keine Frage der Verletzung des rechtli- chen Gehörs, sondern eine Frage der materiellen Beurteilung. b) Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin gibt es im Kanton Graubünden lediglich einen Weg, Unterschreitungen von Bauabständen nach kantonalem Recht (KRG) oder kommunalem Recht (BG) zu ermög- lichen. Es kommt dafür einzig das Verfahren nach Art. 77 KRG in Frage. Diese Bestimmung gehört zu den kantonalen Bauvorschriften, ist nach Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG unmittelbar anwendbar und geht

allfälligen abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Laut unmissverständlichem Gesetzestext von Art. 77 KRG ist klar, dass die kommunale Baubehörde

- 26 - mittels Verfügung Unterschreitungen der Bauabstände bewilligen kann. Es gibt dafür bloss zwei Voraussetzungen: Die eine ist, dass eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen – also benachbarten Grundeigentümern – vorliegt. Diese Vereinbarung bedarf jedoch keiner bestimmten Form, um gültig zu sein (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E.5a, R 11 58 vom 1. November 2011 E.2b und R 08 77 vom 28. April 2009 E.3a m.w.H.). Obwohl die einfache Schriftlichkeit keine Gültigkeitsvoraussetzung ist, dürfte diese Form aber im Hinblick auf eine Anmerkung im Grundbuch und zur Vermeidung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Rechtsnachfolge für eine Vereinbarung über die Unterschreitung der kantonalen bzw. kommunalen Bauabstände im Sinne von Art. 77 Abs. 1 KRG allein schon aus Praktikabilitätsgründen einzuhalten sein (vgl. abermals VGU R 14 78 E.5a). c) Die von Art. 77 Abs. 1 KRG verlangte Vereinbarung betreffend Näherbaurecht ist im konkreten Fall offensichtlich zustande gekommen. Mit Schreiben vom 17. März 2015 hat die Beschwerdegegnerin der damaligen Vertreterin der Beschwerdegegner (E._____ Architektur AG) mitgeteilt, das benötigte Näherbaurecht (5 m Grenzabstand + 1.2 m Mehrlängenzuschlag) für den einzuhaltenden Abstand von 6.2 m (anstatt nur 5 m) werde gegen eine einmalige Entschädigung von Fr. 4'000.-- erteilt (s. Beilage 9 der Beschwerdegegnerin). Mit dieser Mitteilung haben sich die Beschwerdegegner zumindest konkludent einverstanden erklärt, weil sie diese Verfügung stillschweigend akzeptiert respektive nicht angefochten haben. Die Beschwerdeführerin ist demgegenüber der Auffassung, massgebend sei Art. 82 Abs. 1 KRG. Sie begründet diese Darstellung jedoch nicht einmal ansatzweise weder in ihrer Beschwerdeschrift noch später in ihrer Replik.

- 27 - d) Zu prüfen ist demnach gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG einzig noch die zweite Voraussetzung, nämlich ob der Unterschreitung der Bauabstände keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Beschwerdegegnerin hat dies vorliegend geprüft und kommt plausibel zum Schluss, es stünden einer Unterschreitung des Grenzabstands keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, die öffentliche Sammelstrasse Via D._____ mit Busverkehr habe kein Trottoir, so dass sich der Gemeindevorstand mit der Erteilung des Näherbaurechts unnötigerweise spätere Ausbaubedürfnisse sowie Erweiterungsmöglichkeiten der Via D._____ verbaue, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich wären. Dem ist entgegenzuhalten, dass, wenn eine Baute auf Parzelle 3980 den Mehrlängenzuschlag nicht einhalten müsste, ohnehin nur ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten wäre und bei einem Gebäude mit Mehrlängenzuschlag verdichteter gebaut werden kann, was dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entspricht. Die in diesem Bereich immer noch grosszügigen Platzverhältnisse links und rechts entlang der Via D._____ würden zudem die Erstellung eines Trottoirs an der Via D._____ nach wie vor zulassen (vgl. Beilagen 4 und 21 der Beschwerdegegnerin mit Situationsplan und Orthofoto). Eine Prüfung der Verhältnismässigkeit im Sinne der Erforderlichkeit ist hier entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht notwendig. Die Beschwerdegegnerin hat in vertretbarer Weise, um eine bessere Ausnützung des Baugrundstückes und eine Verbesserung der Zufahrt zu erreichen, das Näherbaurecht gewährt. Das Baugrundstück ist so im Rahmen der Vorschriften für die Wohnzone A gut ausgenützt. Die Realisierung einer vergleichbar grossen, anders geplanten Baute hätte

zudem womöglich andere Nachteile zur Folge. Mit dem Einwand der Verletzung von Gebäude- und Grenzabständen wegen Fehlens einer rechtsgültigen und verbindlichen Näherbaurechtsvereinbarung zur gemeindeeigenen Strassenparzelle Via D._____ dringt die Beschwerdeführerin daher nicht durch.

- 28 - 5. a) Zur angeblichen Falschberechnung der anrechenbaren Geschossflächen inkl. AZ-Überschreitung gilt es zunächst festzuhalten, dass sich die Par- teien zumindest bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) der Parzelle 3980 im Ausmass von 827 m² einig sind. Die maximal mögli- che anrechenbare Geschossfläche (aGF) bei einer Ausnutzungsziffer von 0.35 gemäss Art. 26 BG in der Wohnzone A beträgt somit 289.45 m² (s. Formel in Art. 36 Abs 1 BG). Bei den Akten liegen dazu drei verschiedene Ausnutzungsberechnungen (s. Beilage 12 der Beschwerdegegnerin, Bei- lage 7 der Beschwerdegegner sowie Beschwerdeschrift der Beschwerde- führerin Ziff. 12-15 S. 9, insbesondere Ziff. 18 S.10). Die Beschwerde- gegnerin selbst gab ebenfalls drei AZ-Berechnungen zu den Akten; näm- lich die zur Parkplatz-Berechnung (s. Beilage 19; aGF 288.08 m²), die schon erwähnte über aGF 288.65 m² (s. Beilage 12 mit handschriftlichen Eintragungen) sowie noch die handschriftlichen AZ-Berechnungen im Plan Nr. 1308-02 Grundriss und Schnitt vom 19. April 2014 (s. Beilage 14; aGF 288.63 m²). Die Beilage 19 wurde zwar in Bezug auf die Berechnung der Pflichtparkplätze am 23. Juni 2015 bewilligt; sie weist aber keine Korrek- turen auf, wobei sich dies auf die Zahl der Pflichtparkplätze nicht auswirkt, und ist daher für die Ermittlung der aGF nicht mehr massgebend. Anders verhält es sich mit den handschriftlichen Eintragungen in den Beilagen 12 und 14, wonach das Bauvorhaben auf Parzelle 3980 nachweislich eine aGF von 288.65 m² bzw. 288.63 m² konsumiert, was noch eine Reserve von 0.8 m² (289.45 - 288.65) bzw. von 0.82 m² (289.45 - 288.63) ergibt. b) Die Beschwerdeführerin verlangt in ihrer Beschwerdeschrift (s. Ziff. 12-15 bzw. Ziff. 18) nun verschiedene Korrekturen. So habe die Beschwerde- gegnerin die Erschliessungsfläche im Erdgeschoss zwischen Garage und Büroraum bzw. Entrée und Sauna nur mit 2 m² statt mit 2.58 m² berück- sichtigt. Die Beschwerdeführerin meint dabei den Schrank im Flur des Erdgeschosses; dieser hätte nach ihrer Meinung zu Fläche 3 laut Beilage

- 29 - 14 der Beschwerdegegnerin gerechnet werden müssen. Dazu ist aller- dings festzuhalten, dass nach den handschriftlichen Korrekturen neu die angerechnete Fläche des Flurs im Erdgeschoss korrekt bis zur Treppe in die Garage reicht (s. handschriftliche Beilage 14 der Beschwerdegegnerin mit eingezeichneter Fläche 3). c) Im Weiteren werden gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. a BG zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume ausdrücklich nicht zu den anrechen- baren Geschossflächen gezählt. Damit müssen auch fest eingebaute Schränke gemeint sein, dienen diese doch ebenfalls zur Lagerung von Gegenständen. Folglich musste diese Fläche nicht angerechnet werden. Die anrechenbare Geschossfläche wurde deshalb korrekterweise im Erd- geschoss handschriftlich um 2 m² auf 121.89 m² nach oben korrigiert (s. Beilagen 12 und 14 der Beschwerdegegnerin). Soweit die Beschwerde- führerin noch bemängelte, dass der im Wohnzimmer des Erdgeschosses fest eingebaute Schrank/das Gestell mit 0.75 m² nicht angerechnet wor- den sei, irrt sie ebenfalls, da auch hier Art. 37 Abs. 2 lit. a BG zum Zuge kommt. Die Beschwerdeführerin kritisiert überdies, dass das Cheminée im Erdgeschoss nicht angerechnet worden sei. Dazu ist klarzustellen, dass ein Cheminée nicht begehbar ist und die Funktion wie Maschinenräume für Ventilations- und Klimaanlage (sind nicht anrechenbar) erfüllt (vgl. vorn Art. 37 Abs. 2 lit. b BG). Es kann letztlich sogar offen

gelassen werden, ob das Cheminée, das unbestritten eine Fläche von 0.8 m² aufweist, zur anrechenbaren Geschossfläche zählt oder nicht. Selbst wenn es nämlich anzurechnen wäre, würde die zulässige Höchstmarke von 289.45 m² aGF für das Bauvorhaben noch immer nicht überschritten, weil die Kaminfläche im Schlafzimmer des Dachgeschosses als eine gegen innen abgeschlossene, nicht begeh- und bewohnbare Entsorgungsanlage nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählen kann und der Erker im Dachgeschoss deswegen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zählt, weil er

