

GR_GERICHTE R 2016 63 vom 22. März 2017

GR Gerichte, 2017-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_63

FR: GR_GERICHTE R 2016 63 du 22 mars 2017

IT: GR_GERICHTE R 2016 63 del 22 marzo 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Kammer Vorsitz Meisser RichterIn Audétat, Moser Aktuar Gross URTEIL vom 22. März 2017 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache Eheleute A._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Erich Vogel, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X._____, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Rita Marugg, Beschwerdegegnerin und B._____, vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Caterina Ventrici, Beschwerdegegner betreffend Baueinsprache

- 2 - 1. Am 9. Juni 2015 reichte B._____ das Gesuch um Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 1621 in Y._____ ein. 2. Am 14., mitgeteilt am 18. September 2015, wies der Gemeindevorstand X._____ die von den Eheleuten A._____ dagegen erhobene Einsprache ab, soweit er darauf eintrat. Die Eheleute A._____ hatten unter anderem beantragt, dass das Baugesuch abzuweisen sei, weil die gesetzlich zulässige AZ von 0.5 überschritten werde. Dazu hatte B._____ am 20. Juli 2015 Stellung genommen. Am 25. August 2015 hatte B._____ zudem der Baubehörde mitgeteilt, dass er von der Möglichkeit, das Mehrfamilienhaus im Minergie-Standard auszuführen, Gebrauch machen werde. 3. Der Gemeindevorstand X._____ erwog, das Bauvorhaben liege in der Wohnzone 2 mit einer maximal zulässigen Ausnützung von 0.5. Die AZ-Berechnung ergebe eine konsumierte AZ von 0.52. Gemäss Art. 44 Abs.

E. 7

Dazu erwog der Gemeindevorstand X._____ am 3. September 2016, die Baubewilligung vom 18. September 2015 sei rechtskräftig. Dabei handle es sich nicht um eine provisorische Baubewilligung, welche widerrufen werden könne. Die dritte Ausschreibung/Projektänderung sei am 24. Juni 2016 publiziert gewesen und das Baugesuch samt Plänen habe vom 24. Juni bis 14. Juli 2016 öffentlich aufgelegt. Zudem habe die Baubehörde den Einsprechern die Seiten 1 und 2 des Deckblattes und alle aufgelegten Planunterlagen mit der Möglichkeit zur Ergänzung der Einsprache nachträglich noch per Post zugestellt. Die Einsprecher hätten sich somit eine Vorstellung über das gleichzeitig profilierte Bauprojekt machen können. Aus dem Energiedossier sei ersichtlich gewesen, dass das Bauvorhaben nach dem Standard-Minergie-Label ausgeführt werde. Wie im rechtskräftig bewilligten Baugesuch werde im Übrigen eine entsprechende Auflage in den Baubescheid aufgenommen. Nachdem das Projekt eine AZ von 0.52 aufweise, sei der zulässige Wert von 0.55 eingehalten. Gestützt auf Art. 44 Abs. 3 BG seien in Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden lägen,

Raumteile, ohne Rücksicht auf die Nutzung, anzurechnen, welche mehr als 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragten. Das Projekt rage im EG nur an der Südfassade mehr als 1.6 m über das abgegrabene Terrain hinaus. Alle übrigen Fassaden ragten höchstens 1.6 m über das gewachsene bzw. abgegrabene Terrain hinaus. Somit sei im EG kein Raumteil vorhanden, welcher mehr als 1.6 m über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liege. Somit gelte das EG nicht als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF).

- 4 - Der Gemeindevorstand wies die Einsprache ab. Im gleichen Entscheid erteilte er dem Bauvorhaben (dritte Ausschreibung/Projektänderung) die Bewilligung. Unter anderem auferlegte er B._____, die Baute habe zur Einhaltung der maximal zulässigen Ausnützung von 0.55 das Standard-Minergie-Label zu erfüllen (Art. 44 Abs. 7 BG).

