

GR_GERICHTE R 2017 14 vom 13. Juli 2017

GR Gerichte, 2017-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2017_14

FR: GR_GERICHTE R 2017 14 du 13 juillet 2017

IT: GR_GERICHTE R 2017 14 del 13 luglio 2017

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (darauf wurde mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 24. Februar 2017 mangels Beschwer nicht eingetreten).

E. 6

Diese Stellungnahme war von G._____, einem Nicht-Anwalt, in Vertretung der Beschwerdegegner eingereicht worden. Innert angesetzter Verbesserungsfrist erging am 23. Februar 2017 eine weitere Stellungnahme der nun anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner. Sie beantragten erneut die Abweisung der Beschwerde. Bei der Bauherrschaft handle es sich um eine formlose Interessengemeinschaft im Sinne einer einfachen Gesellschaft. Vollmachten lägen vor. Die Beschwerdegegner beabsichtigten, eine Genossenschaft zu gründen. Mit dem Vorliegen einer gültigen Baugenehmigung werde diese aufgebaut und nach der Gründung sollten die Parzellen 216 und 217 ins Genossenschaftseigentum überführt und überbaut werden. Die von G._____ unterzeichnete Eingabe bilde Bestandteil dieser Vernehmlassung. Die gemäss dem Baugesuch geplanten Zimmer verfügten über keine Kocheinrichtungen und seien somit keine Wohnungen im Sinne des ZWG. Eine gesetzliche Grundlage, welche einen Nachweis der Wirtschaftlichkeit und Finanzierung zwingend vorschreibe, fehle. Hier sei ein Bauvorhaben auf zwei Parzellen in der Touristikbauzone gemäss Art. 42 BG vorgesehen. Neben Wohnbauten seien hier vor allem Bauten, die für die Förderung und Unterstützung des Tourismus notwendig, zweckmässig und erwünscht seien, vorgesehen. Das Bauvorhaben ziele auf diese Wünsche ab. Es sei für chronisch Erkrankte gedacht, für Betroffene und ihre Angehörigen. Es sei zonenkonform. Ein Finanzierungsnachweis sei in keiner Gesetzesbestimmung vorgesehen. Den Beschwerdeführern stehe kein Recht zu, in die Geschäftsbücher der Bauherrschaft Einsicht zu nehmen. Wenn die Gemeinde entsprechende Auflagen mache, sei dies nicht zu beanstanden, indessen hätten die Beschwerdeführer kein Recht zur Einsichtnahme in die Akten.

- 11 - Es liege im Ermessen der Gemeinde, den Baubeginn freizugeben oder nicht und alles andere wäre ein unerlaubter Eingriff in die Privatsphäre ohne gesetzliche Grundlage. Hier gehe es nur um eine Baubewilligung und somit die Prüfung der Bauvorschriften. BGE 121 II 393 habe ein eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren zum Gegenstand gehabt. Er sei hier nicht einschlägig.

E. 7

Am 20. März 2017 beantragte auch die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Das Bauvorhaben falle nicht in den Anwendungsbereich des ZWG. Es gehe um ein Hotel für betreute Ferien. Es seien keine Wohnungen vorgesehen, ausser der Verwalterwohnung. Dies sei unbestritten. BGer 1C_159/2015 habe ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen. Dort sei es um die mögliche nachträgliche Umnutzung neu zu erstellender Wohnungen mangels Nachfrage an Erstwohnungen gegangen, weswegen vom Bundesgericht die Vornahme entsprechender Bedarfsabklärungen auferlegt worden sei. Dies sei hier nicht der Fall. Es gebe keine Pflicht der Baubehörde, einen minimalen Nachweis der Rentabilität eines Hotelprojekts zu verlangen. Es müsse auch nicht geprüft werden, ob der Standort für das beabsichtigte Projekt geeignet sei und dass das Projekt den Anforderungen für ein Hotel für betreute Ferien genüge. Das Hotel sei zonenkonform. Es ändere auch nichts, dass ein bestehendes Hotel in X._____ möglicherweise geschlossen werde. Hotel-schliessungen könnten zahlreiche Gründe haben. Daraus verschärfte Vorschriften und Auflagen abzuleiten, die gesetzlich nicht verankert seien, sei unzulässig. Die von der Bauherrschaft nachzureichenden Unterlagen dienten einzig der Absicherung der vollständigen Realisierung des Bauvorhabens. Die Beschwerdeführer hätten diesbezüglich kein schutzwürdiges eigenes Interesse. Somit sei durch die Auflagen in Ziff. 5 der Baubewilligung auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erfolgt.