- 30 - unwiderlegt eine Stehfläche von weniger als 1.8 m aufweist und somit nach Art. 37 Abs. 1 BG ebenfalls nicht angerechnet wird. d) Die Anschlussfrage, ob auch die Sauna anrechenbar sei, ist zu verneinen. Gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. g BG sind Sauna-Anlagen ausdrücklich von der Anrechnungspflicht ausgenommen. Entgegen dem von der Beschwerdeführerin aus eigener Erfahrung bekannten Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 14 vom 1. September 2015 E.3c ist hier der Saunaraum im Untergeschoss und nicht im 1. oder 2. Obergeschoss; zudem grenzt der Saunaraum nicht an den eigentlichen Wohnbereich mit Küche und Wohnzimmer (sogar mit Zugangsmöglichkeit zum Balkon dieser Hauptwohnräume in VGU R 15 14) an. Vorliegend grenzt der Saunaraum lediglich an ein Schlafzimmer und dessen Erschliessung sowie an den einen Nebenraum bildenden Weinkeller. Der strittige Saunaraum ist zudem mit 17.5 m² im Verhältnis zur im Einfamilienhaus (EFH) vorhandenen anrechenbaren Geschossfläche von maximal 289.45 m² offenkundig von bescheidener Grösse (Verhältnis 1:16). Die von der Beschwerdeführerin überdies bemängelte Auflage betreffend festen Einbau der Saunalanlage erweist sich demnach als sachgerecht und verhältnismässig (s. Auflage b22 in der angefochtenen Baubewilligung). Selbstverständlich ist der Beschwerdeführerin durch die zuständige Baubehörde nach Vorliegen der entsprechenden Ausführungspläne jedoch noch das rechtliche Gehör in dieser Angelegenheit zu gewähren. e) Aus dem soeben Gesagten ergibt sich zusammengefasst, dass das strittige Bauvorhaben auf Parzelle 3980 höchstens die erlaubten 289.45 m² (aGF) konsumiert und somit die gesetzlich zulässige AZ von 0.35 gemäss Art. 26 (s. Zonenschema) in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1 BG bei der hier unbestritten zur Verfügung stehenden anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 827 m² eingehalten wird. Die Rüge betreffend Falschberechnung aGF (inkl. AZ-Überschreitung) erweist sich somit als unbegründet.

- 31 - 6. a) Was die Garagenzufahrt und die Bereitstellung von Pflichtparkplätzen angeht, so erweisen sich die dagegen von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumente ebenfalls als unbegründet. Ausgangspunkt für die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragen und Einwände müssen die dazu erstellten, einschlägigen Pläne Nr. 1308-01 Umgebung (s. Beilage 15 der Beschwerdegegnerin) sowie Nr. 1308-10 Zufahrt (s. Beilage 18 der Beschwerdegegnerin) sein. Diesen Plänen ist zu entnehmen, dass einerseits ein schräg zur Via D._____ angeordneter Vorplatz von 4 m besteht (im Plan Umgebung "hellgrau bei Einfahrt markiert"). Entgegen der Darstellung war diese Zuordnung zulässig, weil keine sachlichen Gründe dagegen sprechen. Wird der Neigungsbruch parallel zur Strassengrenze gewählt (von Nordosten nach Südwesten entlang der Via D._____, jedoch um 4 m zurückversetzt), verlängert sich die Rampe, um beim Schnitt C-C

E. 6

Gemäss Einspracheentscheid vom 23. Juni/8. Juli 2015 hat A._____ in ihrer Einsprache vom 15. Mai 2015 im Wesentlichen geltend gemacht, das publizierte Baugesuch sei abzuweisen, eventuell sei es erneut mit der korrekten Bezeichnung der Bauherrschaft zu

publizieren und es seien ihr entsprechend Kopien allfälliger Vernehmlassungen zuzustellen. Das Bau- gesuch weise formelle Mängel auf, die Bauherrschaft sei falsch bezeich- net worden und verschiedene Baugesuchsunterlagen fehlten. Materiell liege eine falsche kubische Berechnung vor, der Grenzabstand Süd wer- de verletzt, durch die Südfassade, den Dachvorsprung an der Südfassade und den Balkon und Erker bei der Südfassade. Zudem weise die Zu- fahrtsrampe mehr als die maximal mögliche Neigung nach Art. 51 Abs. 2 BG auf (17.17 %). Weiter sei ein bergseitiger Einlenkerradius geplant, der bloss 2 m statt 4 m betrage und der geplante Zaun, welcher den Sicht- winkelbereich einschränke, sei 1 m hoch, zulässig seien aber nur 0.8 m. Zudem werde die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) verletzt und es fehlten 18.75 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF), was eine Überschreitung der zulässigen AZ um 6.49 % ergebe. Die Breite der östlichen Dachauf- baute an der Ostfassade werde überschritten (Art. 42 Abs. 2 BG) und schliesslich werde auch Art. 42 Abs. 1 BG verletzt, weil sich die Baute nicht in die bauliche Umgebung einfüge. Hier stünden vor allem Häuser mit quer zum Hang gestellten Giebeln. Das Bauprojekt sehe aber einen parallel zur Hangneigung verlaufenden Giebel vor.

E. 7

Dazu liessen sich B._____ und C._____ am 1. Juni 2015 vernehmen und beantragten die Abweisung der Baueinsprache, soweit darauf einzutreten sei.

E. 8

Am 15. Juni 2015 bemängelte A._____ gegenüber der Gemeinde, dass ihr nicht eine Vernehmlassung der E._____ Architektur AG zugestellt worden sei, sondern diejenige des Ehepaares A._____ und B._____ als nicht publizierte Bauherrschaft. Zudem sei bei den Auflageakten keine

- 4 - Kopie der Näherbaurechtsvereinbarung zwischen Gemeinde und Bau- herrschaft enthalten gewesen und sie verlange die Zustellung der Kopie.

E. 8.09

m lang zu sein (s. Plan Zufahrt, unten rechts: 4 m + 8.09 m). Die Zu- fahrtsrampe ist folglich mindestens 5.64 m lang (s. Plan Zufahrt, Schnitt A-A, oben rechts: 4 m + 5.64 m). Die Befürchtungen der Beschwerdefüh- rerin, die Rampenlänge werde sich von 5.64 m auf 4.99 m verkürzen und deswegen könnten die 15 % Gefälle nicht eingehalten werden, erweisen sich somit eindeutig als unbegründet. Die Beschwerdeführerin übersieht nämlich, dass sich das Gefälle der Rampe vom Schnitt A-A (15.00 %) zum Schnitt B-B (9.32 %) und zum Schnitt C-C (4.80 %) immer mehr re- duziert, weil die Via D._____ in diesem Bereich entsprechend (von Nord- osten nach Südwesten) fällt. b) Würde der Neigungsbruch bzw. die vertikale Ausrundung zwischen Ram- pe und ebenem Vorplatz nicht parallel zum Strassenrand (von Nordosten nach Südwesten an der Via D._____ bis 4 m zurückversetzt), sondern parallel zur Garageneinfahrt ausgeführt (ab 4 m bis Südfassade EFH), würde der ebene Vorplatz gegen den Schnitt B-B (+1.22 m) und Schnitt C-C (+2.45 m) immer länger und könnte die Rampe überall 5.64 m lang

- 32 - sein, was ebenfalls zulässig wäre, aber vorliegend nicht nötig ist, weil gemäss Art. 51 Abs. 2 BG lediglich ein 4 m langer, ebener Vorplatz ver- langt wird. c) Der geplante Vorplatz von 4 m ist gemäss Plan Nr. 1308.10 Zufahrt samt (Höhen-) Schnitte A-A (+1.95; 1149.46 müM), B-B (+1.74; 1149.25 müM) und C-C (+1.49; 1149.00 müM) (s. Beilage 18 der Beschwerdegegerin) überall eben ausgestaltet und lediglich entsprechend dem

fallenden Niveau der Via D._____ (von Schnitt A-A bis Schnitt C-C) in deren Abwärtsfahrtrichtung (von Nordosten nach Südwesten) abfallend, was eindeutig erlaubt sein muss. Entlang der Schnitte A-A, B-B und C-C weist der Vorplatz auch nicht die von der Beschwerdegegnerin erwähnte Neigung von 3 % auf (vgl. im Sachverhalt Ziff. 13 – Entwässerungsgefälle), so dass die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführerin ebenfalls unbegründet ist. Wie aus den (Höhen-) Schnitten A-A, B-B und C-C klar hervorgeht, liegt im konkreten Fall vielmehr ein "ebener" Vorplatz nach Art. 51 Abs. 2 BG und damit eine gesetzeskonforme Manövriere- und Abstellfläche vor dem erst dahinter beginnenden Neigungsbruch zur Garageneinfahrt vor. d) Aus dem soeben Gesagten ergibt sich, dass die ganze Breite der Rampe mit einer Neigung von 15 % [A-A] oder weniger (9.32 % [B-B] bzw. 4.80 % [C-C]) befahren werden kann. Diese Feststellung führt gleichzeitig dazu, dass der bergseitig geplante Aussen-Autoabstellplatz bei der Rampe mit der Bezeichnung (P 3) zwingend mit den erwähnten Terrainverhältnissen im Schnitt A-A korrespondiert und daher ebenfalls eine Längsneigung von maximal 15 % aufweist (s. Beilage 19 der Beschwerdegegnerin mit Parkplatz-Berechnung 1 PP Aussen und 2 PP in Garage; sowie Beilage 15 der Beschwerdegegnerin Plan Umgebung mit eingezeichnetem Autoabstellplatz im Freien). Entgegen den anderslautenden Behauptungen der Beschwerdeführerin kann somit auf diesem Autoabstellplatz (P3) problemlos parkiert werden. Die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkplätze gemäss

