

GR_GERICHTE R 2019 35 vom 1. September 2020

GR Gerichte, 2020-09-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_35

FR: GR_GERICHTE R 2019 35 du 1 septembre 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 35 del 1 settembre 2020

Regeste

Baugesuch | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 17. Januar 2019 hatte A._____ zudem ein Projektänderungsgesuch zum bewilligten Gebäude (MFH) auf Parzelle P.1._____ gestellt, welches den Anbau Erker Ost-/Westfassade betraf und hier nicht relevant ist. Diese Projektänderung wurde von der Gemeinde am 5. März 2019 bewilligt, mit dem Hinweis, dass sich die (konsumierte) anrechenbare Geschossfläche des bewilligten MFH dadurch auf 796.08 m² erhöhe.

E. 6

Mit (Baueinsprache-) Entscheid vom 12. März, mitgeteilt am 1. April 2019, wies die Gemeinde das Baugesuch (Z.2_____) im Sinne der Erwägungen für den 'Anbau Nebengebäude' zum bewilligten MFH (Z.1_____) ab. Die

- 3 - Verfahrenskosten wurden A._____ auferlegt und sie zur ausseramtlichen Entschädigung der Einsprecher verpflichtet.

E. 7

Dagegen erhob A._____ (Beschwerdeführerin) am 17. Mai 2019 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den Anträgen, der angefochtene Bauentscheid vom 12. März/1. April 2019 sei aufzuheben, das Baugesuch Z.2_____ zu bewilligen und die Baueinsprache abzuweisen. Eventuell sei das Baugesuch Z.2_____ an die Gemeinde zur Neu beurteilung zurückzuweisen. Im Falle der Gutheissung der vorstehenden Rechtsbegehren sei der Beschwerdeführerin für das vorinstanzliche Baueinspracheverfahren die von ihr dort beantragte ausseramtliche Entschädigung von Fr. 3'684.70 (inklusive MWST) zuzusprechen. Zur Begründung ihres Standpunktes führte die Beschwerdeführerin aus: Es gehe hier um einen klassischen Nebenbau im Sinne von Art. 39 und Art. 40 BG ohne zusätzliche AZ-pflichtige Räume. Deshalb sei auch keine neue Ausnützungsberechnung nötig gewesen. Das örtliche Bauamt habe am 5. Dezember 2018 bestätigt, dass das eingereichte Baugesuch vom 3. Dezember 2018 (Z.2_____) vollständig sei. Die Räume im geplanten Nebenbau seien schon objektiv nicht zu Wohn- und Arbeitszwecken geeignet. Zwei Lagerräume mit Weinkeller gehörten zu den Maisonnettewohnungen im DG des MFH (Nrn. 5 und 6). Die Baubewilligung Z.1_____ für das MFH mit UN-Garage auf Parzelle P.1._____ sei rechtskräftig erteilt worden. Die Beschwerdeführerin wolle hier einen eingeschossigen Anbau auf der Südseite der UN-Garage erstellen. Dieser liege vollständig unter dem gewachsenen Terrain. Wegen der Hanglage von Parzelle P.1._____ führe der geplante Anbau auf der Südseite der

UN-Garage zu einer natürlichen Terras- sierung des Vorgartenlandes des MFH. Zwischen der Südfassade des MFH und der Südfassade des geplanten Anbaus bestehe eine Staffelung von 14.15 m bzw. 15.75 m. Art. 39 und 40 BG seien verletzt. Der geplante Anbau umfasse zwei Sauna-/Sporträume mit WC/Dusche und zwei La-

- 4 - gerräume und dazugehörige Korridore/Vorplätze. Es seien somit keine Wohnräume, sondern Wohnungsnebennutzflächen nach SIA 416 geplant. Gemäss VGU R 15 7 seien solche Gebäude mit Bezug auf die Gebäude- und Grenzabstände privilegiert und müssten nicht in die Gebäudelänge einbezogen werden. Sie seien für Nachbarn weniger immissionsträchtig als Wohn- und Gewerberäume. Massgebend sei, dass es sich dabei um Ge- bäudeteile untergeordneter Natur handle und sie für die Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausübten. Diese Räume träten nach aussen nur geringfügig in Erscheinung (begrenzte Grundfläche, eingeschossig). Es sei daher eine Privilegierung bei den Abstandsvorschriften gerechtfertigt. Nicht nötig sei, dass die Anbaute keinen direkten Zugang zum Hauptgebäude habe (VGU R 04 90). Hier seien die Voraussetzungen für eine Nebenbaute erfüllt. Im Baugesetz sei keine Begrenzung der Grundfläche für Nebenbauten festge- legt worden. Der Anbau sei zudem eingeschossig. Art. 37 BG betreffend Nichtanrechenbarkeit von Geschossflächen sei ver- letzt. Keller- und Lagerräume, Korridore, Treppen und Lifte erschlossen nicht anrechenbare Geschossflächen und Hallenbäder, Sport- und Sauna- anlagen würden nicht angerechnet. Der geplante Anbau habe keine anre- chenbaren Räume, wie Sauna-/Sporträume mit WC/Dusche, zwei La- gerräume mit separatem Weinkeller plus dazugehörige Korridore/Vor- plätze. Dessen Räume seien völlig ausserhalb des Mehrfamilienhauses und nicht direkt von Wohnungen her zugänglich, sondern nur über die UN- Garage von aussen zu erreichen. Der Nebenbau an der Südseite liege ca. eine halbe Geschossfläche unterhalb des gewachsenen Terrains (Souter- rain/halbes UG). Diese Räume seien somit wegen ihrer Belichtung und Be- sonnung für Wohnzwecke nicht geeignet. Die Saunaanlagen seien fest eingebaut. Deren Umnutzung wäre bewilli- gungspflichtig. Im Mehrfamilienhaus befänden sich sechs Wohnungen, da- von zwei (Nr. 2 im EG mit 115.3 m² Geschossfläche und Nr. 3 im 1. Ober- geschoss mit 101.9 m² Geschossfläche) ohne Sauna-/Sportanlagen. Die