E. 8

Dagegen erhoben die Eheleute A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 21. September 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, der Bau- und Einspracheentscheid des Gemeindevorstandes X._____ vom 3. September 2016 betreffend Projektänderung vom 24. Juni 2016 für den Abbruch und Neubau Mehrfamilienhaus, Parzelle 1621, Y._____, sei aufzuheben, eventualiter sei dessen Nichtigkeit festzustellen. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Diese wurde der Beschwerde vom Instruktionsrichter am 4. Oktober 2016 zuerkannt. Die Beschwerdeführer hielten daran fest, dass das eigentliche Projekt bzw. Baugesuch betreffend Parzelle 1621 nicht bzw. bloss einzelne Pläne öffentlich aufgelegt worden seien. Sie verzichteten aber darauf, diese Rüge aufrecht zu erhalten und beschränkten die Beschwerde auf die Bestreitung der Einhaltung der AZ-Vorschriften. Selbst unter Berücksichtigung des Ausnutzungsprivilegs von 0.05 seien die kommunalen AZ-Vorschriften nicht eingehalten. Das EG werde von der Bauherrschaft in der Berechnung der AZ ausgeschlossen. Die Bauherrschaft berufe sich wohl auf das Privileg von Art. 44 Abs. 3 BG, worin er von der Gemeinde offenkundig geschützt werde. Dies sei unzulässig. Gemäss dem Fassadenplan Ansicht Fassade Süd und Fassade Ost sei erkennbar, dass bei der Ecke Süd-/Ostfassade der südliche Teil derart abgegraben werde, dass eine Raumhöhe von 2.4 m entstehe. Demgegenüber bleibe das gewachsene Terrain an dieser südöstlichen Ecke an der Ostfassade unverändert bestehen. Entlang der südlichen Fassade werde das Terrain mindestens auf einer Länge von 15 m, ca. 90 % der

- 5 - Gesamtlänge von 16.6 m ohne Mauern, so abgegraben, dass ab abgegrabenem Terrain eine Raumhöhe zwischen 1.6 m und 2.4 m realisiert werde. Art. 44 Abs. 3 BG beschränke sich nicht nur auf die Raumteile, welche sich zwingend entweder durch zwei angrenzende bzw. miteinander verbundene Fassaden oder aber vollständig zwischen zwei gegenüberliegenden Fassaden bilden müssten. Ein solcher Baukörper im Sinne von Art. 44 Abs. 3 BG könne auch entstehen, indem er wie vorliegend an eine Fassade mit 1.6 m Höhe über abgegrabenem Terrain angrenze. In der Gesetzesbestimmung werde auch nicht das Wort Fassade verwendet, sondern nur davon unabhängige Raumteile. Gemäss Wortlaut in Art. 44 Abs. 3 BG würden solche Raumteile nämlich ausschliesslich durch die Höhe (1.6 m Raumteil) und die Eingrenzung des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains definiert bzw. begrenzt. Weitere Kriterien seien gesetzlich nicht stipuliert. Gesetzesfremde Kriterien könnten nicht angewendet werden. In diesem Sinne ergebe sich ein nutzbarer und anrechenbarer dreidimensionaler Wohnraumteil, wenn sich die Gemeinde aber einzig auf die Fassade als Voraussetzung eines Raumteils stütze, handle sie rechtswidrig und krass

willkürlich. Dafür gebe es keine Rechtsgrundlage. Nach der Argumentation der Gemeinde wäre es sogar zulässig, die Südfassade zusätzlich um ein Geschoss als Wohnraum zu erweitern, ohne die übrigen Fassaden zu verändern. Es wäre gar möglich, Abgrabungen entlang der Südfassade oder leicht vom Gebäudeeckpunkt versetzt bis auf das Niveau der talwärts angrenzenden Parzelle zu realisieren, je nach topographischer Begebenheit sogar mit mehreren Geschossen zu erweitern, ohne dass diese AZ-pflichtig wären. Dabei könnten die übrigen Fassaden unverändert und vor allem auch die Gebäudeecken, welche für die Gebäude- und Firsthöhe gemäss Art. 46 BG massgebend seien, hier bestehen bleiben. Somit könnten die AZ-Vorschriften und die Bestimmungen über die Gebäudehöhe allzu leicht umgangen werden. Dafür bestehe keine Grundlage.