- 33 - Art. 52 Abs. 2 lit. a BG, wonach ein Parkplatz pro Wohnung bis 130 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) und darüber (inkl. EFH) zwei Parkplätze bereitzustellen sind, kann demnach auf jeden Fall eingehalten werden. Selbst wenn in der Garage (2 PP vorgesehen) auch nur ein Einstellplatz zur Verfügung stünde, wären stets noch genügend Parkplätze vorhanden. e) Der Beschwerdeführerin kann zudem auch insofern nicht gefolgt werden, als sie zur Prüfung der Neigungsproblematik bei der Garagenzufahrt noch die Einholung einer entsprechenden Expertise verlangte. Ein solches zusätzliches Fachgutachten erweist sich vorliegend als nicht erforderlich, da die vorhandenen Pläne bezüglich der Ausgestaltung der Rampe bzw. deren Neigung und des ebenen Vorplatzes klar und verständlich sind und somit keine Ergänzungen des Sachverhalts für die Streitentscheidung benötigt werden, zumal dadurch nur unnötig Mehrkosten verursacht würden. f) An der Auflage b21 in der angefochtenen Baubewilligung gibt es sodann ebenfalls nichts auszusetzen. Danach müssen der Beschwerdegegnerin vor Baubeginn noch der Situationsplan der Einfahrt mit den dazugehörigen Längs- und Querschnitten zur Genehmigung im Doppel eingereicht werden. Diese Bauauflage bezieht sich indes nur auf die bergseitige Gestaltung der Einfahrt respektive den Nachweis der Einhaltung der nötigen Sichtweiten und dient der Überprüfung und Kontrolle der in Art. 51 Abs.1 und Abs. 3 aufgestellten Vorgaben betreffend Verkehrssicherheit bei Ein- und Ausfahrten. Sie ist auch sachgerecht, weil aus den vorbestehend bereits zitierten Plänen betreffend Parkplatz-Berechnung (s. Beilage 19 der Beschwerdegegnerin), Umgebung (Beilage 15 der Beschwerdegegnerin) und Zufahrt (Beilage 18 der Beschwerdegegnerin) die Einhaltung der Verkehrs- und allenfalls unfallrelevanten Sichtweiten tatsächlich nicht ersichtlich sind. Auch bezüglich dieser Auflage b21 gilt aber das bereits vorne in Erwägung 5d zu Auflage b22 Gesagte, wonach der Beschwerdeführerin

- 34 - nach Vorliegen der entsprechenden Ausführungspläne indessen selbstverständlich noch das rechtliche Gehör zu dieser Sache zu gewähren ist. 7. a) Zu entscheiden bleiben damit einzig noch die Einwände der Beschwerdeführerin betreffend Verletzung der

Ästhetik und Gestaltungsvorschriften durch das geplante Bauvorhaben auf Parzelle 3980. Zuerst ist im Hinblick auf die entsprechende Bestimmung auf kommunaler Ebene (Art. 43 Abs. 1 BG) sowie auf kantonaler Ebene (Art. 73 Abs. 1 KRG) aus normenhier-archischer Perspektive festzuhalten, dass erstere durch den Erlass der zweitgenannten Bestimmung hinfällig geworden ist, da der höherrangige Art. 73 Abs. 1 KRG bereits eine gute Gesamtwirkung vorsieht, was z.B. auch die Giebelstellung umfasst. Selbst Art. 43 Abs. 1 BG würde aber nicht verlangen, dass alle Giebel in einem Quartier gleich verlaufen müssen. Er verlangt, dass alle baulichen Massnahmen sich in Bezug auf die Stellung der Giebel so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einfügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und (zusätzlich) das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (Beeinträchtigungsverbot). Wie den beigelegten Luftaufnahmen in den Akten und den darin farbig markierten Giebeldachausrichtungen (blau/rot) entnommen werden kann (s. Beilage 12 der Beschwerdeführerin und Beilage 21 der Beschwerdegegnerin), ist im betreffenden Wohnquartier ein recht heterogenes Überbauungsbild anzutreffen. Viele Dachgiebel stehen quer zum Terrainverlauf (rote Markierungen), verschiedene verlaufen aber auch parallel zum Terraingefälle (blaue Markierungen inkl. Bauvorhaben auf Parzelle 3980). Dem Gericht ist die Vielgestaltigkeit und Heterogenität der bestehenden Gebäude und Bauten im betreffenden Quartier bereits aus seinem Augenschein im Verfahren R 15 7 vom 25. Juni 2015 (zwischen derselben Beschwerdeführerin und derselben Beschwerdegegnerin) bestens bekannt. Im betreffenden Augenscheinprotokoll (S. 3) – welches den damals involvierten Parteien (inkl. heutige Beschwerdeführerin) am 7. Juli 2015 zur Kenntnisnahme und Äusserungsmöglichkeit zugestellt wurde –

- 35 - hielt der zuständige Aktuar dazu schon fest: "Rechtsanwalt (RA) Cahenzli führt aus, dass im Quartier auf engstem Raum bereits die verschiedensten Baustile existierten, wie der Blick auf das traditionelle Holzchalet auf Parzelle 3767 im Vergleich zum unmittelbar daneben stehenden modernen Holzlatten-MFH auf Parzelle 3766 eindrücklich zeige. Einen einheitlichen oder vorherrschenden Baustil gebe es nicht." Wenn derselbe Rechtsvertreter nun angibt, es bestehe im betreffenden Quartier eine weitgehende Einheit bezüglich der Ausrichtung der Dachaufbauten und speziell die Giebelausrichtung des Bauprojekts auf Parzelle 3980 sei einzigartig und passe nicht ins bestehende Orts- und Landschaftsbild, so widerspricht diese Darstellung sogar der eigenen Einschätzung von früher und ist deshalb im Gesamtkontext wenig glaubwürdig oder zuverlässig. b) Nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in den das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b, R 15 7 vom 1. September 2015 E.4a, R 14 77 vom 17. März 2015 E.2b, R 14 62 vom 15. April 2015 E.3d, R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a, R 12 104 vom 19. März 2013 E.2a; PVG 1995 Nr. 25, 1994 Nrn. 19 und 20, 1991 Nr. 75, 1990 Nr. 18, 1987 Nr. 18, 1986 Nr. 33, 1985 Nr. 19; Urteile des Bundesgerichts 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3, 1A.9/2007 vom 4. Dezember 2007 E.2.2.1, 2.2.2, 3.4 in fine, 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2). c) Im konkreten Fall gibt es keine triftigen Gründe, den pflichtgemäss ausgeübten Ermessensspielraum der Beschwerdegegnerin nicht zu respektieren. Das Bauvorhaben auf Parzelle 3980 fügt sich nicht nur in Bezug auf die Giebelstellung, sondern auch in Bezug auf das Gebäudevolumen

- 36 - und die Gebäudeausrichtung in das heterogene Umfeld gut ein. Bezüglich der ebenfalls von der Beschwerdeführerin beanstandeten Detailausgestaltung der Fassade wurden von der Beschwerdegegnerin die Auflagen c1-c3 in der Baubewilligung (s. Beilage 22 S. 6 der Beschwerdegegnerin) verfügt, wonach die Holz- und Putzfarbe, die Materialisierung der Fassade und der Fenster vor Baubeginn mit der Baukommission vor Ort festgelegt werden müssen. Das Gleiche gilt für die Dachgestaltung. Diese Einzelheiten und Details betreffen vor allem die Gestaltung der Fassade selber. Solche Auflagen werden - wie von der Beschwerdegegnerin zu Recht ausgeführt - bei praktisch allen Baugesuchen gemacht, weil Details der Fassadengestaltung erfahrungsgemäss erst nach fertig gestelltem Rohbau auf ihr Erscheinungsbild und ihre Wirkung auf die Umgebung beurteilt werden können. Nichts desto weniger kann bereits hier auf das im Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden R 15 7 E.4b Gesagte als Richtschnur hingewiesen werden, wonach das dortige Bauprojekt wegen der augenfällig unruhigen, asymmetrischen und verschachtelten Fensterfronten (Neuvorgabe: Beschränkung auf zwei verschiedene Fenstergrössen) einschliesslich Dachaufbauten nochmals gründlich überarbeitet werden musste, bevor es der Beschwerdegegnerin erneut - diesmal auch aus ästhetischer Sicht mit Erfolg - zur Bewilligungserteilung unterbreitet werden konnte/sollte. Im Übrigen gilt auch hinsichtlich der Auflagen c1-c3 in der angefochtenen Baubewilligung das bereits zuvor in den Erwägungen 5d und 6f angeführte, wonach der Beschwerdeführerin selbstverständlich im Zuge der Projektrealisation noch das rechtliche Gehör zu gewähren ist. d) Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin hier auch mit ihren Rügen betreffend Verletzung der Ästhetik und Gestaltungsvorschriften durch das geplante Bauvorhaben auf Parzelle 3980 nicht durchdringt. 8. a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