- 5 - Ergänzung mit zwei weiteren Anlagen stehe nicht im Missverhältnis zum Raumprogramm dieser zwei Wohnungen und der anrechenbaren Ge- schossflächen des Mehrfamilienhauses insgesamt. In den Lagerräumen gebe es keine grossflächigen Fenster oder Vorplätze. Hier halte das bewilligte Mehrfamilienhaus gegenüber Parzelle Parzelle P.2.____ (Kindermann) einen Grenzabstand von 6.185 m und gegenüber der Parzelle Parzelle P.3.____ (StWEG Casa F.____) einen Abstand von 8.335 m ein. Anwendbar seien hier Art. 7 Abs. 1 und der Anhang 1 zur IVHB in Verbin- dung mit Art. 66 BG. Der Grenzabstand sei somit die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Hier seien der Hauptbau und der Nebenbau als separate einzelne Bauten zu qualifizieren, bedingt durch die gestalterische Erscheinung der Baukörper. Der geplante Anbau weise gegenüber der Südfassade des Mehrfamilienhauses eine Staffelung von 14.15 m bzw. 15.75 m auf und werde vollständig unter dem gewachsenen Terrain an die bewilligte UN-Garage angebaut. Das neue Bauprojekt sei nicht mit der Fassade und dem Baukörper des Mehrfamili- enhauses verbunden und von diesen vollständig räumlich getrennt. Es trete als freistehender Baukörper in Erscheinung. Es sei somit betreffend Grenz- abstand gegenüber den Parzellen Parzelle P.2.____ und Parzelle P.3.____ irrelevant, ob der geplante Anbau ein Nebenbau sei oder nicht. Art. 40 Abs. 2 BG sei nicht

anwendbar, da die Fassaden nicht verbunden seien und der geplante Anbau nicht die Fassade des Mehrfamilienhauses verlängere. Konkret gehe es um einen eingeschossigen Nebenbau ohne Wohn- und Schlafräume. Es sei somit nach Art. 42 Abs. 4 BG ein Flachdach zulässig. Das Flachdach dürfe als begehbare Terrasse genutzt werden (PVG 1995 Nr. 21). Das rechtskräftig bewilligte Terrain des Mehrfamilienhauses und der UN-Garage werde nicht überragt.

- 6 - Das Mehrfamilienhaus halte die Gebäudehöhe ein. Als freistehende Nebenbaute sei diese separat zu beurteilen und einzeln zu messen. Talseitig messe die Gebäudehöhe 1.92 m ab gewachsenem Terrain. Sie sei somit weniger als 3.5 m hoch und daher zu Recht bewilligt worden. Hier sei Art. 73 Abs. 1 KRG anwendbar. Verlangt werde somit die Einfügung ins Ortsbild und in die architektonische Gestaltung. Die freistehende Nebenbaute verstärkte nicht das Volumen des bewilligten Mehrfamilienhauses. Alles liege unter dem bewilligten Terrain. Bei Gutheissung der vorliegenden Beschwerde wäre die Einsprache un begründet gewesen und somit der Beschwerdeführerin eine angemessene ausseramtliche Entschädigung im Baueinspracheverfahren zuzusprechen (Fr. 3'684.70 inkl. MWST). Dafür gebe es eine gesetzliche Grundlage (Art. 96 Abs. 2 KRG).