- 6 - Die Raumteile würden durch die Raumhöhe und das gewachsene oder das abgegrabene Terrain definiert. Im EG werde ein an die Südfassade angrenzender Wohnraum respektive Raumteil realisiert. Somit werde bei einer Höhe von 1.6 m über abgegrabenem Terrain eine Fläche von 127 m² (15 m x 8.5 m) realisiert. Ausgehend von einer nutzbaren Gebäudelänge von insgesamt 16.6 m entspreche dies 90.36 % der Wohnfläche des EG, welche einen Raumteil mit einer Raumhöhe von über 1.6 m darstelle. Im Sinne von Art. 44 Abs. 3 BG sei dieser Raumteil in der Berechnung zwingend zu berücksichtigen. Somit werde die AZ von 0.5 bzw. privilegiert 0.55 überschritten.

E. 9

Am 28. Oktober 2016 beantragte die Gemeinde X. _____ (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Das publizierte Baugesuch sei aufgelegt und zwar vollständig. Die Beschwerdeführer hätten die Gesuchsunterlagen auf der Gemeindeverwaltung einsehen können. Die Gemeinde habe ihnen zudem die Baugesuchsunterlagen nach Eingang der Einsprache und nach Ablauf der Einsprachefrist am 22. Juli 2016 per Post zugestellt. Die behauptete Nichtigkeit werde nicht begründet. Wäre zudem nicht das vollständige Baugesuch aufgelegt, wäre dies kein Nichtigkeits- sondern höchstens ein Anfechtungsgrund. Dass gar keine öffentliche Auflage stattgefunden habe, behaupteten nicht einmal die Beschwerdeführer. Sie führten nicht aus, inwiefern die Auflage nicht vollständig gewesen sein sollte. Materiell gehe es um die Frage, ob das EG oder Teile davon zur BGF zu rechnen sei(en) respektive um die Auslegung und Anwendung von Art. 44 Abs. 3 BG. Hier liege das EG nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabene Boden. Im nördlichen Bereich liege es komplett unter dem gewachsenen Boden, im Westen seien minimale Abgrabungen geplant, jedoch sei auch die Westfassade praktisch komplett unterirdisch und lediglich im südwestlichen Bereich rage die Westfassade des EG etwas über das abgegrabene Terrain hinaus, aber nicht mehr als 1.6 m.

- 7 - Auch auf der Ostseite würden keine Abgrabungen gemacht. Das EG rage an keiner Stelle mehr als 1.6 m über das gewachsene Terrain. Nur auf der Südseite rage das Bauprojekt mit dem EG mehr als 1.6 m über das abgegrabene Terrain hinaus. Wie viel es hinausrage, ob die ganze Südwand oder nur ein Teil davon über 1.6 m über das abgegrabene Terrain hinausrage, sei für die Anwendung von Art. 44 Abs. 3 BG nicht entscheidend. Wenn lediglich die Südfassade mehr als 1.6 m über das abgegrabene Terrain hinausrage, sei logisch, dass das EG keine Raumteile im Sinne von Art. 44 Abs. 3 BG aufweise, die mehr als 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragten. Es liege kein Raum vor. Eine einzige Wand oder Fassade sei nichts Dreidimensionales. Dies könnte nur dann der Fall sein, wenn das EG an mindestens zwei

Fassa- den oder eben Wänden des Mehrfamilienhauses mehr als 1.6 m oberir- disch zu liegen kommen würde. Es werde auf das Präjudiz VGU R 12 183 E.6b verwiesen. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sei, welche zusätzlichen theoretischen Baumassnahmen oder Eventualitäten möglich wären. Zu entscheiden sei einzig über das vorliegende Projekt. Es sei kein Augenschein durchzuführen. Es gehe um die Rechtsfrage, wie Art. 44 Abs. 3 BG bzw. der darin erwähnte Begriff ‚Raumteile‘ auszulegen sei. Dafür brauche es keinen Augenschein.

E. 10

Am 1. November 2016 beantragte auch B._____ (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde. Er argumentiert darin im Wesentlichen gleich wie die Beschwerdegegnerin.

E. 11

Am 14. November 2016 verzichteten die Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Replik, worauf der Schriftenwechsel am 15. November 2016 abgeschlossen wurde.