- 37 - b) Aussergerichtlich hat die Beschwerdeführerin die obsiegenden anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner nach Art. 78 Abs. 1 VRG noch angemessen zu entschädigen, wobei dazu auf die Honorarnote vom 4. Januar 2016 des Anwalts der Beschwerdegegner abgestellt und diese - gekürzt um die ersten beiden Aufwandpositionen, welche offensichtlich das Einspracheverfahren und nicht das Beschwerdeverfahren betreffen - in reduzierter Form übernommen werden kann (Aufwand ab 9. Juli 2015 anrechenbar). Nach Streichung der erwähnten zwei Positionen (mit Arbeits-/Zeitaufwand 4 Std. à Fr. 250.-- [Fr. 1'000.--] plus Fr. 70.-- Spesen; plus 8 % MWST [Fr. 85.60]; zusammen Fr. 1'155.60) resultiert daraus korrigiert ein Honorar von Fr. 3'453.40 (zusammengesetzt aus: 12 Std. à Fr. 250.-- [Fr. 3'000.--] plus Spesen Fr. 219.-- + 8 % MWST [Fr. 257.50]; zusammen Fr. 3'476.50 [Fr. 4'632.10 minus Fr. 1'155.60]). Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner somit im Umfang von Fr. 3'476.50 zu entschädigen. Der Beschwerdegegnerin steht nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. c) Für das Gericht hat sich noch die Frage gestellt, ob die Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdegegner und zu Lasten der Beschwerdeführerin inklusive der üblichen Mehrwertsteuer (MWST) von 8 % oder exklusive dieser Handels- und Rechtsverkehrssteuer zuzusprechen sei. Der Ort der Dienstleistung bestimmt sich nach Art. 8 des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG; SR 641.20). Bei Dienstleistungen von Anwälten, Notaren, Beratern, Vermögensverwaltern, Treuhändern usw. gilt als Ort der Dienstleistung grundsätzlich derjenige Ort, an dem der Empfänger der Dienstleistung den Sitz der wirtschaftlichen Tätigkeit oder eine Betriebsstätte hat, für welche(n) die Dienstleistung erbracht wird (sog. Empfängerortsprinzip nach

Art. 8 Abs. 1 MWSTG). Dienstleistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück gelten als am Ort erbracht, an dem das Grundstück gelegen ist (sog. Ortsgelegenheitsprinzip nach Art. 8 Abs. 2

- 38 - lit. f MWSTG). Dieses Prinzip gilt unabhängig davon, ob an einen Leistungsempfänger mit Sitz im In- oder Ausland Rechnung gestellt wird. Als solche Dienstleistungen gelten namentlich die Vermittlung, Verwaltung, Begutachtung und Schätzung eines Grundstückes, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Bestellung von dinglichen Rechten an einem konkreten Grundstück etc.. Die Beurteilung nach dem Ort, an dem das Grundstück gelegen ist, setzt einen engen Zusammenhang mit einem individuellen, konkreten Grundstück voraus. Im konkreten Fall erachtet das Gericht diese Voraussetzungen als erfüllt, da die Dienstleistungen des inländischen Anwalts für seine im Ausland domizilierte Klientel (Beschwerdegegner) ein ganz bestimmtes Baugrundstück (Parzelle 3980) in einer Gemeinde (Beschwerdegegnerin) im Inland betreffen und die anwaltlichen Aktivitäten auf eine konkrete Nutzung (Bebaubarkeit mit EFH) eines individuellen Landstücks abzielen, womit die erforderliche enge Konnexität im Sinne von Art. 8 Abs. 2 lit. f MWSTG zu bejahen ist. Die Parteientschädigung ist daher inklusive MWST an die Beschwerdegegner zuzusprechen, womit die Entschädigung über Fr. 3'476.50 (inkl. MWST) – so wie bereits in Erwägung 8b, hiervor ermittelt – unverändert bleibt. Demnach erkennt das Gericht:

E. 9

Dem Protokoll der Sitzungen der Baukommission vom 9. Juni 2015 bzw. des Gemeindevorstandes vom 23. Juni 2015 ist zu entnehmen, dass die anrechenbare Geschossfläche (aGF) des Neubaus 288.65 m² betrage, was bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von 827 m² eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.349 ergebe. Erlaubt sei eine solche von 0.35. Die Grenzabstände seien auf der Nord-, Ost- und Westseite eingehalten. Auf der Südseite betrage der Grenzabstand 5 m statt 6.19 m. Das Näherbaurecht gegenüber der Gemeinde Parzelle 3986 werde gemäss Entscheid vom 10. März 2015 verfügt. Erforderlich seien zwei Parkplätze, es würden drei ausgewiesen. Vor Baubeginn müssten die Details über die Fenster (Sprossen und Form) und über die Beschattung abgegeben werden, was mittels Auflage zu verfügen sei. Die Einsprache von A._____ sei gemäss Antrag der Baukommission abzuweisen und das Baugesuch sei zu bewilligen.

E. 10

Am 8. Juli 2015 teilte die Gemeinde den Entscheid betreffend Einsprache A._____ mit. Sie hiess die Einsprache von A._____ gegen das Baugesuch Nr. 2015-0021 der Eheleute, vertreten durch die E._____ Architektur AG, im Sinne der Erwägungen teilweise gut. Sie erwog, in VGU R 14 115 habe das Verwaltungsgericht in vergleichbarer Situation die Einsprachelegitimation bejaht, weshalb auf die Einsprache einzutreten sei. Die angebliche falsche Bezeichnung der Bauherrschaft in den Baugesuchsakten sei irrelevant. Aufgrund der Baugesuchsakten sei erwiesen, dass das Ehepaar durch die E._____ Architektur AG vertreten sei. Was die fehlenden Durchleitungsrechte betreffe, müssten diese spätestens vor Baubeginn im Grundbuch eingetragen werden, weswegen die Einsprache auch diesbezüglich unbegründet sei. Da die 20.95 m lange Südfassade einen Mehrlängenzuschlag von 1.19 m erfordere, wäre total ein Grenzabstand

- 5 - von 6.19 m einzuhalten. Vorhanden seien nur 5 m, weswegen gestützt auf Art. 77 Abs. 1 KRG durch die Erteilung des Näherbaurechts der Man- gel behoben sei. Der Einräumung des Näherbaurechts stünden keine öf- fentlichen Interessen entgegen. Durch die Einräumung dieses Näherbau- rechts würden auch die notwendigen Grenzabstände des Dachvorsprun- ges an der Südfassade, des Balkons an der Südfassade und des Erkers an der Südfassade eingehalten. Betreffend die vorgesehene Rampe bzw. deren Neigung habe eine Nachkontrolle des Bauamtes ergeben, dass die Neigung derselben 15 % nicht überschreite und somit Art. 51 Abs. 2 BG entspreche. Die vorgesehenen Einfahrtsverhältnisse auf der rechten Strassenseite der Via D._____ (Bergfahrt) mit dem geplanten Radius von 2 m sei in Verbindung mit den vorgesehenen Böschungen, Mauern und Zäunen nicht klar ersichtlich und könnte den Verkehr im Sinne von Art. 51 Abs. 1 BG behindern. Die Bauherrschaft werde deshalb verpflichtet, vor Baubeginn dem Bauamt der Gemeinde einen entsprechend abgeänder- ten Projektplan für die Gestaltung der bergseitigen Einfahrt in die Via D._____ einzureichen. Eine entsprechende Auflage sei in die Baubewilli- gung aufzunehmen und die Einsprache werde diesbezüglich teilweise gutgeheissen. Die Einsprecherin bemängle, dass im Erdgeschoss (EG) die Erschliessungsfläche zwischen Garage und Büroraum bzw. Entrée nicht vollständig angerechnet worden sei, weswegen 2.58 m² aGF nicht berücksichtigt worden seien. Tatsächlich sei die Fläche nicht vollständig berücksichtigt worden. Jedoch betrage die nichtberücksichtigte Fläche le- diglich 2 m² und nicht 2.58 m². Da das Untergeschoss (UG) eine aGF von 36.58 m², das EG eine aGF von 121.89 m² und das Dachgeschoss (DG) eine solche von 130.16 m² aufweise und da im DG durch die Bauherr- schaft insgesamt 1.5 m² zu viel gerechnet worden seien, sei die nicht- berücksichtigte Korridorflächen sowieso schon kompensiert. In der Nach- rechnung des Bauamtes sei aber die Zugangsfläche von der Garage ab Garagentür voll berücksichtigt worden. Daraus ergebe sich eine aGF von total 288.65 m². Dies ergebe bei einer aGSF von 827 m² eine AZ von

- 6 - zulässigen 0.35. In dieser Nachberechnung des Bauamtes sei aber die Fläche im UG des Saunaraums nicht berücksichtigt. Laut Art. 37 lit. g BG seien Saunen nicht zur aGF zu rechnen. Die Einsprecherin sei der An- sicht, die Sauna sei anzurechnen, weil sie gegen Südosten gerichtet sei, eine grosse Fensterfläche aufweise und deshalb auch als Wohnraum ge- nutzt werden könnte. Der Raum befinde sich im UG neben dem Keller und dem Weinkeller und solle gemäss Gesuch mit einer fest verbauten Saunaanlage versehen werden. Der Raum weise 17.5 m² auf, was nur 5.94 % der gesamten aGF entspreche. Es handle sich um einen Sauna- raum laut Baugesetz. Durch einen festen Einbau, welcher mittels Auflage verfügt werde, werde sichergestellt, dass dieser Raum als AZ-freie Fläche bewilligt werden könne. Somit sei eine einfache Umnutzung oder andere Nutzungen nicht mehr möglich. Dem Bauamt seien vor Baubeginn die de- finitiven Ausführungspläne der Saunaanlage einzureichen. Wegen der Giebelstellung parallel zur Hangneigung werde die Umgebung nicht be- einträchtigt. Nach Art. 43 BG hätten sich bauliche Massnahmen unter an- derem in Bezug auf Giebelstellung in die Umgebung einzufügen, sodass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen- Orts- und Land- schaftsbild nicht beeinträchtigt werde. Hier handle es sich aber um gute Architektur.

