

GR_GERICHTE R 2016 11 vom 11. Oktober 2016

GR Gerichte, 2016-10-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_11

FR: GR_GERICHTE R 2016 11 du 11 octobre 2016

IT: GR_GERICHTE R 2016 11 del 11 ottobre 2016

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 2

Nach Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Im konkreten Fall ist dazu strittig, ob A.____ selig, verstorben am 3. November 2014 und somit vor Einreichung der Einsprache vom 29. Juni 2015 durch ihren Sohn F.____, überhaupt als beschwerdelegitimiert bezeichnet werden kann, nachdem auch die Beschwerde vom 19./20. Januar 2016 – zusammen mit dem Beschwerdeführer B.____ – namens von A.____. eingereicht wurde und ein entsprechender Erbenachweis samt Prozessvollmacht durch F.____ nicht erbracht worden ist. Aus Sicht des Gerichts war es seitens der Beschwerdegegnerin wohl überspitzt formalistisch, auf die Beschwerde von A.____. nur deshalb nicht einzutreten, weil die Beschwerde in ihrem Namen und nicht im Namen ihrer Erbengemeinschaft oder der Erben erhoben wurde. Richtig ist zwar, dass die Einsprache vom 29. Juni 2015 und die Beschwerde vom 19./20. Januar 2016 im Namen der Verstorbenen und nicht im Namen ihrer Erbengemeinschaft oder der gesetzlich korrekt ermittelten und namentlich genannten Erben erhoben wurden. Allerdings wurde von der Beschwerdegegnerin überhaupt nicht geltend gemacht, es existierten Erben, sondern es wurde die Liquidation der Erbschaft in Aussicht gestellt. In diesem Falle hätten die Beschwerdeführer aber auch beweisen müssen, dass das betreffende Amt Einsprache bzw. Beschwerde erhoben hat. Dies ist bis anhin aber nicht erfolgt. Unter diesem Aspekt ist der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz daher vertretbar. Die aufgeworfene Eintretensfrage der Legitimation von A.____. kann aber offen bleiben, weil der zweite Beschwerdeführer B.____ allseits unbestritten zur Beschwerdeerhebung als unmittelbar betroffener Nachbar (Miteigentümer Parz. 1559/1660) des Bauprojekts auf Parzelle 1764 legitimiert ist und somit auf seine Beschwerde einzutreten ist. Damit sind die materiellen Rügen auf jeden Fall zu prüfen.

- 25 -

E. 3

m Breite aufweisen (Abs. 1). Offene Rampen dürfen eine maximale Neigung von 12 % aufweisen. Bei Rampen an öffentliche oder öffentlich zugängliche Strassen muss zwischen der Strassengrenze und dem Beginn der Neigung ein Vorplatz mit einer Neigung von höchstens 5 % und von mindestens 4 m Länge vorhanden sein (Abs. 2). Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, insbesondere in der Kernzone, kann die Baubehörde davon

abweichende Masse gestatten (Abs. 3). Die Baubehörde kann die Erstellung gemeinschaftlicher Zu- und Ausfahrten vorschreiben oder die Eigentümer bestehender Anlagen verpflichten, Dritten die Mitbenützung gegen angemessene Entschädigung zu gestatten, sofern sich dies im öffentlichen Interesse als notwendig erweist (Abs. 4). Anpassungen von Garagenausfahrten bei Strassenneubauten oder bei Verbreiterungen gehen zu Lasten des Grundeigentümers, wenn der Strassenbau die Bau- und Niveaulinie resp. die gesetzlichen Abstände einhält (Abs. 5). Zum Notwegrecht wird in Art. 14 Abs. 1 BG festgehalten: Die Baubehörde kann Grundeigentümer im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts verpflichten, ihre Anlagen bzw. ihr Grundstück Dritten als Zufahrt zur Verfügung zu stellen, sofern die nachstehenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind: Die Bauparzelle des Dritten ver-