E. 8

In ihrer Vernehmlassung vom 25. Juni 2019 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) kostenfällig die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung ihres Standpunktes führte die Beschwerdegegnerin aus: Die Gestaltung der Räume im Bauvorhaben verunmöglichten nicht deren Nutzung als Wohnräume. Es seien jetzt schon eigene WC- und Duschanlagen und grosszügige Fenster eingebaut worden, weshalb – unabhängig von der Bezeichnung – AZ-pflichtige Räume geschaffen werden sollten. Es liege eine unzulässige Erweiterung des Hauptbaus zwecks Erstellung zusätzlicher Wohnräume vor. Die geplanten Räume könnten als selbstständige Wohneinheiten genutzt werden, weswegen sie AZ-pflichtig seien. Da sei es egal, ob zwei der vier geplanten Räume eine fest eingebaute Sauna erhielten. Die Räume seien objektiv als Wohnräume nutzbar und zwar alle vier Räume. Die Realisierung einer begehbaren Dachterrasse

- 7 - solle zweifellos den Bewohnern des Hauptgebäudes zur Verfügung stehen, was auch auf einen Ausbau des Hauptgebäudes hinweise. Vorliegender 'Anbau Nebengebäude' sei gesamthaft mit dem Hauptgebäude zu beurteilen, als Bestandteil desselben. Die Lagerräume verfügten über sehr grosse Fenster. Daraus könnten mit wenigen Eingriffen Wohnräume erstellt werden. Der Anbau sei aus Sicht der Nachbarn Bestandteil des Hauptgebäudes und hänge mit diesem zusammen. Bei der Berechnung der Grenz- und Gebäudeabstände nach Art. 40 BG sei, weil hier ein Bestandteil des Hauptbaus erstellt werden solle, das gesamte Gebäude hinzuzuziehen. Die UN-Garage sei Bestandteil des Hauptgebäudes und daran werde der 'Anbau Nebengebäude' angebaut und sei auch insoweit damit verbunden, als Hauszugänge von der Tiefgarage her möglich seien und die Dachkonstruktion mit der Decke der Tiefgarage verbunden sei. Der geplante Bau sei richtigerweise Bestandteil des Hauptgebäudes und somit würden die Gebäudehöhen verletzt. Talseitig betrage die massgebende Terrainkote 1'140.17 m.ü.M, was talseitig eine Gebäudehöhe von 14.71 m statt den zulässigen 12 m (9 + 3 m) gemäss Art. 26 und Art. 41 BG ergebe. Werde das Gebäude richtigerweise als Bestandteil des Hauptgebäudes betrachtet, werde die schon bestehende massige Erscheinungsform noch verstärkt. Faktisch werde das Hauptgebäude um ein Stockwerk erhöht. Falls die Einsprechenden im Falle des Unterliegens zu einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die

Gesuchstellenden verpflichtet werden könnten, sollte dies auch umgekehrt gelten, da ein obsiegender Einsprecher sonst seine Kosten selber tragen müsste, was den allgemeinen Verfahrensregeln widerspräche. Das kommunale Gebührengesetz sehe in Art. 9 vor, dass eine allfällige ausseramtliche Entschädigung nach Obsiegen auferlegt werde und im Einspracheverfahren vor Gemeindebehörden ausseramtliche Kosten zugesprochen würden, sofern sie auf-

- 8 - grund der Sach- und Rechtslage als notwendig und angemessen erschienen. Angesichts der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin bereits einmal ein fast identisches Baugesuch eingereicht habe und die heutigen Beschwerdegegner erneut einen Rechtsanwalt bereits im kommunalen Verfahren hätten beiziehen müssen, sei die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung absolut gerechtfertigt gewesen, auch wenn dies in Art. 96 KRG nicht ausdrücklich versprochen sei.

E. 9

Die Einsprecher (Beschwerdegegner) beantragten in ihrer Stellungnahme vom 27. Juni 2019 ebenfalls kostenfällig die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung ihrer Standpunkte führten die Beschwerdegegner aus: Das Mehrfamilienhaus mit UN-Garage samt Nebengebäude seien rechtskräftig bewilligt (Z.1_____). Die bewilligten Bauten hätten ein massives Volumen, vier Geschosse und eine grosse UN-Garage. Der nachgesuchte 'Anbau Nebengebäude' (Z.2_____) würde unmittelbar an die UN-Einstellhalle angebaut und sei 8.66 m breit und 20 m lang. Der Abstand zur Parzelle P.4._____ betrage 3.5 m. Zudem sei ein Vordach geplant, dieses rage 1 m in den Grenzabstand hinein. Vor dem Gebäude zu den Parzellen P.4._____ und P.5._____ sei je ein Ruheplatz geplant. Die Umfassungsmauer sei direkt an die Grenze der Parzellen P.4._____ und P.5._____ geplant. Von den vier Räumen würden die äusseren Einheiten als Sauna/Sportraum mit WC/Dusche bezeichnet, die inneren Einheiten als Lager mit Weinkeller beschrieben. Diese Bauteile seien in sich abgeschlossen und gefangen. Die Fassaden seien mit grossen Fenstern bzw. Zugängen versehen, über welche die Vorplätze (Ruheplätze, Bepflanzungen) erreicht werden könnten. Das Dach des geplanten Anbaus solle bepflanzt und zugänglich gemacht werden. Jedenfalls sei ein Geländer auf dem Flachdach geplant.