E. 11

Ebenfalls am 8. Juli 2015 stellte die Gemeinde die Baubewilligung vom 23. Juni 2015 zu. In der Baubewilligung verfügte sie unter anderem, dass das Näherbaurecht gegenüber Parzelle 3986 im Grundbuch anzumerken sei (Auflage b13). Die Auflage erfolge gestützt

auf Art. 38 BG und Art. 90 Abs. 2 KRG. Die genaue Gestaltung der bergseitigen Einfahrt in die Via D._____ sei aus den vorliegenden Plänen nicht klar ersichtlich. Insbesondere seien die Sichtweiten aus diesen Plänen nicht ersichtlich. Vor Baubeginn müssten der Gemeinde der Situationsplan der Einfahrt mit den dazugehörigen Längs- und Querschnitten zur Genehmigung im Doppel eingereicht werden (Auflage b21). Der Saunaraum könne nur unter der

- 7 - Bedingung bewilligt werden, dass die Sauna mit einem festen Einbau erstellt werde. Nur so könne sichergestellt werden, dass eine Umnutzung nicht mehr möglich sei. Die entsprechenden Ausführungspläne seien der Gemeinde vor Baubeginn einzureichen (Auflage b22). Betreffend Ästhetik und Gestaltung erwog die Gemeinde gestützt auf Art. 11, 18 und 43 BG, dass die Fassadengestaltung, wie Holz- und Putzfarbe, Materialisierung der Fassaden und Fenster vor Baubeginn mit der Baukommission an Ort und Stelle festgelegt werden müssten. Ebenfalls müssten die Details der Übergänge zwischen den verschiedenen Materialien aufgezeigt werden. Weiter müssten die Materialisierung des Daches und die dazugehörenden Details aufgezeigt werden. Allfällige diesbezügliche Auflagen der Baukommission blieben vorbehalten (Auflage c2). Die Gestaltung der Fassade, insbesondere der Fenster und der Beschattungen, sei in den abgebenen Plänen nicht ersichtlich. Vor Baubeginn müssten dem Bauamt die entsprechenden Pläne und Materialisierung zur Genehmigung eingereicht werden. Allfällige diesbezügliche Auflagen der Baukommission blieben vorbehalten (Auflage c3). Auf eigenem Grund und Boden sei ein Parkplatz für zwei Fahrzeuge zu erstellen. Diese würden in der Garage ausgewiesen (Auflage d2). Die Kanalisation müsse vor Baubezug fertiggestellt werden. Der Anschluss des Meteor- und Sickerwassers und des Schmutzwassers habe an den D (Kanalisationsanschluss) zu erfolgen (Auflagen d6 und d7).

E. 12

Dagegen erhob A._____ (Beschwerdeführerin) am 14. September 2015 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der Einspracheentscheid und die Baubewilligung betreffend das Baugesuch Nr. 2015-0021 vom 23. Juni, mitgeteilt am 8. Juli 2015 seien vollumfänglich aufzuheben. Die Baueinsprache vom 15. Mai 2015 sei gutzuheissen und das Baugesuch Nr. 2015-0021 vom 15. April 2015 für die Erstellung eines Einfamilienhauses (EFH) auf Parzelle 3980 sei abzuweisen. Eventuell sei die Angelegenheit der Gemeinde zur Neubeur-

- 8 - teilung zurückzuweisen. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (am 24. September 2015 vom Instruktionsrichter erteilt). Miteigentümer von Parzelle 3980 seien die Eheleute. Als Bauherrschaft sei im Baugesuch "C/O E._____ Architektur AG" angegeben. Die Miteigentümer hätten das Baugesuch unterzeichnen müssen. Eine Vollmacht liege für die das Baugesuch unterzeichnet habende, nicht näher bezeichnete Person, keine vor. Der Rechtsvertreter des Ehepaars bezeichne diese als Bauherrschaft. Sie und nicht die E._____ Architektur AG habe die Stellungnahme zur Einsprache eingereicht. Die Gemeinde habe den Entscheid nicht dem Rechtsvertreter der Grundeigentümer eröffnet, sondern der E._____ Architektur AG. In der Baubewilligung bezeichnet die Gemeinde die E._____ Architektur AG als Bauherrschaft. Weil nicht klar sei, wer Bauherrschaft sei, seien die Grundeigentümer zum Verfahren beizuladen. Der Anschluss der Kanalisation sei auf der Nachbarparzelle 4409 bzw. 4111 vorgesehen. Ein Benützungsrecht sei nicht nachgewiesen. Auch sei keine diesbezügliche Bedingung in der Baubewilligung enthalten. Damit sei die Erschliessung des Bauvorhabens nicht

sichergestellt. Sei die Gebäudelänge in der Wohnzone A länger als 15 m, sei der Mindestgrenzabstand von 5 m gemäss Art. 40 Abs. 1 BG um ein Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 5 m, zu vergrössern. Hier betrage die Gebäudelänge 20.95 m, weswegen ein Grenzabstand von 6.19 m gelte. Er betrage aber nur 5.4 m gegenüber der Strassenparzelle Via D._____ und verletze somit Art. 26 in Verbindung mit Art. 40 Abs. 1 BG. Die in den Bauakten befindliche Einräumung des Näherbaurechts sei weder öffentlich aufgelegt noch finde sich im Baugesuchsformular ein entsprechender Hinweis. Die Beschwerdeführerin habe daher einsprachweise zu Recht die Verletzung der Grenzabstände gegenüber der Strassenparzelle Via D._____ gerügt und die Einsprache sei diesbezüglich zu Unrecht abgewiesen worden. Betreffend Näherbaurecht liege keine Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümern vor. Dies widerspreche Art. 42 Abs. 1 KRVO und wäre nach Art. 77 Abs. 1 KRG grund-

- 9 - gende Voraussetzung für eine Unterschreitung des Grenzabstandes. Hier sei speziell, dass die Gemeinde sowohl Bewilligungsbehörde als auch Organ der Grundeigentümerin sei. Sie müsse die Grundsätze des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit sowie des Willkürverbots beachten. Die Erteilung des Näherbaurechts sei faktisch eine Ausnahme. Eine solche Rechtseinräumung habe immer Ausnahmecharakter und dürfe nicht zur Umgehung des Instituts der Ausnahmegewilligung nach Art. 82 Abs. 1 KRG führen. Die Voraussetzungen dieses Artikels müssten erfüllt werden. Sonst könnte die Gemeinde beliebig Ausnahmen gewähren, was willkürlich wäre. Mit der anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten Streichung des bisherigen Privilegs vorspringender und zurückliegender Fassaden oder Fassadenteile bei der Grenzabstandsberechnung habe man eine zu enge Baudichte vermeiden und Überbauungen mit städtischem Charakter verhindern wollen. Dies sei ein legitimes öffentliches Interesse. Die öffentliche Sammelstrasse Via D._____ mit Busverkehr habe kein Trottoir, so dass sich der Gemeindevorstand mit der Erteilung des Näherbaurechts unnötigerweise spätere Ausbaubedürfnisse der Via D._____ verbaue, die aufgrund der Verkehrssicherheit erforderlich wären. Somit spreche das öffentliche Interesse eindeutig gegen die Erteilung des Näherbaurechts. Die Einräumung des Näherbaurechts sei auch nicht verhältnismässig im Sinne der Erforderlichkeit. Die Einräumung sei gar nicht nötig, weil die Parzelle auch ohne Näherbaurecht überbaubar wäre. Das Projekt hätte zwar überarbeitet werden müssen. Die Bauherrschaft habe aber lediglich das frühere Bauprojekt etwas örtlich verschoben, um eine Zufahrt über den Bauzonenteil zu erzielen. Der Gemeindevorstand habe missbräuchlich gehandelt, indem er ohne sachliche Notwendigkeit gegen eine bescheidene Entschädigung von Fr. 4'000.-- die Abstandsvorschriften aus den Angeln gehoben habe und die Rechtssicherheit aufs Spiel setze. Die aGSF betrage $827 \text{ m}^2 \times 0.35 = 289.45 \text{ m}^2$. Gemäss der korrigierten AZ-Berechnung konsumiere das Bauvorhaben eine aGF von 288.65 m^2 . Indessen sei die Erschliessungsfläche im EG

- 10 - zwischen Garage und Büroraum bzw. Entrée und der Sauna nicht angerechnet worden. Die Gemeinde habe die erwähnte Erschliessungsfläche im EG mit 2 m^2 statt 2.58 m^2 berücksichtigt. Entgegen dem Baugesuch sei die Fläche des Erkers im Büro des DG mit 1.62 m^2 vergessen und im Wohnzimmer des EG der fest eingebaute Schrank/das Gestell mit 0.45 m^2 sowie das Cheminée mit 0.8 m^2 samt darüberliegender Kaminfläche im Schlafzimmer des DG mit 0.25 m^2 nicht angerechnet worden. Damit bestehe bereits eine aGF von 290.66 m^2 und eine Überschreitung der zulässigen aGF von 1.21 m^2 . Die Sauna hätte angerechnet werden müssen. Sie weise eine Fläche von 17.15 m^2 auf. Der