- 26 - fügt über keine oder keine genügende Zufahrt; der Dritte kann eine genügende Zufahrt nicht oder nur mit unzumutbaren Kosten erstellen; andere planerische Instrumente (Quartierplanung und dgl.) kommen nicht in Frage oder haben keine Lösung des Erschliessungsproblems gebracht; eine gütliche Einigung ist nachweislich gescheitert; die Belastung mit der entsprechenden Grunddienstbarkeit erweist sich für den betroffenen Grundeigentümer als zumutbar. Im konkreten Fall gilt es zu betonen, dass den Nachbarn (Parzelle 1559) des Beschwerdegegners (Parzelle 1764) von der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 16 12 (Eigentümerin der unterliegenden, südlich angrenzenden Parzellen 507 und 1445) bereits eine entsprechende Grunddienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) eingeräumt und diese auch im Grundbuch allgemeinverbindlich eingetragen wurde. Es stellt sich vorliegend insbesondere die Frage, ob die „Reaktivierung“ dieser Wegdienstbarkeit im Zuge des Neubauprojekts auf Parzelle 1764 unter dem Aspekt einer genügenden Liegenschaftserschliessung nach Art. 19 Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 58 Abs. 3 KRG und vor allem unter Berücksichtigung und Einhaltung der baugesetzlichen Vorgaben nach Art. 12 BG „Hauszufahrt“ und Art. 14 BG „Einräumung Notwegrecht bzw. Vollzug einer entsprechend bereits bestehenden Grunddienstbarkeit“ korrekt erfolgte oder ob diese (bis anhin privatrechtlich zugesicherte Zufahrt) im Zuge des hier zur Diskussion stehenden Bauprojekts nicht bewilligungsfähig gewesen wäre. b) Laut Art. 738 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) ist für den Inhalt einer Dienstbarkeit der Grundbucheintrag massgebend, sofern sich die Rechte und Pflichten aus diesem deutlich ergeben. Ist der Eintrag nicht klar oder fehlt er, ist auf den Erwerbsgrund, d.h. den Dienstbarkeitsvertrag als Begründungsakt zurückzugreifen. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; vgl. BGE 132 III 651 E.8 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 14 38 vom 13. Januar 2015 E.4d; PVG 2011

- 27 - Nr. 19 E.3; PETITPIERRE, in: HONSELL/VOGT/GEISER, [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, 4. Aufl., Basel 2011, Art. 738 N 4 ff.). Der längst erfolgte Eintrag im Grundbuch „Fuss- und Fahrweg“ sagt nichts zum Inhalt und vor allem nichts zum Umfang der Grunddienstbarkeit, ausser dass der Weg auch befahren werden darf. Für Näheres ist deshalb auf den Erwerbsgrund abzustellen (vgl. BGE 128 III 169 E.3a, 137 III 444 E.3; zudem Urteil des Bundesgerichts [BGU] 5A_625/2012 vom 21. Dezember 2012 E.3.2). Der Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit richten sich bei den ungemessenen Dienstbarkeiten nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks oder der dienstbarkeitsberechtigten Person, bei gemessenen Dienstbarkeiten hingegen nach den

entsprechenden Bestimmungen im Grundgeschäft (BGU 5A_625/2012 E. 3.4.1). Die betreffende Bestimmung im Kaufvertrag zwischen der Beschwerdeführerin (Parallelverfahren R 16 12) und dem Beschwerdegegner (Bauherr) vom 14./28. November 1986 lautet wie folgt: „Dem Eigentümer der Parzelle Nr. 1764 wird das Recht eingeräumt, den im beiliegenden Situationsplan braun bemalten Abschnitt der Parzelle Nr. 507 unentgeltlich als Zugang und Zufahrt mit Motorfahrzeugen zu benützen. Der Unterhalt richtet sich nach Art. 741 ZGB.“ (s. Beilage 3 des Beschwerdegegners [Bg-act. 3]; Kaufvertrag vom 14. November 1986 mit Planskizze der Zufahrt bis zur Parzelle 1559). Die Grunddienstbarkeit ist somit örtlich genau festgelegt und lässt die Befahrbarkeit mit Motorfahrzeugen zu. Ein regelmässiges Befahren mit Motorfahrzeugen, welche in einer Doppelgarage untergebracht werden können, im Normalfall also zwei Fahrzeuge, ist absolut im Rahmen dieser Dienstbarkeit. Es ergibt sich daher nicht nur keine Überbeanspruchung, sondern nicht einmal eine Mehrbeanspruchung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche. Die Instandhaltung respektive der Unterhalt der bestehenden Strasse, allenfalls die Verbreiterung bis zum rechtlich Zulässigen und das Zurückschneiden der sichtbehindernden Pflanzen – alles gemäss Art. 737 und Art. 741 ZGB – ist möglich. Die rechtliche Erschliessung ist damit auf jeden Fall gegeben. Es geht hier also einzig