- 9 - Das Bauprojekt entspreche fast gänzlich dem Baugesuch Nr. Z.3._____, welches am 1., mitgeteilt am 24. Februar 2011, rechtskräftig abgewiesen worden sei. Es stimme nicht, dass hier eine wohnungsexterne Nebennutzfläche im Sinne von SIA-Norm 416 vorliege. Es liege eine Erweiterung des rechtskräftig bewilligten Mehrfamilienhauses gemäss Baugesuch Z.1_____ vor. Mit den neuen Einheiten werde zusätzlicher nutzbarer Raum für das Mehrfamilienhaus geschaffen. Der Anbau sei mit der Nutzung des Hauptgebäudes verbunden, verfüge über direkte interne Zugänge vom Haus durch die UN-Garage und sei auch über die neu zu erstellende Treppe nach aussen zu erreichen. Das Dach sei begehbar und solle daher einer Nutzung zugeführt werden. Gemäss Ansicht 'Süd' in den Plänen sei ersichtlich, dass sich das Gebäude aus Sicht der Parzellen P.4._____ und P.5._____ als Einheit präsentiere. Im UG und 1. OG seien bereits Saunen und Sportanlagen, im DG sogar zwei Saunen und Sportanlagen vorgesehen. Die Bezeichnung weiterer Räumlichkeiten als Sauna und Sportanlage sei nicht realistisch. Würde das Bauprojekt separat nur als An- und Nebenbaute betrachtet, könnten mit gestaffelten und etappierten Baugesuchen leicht die Vorschriften der Wohnzone B umgangen werden. Weil sich die geplanten Räumlichkeiten auch als Wohnräume nutzen liessen, wären die Angaben für die AZ-Berechnung gemäss Art. 36 BG und die Gebäudehöhe gemäss Art. 41 BG notwendig gewesen, weil Flächen in

Nebenbauten gemäss Art. 37 BG grundsätzlich anrechenbar seien. Die Wohnzone B habe eine maximale AZ von 0.55. Berechnungen dazu fehlten. Für eine Befreiung von der AZ komme es nicht auf die Bezeichnung von Räumen, sondern auf das objektive Kriterium der Ausbaubarkeit und der Eignung an (VGU R 15 7). Die Ausgestaltung der vier Räume sei ähnlich

- 10 - einer kleinen Wohnung. Die Anordnung grosser Fenster und Zugangstüren seien atypisch. Die Eignung als Wohn- und Schlafräume mit Vorplätzen sei hier klar gegeben. Die geplanten Räume seien durch Trennwände untereinander und durch eine Umfassungsmauer gegenüber Dritten abgeschlossen. Für den Ausbau seien sie objektiv bestens geeignet. Es sei schon eine Vielzahl von Sauna- und Sportanlagen im Mehrfamilienhaus vorhanden. Die 'Lagerräume' wären nur von der AZ befreit, wenn sie zu einer Wohnung gehörten, was nicht zutreffe. Die Grenz- und Gebäudeabstände von Art. 39 und 40 BG seien verletzt. Sie seien anwendbar, weil hier Wohn- und Schlafräume vorhanden seien. Somit sei keine Privilegierung bei Höhen- und Längenvorschriften erlaubt. Die Räume hätten keine untergeordneten Hilfsfunktionen. Das Gebäude hätte den normalen Grenzabstand von 5 m laut Wohnzone B gemäss Art. 26 BG einzuhalten. Der Grenzabstand der Fassade von bloss 3.5 m verletze die Bauvorschriften. Das geplante Vordach und die drei Abgrenzungsmauern zwischen den Vorplätzen der Einheiten würden ohnehin die Grenzabstände, selbst denjenigen von 3.5 m gemäss Art. 39 BG (sowie Art. 40 Abs. 1 und 2 BG wegen des Mehrlängenzuschlags) verletzen. Die Länge von 20 m sei die Mehrlänge. Erlaubt sei 15 m. Ein Fünftel der Mehrlänge von 5 m, also 1 m, sei zusätzlich zum geltenden Grenzabstand einzuhalten. Somit sei ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Das Flachdachverbot sei anwendbar, weil Wohn- und Schlafräume vorhanden seien. Die Erweiterung des Gebäudes wie geplant würde faktisch zu einer Erhöhung der Geschossanzahl führen (fünf statt vier Geschosse). Die Gebäudehöhe von 9 m gemäss Art. 41 BG (hier bergseits) würde massiv überschritten. Art. 73 Abs. 1 KRG sei verletzt. Die Gemeinde habe korrekt fest-

- 11 - gehalten, das bewilligte Gebäude wirke sehr massiv. Zutreffend sei, dass das Gebäude massiv und plump werde. Es sei eine Übernutzung geplant. Die Parzelle P.1._____ habe nur eine Fläche von 1'330 m². Die Überbauung mit fünf Geschossen sei für die Umgebung atypisch. Durch den geplanten Gebäudeteil würde eine grosse Fläche über das gewachsene Terrain hinaus erstreckt. Wenn die Beschwerdeführerin die Existenz einer gesetzlichen Grundlage für die Zusprechung einer ausseramtlichen Entschädigung bestreite, aber eine solche für den Fall der Gutheissung der Beschwerde bzw. der Abweisung der Einsprache fordere, führe sie die eigene Argumentation ad absurdum. Das kommunale Gebührengesetz (Art. 9 GebG) kenne im Einspracheverfahren vor den Gemeindebehörden die Zusprechung der ausseramtlichen Kosten, wenn diese aufgrund der Sach- und Rechtsfrage geboten seien. Die von der Gemeinde zugesprochene Entschädigung sei daher gerechtfertigt gewesen.