- 8 -

E. 12

Am 16. November 2016 reichte die Rechtsvertreterin des Beschwerde- gegners ihre Honorarnote über Fr. 2'102.45 ein (Honorar nach Zeitauf- wand 7 h à Fr. 270.-- = Fr. 1'890.--, Spesen 3 % auf Fr. 1'890.-- = Fr. 56. 70, 8 % Mehrwertsteuer auf Fr. 1'946.70 = Fr. 155.75). Der Rechtsvertre- ter der Beschwerdeführer reichte innert Frist keine Honorarnote ein. Auf die weiteren Argumente und Beweismittel der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom 3. September 2016, worin die Beschwerdegegnerin die Projektänderung vom 24. Juni 2016 des Beschwerdegegners für den Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1621 u.a. mit der Auflage (in Ziff. 2) bewilligte, dass die Baute zur Einhaltung der maximal zulässigen Ausnüt- zung von 0.55 das Standard-Minergie-Label zu erfüllen habe. Gleichzeitig wurde die dagegen erhobene Einsprache vom 13. Juli 2016 der jetzigen Beschwerdeführer abgewiesen. Damit konnten sich letztere nicht einver- standen erklären, weshalb sie mit Beschwerde vom 21. September 2016 (frist- und formgerecht) die Aufhebung des angefochtenen Entscheids be- antragten; allenfalls sei dessen Nichtigkeit festzustellen. Beschwerdethe- ma bildet hier die Frage, ob eine Übernutzung des Baugrundstücks (AZ- Überschreitung) vorliegt und deshalb das strittige Bauprojekt in der einge- reichten Form nicht hätte bewilligt werden dürfen, oder ob die Beschwer- degegnerin das Erdgeschoss (EG) zu Recht nicht für AZ-pflichtig erklärte und somit die anrechenbare BGF (mit AZ 0.52) gesetzeskonform ausfiel. 2. a) In formeller Hinsicht gilt es zunächst festzuhalten, dass für das streitberu- fene Gericht nicht ersichtlich ist, inwiefern ein Augenschein sachdienlich

- 9 - zur Entscheidung der vorliegenden Rechtsfrage (AZ-Berechnung) etwas beitragen könnte. In seiner Funktion als Beweismittel zur Ermittlung des massgebenden Sachverhalts – so wie in Art. 12 Abs. 1 lit. e des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) erwähnt – wäre ein Augenschein hier ohne jegliche Relevanz, da es im konkreten Fall einzig um eine Rechtsfrage – nämlich die Interpretation einer kommunalen Bau- vorschrift und den dort erwähnten Begriff "Raumteile" – geht. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheines ist daher verfahrensrechtlich nicht zu beanstanden,

zumal der massgebende Sachverhalt bereits zuverlässig aus den eingereichten Bauplänen sowie BGF/AZ-Berechnungen hervorgeht und keine zusätzlichen Erläuterungen vor Ort benötigt werden. b) Die Rüge der unvollständigen öffentlichen Auflage (vgl. dazu Darlegungen in II.B. Ziff. 1 der Einsprache vom 13. Juli 2016 sowie II.B. Ziff. 1 bis 3 der Ergänzung zur Einsprache vom 15. August 2016) haben die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde vom 21. September 2016 (s. Ziff. 1 S. 4) ausdrücklich fallen gelassen und sie bringen sie damit vor Verwaltungsgericht auch nicht mehr vor. Den Eventualantrag auf Feststellung der Nichtigkeit begründen die Beschwerdeführer mit keinem Wort. Es ist für das Gericht daher auch in diesem Punkt nicht erkennbar, wieso der missliebige Bau- und Einspracheentscheid vom 3. September 2016 von vornherein nichtig sein sollte. Ein mangelhafter Entscheid ist nämlich zunächst grundsätzlich bloss "anfechtbar" und nicht bereits von Anfang völlig ungültig (= nichtig). Als Nichtigkeitsgründe werden insbesondere schwerwiegende Zuständigkeitsfehler, schwerwiegende Form- oder Eröffnungsfehler sowie schwerwiegende inhaltliche Mängel angeführt (s. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1102-1132 S. 241-244). Von einem solchen Nichtigkeitsgrund kann hier aber offensichtlich keine Rede sein, weshalb sich weitere Erörterungen von selbst erübrigen.