- 28 - noch um die Frage, ob die Erschliessung durch die bestehende Strasse mit der geplanten Anpassung des Vorplatzes vor der Doppelgarage auf Parzelle 1764 tatsächlich als hinreichend bezeichnet werden kann. Dabei ist davon auszugehen, da es sich hier um eine bestehende und nicht um eine neue Anlage handelt, die im Sinne von Art. 81 Abs. 1 KRG rechtmässig erstellt worden ist sowie erhalten und erneuert werden darf. Die blosser Instandhaltung der bestehenden Strasse (Zufahrt) und das Zurückschneiden der sichtbehindernden Pflanzen ist auf jeden Fall auch ohne Bewilligung zulässig, weshalb nicht der jetzige Zustand als Beurteilungsgrundlage für die Eignung der Zufahrt als tatsächliche Erschliessung von Parzelle 1764 massgebend ist, sondern derjenige Zustand nach Vorahme des nötigen Strassenunterhalts und des Rückschnitts der Pflanzen und Gewächse entlang des beidseitigen Fahrbahnrandes der bestehenden Zufahrt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer braucht es daher keine über den blossen Unterhalt bzw. Rückschnitt hinausgehenden Massnahmen. Diese Gegebenheit wurde am gerichtlichen Augenschein vom 15. September 2016 noch bestätigt (vgl. Gerichtsfotos 1, 3, 5, 6 und

E. 7

am Standort 1). Auch das Wenden oder Manövrieren von Fahrzeugen ist auf dem Platz vor der Tiefgarageneinfahrt gewährleistet (Gerichtsfoto 1 am Standort 2; Beilage 2 der Beschwerdegegnerin [Bgin-act. 2], Grundrisse – Abbildung ‚Untergeschoss Grundriss‘; Beilage 6 [Bgin-act. 6] Kalkulationsplan; Beilagen 6 [Farbfoto], 7 [Zufahrt/Vorplatz] sowie Beilage 9 [im Parallelverfahren R 16 12 - Wendepplatz] des Beschwerdegegners [Bg-act. 6/7/9]). Die Neigung vor der Doppelgarage (Rampe bei Tiefgaragenausfahrt) misst 9.3 % und ist daher mit Art. 12 Abs. 2 BG (Maximalneigung 12 %) vereinbar (Bgin-act.2; Grundriss Untergeschoss mit Gefälle). Diese Massnahmen auf Parzelle 1764 des Beschwerdegegners sind im Baugesuch allesamt enthalten und auch bewilligt worden. Keine Rolle spielt, dass das Fuss- und Fahrwegrecht 1986 zu Gunsten von Parzelle 1559 und zulasten von Parzelle 507 gelöscht wurde und die Zufahrt bis zu Parzelle 1559 damit aufgegeben wurde (vereinbarte Abgeltung bzw. Ent-

- 29 - schädigung für Löschung der Dienstbarkeit Fr. 40'000.--), weil zugleich das neue Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten von Parzelle 1764 und zulasten von Parzelle 507

begründet wurde und allein diese Grunddienstbarkeit vorliegend von Bedeutung ist. Eine gesetzliche Erschliessungspflicht von Parzelle 1764 von oben ab der Via D._____ ist von Seiten der Beschwerdeführer bloss behauptet, aber nicht bewiesen worden. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin – welche die Erschliessung von unten ab der Via E._____ bewilligt hat, besteht eine solche Verpflichtung – weder gestützt auf Art. 58 KRG noch Art. 12 BG – jedenfalls nicht. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin bei ihrem Entscheid über die Geeignetheit der Strasse als Erschliessungsanlage für die Parzelle 1764 die örtlichen Verhältnisse bestens kennt und daher auch bei ihrer Würdigung bezüglich vergleichbar steiler sowie ähnlich schmaler Zufahrten in der Gemeinde weder sachfremd noch gar willkürlich entschieden. Aufgrund der Akten und auch den am gerichtlichen Augenschein gewonnenen Erkenntnissen ist das streitberufene Gericht zur Überzeugung gelangt, dass die Erschliessung (über die bereits bestehende Zufahrt ab der Via E._____) somit durchaus als „hinreichend“ im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG zu qualifizieren ist. Umgekehrt steht für das Gericht aufgrund seiner bisher dazu ergangenen Rechtsprechung ebenfalls fest, dass Art. 12 Abs. 2 BG auf die Zufahrtslänge von rund 100 m ab der Via E._____ nicht zur Anwendung kommt, da die Rampenneigung nur bei Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen gilt, die danach unmittelbar in eine Strasse einmünden und daher wegen ihrer Neigung eine ernsthafte potentielle Gefahr für die übrigen Verkehrsteilnehmer auf der Strasse sowie den dortigen Gehsteiganlagen darstellen (vgl. VGU R 16 5 vom 8. September 2016 E. 2h und 2i; R 16 30 vom 8. September 2016 E.2b). Die VSS-Normen sind hier aus demselben Grunde nicht anwendbar, weil diese Richtlinien ausschliesslich auf die Verkehrssicherheit im Sinne von Art. 15 BG ausgerichtet sind, wonach Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen die Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden dürfen (Abs. 1) und