- 12 - Die Auflagen in der Baubewilligung stellten keine Anerkennung der Anträge der Beschwerdeführer dar. Diese hätten sich im Baubewilligungsverfahren auf den Standpunkt gestellt, das Baugesuch sei unvollständig, weil der Nachweis für den wirtschaftlichen Betrieb etc. fehle. Die Beschwerdegegnerin habe im Einspracheentscheid dargelegt, weswegen die Baugesuchunterlagen als ausreichend erachtet worden seien. Diese Ausführungen zeigten deutlich, dass die Auflagen in Ziff. 5 der Baubewilligung keine teilweise Gutheissung der Einsprache darstellten. Die Baufreigabe stelle auch kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren dar. Der Hinweis auf ein eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren sei unbehelflich, weil er nicht mit diesem Fall vergleichbar sei. Es stimme nicht, dass eine zulässige Rüge der Einsprecher im Einspracheverfahren unbehandelt geblieben sei und stattdessen in ein nachgelagertes Verfahren verwiesen werde. Die Parteirechte der Beschwerdeführer seien umfassend gewahrt worden. Die Einsprache sei in allen Punkten abgewiesen worden. Die Baubehörde hätte alle Kosten auf die Einsprecher überbinden können. Sie habe jedoch nur einen Teil der Beratungskosten verrechnet.

E. 8

Am 3. April 2017 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Es sei nur streitig, ob die von der Beschwerdegegnerin geforderten Nachweise den Beschwerdeführern zur Kenntnis- und Stellungnahme zu unterbreiten seien oder nicht. Die Rechtsgrundlage ergebe sich aus Art. 90 KRG in Verbindung mit den Vorgaben des übergeordneten Rechts. Dieses verpflichte alle Planungsträger zu einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens. Daraus folge, dass ein Bauvorhaben bestimmungsgemäss genutzt werde bzw. werden könne. Für die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens könne nicht nur die Fertigstellung des Bauvorhabens massgeblich sein. Ein leerstehender Hotelbau sei mit Blick auf die zweckmässige und haushälterische Nutzung unzulässig wie eine nicht fertig gestellte Bauruine. Nicht nur ein Fi-

- 13 - nanzierungsnachweis, sondern auch ein Betriebseignungsnachweis sei verlangt. Nach dem Inkrafttreten von RPG 1 am 15. Juni 2012 komme der haushälterischen Nutzung des Bodens noch eine erhöhte Bedeutung zu. Die Auslagerung in ein nachgelagertes Verfahren dürfe nicht dazu führen, dass die Mitsprachemöglichkeiten der Einsprechenden bzw. Beschwerdeführenden eingeschränkt würden. Diese seien legitimiert, die Einhaltung von Vorschriften zu verlangen, an deren Durchsetzung sie ein konkretes Interesse hätten. Dies sei hier der Fall. Es werde keine Einsichtnahme in die Geschäftsbücher verlangt, sondern nur in die von der Gemeinde verlangten Berichte zur Finanzierung bzw. zur betrieblichen Eignung. Die Berechtigung der Gemeinde zu diesen Auflagen werde nicht bestritten und sei anerkannt. Das Recht der Einsprechenden bzw. Beschwerdeführenden auf Einsichtnahme in diese Berichte ergebe sich klarerweise aus den massgeblichen Bau- und verfahrensrechtlichen Vorschriften.