- 10 - c) Die Beschwerdeführer haben zudem eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend gemacht. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) gewährleistet den Anspruch auf rechtliches Gehör. Es ist das zentrale Mitwirkungsrecht des Privaten im Verwaltungsverfahren, wobei es einerseits der Sachaufklärung dient und andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien darstellt (BGE 140 I 99 E.3.4, 135 II 286 E.5.1; Bundesverwaltungsgericht Urteil E-6906/2014 vom 19. August 2015 E.4.1). Das Mitwirkungsrecht beinhaltet das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Gehören angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O. Rz. 1001-1002 bzw. S. 219 ff.). Nach der Gerichtspraxis des Bundesgerichts kann eine – nicht besonders schwerwiegende – Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als 'geheilt' gelten, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, welche die von der Gehörsverletzung betroffenen Aspekte mit derselben Kognition überprüfen kann wie die Vorinstanz, auch wenn dies zwangsläufig zum Verlust einer Instanz führt (so Bundesgerichts-Urteile 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E.2.3 gegen Ende; 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E.3.2 mit Hinweis auf BGE 132 V 387 E.5.1). Ausnahmsweise kann gar bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung an die Vorinstanz abgesehen werden, wenn dies lediglich zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 137 I 195 E.2.3.2, 133 I 201 E.2.2; Urteile 1C_13/2012 vom 24. Mai 2012 E.2.1 und 1C_58/2010 vom 22. Dezember 2010 E.2.1.3). Selbst eine Gehörsverletzung könnte demnach als 'geheilt' angesehen werden. Aufgrund dieser Vorgaben liegt hier ebenfalls keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, zumal die Be-

- 11 - schwerdeführer von der Beschwerdegegnerin nachweislich die Gelegenheit erhielten, sogar nach Ablauf der Einsprachefrist ihre Einsprache noch zu ergänzen. Allfällige Verfahrensmängel wären deshalb als geheilt zu betrachten. 3. a) In materieller

Hinsicht gilt es vorab auf die massgebenden Bestimmungen im kommunalen Baugesetz (BG) der Beschwerdegegnerin sowie die dazu ergangene Rechtsprechung auf Bundesebene (BGer) bzw. auf kantonaler Ebene (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden [VGU]) hinzuweisen: Nach Art. 42 BG (Zonenschema) gilt in der Wohnzone 2 – in welcher sich auch die Bauparzelle 1621 des Beschwerdegegners befindet – eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5, eine maximale Firsthöhe von 11 m, eine maximale Gebäudehöhe von 7 m und eine maximale Gebäudelänge von 20 m. Laut Art. 44 Abs. 7 BG gewährt die Baubehörde einen AZ-Bonus von maximal 10 %, bei Bauten, welche mindestens das Standard-Minergie-Label erfüllen. Vorliegend ergibt dies einen AZ-Bonus von 0.05 (10 % von 0.5), womit bei Einhaltung der Auflage (in Ziff. 2) der Baubewilligung eine AZ von 0.55 auf Parzelle 1621 zulässig ist. Nach Art. 44 Abs. 1 BG stellt die AZ die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF) dar. Sie wird wie folgt berechnet: $[AZ = BGF : LF]$. Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die maximale AZ darf bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen nicht überschritten werden. Gemäss dem hier fallentscheidenden Art. 44 Abs. 3 Satz 2 BG gilt bezüglich der Anrechenbarkeit von Nutzungsflächen was folgt: "In Geschossen, die nicht vollständig über dem gewachsenen oder abgegrabenen Boden liegen, sind Raumteile ohne Rücksicht auf die Nutzung anzurechnen, die mehr als 1.60 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinausragen." Schliesslich wird in Art. 46 Abs. 1 BG bezüglich der Ermittlung der Gebäude- und Firsthöhe bestimmt: "Als Gebäudehöhe gilt das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum

- 12 - Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen." Zur Auslegung einer sehr ähnlichen und daher materiell vergleichbaren Berechnungsvorschrift – wie vorliegend Art. 44 Abs. 3 Satz 2 BG – in einer anderen Bündner Gemeinde hat sich das Bundesgericht bereits sachdienlich und wegleitend im Urteil 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E.3.2 wie folgt geäussert (Hervorhebung im Fettdruck durch Gericht): "Auf kantonaler Ebene definiert die Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRV/GR; BR 801.10) die anrechenbare Geschossfläche in Art. 37a. Demnach gelten als aGF die Hauptnutzflächen (HNF), die Nebenutzflächen (NNF), die Verkehrsflächen (VF) und Konstruktionsflächen (KF), soweit sie Räume oder Raumteile betreffen, die mehr als 1.60 m über das massgebende oder tiefer gelegene Terrain hinausragen (Art. 37a Abs. 1 KRVO/GR) Nicht angerechnet werden gemäss Abs. 2 der zitierten Bestimmung alle Flächen unter 1.60 m lichter Höhe." Mit Urteil 1C_666/2013 vom 25. November 2013 hob das Bundesgericht das Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 12 183 vom 30. April 2013 betreffend "Baueinsprache" mit der Begründung auf, dass noch genauer abzuklären sei, ob es sich beim Bauvorhaben um eine "Zweitwohnung" im Sinne von Art. 75b Abs. 1 BV handle oder nicht. Zur im betreffenden VGU R 12 183 E.6b angewandten Berechnungsmethode für die Ermittlung der anrechenbaren BGF und der daraus folgenden Nutzung (Einhaltung AZ-Vorschriften) äusserte sich das Bundesgericht darin aber mit keinem Wort, weshalb die damals gemachten Erwägungen weiterhin volle Geltung haben (der damalige Art. 46 Abs. 3 BG ist mit Art. 44 Abs. 3 BG identisch): "Das vorliegende Bauprojekt ragt im Erdgeschoss (EG) nur an einem Teil der Hauptfassade im Eingangsbereich vollständig über das abgegrabene Terrain hinaus. Alle anderen Fassadenpartien ragen gemäss den Schnittplänen (Schnitte A-A, B-B und C-C) und den visualisierten Fassaden höchstens 1.6 m über das gewachsene oder abgegrabene Terrain hinaus. Somit ist im EG kein Raumteil (i.e. etwas

Dreidimensionales) vorhanden, der mehr als 1.6 m über Terrain liegt. Das EG gilt folglich mit Blick auf Art. 46 Abs. 3 BG nicht als anrechenbare BGF." Im Lichte dieser Vorgaben ist auch die aktuelle Streitsache zu beurteilen. b) Ausgangspunkt müssen vorliegend die eingereichten Baupläne für das neu geplante Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1621 sein (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 2 [Südfassade] sowie Bf-act. 4 [Ost- und West-
- 13 - fassade] bzw. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 2 [mit Süd-, Nord-, Ost- und Westfassade] sowie Bg-act. 3 [mit Grundrissplan EG und Schnitt A-A] zzgl. Bg-act. 1 [mit BGF-Berechnung total 269.87 m², bei verfügbarer Grundstücksfläche 523.52 m² und daraus eruiertes AZ 0.52; errechnet laut Art. 44 Abs. 1 BG: $[BGF : LF = AZ]$ bzw. $269.87 \text{ m}^2 : 523.52 \text{ m}^2 = 0.52$). Das Erdgeschoss (EG) wurde dabei gestützt auf Art. 44 Abs. 3 Satz 2 BG mit keiner anrechenbaren BGF versehen, weil einzig bei der Südfassade eine Geschoss-/Stockhöhe von mehr als 1.60 m über dem abgegrabenen Terrain gemessen wurde (vgl. Bf-act. 2 und illustrativ dazu auch die Vernehmlassung vom 1. November 2016 mit Abbildungen auf S. 6-8). Nach dem soeben Gesagten ergibt sich für das streitberufene Gericht klar, dass den Beschwerdegegnern materiell Recht zu geben ist. Hier geht es nämlich nicht – wie die Beschwerdeführer unpräzise argumentieren – um die Raumhöhe des EG, sondern um wieviel die Räume aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain ragen. Da hier aktenkundig nur eine einzige Gebädefassade (diejenige im Süden) mehr als 1.60 m über das abgegrabene Terrain hinausragt, kann es logischerweise gar keine Raumteile – etwas "Dreidimensionales" – geben, welche betroffen sein könnten. Eine Fassade stellt nur etwas 'Zweidimensionales' ohne Innen-/Hohlraum für Wohn- oder Abstellzwecke dar, weshalb eine Fassade für sich allein betrachtet auch "kein Raumteil oder Teile davon" darstellen kann. Diese Gesetzesinterpretation entspricht auch der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Urteil 1C_130/2012 E.3.2, hiervor) und der kantonalen Verwaltungsrechtsprechung (s. Präjudiz VGU R 12 183 E.6b). c) Die Beschwerdeführer machen für ihren Standpunkt noch geltend, nach der Begründung der Beschwerdegegner wäre es sogar zulässig, die Südfassade zusätzlich um ein Geschoss als Wohnraum nach unten zu erweitern, ohne die übrigen Fassaden zu verändern. Auch wäre es danach gar möglich, Abgrabungen entlang der Südfassade oder leicht vom Gebäudepunkt versetzt bis auf das Niveau der talwärts angrenzenden Par-