- 30 - keine Seh- oder Sichtbehinderungen enthalten dürfen (Abs. 2). Dass der bestehende Einmündungsbereich unten ab der Via E._____ hinauf zur Hauszufahrt auf Parzelle 1445 (Eigentümerin im Parallelverfahren R 16 12) bzw. zur fortgesetzten Zufahrt über die Parzelle 507 hangaufwärts bis zur Bauparzelle 1764 eine Gefahr für die übrigen Verkehrsteilnehmer auf der Via E._____ darstellen würde, wurde aber selbst von den Beschwerdeführern zu Recht nicht behauptet (vgl. Gerichtsfotos 1, 2, 3 und 4 am Standort 1). Angesichts der geschilderten Orts- und Verkehrsverhältnisse hielt es das streitberufene Gericht auch nicht für erforderlich oder notwendig, zusätzlich eine Verkehrsfachperson zum Augenschein einzuladen oder sogar - wie von der Beschwerdeführerin im Parallelverfahren R 16 12 ausdrücklich beantragt - noch ein Gutachten über die Verkehrssituation (samt Einhalten der VSS-Normen) einzuholen, zumal das zuständige Gericht (5. Kammer) doch schon viele ähnliche Situationen zu beurteilen hatte, weshalb es auch hier seine Spruchkompetenz ohne Begutachter wahrnimmt. Im Übrigen kann der Beschwerdegegnerin ebenfalls nicht zum Vorwurf gemacht werden, sie hätte aufgrund der Siedlungsentwicklung im Gebiet D._____ die gesamte Erschliessung der Parzelle 1764 von oben ab der Via D._____ vorschreiben müssen, ungeachtet der Tatsache, dass diese Parzelle von unten her bereits heute über eine bestehende, hinreichende Erschliessung verfügt, welche auch für die Doppelgarage im Südbereich der Parzelle 1764 problemlos erreichbar ist (vgl. Bgin-act. 5, Plan Strassenschnitt; Bg-act. 5, Zufahrt aus Vogelperspektive sowie Bg-act. 7, Zufahrt mit Vermessung Geo Grischa). Mit ihrem Einwand der ungenügenden und rechtswidrigen Zufahrt und daher nicht bewilligungsfähigen Erschliessung der Bauparzelle 1764 von unten ab der Via E._____ und über die Parzellen 507 und 1445 stossen die Beschwerdeführer somit ins Leere. 4. a) Im Weiteren ist die

Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände (speziell im nördlichen Bereich der Zufahrtsrampe zum Parkdeck/

- 31 - Dachabstellplatz für ein Fahrzeug gegenüber den beiden Parzellen 1660 und 1641 bzw. im Bereich der Tiefgarageneinfahrt an der Südgrenze von Parzelle 1764) strittig geblieben und hier als nächstes zu prüfen. Gemäss Art. 75 KRG ist bei der Erstellung von Gebäuden, die den gewachsenen Boden überragen, gegenüber jedem Nachbargrundstück ein Grenzabstand von 2.5 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Grenzabstände vorschreibt (Abs. 1). Zwischen Gebäuden ist ein Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten, sofern das Baugesetz der Gemeinde nicht grössere Gebäudeabstände vorsieht (Abs. 2). Laut Art. 76 KRG gelten für offene, überdachte Flächen wie Unterstände und dergleichen die Grenzabstände für Gebäude, gemessen ab Dachtraufe bis zur Grundstücksgrenze (Abs. 1). Freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen dürfen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.0 m sind. Überschreiten sie die Höhe von 1.0 m, haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch maximal 2.5 m einzuhalten (Abs. 2). Nach Art. 44 Abs. 1 BG richten sich das Mass der Nutzung sowie die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem Zonenschema (Regelbauweise). Laut Zonenschema in Art. 45 BG beträgt die Ausnutzungsziffer (AZ) in der Wohnzone (W2) 0.45, die maximal zulässige Gebäudehöhe 7.50 m, die höchste Firsthöhe ab Gebäudehöhe 3.00 m, die maximale Gebäudelänge 20.00 m, der kleine Grenzabstand 4.0 m und der grosse Grenzabstand 8.0 m. In Art. 51 BG wird zum Grenz- und Gebäudeabstand bestimmt: Der grosse Grenzabstand wird von derjenigen Hauptfassade gemessen, die Süden am nächsten steht. Der kleine Grenzabstand gilt für alle übrigen Fassaden (Abs. 1). Richten sich die Hauptfassaden nach Osten und Westen, ist der grosse Grenzabstand wahlweise vor der Ost- oder Westfassade einzuhalten. Bei Bauten mit allseitig gleich langen Fassaden, muss der grosse Grenzabstand vor der Süden am nächsten stehenden Fassade liegen (Abs. 2).