E. 9

Am 21. April 2017 (Poststempel) hielt die Beschwerdegegnerin duplicitätsweise an ihren Anträgen fest. Es sei nur die Erhaltung der Aussicht, was die Beschwerdeführer anstrebten. Solche privaten Interessen rechtfertigten die geltend gemachten Mitsprachemöglichkeiten der Nachbarn nicht. Auch nach RPG 1 vom 15. Juni 2012 gebe es keine Pflicht der Baubehörde, die Finanzierbarkeit und die betriebliche Eignung eines Bauvorhabens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen bzw. die entsprechenden Nachweise zu verlangen. Mit der Teilrevision des RPG habe der Gesetzgeber der Zersiedlung und dem Kulturlandverlust entgegenzutreten wollen. Zentral sei der revidierte Art. 15 RPG. Dieser verschärfe die Voraussetzungen für die Ausscheidung neuer Bauzonen gegenüber dem bisherigen Recht. Hier gehe es aber nicht um die Ausscheidung neuer Bauzonen, sondern um die zonenkonforme Nutzung zweier in der Touristikbauzone gelegener Parzellen,

- 14 - also um die Nutzung brachliegender Flächen in der Bauzone, worin ein grosses öffentliches Interesse bestehe.

E. 10

Am 1. Mai 2017 verzichteten die Beschwerdegegner auf die Einreichung einer Duplik.

E. 11

Am 3. Mai 2017 reichte die beschwerdegegnerische Rechtsvertreterin ihre Honorarnote ein.

E. 12

Am 8. Mai 2017 reichte der beschwerdeführerische Rechtsvertreter seine Honorarnote ein. Er führte noch aus, dass nicht stimme, dass es den Beschwerdeführern nur um die Erhaltung der Aussicht gehe. Entsprechende Anträge seien auch im Einspracheverfahren nicht gestellt worden. Nachdem die Gemeinde die Auflagen hinsichtlich Finanzierung und betrieblicher Eignung verfügt habe, stelle sich die Frage nach der gesetzlichen Grundlage nicht mehr, zumal die Auflagen von der Bauherrschaft nicht bestritten worden seien. Hier gehe es nur, aber immerhin, um die Wahrung der Parteirechte. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekte bilden hier der Einspracheentscheid vom 13. Dezember 2016 sowie die Baubewilligung vom 23. Dezember 2016, beide eröffnet am 23. Dezember 2016, der Beschwerdegegnerin, womit sie die Einsprache der Beschwerdeführer unter solidarischer Auferlegung der Verfahrenskosten von Fr. 3'500.-- an diese abwieß bzw. die Baubewilligung für die Erstellung eines Hotels für betreute Ferien auf Parzellen 216 und

217 unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Die Beschwerdeführer

- 15 - sind als Adressaten der abschlägigen Entscheide und als Nachbarn ohne Weiteres zur Erhebung der Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Die Beschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) eingereicht, weshalb darauf einzutreten ist. 2. a) Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, sie habe dafür zu sorgen, dass keine Bauten erstellt würden, die innert nützlicher Frist nicht vollendet würden. Würde z.B. infolge ungenügender Finanzierung eine Bauruine entstehen, müsste die Baubehörde nachträglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchsetzen. Um dies möglichst zu verhindern habe sie Nebenbestimmungen in der Baubewilligung verfügt. In der angefochtenen Baubewilligung vom 23. Dezember 2016 erlegte die Baubehörde der Bauherrschaft in Ziff. 5 auf, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die Bauherrschaft der Baubehörde einen Finanzierungsnachweis vorgelegt habe, woraus ersichtlich sei, dass die Finanzierung für die Realisierung des Projektes durch eine Bank, ein Finanzinstitut oder einen Investor gewährleistet sei (Ziff. 5.1), die Bauherrschaft der Baubehörde in einem schriftlichen Bericht dargelegt habe, dass sich das Projekt baulich und betrieblich eigne, um einen wirtschaftlichen Hotelbetrieb zu ermöglichen (Ziff. 5.2) und die Bauherrschaft die Baubehörde schriftlich und umfassend über das Dienstleistungsangebot informiert habe (Ziff. 5.3). Die Baubehörde erteile nach Vorliegen sämtlicher aufgeführter Voraussetzungen schriftlich die Baufreigabe. Solange diese nicht erfolgt sei, dürfe mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. b) Können inhaltliche oder formale 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 (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (Art. 90 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]). Für die richtige Erfüllung von Nebenbestimmungen in unmittelbarem Zusammenhang