E. 10

Mit Replik vom 2. September 2019 hielt die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen und Standpunkten in der Beschwerde fest.

E. 11

Mit Dupliken vom 30. September 2019 (Beschwerdegegner) und 8. Oktober 2019 (Beschwerdegegnerin) wurden die bisher gestellten Anträge auf kostenfällige Abweisung

der Beschwerde unverändert bestätigt. Auf die weiteren Vorbringen und Argumente der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der (Baueinsprache-) Entscheid vom 12. März/1. April 2019, worin die Beschwerdegegnerin das Baugesuch

- 12 - (Z.2 _____) betreffend 'Anbau Nebengebäude' der Beschwerdeführerin zum bereits rechtskräftig bewilligten Mehrfamilienhaus (Z.1 _____) auf Parzelle P.1. _____ im Sinne der Erwägungen abwies und damit die Einsprache der benachbarten Beschwerdegegnerin guthiess, wobei der Beschwerdeführerin die Verfahrenskosten auferlegt und sie zur Zahlung einer ausseramtlichen Entschädigung an die Einsprecher verpflichtet wurde. Es geht hier somit um die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids samt der daraus resultierenden Kosten- und Entschädigungsfolge im Einspracheverfahren. 1.2. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegend angefochtene kommunale Entscheid vom 12. März/1. April 2019 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten. 2.1. In materieller Hinsicht gilt es zunächst zu prüfen und zu beurteilen, ob es sich bei den vorgesehenen Räumen des geplanten 'Anbau Nebengebäude' um anrechenbare Geschossflächen gemäss Art. 37 des kommunalen Baugesetzes (BG) der Beschwerdegegnerin handelt (nachfolgend E.2.2). Danach ist das geplante Gebäude baurechtlich zu qualifizieren, ob es sich dabei tatsächlich um eine 'An- und Nebenbaute' nach Art. 39 BG handelt (E.2.3). Es folgt die Überprüfung der Einhaltung der gesetzlichen Gebäu-

- 13 - dehöhe (Art. 41 BG), des Grenzabstands (Zonenschema Art. 26 BG), der Gebäudelänge inkl. Mehrlänge (Art. 26 i.V.m. 40 BG) sowie der Dachform (Art. 42 BG) der geplanten Baute (E.2.4). Weiter wurde die Frage der Ästhetik (laut Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG: BR 801.100] bzw. der Gesamtwirkung und Gestaltung der geplanten Baute mit Blick auf den Orts- und Landschaftsschutz (Art. 43 BG) gestellt und ist somit hier – soweit erforderlich – zu beantworten (E.2.5). Schliesslich hat das Gericht auch noch über die Gesetzeskonformität und Vertretbarkeit der beanstandeten Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin im Einspracheverfahren zu befinden (E.2.6). Ganz generell gilt es an dieser Stelle schon klärend festzuhalten, dass die einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzes der Beschwerdegegnerin zum vorliegenden Bauvorhaben auf der Südseite der Bauparzelle P.1. _____ im Zonenschema (Art. 26 BG) enthalten und geregelt sind; so ist die Ausnutzungsziffer [AZ] mit 0.55, der Grenzabstand mit 5 m (ohne Mehrlängenzuschlag) und die Gebäudehöhe mit 9 m [bergseits] für die konkret (Gesuch 'Anbau Nebengebäude') massgebende Wohnzone B aufgeführt. 2.2. In Art. 37 BG wird die anrechenbare Geschossfläche wie folgt definiert: Als anrechenbare Geschossfläche (aGF) gilt die Summe

aller oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen inklusive ihrer Erschliessungsflächen (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. Nicht angerechnet werden zudem: (Auswahl) a) zu Wohnungen gehörende Keller- und Lagerräume; b) ... c) ... 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) alle dem Gewerbe dienenden Lagerräume, die unter Terrain liegen. Als unter Terrain gelten jene Geschosse, deren Kanten Oberkante Decke an keinem Punkt mehr als 1.20 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen. Ausgenommen sind Einfahrten und Zugänge bis 6.00 m Breite.