- 32 - b) Im konkreten Fall ist allseits unbestritten, dass das im Norden über eine Zufahrtsrampe ab der Via D._____ geplante Parkdeck – sofern es von zwei Futtermauern eingefasst wird und nicht als Gebäudehülle taxiert wird – den Grenzabstand von maximal 2.5 m zur westlich davon gelegenen Nachbarparzelle 1641 einhält (vgl. Beilage 2 der Beschwerdegegnerin [Bgin-act. 2]; Plan Dachgeschoss Grundriss mit entsprechenden Detailmassangaben; Bgin-act. 7 mit Zufahrtsrampe; Gerichtsfoto 4 am Standort 3). Umstritten ist allerdings, ob das oberirdische Parkdeck ein "Gebäude" im Sinne der Gerichtspraxis darstellt oder eben nicht (vgl. statt vieler: PVG 1989 Nr. 24; mit Präzisierungen in VGU R 04 90 vom 22. Februar 2005 E.2, R 15 7 vom 1. September 2015 E.2b). Die Beschwerdeführer werfen hierzu zwei Themen auf. Zunächst machen sie geltend, dass der Grenz- und Gebäudeabstand in der besagten Gemeinde grundsätzlich nicht nur von Gebäuden, sondern auch von Bauten – also nicht nur von Gebäuden – eingehalten werden müsse. Sie stützen sich dabei auf Art. 51 Abs. 2 BG, welcher diesbezüglich von „Bauten“ spricht. Allerdings ist die Annahme der Beschwerdeführer, nicht bloss Gebäude müssten die Grenz- und Gebäudeabstände einhalten, sondern generell alle Bauten, spitzfindig. Mit der Beschwerdegegnerin ist dazu festzuhalten, dass Art. 51 BG nur die Bauabstände von Gebäuden betrifft, dies, weil mit dem Begriff „Baute“ in Art. 51 BG einzig „Gebäude“ gemeint sind und die Bestimmung im Zusammenhang mit der Bemessungsmethode ausdrücklich von Fassaden spricht. Zweitens führen die Beschwerdeführer für ihren Standpunkt an, das Parkdeck umschliesse den Raum auf vier

Seiten (Parkdeck, Seitenmauern und Hausfassade) und sei somit ein Gebäude. Zu diesem Argument sind die Fassadenpläne zu konsultieren (vgl. Bgin- act. 3; insbesondere Südwestfassade sowie Nordwest- und Nordostfassade). Die Fassade Nordwest zeigt tatsächlich einen gegen den Betrachter offenen, auf vier Seiten umbauten Raum, welcher leer ist. Es wurde anlässlich des gerichtlichen Augenscheins jedoch explizit bestätigt, dass der „Hohlraum“ noch mit Erdmaterial aufgefüllt werde. Die Beschwerde-

- 33 - gegnerin geht ebenso davon aus, dass es sich bei den seitlichen Mauern um Futtermauern handelt, was ja nicht möglich wäre, falls der Raum im Parkdeck leer (bzw. unaufgefüllt) bliebe. Den Grundrissplänen (Bgin-act. 2) ist jedenfalls nicht zu entnehmen, dass der Raum unterhalb des Parkdecks vom Hausherrn einen Zugang erhalten sollte. Ebenfalls sind in den seitlichen Mauern keinerlei Öffnungen wie Fenster vorgesehen. Es ist folglich tatsächlich davon auszugehen, dass die Argumentation der Beschwerdegegnerin und des Beschwerdegegners korrekt ist, wonach es sich vorliegend um eine Aufschüttung handle. Diese Terrainveränderung wird gegen die im Osten direkt angrenzende Parzelle 1660 mit einer Mauer abgeschlossen. Diese hinterfüllte Mauer (Futtermauer) darf laut Art. 76 Abs. 2 KRG an der Grenze errichtet werden, soweit sie nicht höher als 1.0 m ist. Bei Überschreitung dieser Mauerhöhe ist ein Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe einzuhalten. Hier misst die hinterfüllte Mauer beim massgebenden Grenzpunkt 1.28 m, weshalb ein Grenzabstand von 0.28 m eingehalten werden muss. Der Abstand beträgt an der fraglichen Stelle 0.30 m und ist somit eingehalten, wobei sich die Mauer bis zur Via D._____ noch auf eine Höhe von 1.0 m absenkt und daher (mangels Mehrhöhe) dort gar keinen Grenzabstand mehr zu beachten hat (vgl. Bgin-act. 7; Bgin-act. 8.3; Gerichtsfotos 1 und 2 am Standort 3 sowie Foto 5 am Standort 2). Im Übrigen sei lediglich noch erwähnt, dass es die schwierigen topografischen Verhältnisse (steile Hanglage) im Nordbereich der Bauparzelle 1764 auch räumlich nicht zugelassen hätten, alle drei Pflichtparkplätze oben entlang der Via D._____ zu erstellen. Die Parkierungslösung mit einem Fahrzeug auf dem Parkdeck und der Möglichkeit von zwei Autoabstellplätzen in der Tiefgarage [unterirdischer Baukörper B] inkl. Zufahrt von unten ab der Via E._____ war demnach notgedrungen auch die zweckmässigste und beste Variante, um die Vorgaben nach Art.