- 16 - mit der Bauausführung kann Sicherstellung verlangt werden. Sie ist in der Regel vor Baubeginn zu leisten (Art. 90 Abs. 3 KRG). Nebenbestimmungen dürfen nur für sekundäre Massnahmen angeordnet werden. Wenn wesentliche oder eigentliche Voraussetzungen einer Bewilligung im Baugesuch nicht enthalten sind, ist es zurückzuweisen (RUCH, in: AEMISEG-GER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 22 Rz. 15). c) Vorab ist festzuhalten, dass es sich bei den betreffenden Nebenbestimmungen um (Suspensiv-)Bedingungen handelt, zumal deren Erfüllung Voraussetzung für den Baubeginn und damit für die Vollstreckbarkeit der Baubewilligung ist. d) Die Beschwerdeführer haben in ihrer Replik vom 3. April 2017 präzisiert, dass hier nur noch streitig sei, ob die von der Beschwerdegegnerin in der Baubewilligung geforderten Nachweise den Beschwerdeführern zur Kenntnis- und Stellungnahme zu unterbreiten seien oder nicht. Unter den Parteien ist somit unumstritten, dass die Beschwerdegegnerin das Recht hatte, die betreffenden Nachweise als Nebenbestimmungen in der Baubewilligung zu verfügen. Aufgrund der Dispositionsmaxime (Art. 56 Abs. 1 VRG), muss das Gericht demnach nicht mehr über die Zulässigkeit zur Regelung dieser Nachweise in Nebenbestimmungen befinden. Infolge der Einschränkung des Streitgegenstandes auf die Frage der Wahrung des rechtlichen Gehörs im Rahmen des nachgelagerten Baufreigabeverfahrens ist der Eventualantrag in Ziff. 4 der

Beschwerde auf Aufhebung der angefochtenen Entscheide obsolet geworden, weshalb darauf nicht einzu- treten ist. 3. a) Demnach ist zu prüfen, ob den Beschwerdeführern im Rahmen der Ertei- lung der Baufreigabe hinsichtlich der den Beschwerdegegnern in Ziff. 5 auferlegten Bedingungen das rechtliche Gehör zu gewähren ist.

- 17 - b) Die Beschwerdeführer führen insbesondere aus, die Baubehörde halte ausdrücklich fest, dass den Einsprechern im nachgelagerten Verfahren der Baufreigabe keine Parteistellung mehr zukomme. Dies bedeute mit anderen Worten, dass die Entscheide der Beschwerdegegnerin ihre Par- teirechte – insbesondere das rechtliche Gehör – verletzen, indem die Baubehörde eine im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zulässige Rüge der Einsprecher nicht in diesem Verfahren behandle und entschei- de, sondern in ein nachgelagertes Verfahren verwiesen habe, ohne dass in jenem Verfahren die Parteirechte umfassend gewahrt wären. Es werde keine Einsichtnahme in die Geschäftsbücher verlangt, sondern nur in die von der Gemeinde verlangten Berichte zur Finanzierung bzw. zur betrieb- lichen Eignung. Die Berechtigung der Gemeinde zu diesen Auflagen wer- de nicht bestritten und sei anerkannt. Das Recht der Einsprechenden bzw. Beschwerdeführenden auf Einsichtnahme in diese Berichte ergebe sich klarerweise aus den massgeblichen Bau- und verfahrensrechtlichen Vorschriften. Die Beschwerdegegnerin ist hingegen der Auffassung, da es sich bei die- sen Unterlagen nicht um für die Beurteilung des Bauvorhabens massge- bende Faktoren handle, sondern die Nachweise lediglich zur Absicherung der vollständigen Realisierung des Bauvorhabens dienen, müssten diese Unterlagen den Einsprechern nicht zur Stellungnahme zugestellt werden. Die Beschwerdeführer hätten diesbezüglich kein schutzwürdiges eigenes Interesse. Somit sei durch die Auflagen in Ziff. 5 der Baubewilligung auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs erfolgt. Auch die Beschwerdegegner sind der Auffassung, die Beschwerdeführer hätten kein Recht zur Einsichtnahme in die Akten; ihnen stehe kein Recht zu, in die Geschäftsbücher der Bauherrschaft Einsicht zu nehmen. Es lie- ge im Ermessen der Gemeinde, den Baubeginn freizugeben oder nicht und alles andere wäre ein unerlaubter Eingriff in die Privatsphäre ohne gesetzliche Grundlage.