- 14 - i) ... k) Der Wortlaut von Art. 37 Abs. 1 BG verlangt als Grundsatz die Anrechenbarkeit aller Geschossflächen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer (AZ). Daneben stipuliert Abs. 2 gewisse Ausnahmen von der Anrechenbarkeit. Das Kriterium der Ausbaubarkeit ist eine Selbstverständlichkeit, die sich schon aus dem Grundsatz der Anrechenbarkeit aller Geschossflächen ergibt. Neben das Kriterium des Dienens tritt somit alternativ jenes der Eigenschaft. Folglich gehört auch ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnutzung. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient beziehungsweise hierfür ausbaubar ist, muss aufgrund seiner objektiven Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden; ohne Belang ist auch der Ausbaustandard (so bereits: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 15 14 vom 1. September 2015 E.3b, R 11 18 vom 15. November 2011 E.2a, R 10 41 vom 7. Dezember 2010 E.3 und R 05 96 vom 22. November 2005 E.2b) und somit auch, ob die Saunaaanlage bereits fest eingeplant ist. Es geht also vorliegend um die 'Ausbaubarkeit zu Wohn- und Arbeitszwecken'. Dabei muss jeder in Frage kommende Raum einzeln beurteilt werden. Dies setzt der Vergleichbarkeit eines Bauvorhabens mit anderen Baugesuchen enge Grenzen (vgl. dazu den ähnlich gelagerten Fall in W. _____ in VGU R 15 25 vom 25. August 2015). Hier soll – entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin – nicht eine Nebenbaute ohne Wohn- und Schlafräume erstellt werden; insgesamt vier Räume, die äusseren Einheiten als Sauna/Sportraum mit WC/Dusche, die inneren Einheiten als Lager mit Weinkeller bezeichnet. Die Bauteile sind in sich abgeschlossen und mit grossen Fenstern – nicht etwa nur Fenster-

- 15 - schlitzen wie von der Beschwerdeführerin behauptet – bzw. Zugangstüren versehen, über welche die Vorplätze (Ruheplätze mit Bepflanzungen) erreicht werden könnten. Die Räume sind durch Zugänge aus der Tiefgarage direkt und auch von aussen von der Hauptbaute aus über Treppen und Ausstiege erschlossen. Zudem werden sie an die Frischwasserversorgung/Abwasserentsorgung, ans Telefonnetz, an die Kommunikation sowie ans Elektrische angeschlossen. Es handelt sich deshalb um AZ-pflichtige Räume, welche von Art. 37 Abs. 1 BG (aGF) klarerweise erfasst werden. 2.3. Die massgebenden Qualifikationskriterien für An-/Klein- und Nebenbauten werden in Art. 39 Abs. 1 und Abs. 2 BG wie folgt umschrieben: Freistehende Kleinbauten von max. 6.00 m² Grundfläche und max. 3.00 m Höhe auf dem gleichen Grundstück müssen zum Hauptgebäude einen Gebäudeabstand von mindestens 2.50 m einhalten. Für freistehende und angebaute

eingeschossige Nebenbauten ohne Wohn- und Schlafräume und Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Zweckbestimmung von höchstens 3.50 m Gebäudehöhe gilt ein Grenzabstand von 2.50 m. Für höhere eingeschossige Gewerbebauten muss der Grenzabstand um das Mass der Mehrhöhe vergrössert werden. An- und Nebenbauten werden, wenn sie keine Wohn- und Arbeitsräume enthalten und eine gewisse Kubatur nicht überschreiten, in den kommunalen Baugesetzen regelmässig mit Bezug auf die Gebäude- und Grenzabstände privilegiert und müssen vielfach nicht in die Gebäudelänge einbezogen werden, da sie für die Nachbarn weniger immissionsträchtig sind als Wohn- und Gewerberäume. Damit eine Anbaute als solche anerkannt werden kann, muss sie die Voraussetzungen dafür dauerhaft erfüllen. Massgebend ist für Anbauten lediglich, dass es sich bei ihnen um Gebäudeteile untergeordneter Natur handelt, die für die jeweiligen Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausüben. Sie treten gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung, da sie eine begrenzte Grundfläche aufweisen und immer eingeschossig sein müssen. Dadurch besitzen sie für die Nachbarn nur ein geringfügiges Störpotential, was wiederum die Privilegierung bei den Abstands Vorschriften rechtfertigt. Entgegen der in PVG 1989 Nr. 23 ohne