Saunaraum liege im gegen die Aussichtslage freigelegten Teil des UG und weise gegen Süden eine grosse Fensterfläche von 4.20 m² auf, von welcher man unmittelbar auf einen gedeckten Aussensitzplatz gelangen könne. Die von der Gemeinde gemachte Auflage sei untauglich. Die Saunaanlage beanspruche eine Teilfläche von 5.1 m² im 17.15 m² grossen Raum. Bei Nichteinhaltung der zulässigen aGF dürfte nicht nur der Saunaraum, sondern das gesamte Bauvorhaben nicht bewilligt werden. Somit sei hier eine aGF von 307.81 m² (290.66. m² + 17.15 m²) gegeben und Art. 26 sowie 36 in Verbindung mit Art. 37 Abs. 2 lit. g BG verletzt. Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssten nach Art. 51 Abs. 2 BG mindestens 5 m von der Strassengrenze entfernt sein. Rampen dürften eine maximale Neigung von 15 % aufweisen; zwischen Strassengrenze und Beginn der Neigung müsse ein ebener Vorplatz von mindestens 4 m vorhanden sein. Der maximal zulässige Neigungswinkel sei überall einzuhalten. Die fachtechnisch erforderliche minimale Vertikalausrundung gemäss SN-Norm müsste zwischen den Neigungsbrüchen vom Vorplatz zur Rampe und von der Rampe zum Garagenboden eingehalten sein. Werden wie hier zwischen Strassengrenze und Beginn der Neigung ein ebener Vorplatz von 4 m eingehalten, könne die Neigung von maximal 15 % nicht überall eingehalten werden. Der ebene Vorplatz von 4 m sei an allen Stellen der Ausfahrt gegenüber der Strasse einzuhalten, er verlaufe somit parallel zur

- 11 - Strasse. Die Schnitte seien aber nicht senkrecht zur Strasse gezogen, sondern zur Garage. Dies habe zur Folge, dass diese Schnitte nicht senkrecht durch den ebenen Vorplatz von 4 m verliefen, sondern schräg. Aufgrund des schrägen Schnitts durch den 4 m breiten Vorplatz müsste dieser im Schnitt somit nicht mit 4 m eingezeichnet werden, sondern mit 4.65 m. Damit verkürze sich die Rampenlänge beim Plan Schnitt A-A auf 4.99 m (anstatt 5.64 m, wie im Plan Nr. 1308-10 angegeben). Müsse der Höhenunterschied von 0.85 m zwischen Garagenboden und ebenem Vorplatz auf einer Strecke von 4.99 m überwunden werden, ergebe sich mindestens eine Neigung von 17.034 %. Unter Berücksichtigung der Vertikalausrundung bei den beiden Neigungsbrüchen ergebe sich sogar eine Rampenneigung von über 23 %. Die Gemeinde habe die Baubewilligung unter der Auflage erteilt, dass vor Baubeginn der Situationsplan der Einfahrt mit den zugehörigen Längs- und Querschnitten zur Genehmigung einzureichen sei. Diese Auflage sei unzureichend. Die Baubehörde müsse aber einen Projektmangel genau umschreiben und ebenso präzise das zu seiner Behebung Erforderliche anordnen. Aus der entsprechenden Auflage in der Baubewilligung gehe nicht hervor, ob und wie die Bauherrschaft die Einfahrtsverhältnisse abzuändern habe, damit der festgestellte Projektmangel und die festgestellte Verletzung von Art. 51 Abs. 1 BG geheilt werde. In der Garage könne nur ein einziger Autoabstellplatz als Pflichtparkplatz angerechnet werden. Weil die Garageneinfahrt bogenförmig ausgestaltet sei, weise das Tor seitlich jeweils nur die Höhe von 1.5 m auf. Das sei für Personenwagen zu wenig hoch. Die beanspruchte lichte Höhe für einen PW wäre viel grösser als die lichte Höhe des Garagentors. Auf der Westseite weise die Garage nur eine Kniestockhöhe von ca. 1.3 m auf. Es fehle somit am Nachweis des zweiten Pflichtparkplatzes. Art. 43 Abs. 1 BG verlange, dass sich die Stellung des Giebels des projektierten Gebäudes an diejenigen Giebel in der baulichen Umgebung einfügen müsse, damit eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werde. In der Umge-

- 12 - bung des Bauvorhabens seien alle Dachfirste der Häuser quer zum Hang gestellt. Das Bauprojekt sehe eine Firststellung parallel zur Hangneigung vor. Damit sei es ein

Querschläger und das Strassen- und Ortsbild im Quartier D._____ werde beeinträchtigt. Die Gemeinde habe diesbezüglich im angefochtenen Entscheid nichts erwähnt. Die Gemeinde habe das Problem der Giebelstellung nicht erkannt oder ignoriert. Die Ausklammerung der querliegenden Giebelstellung und die Beschränkung der Prüfung der Gesamtwirkung auf Architektur und Materialwahl seien ein Ermessensfehler und damit ein Ermessensmissbrauch.

E. 13

Am 20. Oktober 2015 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Für die Beurteilung des Baugesuches sei unerheblich, ob die E._____ Architektur AG auch als Bauherrschaft oder nur als Vertreterin derselben auftrete. Entscheidend sei, dass das Ehepaar entsprechende Vollmachten erteilt habe und zudem anwaltlich vertreten werde. Die Bauherrschaft müsse die Durchleitungsrechte für Werkleitungen vor Baubeginn nachweisen, was praxisgemäss genügend sei. Nach Art. 77 Abs. 1 KRG könne die Baubehörde Unterschreitungen der Grenzabstände bewilligen, sofern entsprechende Vereinbarungen zwischen den betroffenen Eigentümern vorlägen. Die Gemeinde sei Eigentümerin der Strassenparzelle und der Gemeindevorstand gemäss Art. 21 Ziff. 7 der Gemeindeverfassung zuständig für die Erteilung des Näherbaurechts. Dies habe er am 10. März 2015 getan. Es sei nicht richtig, dass für die Erteilung des Näherbaurechts die gleichen Voraussetzungen einzuhalten seien, wie in Art. 82 Abs. 1 KRG vorgesehen. Dies sei in Art. 77 KRG nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Träfe die Theorie der Beschwerdeführerin zu, hätte der Gesetzgeber in Art. 77 KRG ausdrücklich auf Art. 82 KRG verweisen müssen. Zu prüfen sei lediglich, ob einer solchen Vereinbarung keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstünden. Die Baubehörde sei hier zum Schluss gekommen, es stünden der Erteilung keine öffentlichen Interessen entgegen. Weder

- 13 - werde der Verkehr noch andere öffentliche Nutzungen eingeschränkt. Die Entschädigung für das erteilte Näherbaurecht entspreche jener in bisherigen Fällen. Es bestehe kein Grund, das Ehepaar höher zu belasten als frühere Gesuchsteller. In solchen Fällen werde geprüft, inwieweit die Erteilung eines Näherbaurechtes an eine private Bauherrschaft mit den Interessen der Gemeinde in ihrer Funktion als Grundeigentümerin vereinbar sei. Die Erteilung sei auch nicht unverhältnismässig. Art. 77 KRG verlange eine solche Überprüfung nicht und zudem habe mit der Einräumung eine optimale Lösung für die Überbauung der Parzelle 3980 gefunden werden können, was dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entspreche. Die Zugangsfläche im EG von der Garage zu den AZ-pflichtigen Räumen betrage 2.1 m² ohne Schrank. Zudem seien die Mauern zwischen dem AZ-pflichtigen Büro und dem nicht AZ-pflichtigen Waschraum durch die Bauherrschaft zur aGF gezählt worden. Würde man nur die Hälfte der Mauerfläche anrechnen, entstünde eine Reserve von mindestens 2 m². Der Erker im DG weise eine Stehhöhe unter 180 cm auf (Art. 37 Abs. 1 BG), weswegen er nicht zur aGF gezählt worden sei. Im Wohnzimmer im EG seien sowohl der Schrank als auch das Cheminée zur aGF gerechnet worden, ebenso die Kaminfläche im DG. Durch die Auflage in Ziff. b22 der Baubewilligung sei die Bauherrschaft verpflichtet worden, die Sauna fest einzubauen. Diese werde so angeordnet, dass eine andere sinnvolle Nutzung der Restfläche objektiv nicht mehr möglich sei. Auch das Grössenverhältnis zwischen dem Saunaraum von 17.5 m² und der gesamten übrigen Wohnfläche von ca. 280 m² spreche für sich. Die Gemeinde könne zudem durch sporadische baupolizeiliche Kontrollen die Einhaltung der

verfügten Auflagen prüfen. Der ebene Vorplatz von mindestens 4 m Breite müsse nicht rechtwinklig entlang der Strassen- grenze gemessen werden. Es genüge, wenn auf jeder Seite der Ausfahrt mindestens ein Abstand von 4 m in Fahrrichtung gemessen zum Strassenrand bestehe und dieser Bereich eben sei, wobei ein Entwässerungs- gefälle von maximal 3 % toleriert werde, um zu verhindern, dass Wasser

- 14 - auf die Gemeindestrasse fliesse. Sinn der Vorschrift sei, dass ein ausfah- rendes Auto auf einer ebenen Fläche anhalten könne, bevor es in die Strasse einbiege, vor allem im Winter. Unter Berücksichtigung des Ent- wässerungsgefälles von maximal 3 % werde die geforderte 15%ige Ram- penneigung sogar noch unterschritten. Die Beschwerdegegnerin habe klar ausgeführt, was beanstandet worden sei. Die Pläne müssten in über- arbeiteter Form vor Baubeginn nachgereicht und von der Baubehörde ge- nehmt werden, und zwar in Zusammenhang mit der vorgesehenen Bö- schung, der Mauer und den Zäunen. In den Projektplänen weise die Bau- herrschaft je einen funktionstüchtigen Parkplatz im Freien und mindestens einen in der Parkgarage aus. Mit einem Auto könne man bequem mitten durch das Garagentor fahren. Nur zwei Pflichtparkplätze seien nachzu- weisen. Es gebe in der Umgebung einige Gebäude, die ebenfalls querge- stellte Giebel aufwiesen. Art. 43 Abs. 1 BG verlange nur, dass sich die Stellung der Giebel in die Umgebung einfüge, eine gute Gesamtwirkung erzielt werde und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes entstehe; aber nicht, dass die Giebel der Stellung bestehender Giebel anzupassen seien. Art. 73 Abs. 1 KRG gehe Art. 43 BG vor und dieser verlange nur eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung und der Landschaft. Auch wenn in der Regel parallel zur Hangneigung gestellte Giebel gesamthaft eine positive Wirkung für das Ortsbild erreichten, könne in gewissen Fällen auch ein quer zur Hangneigung verlaufender Giebel eine gute oder unter Umstän- den sogar bessere Gesamtwirkung erzielen, je nach Stellung des Gebäu- des im Gelände und vor allem, wenn es sich um ein kleineres Gebäude handle. Aus Sicht der Baubehörde sei der geplante Baukörper gut einge- fügt worden und der quergestellte Giebel sei durch die übrige Gestaltung des Gebäudes für den Betrachter kaum mehr als solcher wahrnehmbar.