- 18 - c) Die Beschwerdeführer stützen ihr Recht auf rechtliches Gehör bei Prü- fung der auferlegten Bedingungen im nachgelagerten Baufreigabeverfah- ren auf BGE 121 II 378, welches die Plangenehmigung einer SBB- Neubaustrecke zum Gegenstand hatte. Die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner erwidern, ein eisenbahnrechtliches Plangenehmi- gungsverfahren sei mit dem vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht vergleichbar, weshalb dieser BGE nicht einschlägig sei. Die Beschwerde- gegnerin fügt noch hinzu, dass die Baufreigabe auch kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren darstelle. Letzterem ist zuzustimmen. Das Ver- fahren der Baufreigabe, in dem die Erfüllung der Bedingungen geprüft werden soll, stellt kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren dar, weshalb hier die vom Bundesgericht im soeben erwähnten Entscheid festgesetzten Voraussetzungen für die Durchführung von nachgeordneten Bewilligungsverfahren im Eisenbahnrecht nicht unmittelbar zur Anwen- dung kommen. d) Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eid- genossenschaft (BV; SR 101) gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits den Verfahrensbeteiligten ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht (BGE 140 I 99 E.3.4). Das Mitwirkungsrecht beinhaltet das Recht der Pri- vaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Ver- fahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu

erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Vor Erlass einer Verfügung ist den Betroffenen in der Regel Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 1001-1002 und 1010; Art. 16 und 17 VRG). e) Bei den vorliegenden Bedingungen – über deren Zulässigkeit als Nebenbestimmungen hier, wie erwähnt, nicht zu befinden ist (vgl. E.2d vorstehend) – handelt es sich um solche, welche, wenn sie nicht erfüllt werden,

- 19 - die geplante Baufreigabe und somit die Erstellung der geplanten Bauten verhindern könnten. Wenn nun, wie hier, der Gegenstand dieser drei Bedingungen in das nachgelagerte Baufreigabeverfahren verschoben wird, muss sichergestellt sein, dass sich die Beschwerdeführer vor der Baufreigabe dazu noch äussern können. Die Baufreigabe ist somit in einer anfechtbaren Verfügung anzuordnen, wobei den Beschwerdeführern davor das Recht auf Akteneinsicht betreffend die laut Bedingungen von den Beschwerdegegnern vorzuweisenden Bedarfs- und Finanzierungsnachweise sowie auf eine Stellungnahme hierzu zu gewähren ist. Das stellt – entgegen der Meinung der Beschwerdegegner – noch keinen unverhältnismässigen Eingriff in ihrer Privatsphäre dar. Denn die Beschwerdeführer verlangen keine Einsichtnahme in die Geschäftsbücher, sondern nur in die von der Gemeinde verlangten Berichte zur Finanzierung bzw. zur betrieblichen Eignung. f) Wie bereits angetönt, geht es hier nur um die Beurteilung der anfechtbaren Nebenbestimmungen (welche durch Anfechtung der Baubewilligung anzufechten sind), weshalb eine Gutheissung folgerichtig die Anpassung der Baubewilligung vom 23. Dezember 2016 zur Folge hat. Eine Reformtion des Einspracheentscheides vom 13. Dezember 2016 kommt hier hingegen nicht in Betracht. Dieser hätte nur dann geändert werden müssen, wenn eine (teilweise) Gutheissung der Beschwerde bewirkt hätte, dass die Einsprache der Beschwerdeführer hätte (teilweise) gutgeheissen werden müssen, was hier nicht zutrifft. Die Beschwerdeführer verlangten im Vorverfahren nämlich die Abweisung des Baugesuchs infolge Unvollständigkeit, u.a. aufgrund der fehlenden Nachweise eines Betriebskonzeptes sowie der Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs bzw. der Finanzierung künftiger Erneuerungen. Die Beschwerdeführer sahen diese Nachweise als Voraussetzung für das Baugesuch gestützt auf das Zweitwohnungsrecht. Dagegen verfügte die Beschwerdegegnerin diese Nachweise als Bedingungen in der Baubewilligung lediglich zur Absicherung der vollständigen Realisierung des Bauvorhabens. Nun steht aber für die