E. 9

BG (Pflichtparkplätze) korrekt zu erfüllen.

- 34 - c) Für die Bestimmung der Hauptfassade laut Art. 51 Abs. 1 BG, von welcher der grosse Grenzabstand laut Zonenschema (s. Art. 45 BG – für W2 – 8.0 m) einzuhalten ist, gilt es zunächst festzuhalten, dass das kommunale Baugesetz tatsächlich keine klare Definition der Hauptfassade enthält, was selbst die Beschwerdegegnerin einräumte. Korrekterweise hielt die Beschwerdegegnerin überdies fest, auch aus Art. 51 Abs. 2 Satz 2 BG lasse sich nicht entnehmen, dass als Hauptfassade die längste Fassade gelte. Wäre es anders, wäre die Südostfassade die Hauptfassade, da das Parkdeck kein Gebäude darstellt und als Gebäudelänge die grösste Seite des kleinsten, das Gebäude begrenzenden Rechteckes gilt (Art. 50 Abs. 1 BG). Damit kommen für die Unterscheidung von Haupt- und Nebenfassaden die vom Verwaltungsgericht beispielhaft bereits im Urteil R 13 133 vom 1. Oktober 2013 E.6b aufgestellten Kriterien zur Anwendung, da das Baugesetz der damaligen Gemeinde – gleichermassen wie dasjenige der Beschwerdegegnerin – ebenfalls keine Definition der Hauptfassade enthielt. Praxisgemäss sind zur Bestimmung der Hauptfassade insbesondere die Lage der Hauptwohnräume, jedoch auch die Fassadenfläche, die Gebäudelängen, die örtliche Lage des Gebäudes, die Besonnung sowie die

Bauweise der Umgebung zu berücksichtigen. Als Hauptwohnräume gelten dabei nicht alle dem Wohnen, Arbeiten und Schlafen dienenden Räume. Massgebend sind vielmehr jene Räume, die von den Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Deshalb sind unter Hauptwohnräumen in der Regel nur Wohn- und Esszimmer sowie andere Aufenthaltsräume zu verstehen. Bei Um- und Anbauten ist sodann nicht die Exposition des bestehenden Gebäudes massgebend, sondern der Bau, wie er sich nach den geplanten baulichen Veränderungen präsentiert (HANS HAGMANN, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, S. 49 f.). Dem Wortlaut von Art. 51 Abs. 1 BG könnte man ohne weiteres entnehmen, es gebe mehrere Hauptfassaden und massgebend sei diejenige, die Süden am nächsten steht. Indessen ist Art. 51 Abs. 1 BG so auszulegen, dass zunächst zu bestimmen ist, welche Fassade die