E. 14

Am 26. Oktober 2015 beantragten auch die Eheleute A. _____ und B. _____ (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Betreffend Parteibezeichnung in der strittigen Ver-

- 15 - fügung, Einräumung des Kanalisationsdurchleitungsrechts durch die Ei- gentümer von Parzellen 4111 und 4409, Einräumung des Näherbaurechts durch die Gemeinde, Einfahrt in die Via D. _____, Gesamtwirkung und Gestaltung (Giebelausrichtung) sei das Kriterium des praktischen tatsäch- lichen Nutzens für eine Beschwerdeerhebung nicht gegeben und auf die Beschwerde sei diesbezüglich nicht einzutreten. Die Einigung nach Art. 77 Abs. 1 KRG für die Einräumung des Näherbaurechts sei zustande ge- kommen. Die Beschwerdeführerin sei daran nicht beteiligt gewesen noch sei sie betroffen. Sie sei deshalb auch in diesem Punkt nicht beschwerde- legitimiert. Die E. _____ Architektur AG sei nicht passivlegitimiert. Die Beschwerde- gegner würden durch die E. _____ Architektur AG bzw. die Architektin E. _____ und Anwalt Janett vertreten. Es sei nicht erheblich, dass die Gemeinde die Baubewilligung an die E. _____ Architektur AG adressiert habe. Davon sei die Beschwerdeführerin nicht betroffen. Bauherren seien die Beschwerdegegner. Die Beschwerde richte sich gegen die Erteilung der Baubewilligung und nicht gegen die Vertreterin der Beschwerdegeg- ner. Die Beschwerde sei deshalb abzuweisen, soweit sie

sich gegen die E._____ Architektur AG richte. Die Auflage betreffend Kanalisationsdurchleitungsrecht sei genügend. Am 21. Juli 2015 sei die betreffende Grunddienstbarkeit zugunsten von Parzelle 3980 und zulasten von Parzellen 4111 und 4409 zudem im Grundbuch eingetragen worden. Früher sei die Beurkundung nicht möglich gewesen. Die Beschwerde sei diesbezüglich abzuweisen, selbst wenn darauf einzutreten wäre. Der Entscheid des Gemeindevorstandes vom (recte) 10. März 2015 betreffend Näherbaurecht sei rechtskräftig und nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Nicht die Voraussetzungen von Art. 82 KRG, sondern diejenigen von Art. 77 Abs. 1 KRG seien einzuhalten. Die Gemeinde habe die betreffende Prüfung vorgenommen und festgestellt, es gebe keine entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Interessen. Die Verkehrssicherheit werde nicht gefährdet, das Gegenteil sei der Fall. Die Höhe der von der

- 16 - Beschwerdegegnerin verlangten Entschädigung sei praxisgemäss; der Gemeindevorstand habe diesbezüglich ein freies Ermessen. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit sei gewahrt. Eine diesbezügliche Prüfung werde von Art. 77 KRG gar nicht verlangt. Die Sauna bestehe aus dem Eingangs- und Garderobenbereich, dem eigentlichen Saunaraum und dem Ruhebereich. Bei der Sauna handle es sich nicht um eine Fertigkabine, die in den Raum gestellt werde, sondern um einen gemauerten Teil des Raumes mit Innenausbau aus Holz, einer Türe und einer Fensterfläche zum Ruhebereich. Die Sauna beanspruche eine Fläche von 5.2 m². Der Rest des Raumes diene ebenfalls der Sauna. Im Bereich der Eingangstüre befinde sich die Garderobe und ein Gestell für Frottéetücher etc.. Der vordere Teil des Raumes an der Fensterfront sei der Ruhebereich. Dort würden mehrere Liegen platziert, die im Sommer auch in den Aussenbereich gestellt werden könnten. Der Raum sei so gestaltet, dass er nicht zu Wohnzwecken genutzt werden könne. Dies sei bei vorhandenen 280 m² aGF auch nicht nötig. Die Sauna sei gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. g BG nicht anrechenbar. Alle Flächen ausser jenen gemäss Art. 37 Abs. 2 lit. d BG seien berücksichtigt worden, auch der Schrank und das Cheminée im Wohnzimmer im EG und die Kaminfläche im DG. Der Erker im DG habe, weil die lichte Höhe weniger als 1.8 m betrage, nicht berücksichtigt werden müssen. Hier würden 288.08 m² aGF realisiert und es verbleibe eine Reserve von 1.37 m². Die projektierte Einfahrt genüge Art. 51 Abs. 2 BG. Die beiden Parkplätze in der Garage seien vollwertig. Zudem würden auf dem Vorplatz zwei weitere Autoabstellplätze erstellt. Nur zwei Pflichtparkplätze seien notwendig. Die meisten Giebel in der Umgebung verliefen in Hangrichtung. Art. 43 BG habe nicht die Ausrichtung der Giebel zum Gegenstand; diese folge primär aus der Dimension des Grundstücks und der Geländeform. Bei der architektonischen Gestaltung seien die Beschwerdegegner frei. Art. 43 BG sei nicht verletzt. Es gebe keine gesetzliche Grundlage die Bauherrschaft zu verpflichten, den Giebel in einer be-

- 17 - stimmten Relation zur Hangneigung auszurichten. Bei der Kritik an der Gestaltung und dem Hinweis auf das Ortsbild handle es sich um nichts anderes als eine unzulässige Popularbeschwerde.

E. 15

Am 30. November 2015 hielt die Beschwerdeführerin replicando an ihren Anträgen fest. Sie vertiefte und bekräftigte dabei im Wesentlichen nochmals ihre früheren Argumente, wonach ihre Einsprache zu Unrecht abgelehnt worden sei und die angefochtene Baubewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen.

E. 16

In ihrer Duplik vom 14. Dezember 2015 hielten die Beschwerdegegner ebenfalls unverändert an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Das Vorgehen der Gemeinde betreffend Durchleitungsrecht sei korrekt gewesen. Ansonsten enthält die Duplik nichts Neues oder Rechtswesentlichen.

E. 17

Am 23. Dezember 2015 hielt die Beschwerdegegnerin ebenfalls unverändert an ihren bisherigen Anträgen und Argumenten fest, wonach die Einsprache der Beschwerdeführerin in allen Punkten unbegründet und daher zu Recht abgewiesen worden sei und damit eben auch die angefochtene Baubewilligung korrekt und gesetzeskonform erteilt worden sei. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekte sind vorliegend der Einspracheentscheid vom 23. Juni/8. Juli 2015 (vgl. Sachverhalt Ziff. 6) sowie die Baubewilligung vom 23. Juni/8. Juli 2015 (Sachverhalt Ziff. 11) betreffend Erstellung eines Einfamilienhauses auf Parzelle 3980 (Baugesuch Nr. 215-0021) der örtlich

- 18 - zuständigen Gemeinde (Beschwerdegegnerin) an die Bauherren und Eigentümer der Parzelle 3980 (Beschwerdegegner) entgegen der dagegen erhobenen Einwände und Einsprache der benachbarten (Mit-) Eigentümerin der Strassenparzellen 3982, 4375 und Nutzungsberechtigten an Parzelle 1589 (Beschwerdeführerin). Beschwerdethemen sind in formeller Hinsicht einerseits die Anfechtungslegitimation der Einsprecherin bzw. Beschwerdeführerin und andererseits die Parteibezeichnung der Beschwerdegegner während des Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahrens. In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin gleich mehrere Verletzungen des kommunalen Baurechts (Gebäude- und Grenzabstände inkl. Näherbaurechtsvereinbarung; Falschberechnung der anrechenbaren Geschossflächen inkl. AZ-Überschreitung; Garagenzufahrt einschliesslich Vorplatz, Rampengefälle und Erstellung Pflichtparkplätze) sowie des kantonalen Raumplanungsgesetzes (Ästhetik-/Gestaltungsvorschriften; Einfügung/Einordnung ins bestehende Orts-/Landschaftsbild), womit zu entscheiden ist, ob die Einsprache der Beschwerdeführerin gegen das Bauprojekt auf Parzelle 3980 von der Beschwerdegegnerin zu Recht abgelehnt wurde und damit auch die entsprechende Baubewilligung für die Erstellung eines EFH zu Recht an die Beschwerdegegner erteilt wurde. 2. a) Zur Legitimation der Einsprecherin bzw. Beschwerdeführerin und damit zur Frage des Eintretens auf die Beschwerde vom 14. September 2015 kann unverändert auf das bereits früher Gesagte im Beschwerdeverfahren R 14 115 vom 2. Juni 2015 E.2a-d zwischen derselben Beschwerdeführerin und derselben Beschwerdegegnerin bezüglich der Anwendbarkeit von Art. 33 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), Art. 89 in Verbindung mit Art. 111 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) sowie Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) verwiesen werden, womit es aufgrund der räumlichen Nähe der Parzelle 3982 der Beschwerdeführerin