- 20 - Parteien ausser Diskussion, dass die betreffenden Nachweise in Nebenbestimmungen verlangt werden dürfen. Die (teilweise) Gutheissung der Beschwerde hinsichtlich der Gewährung des rechtlichen Gehörs im Baufreigabeverfahren bedeutet somit nicht, dass die auf Aufhebung des Baugesuchs lautende Einsprache hätte (teilweise) gutgeheissen werden müssen (bzw. wie im Hauptantrag verlangt, dass sie im Übrigen abzuweisen gewesen wäre). Dem Hauptantrag in Ziff. 1, der auf Änderung des Einspracheentscheides zielt, ist deshalb nicht stattzugeben. Demgegenüber ist dem Hauptantrag in Ziff. 3 – unter Vorbehalt nachfolgender Einschränkungen – zu entsprechen. g) Der Hauptantrag in Ziff. 3 ist insoweit gutzuheissen, als er sicherstellt, dass die Einsprecher im nachgelagerten Baufreigabeverfahren anzuhören sind. Dagegen ist nicht einzusehen, wieso die Beschwerdegegner – wie von den Beschwerdeführern verlangt – einen "nachvollziehbaren Bedarfsnachweis" für ein Hotel für betreute Ferien zu erbringen haben sollen, sofern sich dieser nicht bereits aus den Nachweisen gemäss Ziff. 5.1 oder 5.2

ergebe. Die Beschwerdeführer begründen nämlich nicht, wieso diesbezüglich die Bedingungen in Ziff. 5.1 und 5.2 nicht genügen sollten und auch noch ein nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vonnöten ist, im Gegenteil: In ihrer Replik bringen sie selber vor, es sei nur streitig, ob die von der Beschwerdegegnerin geforderten Nachweise den Beschwerdeführern zur Kenntnis- und Stellungnahme zu unterbreiten seien oder nicht. Falls vor dieser prozessualiter gemachten Äusserung vorher von den Beschwerdeführern mehr verlangt worden sein sollte, haben sie nun mit der Replik den Streitgegenstand darauf eingeschränkt. 4. a) Des Weiteren verlangen die Beschwerdeführer in Ziff. 2 des Hauptantrags, dass die Kosten gemäss Ziffer 2 des Einspracheentscheides vom

E. 13

Dezember 2016 aufzuheben oder angemessen zu reduzieren und auf höchstens Fr. 1'500.-- festzusetzen seien.