- 16 - nähere Begründung geäusserten Ansicht gehört dazu nicht, dass eine Anbaute keinen direkten Zugang zum Hauptgebäude hat. Durch ein solches Erfordernis würde nämlich die Ausübung der Hilfsfunktion der Anbaute vielfach verunmöglicht oder unnötig erschwert (vgl. Praxisänderung zu PVG 1989 Nr. 23 im Urteil [VGU] R 04 90 vom 22. Februar 2005 E.2, erneut bestätigt in R 15 7 vom 1. September 2015 E.2b). Hier geht es nicht bloss um Gebäudeteile untergeordneter Natur, die für die jeweiligen Hauptbauten eine Hilfsfunktion ausüben. Der nachgesuchte 'Anbau Nebengebäude' Z.2_____ soll unmittelbar an die UN-Einstellhalle angebaut und mit ihr auch funktionell verbunden werden (Projektänderung an der UN-Einstellhalle durch den Ausbruch der Verbindungstüren und den Einbau neuer Mauern auf der West- und Ostseite der UN-Garage /Einstellhalle; vgl. Akten Beschwerdegegnerin [act.-Bg] 4 [Bauvisierplan]; act.-Bg 5 [Kataster-/Situationsplan] sowie act.-Bg 8 [Fassadenplan/Schnitt A-A]). Der 'Anbau Nebengebäude' ist 8.66 m breit und 20 m lang geplant. Von einer begrenzten Grundfläche kann bei 173.20 m² keine Rede sein. Sogar dann, wenn man den geplanten Bau nicht zusammen mit der Hauptbaute, sondern für sich allein betrachten würde, was hier wegen der baulichen und funktionellen Verbindung nicht zulässig ist, wäre die begrenzte Grundfläche eines Gebäudeteils untergeordneter Natur weit überschritten. Ebenso kann nicht gesagt werden, die geplante Baute trete gegen aussen nur geringfügig in Erscheinung. Zwar liegt sie unter dem für die Hauptbaute mit Baubewilligung Z.1_____, jedoch nicht unter dem ehemals gewachsenen Terrain. Zudem soll eine Abgrabung erfolgen, welche zu den Vorplätzen grosszügige Glastüren und -fenster ermöglicht. Weiter ist ein Vordach geplant, welches 1 m in den Grenzabstand hineinragt (vgl. Pläne Grundrisse UG/Ebene 1 und EG/Ebene 2 zum Baugesuch Z.2_____ in act.-Bg 10). Vor dem Gebäude zu den Parzellen P.4._____ und P.5._____ ist je ein Ruheplatz geplant und eine Umfassungsmauer direkt an die Grenze von Parzellen P.4._____ und P.5._____. Das Dach des geplanten Anbaus solle bepflanzt

- 17 - und zugänglich gemacht werden; es ist ein Geländer auf dem Flachdach geplant, was bedeutet, dass es einer Funktion (Terrasse) zugeführt werden soll. Eine Qualifikation als Anbau- oder Nebenbaute nach Art. 39 BG fällt damit eindeutig ausser Betracht. 2.4. Die Einhaltung der Gebäudehöhe, des Grenzabstands und der Dachform werden in den Art.

40-42 BG i.V.m. Art. 26 BG (Zonenschema) bestimmt: Art. 26 BG (Gemäss Zonenschema) Der Grenzabstand in der Wohnzone B beträgt 5.00 m. Die Gebäudehöhe in der Wohnzone B beträgt bergseits 9.00 m und talseits 12.00 m.

Art. 40 BG (Mehrlängen)

Der in der betreffenden Zone vorgeschriebene Grenzabstand ist um 1/5 der Mehrlänge, höchstens aber um 5.00 m zu vergrössern, wenn die Seite eines Gebäudes in den Wohnzonen A und B länger als 15.00 m [...] ist. Wird eine Fassade durch eine Nebenbaute verlängert, so ist die gesamte Fassadenlänge für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgebend. Gegenüber dem Neubau wird der Zuschlag jedoch zum Grenzabstand gemäss Art. 39 hinzugerechnet. Art. 41 BG (Gebäudehöhe) Als Gebäudehöhe gilt der grösste, in den äusseren Gebäudeecken lotrecht gemessene Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem höchsten Punkt des Daches. Die gesetzliche Gebäudehöhe ist bergseits einzuhalten, talseits darf sie bis zu 3.00 m überschritten werden. Art. 42 Abs. 4 BG (Dachformen) Flach- und Pultdächer sind nur für Nebenbauten zulässig. Die Baubehörde kann beim Vorliegen wichtiger Gründe Ausnahmen gestatten, wenn es das öffentliche Interesse zulässt. Die geplante Anbaute auf Bauparzelle P.1._____ ist nicht eingeschossig. Sie ist zusammen mit der Hauptbaute zu betrachten. Trotz der von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Staffelung von projektierter Baute und Hauptbaute stellt die geplante Baute quasi ein weiteres Wohngeschoss anschliessend an die UN-Einstellhalle dar, womit sich die Geschosshöhe von bisher vier auf fünf erhöht. Die Baute liegt auch nicht unter dem gewachsenen Terrain, sondern unter dem in der Baubewilligung für die Hauptbaute Z.1_____ bewilligten Terrain. Da jedoch beide Bauten zusammen zu beurteilen sind, ist jedenfalls das gewachsene Terrain vor der