- 19 - zur im Süden unmittelbar daran anstossenden Bauparzelle 3980 der Beschwerdegegner samt Quartiererschliessungsstrasse Via D._____ nichts an der Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin auszusetzen gibt (vgl. Beilage 4 der Beschwerdegegnerin mit Grundbuchplan vom 9. April 2015). Die Beschwerdeführerin ist daher auch hier zur Beschwerdeerhebung befugt, weshalb auf ihre Beschwerde vollumfänglich einzutreten ist. b) Die Beschwerdeführerin bemängelt vorab die Stellung

und die Befugnisse der E._____ Architektur AG, da deren Passivlegitimation im Verfahren nicht gegeben sei. Die Tatsache, dass jenes Architekturbüro am 11. März 2015 das erste Baugesuch auf Parzelle 3980 in eigenem Namen zurückgezogen hat (vgl. Sachverhalt Ziff. 3), spielt hier jedoch keine Rolle, weil es im konkreten Fall nicht um das damals gestellte Baugesuch, sondern um das erst danach neu gestellte Baugesuch 2015-0021 betreffend "Neubau EFH auf Parzelle 3980" geht. Dieses Baugesuch wurde entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin aber nicht von der E._____ Architektur AG als Bauherrin eingereicht. Unter dem Titel "Bauherrschaft" im eingereichten Baugesuchsformular zuhanden der Baubehörde steht "C/O E._____ Architektur AG". Unter dem Titel "Vertreter oder Architekt" steht ebenfalls "E._____ Architektur AG" (vgl. Beilage 1 der Beschwerdegegnerin). Die Baugesuchsunterlagen sind denn auch unter den Titeln "Bauherrschaft" und "Grundeigentümer" nicht von der E._____ Architektur AG unterzeichnet, sondern von einer Person "i.V.". Die E._____ Architektur AG hat also dieses Baugesuch für eine auf dem Baugesuchsformular nicht genannte Bauherrschaft eingereicht. Aus unerklärlichem Grund hat dann allerdings die Beschwerdegegnerin in der Baubewilligung die E._____ Architektur AG als Bauherrin bezeichnet, statt diese – wie im Einspracheentscheid – richtigerweise nur im Rubrum zu nennen ("C/O E._____ Architektur AG"). Im Sachverhalt des Einspracheentscheids wurde von der Beschwerdegegnerin indessen korrekt darauf hingewiesen, dass das Baugesuch von der E._____ Architektur AG namens und im - 20 - Auftrag der namentlich aufgeführten Beschwerdegegner eingereicht worden sei (vgl. Beilage 23 Ziff. 1 der Gemeinde). c) Selbst wenn aber zunächst die E._____ Architektur AG als Bauherrin aufgetreten wäre, ist der Beschwerdeführerin dadurch kein erkennbarer Nachteil erwachsen. Auf ihre Einsprache gegen das Baugesuch 2015-

E. 0021

wurde seitens der Beschwerdegegnerin eingetreten und die Einsprache wurde teilweise gutgeheissen (vgl. Sachverhalt Ziff. 10). Bereits aufgrund der Tatsache, dass nicht die E._____ Architektur AG, sondern die namentlich bezeichneten Beschwerdegegner sich zur Einsprache vom 15. Mai 2015 vernehmen liessen (s. Sachverhalt Ziff. 7), spätestens aber mit der Zustellung des angefochtenen Einspracheentscheids vom 23. Juni/8. Juli 2015 (vgl. Beilage 3 der Beschwerdeführerin bzw. Beilage 23 der Beschwerdegegnerin), wusste die Beschwerdeführerin ganz genau, wer die Bauherrschaft ist. Die Beschwerdeführerin konnte deshalb sowohl den Einspracheentscheid als auch die gleichentags selbst ihr zugestellte Baubewilligung vom 23. Juni/8. Juli 2015 sachgerecht anfechten. Im Übrigen beantragte die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang in ihrer Beschwerde lediglich – da nicht klar sei, wer Bauherrschaft sei –, dass die Grundeigentümer der Parzelle 3980 zum Verfahren beizuladen seien. Die Eigentümer der Bauparzelle und heutigen Beschwerdegegner waren aber vor Verwaltungsgericht von Anfang an offiziell verfahrensbeteiligt. Mit ihrem formellen Einwand der Verwendung einer falschen bzw. irreführenden Parteibezeichnung dringt die Beschwerdeführerin hier umso weniger durch, als die Vollmachten der in den USA domizilierten Beschwerdegegner jeweils schon am 23. September 2014 und 3. Februar 2015 den Baugesuchsakten beigelegt wurden (Sachverhalt Ziff. 7) und die Vollmachten zur Mandatsführung des beigezogenen Rechtsanwalts vom 28. Mai 2015 (vgl. Beilagen 1 und 2 der Beschwerdegegner) definitiv Klarheit darüber schafften, wer als federführende und verantwortliche Bauherrschaft hinter dem strittigen Neubauprojekt EFH auf Parzelle 3980 stecken würde.

- 21 - d) Als verfahrensrechtlich gegenstandslos geworden erachtet das streitberufene Gericht einzig die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach die Baubewilligung wegen des fehlenden Anschlusses an die Kanalisation nicht hätte erteilt werden dürfen und deshalb abzuweisen gewesen wäre. Eine derartige Nebenbestimmung kann klarerweise unter Beachtung des Prinzips der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 90 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) auch auf- lageweise verfügt werden. Diese Vorschrift sieht nämlich vor: Können inhaltliche und formelle Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder drängen sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands auf, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen mittels Auflagen, Bedingungen und/ oder Befristungen zu verknüpfen (Abs. 1). Nebenbestimmungen mit längerer zeitlicher Wirkung oder von erheblicher Bedeutung sind vor Baubeginn auf Kosten der Baugesuchstellenden im Grundbuch anzumerken. Das Grundbuchamt bescheinigt der anmeldenden Behörde den Vollzug der Anmerkung (Abs. 2). Im konkreten Fall ist zudem erstellt, dass der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag in der Zwischenzeit abgeschlossen wurde und die Grunddienstbarkeit zugunsten der Parzelle 3980 und zu- lasten der Parzellen 4111 und 4409 im Grundbuch auch vollzogen wurde (s. Beilage 6 der Beschwerdegegner), sodass sich die Beschwerde dies- bezüglich nun als hinfällig bzw. gegenstandslos erweist.

3. a) In materieller Hinsicht gilt es hier zunächst die einschlägigen Bestimmun- gen auf kommunaler Ebene (Baugesetz [BG] der Gemeinde vom 13. Juni 2010; durch die Regierung genehmigt und damit laut Art. 49 Abs. 1 KRG in Kraft getreten am 18. Januar 2011) und auf kantonaler Ebene (s. KRG; seit 1. November 2005 in Kraft) betreffend Streitentscheidung aufzulisten: Art. 26 BG – Zonenschema [Bauparzelle 3980 liegt in Wohnzone A] Wohnzone A: AZ 0.35; max. Gebäudehöhe 7.00 m; Grenzabstand 5.0 m

- 22 - Art. 36 Abs. 1 BG – Ausnutzungsziffer [AZ-Nutzungsbeschränkungen] [1]Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Summe der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Gebäude und der anrechenba- ren Grundstücksfläche (aGSF). [Formel: $AZ = aGF$ geteilt durch $aGSF$]. Art. 37 Abs. 1 und 2 BG – Anrechenbare Geschossfläche [1]Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungs- flächen (Treppen, Korridore etc.), in Haupt-, An- und Nebenbauten. Im Dachgeschoss werden Flächen über denen die lichte Höhe weniger als 1.80 m beträgt, nicht gerechnet. [2]Nicht angerechnet werden zudem: a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume; b) Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; c) Einstellräume für Fahrzeuge, nach Massgabe von Art. 52; d) Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Geschossflächen erschliessen; e) offene Erdgeschosshallen und offene Dachterrassen; f) offene ein- und vorspringende Balkone; g) Hallenbäder, Sport- und Sauna-Anlagen; h) [Spezialnormen für Gewerbe und unterirdische Lagerräume ...] i) die Flächen der Aussenmauern eines Gebäudes; k) [Spezialnormen für Hotelbetriebe ...] Art. 40 Abs. 1 BG – Mehrlängen [1]Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m zu vergrössern, wenn die Sei- te eines Gebäudes in den Wohnzonen A und B länger als 15.00 m [...] ist. Art. 43 Abs. 1 BG – Gesamtwirkung/Gestaltung [Ortsbild-/Landschaftsschutz] [1]Alle baulichen Massnahmen sind in Bezug auf Form, Gliederung der Baumassen, Stellung der Giebel, Wirkung von Materialien, Farbe und Terraingestaltungen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Art. 51 Abs. 1-3 BG –

Verkehrssicherheit und Ausfahrten [1]Anlagen, Ausfahrten und Ausgänge von Neubauten auf Strassen und Plätze dürfen nicht zu einer Behinderung und/oder Gefährdung des Verkehrs führen. [2]Autogaragen mit direkter Ausfahrt auf die Strasse müssen mindestens

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