- 35 - Hauptfassade ist oder ob es mehrere gibt. Gibt es tatsächlich mehrere, so ist diejenige massgebend, welche Süden am nächsten steht. Gibt es aber nur eine, ist allein sie massgebend für die Einhaltung des grossen Grenzabstands, während für die übrigen Gebäudefassaden bloss der kleine Grenzabstand (in W2: 4.0 m) gilt. Im konkreten Fall gibt es aufgrund der eingangs erwähnten Qualifikationsmerkmale (Ausrichtung Hauptwohnräume, Fassadenfläche, Gebäudelänge, örtliche Lage und Besonnung des Gebäudes, Bauweise in der Umgebung) für das Gericht keinen Zweifel, dass es tatsächlich nur eine Hauptfassade für das Neubauprojekt auf Parzelle 1764 gibt, nämlich die Südostfassade (vgl. Bgin-act. 2, Plan Grundrisse mit Raumnutzungseinteilung; Bgin-act. 3, Plan Schnitt/Fassaden bzw. Bgin-act. 4, Profilplan Südostfassade; Bgin-act. 7, maximale Gebäudelänge an Südostfassade mit 11.95 m, nicht an Südwestfassade mit 10.45 m; Gerichtsfotos 1, 2 und 4 am Standort 2 bzw. Fotos 1 und 3 am Standort 3, welche die Ausrichtung der Gebäude in der Umgebung [inkl. Parzelle 1559] aufzeigen). Der grosse Grenzabstand von 8.0 m in der hier massgebenden W2 ist auf der Südostfassade als Hauptfassade des Neubauprojekts auf Parzelle 1764 einzuhalten. Dieser Grenzabstand wird gemäss Katasterplan (Bgin-act. 7, oberirdischer Baukörper A [Wohngebäude] bis zur südlich nächstgelegenen Parzelle 507) bei weitem eingehalten. Der kleine Grenzabstand von 4.0 m zur Nachbarparzelle 1641 im Westen wird aktenkundig gleichfalls eingehalten (vgl. Bgin-act. 2, Plan Grundrisse – Grenzabstand 4.01 m). 5. a) Es sind damit immer noch die Einwände der Beschwerdeführer betreffend Überschreitung der Höhenbauvorschriften sowie der höchstzulässigen Ausnutzungsziffer in der massgebenden W2 zu überprüfen, wobei es sich hier um ein zweigliedriges Bauvorhaben in Hanglage (mit oberirdischem Baukörper A [Wohnhaus] samt Zufahrtsrampe im Norden sowie unterirdischem Baukörper B [Tiefgarage mit zwei Autoabstellplätzen] im Süden)

- 36 - auf Parzelle 1764 handelt (vgl. Bgin-act. 7.2 – Skizze: Bauvolumen A/B). Die Bauvorschriften lauten diesbezüglich im Wesentlichen wie folgt: Nach Art. 49 BG gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Gebäudehauptecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dacheindeckung. [...]. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen. Ist im Zonenplan ein Bezugspunkt bzw. –niveau festgelegt, so wird die Gebäudehöhe auf der ganzen Parzelle ab dieser Höhe gemessen (Abs. 1). Bei Hauptbauten in Hanglage darf die Gebäudehöhe auf der Talseite die zulässige Maximalhöhe nicht mehr als 3 m übersteigen. Als Bauten an Hanglage gelten Gebäude oder, bei gegliederten Bauten, Gebäudekörper, die vollständig an einem Hang mit einer durchschnittlichen Neigung von mindestens 25 % liegen (Abs. 3). Nach Art. 46 BG ist die Ausnutzungsziffer (AZ) die Verhältniszahl zwischen der

anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet: $(AZ = BGF:LF)$. Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden (Abs. 1). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller oberirdischen Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten einschliesslich Aussen- und Innentreppen (Abs. 2 Satz 2). Im Dachgeschoss sind ohne Rücksicht auf die Nutzung Raumeile anzurechnen, deren lichte Durchgangshöhe 1.60 m überschreitet (Abs. 3). In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumeile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m (UK Decke) über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen. Für die 1.60 m aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain herausragenden Fassadenteile wird in jedem Fall eine Teilfläche mit einer Raumbreite von 4 m angerechnet, es sei denn, die effektive Raumbreite sei geringer; diesfalls ist diese Raumbreite massgebend (Abs. 4).

b) Was die konkret anzuwendende Bemessungsmethode und die zur Ermittlung der Gebäudehöhe der Baukörper 1 und 2 massgebenden Gebäudeeckwerte betrifft, so kann hierzu unverändert auf das in der Vernehmlassung vom 8. März 2016 der Beschwerdegegnerin Gesagte hingewiesen werden, zumal die dort enthaltenen Ausführungen samt anschaulicher Gebäudeskizzen und Schnittpläne sowohl bezüglich der nur "angeblichen Überschreitung der Gebäudehöhe" (vgl. lit. D; Ziff. 32-39) als auch der nur „angeblichen Überschreitung der Ausnutzungsziffer“ (lit. E; Ziff. 40-44) inhaltlich völlig zutreffend sind und absolut einleuchten, weshalb an dieser