- 21 - b) Die Verfahrenskosten des Einspracheentscheids setzen sich gemäss Erwägung 13 desselben aus Gebühren/Kosten von Fr. 500.-- und Kosten für die Rechtsberatung durch die Gemeindejuristin von Fr. 3'000.-- zusammen. Wie in obiger Erwägung gesehen, wäre die Einsprache der Beschwerdeführer nicht teilweise gutzuheissen gewesen. Indem die Beschwerdegegnerin trotz abzuweisendem Antrag, wie sie im Einspracheentscheid festhielt, lediglich einen Teil der Rechtsberatungskosten an die Beschwerdeführer überwälzte, hat sie die mit der Einsprache erhobenen Einwände genügend berücksichtigt. Ziff. 2 des Hauptantrages ist somit abzuweisen. 5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin im nachgelagerten Baufreigabeverfahren die Parteirechte der Beschwerdeführer namentlich den Anspruch auf rechtliches Gehör und auf Rechtsschutz zu wahren hat. Konkret wird sie mithin angehalten, einerseits die Baufreigabe in einer anfechtbaren Verfügung anzuordnen, andererseits den Beschwerdeführern vor Erlass derselben das rechtliche Gehör einzuräumen. In teilweiser Gutheissung von Ziff. 3 des Hauptantrages lautet Ziff. 5 der Verfügung vom 23. Dezember 2016 somit neu wie folgt: 5. [...]. Die Baubehörde erteilt nach Vorliegen sämtlicher aufgeführten Voraussetzungen und nach Anhörung der Einsprecher mittels anfechtbarer Verfügung die Baufreigabe. Solange diese Baufreigabe nicht rechtskräftig ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen bzw. es wird darauf nicht eingetreten. 6. a) Im Rechtsmittel- und im Klageverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Mehrere Parteien tragen ihre Kosten zu gleichen Teilen, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend rechtfertigt sich eine Quoteneinteilung, welche die Beschwerdeführer

- 22 - zu einem Viertel als obsiegend vorsieht. Die Staatsgebühr von Fr. 2'500.-- geht somit im Umfang von Fr. 1'875.-- unter solidarischer Haftbarkeit derselben zu Lasten der Beschwerdeführer und zu je Fr. 312.50 zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. der Beschwerdegegner. b) Im Rechtsmittel- oder Klageverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin schulden den zu einem Viertel obsiegenden Beschwerdeführern je 1/8 der dem Gericht angemessen erscheinenden Honorarnote des Rechtsvertreter vom 8. Mai 2017 über total

Fr. 2'427.80, d.h. je Fr. 303.50. Demgegenüber haben die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern 3/4 des in der Honorarnote ihrer Rechtsvertreterin vom 3. Mai 2017 geltend gemachten Betrages zu entrichten. Dieser ist jedoch hinsichtlich der Spesenentschädigung zu korrigieren, zumal diese praxisgemäss bei höchstens 3 % zu liegen hat (vgl. statt vieler: Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 16 105 vom 20. Februar 2017 E.4c m.H.). Zudem ist noch die Mehrwertsteuer hinzuzurechnen. Damit ergibt sich ein Honorar von total Fr. 2'255.60 (7.51 h à Fr. 270.-- = Fr. 2'027.70 + 3 % Spesen [Fr. 60.85] = Fr. 2'088.55 + 8 % MWST [Fr. 167.05]). Die Beschwerdeführer schulden den Beschwerdegegnern somit Fr. 1'691.70 (3/4 von Fr. 2'255.60). Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegnern demnach unter solidarischer Haftbarkeit eine aussergerichtliche Entschädigung von netto Fr. 1'388.20 (Fr. 1'691.70 - Fr. 303.50) zu bezahlen. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern hingegen Fr. 303.50 auszurichten, da sie keinen Anspruch auf Parteientschädigung hat.

- 23 - Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Ziff. 5 der Verfügung vom 23. Dezember 2016 lautet neu wie folgt: 5. [...]. Die Baubehörde erteilt nach Vorliegen sämtlicher aufgeführten Voraussetzungen und nach Anhörung der Einsprecher mittels anfechtbarer Verfügung die Baufreigabe. Solange diese Baufreigabe nicht rechtskräftig ist, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. 2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 504.-- zusammen Fr. 3'004.-- gehen zu 3/4 unter solidarischer Haftbarkeit zulasten von A._____, B._____, C._____, D._____ sowie E._____ und zu je 1/8 zulasten der Gemeinde X._____ sowie unter solidarischer Haftbarkeit von G._____, H._____ und I._____ und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 3. A._____, B._____, C._____, D._____ sowie E._____ haben unter solidarischer Haftbarkeit G._____, H._____ und I._____ netto im Sinne der Erwägungen mit Fr. 1'388.20 (inkl. MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. Die Gemeinde X._____ hat A._____, B._____, C._____ und D._____ sowie E._____ mit Fr. 303.50 (inkl. MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

- 24 - 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilungen]

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