- 14 - zelle zu realisieren (vgl. Bg-act. 4). Je nach topographischer Begebenheit wären so sogar Erweiterungen mit mehreren Geschossen möglich, ohne dass diese AZ-pflichtig wären. Nach Ansicht der Beschwerdeführer könnten dabei die übrigen Fassaden unverändert und vor allem auch die Gebäudeecken, die für die Gebäude- und Firsthöhen nach Art. 46 BG massgebend seien, bestehen bleiben. Diese Sicht- und Argumentationsweise greift eindeutig zu kurz. Zum einen ist hier – wie die Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung vom 28. Oktober 2016 auf S. 8-9 (Ziff. 10) zutreffend anführte – nur das vorliegende Bauprojekt zu prüfen, nicht jedoch alle allenfalls möglichen zusätzlichen Bauvarianten oder theoretisch denkbaren Baueventualitäten. Zum anderen würde die von den Beschwerdeführern in der Beschwerde vom 21. September 2016 auf S. 7-8 (Ziff. 2.9) in Betracht gezogene Vorgehensweise die in Art. 42 (Zonenschema) in Verbindung mit Art. 46 Abs. 1 BG enthaltenen Vorschriften für die W2 betreffend Gebäudehöhe (max. 7 m) bzw. Firsthöhe (max. 11 m) verletzen. Da bei Abgrabungen die Gebäudehöhe stets vom neugestalteten Terrain aus zu messen ist, wäre die in der W2 höchstzulässige Gebäudehöhe bei einer

kaskadenhaft bzw. terrassenförmig abgestuften "Südfassade" offensichtlich überschritten und eine solche Bauerweiterung damit rechtswidrig. d) Zusammengefasst ergibt sich, dass die anrechenbare BGF (total 269.87 m² ohne EG; vgl. Bg-act. 1) korrekt ermittelt wurde und daher auch keine Übernutzung der Bauparzelle 1621 vorliegt, da die AZ-Vorschrift von max. 0.55 laut Art. 42 i.V.m. Art. 44 Abs. 7 BG eingehalten ist, womit es an der erteilten Baubewilligung nichts auszusetzen gibt. 4. a) Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 3. September 2016 ist demnach rechtsens, was zu seiner Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde vom 21. September 2016 führt.

- 15 - b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den beiden Beschwerdeführern, solidarisches für das Ganze untereinander haftend, aufzuerlegen. Sie haben den obsiegenden und anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner nach Art. 78 Abs. 1 VRG überdies aussergerichtlich für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu entschädigen. Es kann dabei auf die Honorarnote vom 16. November 2016 der Anwältin des Beschwerdegegners in der Höhe von insgesamt Fr. 2'102.45 (bestehend aus: anwaltlicher Arbeits- und Zeitaufwand 7 Std. à Fr. 270.-- [= Fr. 1'890.--] plus 3 % Spesenpauschale [= Fr. 56.70] und 8 % Mehrwertsteuer [= Fr. 155.75]) verwiesen und diese Kostennote unverändert übernommen werden. Die Beschwerdeführer haften auch für diese Parteientschädigung je solidarisch. Eine solche aussergerichtliche Entschädigung steht der Beschwerdegegnerin nach Art. 78 Abs. 2 VRG indessen nicht zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegte. Demnach erkennt das Gericht:

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