- 37 - Stelle selbsterklärend und ohne Vorbehalt auf das dortige Zahlenmaterial verwiesen werden darf. An den daraus korrekt gezogenen Schlussfolgerungen, wonach weder eine Verletzung der Höhenbauvorschriften (Art. 49 BG) noch der Ausnutzungsvorschriften (Art. 46 BG) vorliegt, gibt es aus Sicht des Gerichts nichts auszusetzen. Als Gebäudehauptecken (Hauptecken des Baukörpers A) gelten danach die beiden Eckpunkte 4 und 5 (Südostfassade) und die Eckpunkte 1, 3 und 6 (Nordwestfassade). Eckpunkt 2 muss nicht einbezogen werden, weil dort der Gebäudefirst liegt. Es ergibt sich daraus folgende Gebäudehöhenberechnung: $D-D1 [8.065] + E-E1 [8.590] + F-F1 [5.850] + A-A1 [5.835] + C-C1 [6.445] = 34.786 : 5 =$ Gebäudehöhe 6.957 m. Die höchstzulässige Gebäudehöhe in der W2 von 7.5 m gemäss Zonenschema (Art. 45 BG) ist somit eingehalten (vgl. Bgin-act. 3, Gebäudehöhenberechnungen - Schnitt A-A; Bgin-act. 4, Profilplan Südostfassade einerseits, Dachaufsicht andererseits; bzw. Planabbildungen in Vernehmlassung vom 8. März 2016 S. 15, 16 und 17). Was die Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und somit im Resultat die Einhaltung der zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.45 in der W2 angeht, so ist der Beschwerdegegnerin beizupflichten, wenn sie festhält, dass die Treppenfläche (als BGF) im Dachgeschoss irrtümlich doppelt (im OG und im DG) berücksichtigt wurde. Ferner ist zutreffend, dass die zwei dem UG und EG anzurechnenden Treppen wegen der 1.60 Meter-Regel (Art. 46 Abs. 4 BG) nicht AZ-pflichtig sind. Die fälschlicherweise zweimal berücksichtigte Treppenvorrichtung beträgt ca. 3.5 m² und ist daher noch von der Bruttogeschossfläche in Abzug zu bringen, woraus am Ende eine Nutzungsreserve von 1.39 m² resultiert. Der BGF-Nachweis (Art. 53 BG) wurde damit erbracht und die höchstzulässige AZ von 0.45 konnte eingehalten werden (Grundstückfläche Parzelle 1764 total 592 m² x 0.45 = BGF 266.4 m²; laut Tabelle Berechnungen im Baugesuch ermittelte BGF 257.8 m² [Bgin-act. 7.3]; Nutzungsreserve/Überschuss somit 8.6 m²). Die Beschwerdegegnerin räumte in der

Vernehmlassung (Ziff. 41, S. 17 unten) dazu aber noch selbst ein, dass die Tiefgaragenfassade (Baukörper

- 38 - B) mehr als 1.6 m über das abgegrabene Terrain ragen, weshalb noch eine Teilfläche des Ski-/Veloraums mit einer Raumbreite von 4 m zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen sei. Deswegen sei eine Fläche von 10.69 m² zusätzlich als BGF anzurechnen. Mit dieser Korrektur ergibt sich am Ende noch die erwähnte Nutzungsreserve von 1.39 m² (BGF 257.8 + 10.69 – 3.5 = 264.99 [+ 1.39] = 266.4 m²). Der Vorwurf der Verletzung der höchstzulässigen Ausnutzungsziffer (0.45) ist damit unbegründet, da sich im konkreten Fall eine AZ von 0.448 (= 264.99 : 266.4 x 0.45) ergibt. 6. a) Der angefochtene Einsprache- und Baubewilligungsentscheid vom 9. November, mitgeteilt am 4. Dezember 2015, ist demzufolge in jeder Beziehung rechtmässig, was zu seiner Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde vom 19./20. Januar 2016 führt. b) Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern (B. _____ sowie den Erben von A. _____ sel.) aufzuerlegen. Die beiden Beschwerdeführer haben den obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner laut Art. 78 Abs. 1 VRG überdies unter solidarischer Haftung aussergerichtlich noch angemessen zu entschädigen, wobei in diesem Zusammenhang auf die Honorarnote vom 10. Juni 2016 des Rechtsvertreters (RA Benno Burtscher) des Beschwerdegegners über Fr. 4'241.05 (inkl. MWST) abgestellt und diese – ergänzt durch den zusätzlichen Aufwand infolge Teilnahme am gerichtlichen Augenschein vom 15. September 2016 – ermessensweise vom Gericht pauschal auf insgesamt Fr. 4'700.-- (je Fr. 2'350.--) festgelegt wird. Eine solche Parteientschädigung steht der Beschwerdegegnerin nach Art. 78 Abs. 2 VRG nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte.

- 39 - Demnach erkennt das Gericht:

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