- 18 - Hauptbaute massgebend. Damit ist, wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner richtig darstellen, die zulässige Gebäudehöhe von 12 m (talseits) nicht eingehalten (vgl. act.-Bg 10 zum Gesuch Z.2_____ mit Fassadenplan zum Gesuch Z.1_____ im Pli Z.1_____); es sei denn, man betrachtet die zu erstellende, richtigerweise als AZ-pflichtig zu qualifizierende Baute nicht zusammen mit der Hauptbaute, sondern isoliert. Nur dann wären die 3.5 m Höhe nach Art. 39 Abs. 2 BG eingehalten. Wie aber schon ausführlich dargelegt, ist hier objektiv von einer baulichen und funktionellen Einheit der zwei Gebäude (Baugesuche Z.1_____ und Z.2_____) auszugehen. Selbst wenn man dazu aber anderer Meinung wäre und eine isolierte Betrachtungsweise zuliesse, würde dies der Beschwerdeführerin im Resultat nichts nützen, müsste doch auch diesfalls die geplante Baute – die anrechenbare Geschossfläche laut Art. 37 Abs. 1 BG enthält – den Grenzabstand für Bauten in der Wohnzone B von 5 resp. 6 m (5 m + 1/5 Mehrlänge [1 m]) einhalten (Art. 26 i.V.m. Art. 40 Abs. 1 BG), was sie mit effektiv vorhandenem Grenzabstand von 3.5 m nachweislich nicht tut (siehe act.-Bg 4 und 5). Sodann gilt das Flachdachverbot laut Art. 42 Abs. 4 BG, weil hier AZ-pflichtige Wohnräume entstehen sollten. Das geplante Bauvorhaben 'Anbau Nebengebäude' der Beschwerdeführerin verletzt daher gleich in mehrfacher Hinsicht das kommunale Baugesetz, weshalb es von der Beschwerdegegnerin zu Recht als nicht bewilligungsfähig eingestuft und mit Entscheid vom 12. März/1. April 2019 abgelehnt wurde. 2.5. Die Kritik der Beschwerdegegnerin sowie der benachbarten Beschwerdegegner an der Ästhetik (inkl. baugestalterische Fragen; Art. 43 BG) der geplanten Baute ist für das Gericht ebenfalls nachvollziehbar. Die Frage, ob dem Einfügungsgebot von Art. 73 Abs. 1 KRG nachgelebt wurde, kann hier letztlich aber offenbleiben, da das geplante Bauvorhaben bereits aus den vorstehend angeführten Gründen

(E.2.2.-2.4) ohnehin zu Recht nicht be- willigt wurde und sich die Prüfung weiterer Verstösse deshalb erübrigt.

- 19 - 2.6. Zur beanstandeten Kosten- und ausseramtlichen Entschädigungsfolge im Einspracheverfahren zulasten der Beschwerdeführerin ist zum einen auf das allgemeine Gemeindegebührengesetz (GebG) vom 13. Juni 2010 und zum anderen auf Art. 96 Abs. 1-2 KRG (Verfahrenskosten) hinzuweisen. In Art. 9 GebG wird zu den 'ausseramtlichen Kosten' explizit bestimmt: 1Eine allfällige ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Ob- sigen und Unterliegen auferlegt. 2In Einspracheverfahren vor Gemeindebehörden werden ausseramtliche Kosten zuge- sprochen, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage als notwendig und angemessen erscheinen. 3In der Regel werden im Baubewilligungsverfahren vor den Gemeindebehörden keine aus- seramtlichen Kosten zugesprochen. Und in Art. 96 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 KRG wird allgemeinverbind- lich für alle Beteiligten zu den 'Verfahrenskosten' stipuliert: 1Die Gemeinden erheben für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. [...]. 2Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. [...]. Im Lichte dieser gesetzlichen Vorgaben – und unter Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Praxisänderung zu Art. 96 Abs. 2 KRG, wonach den Einsprechern in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich keine Verfahrenskosten (mehr) auferlegt werden dürfen (vgl. dazu VGU R 19 48 vom 22. Januar 2020 E.2.3.2 mit Verweis auf BGE 143 II 467; sowie VGU R 20 43 vom 1. September 2020 E.2.1.2 und E.2.2) – ist das Gericht hier zur Auffassung gelangt, dass Ziff. 3 im Dispositiv des angefochtenen Ein- spracheentscheids gestützt auf Art. 9 Abs. 2 GebG rechtskonform erlassen wurde und den bereits im Einspracheverfahren anwaltlich vertretenen Ein- sprechern (bzw. heutigen Beschwerdegegnern) zu Recht eine ausseramt- liche Entschädigung zugesprochen wurde. Die Erhebung von Verfahrens- kosten in Ziff. 2 desselben Entscheids gibt ebenfalls zu keinen Beanstan- dungen Anlass, weil die Beschwerdegegnerin dafür auf das Verursacher- prinzip im Sinne von Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG abstellen durfte.

- 20 - 3.1. Der angefochtene (Baueinsprache-) Entscheid vom 12. März/1. April 2019 ist rechtens, was zur Abweisung der Beschwerde vom 17. Mai 2019 führt. 3.2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Das Gericht er- achtet dabei vorliegend eine Staatsgebühr von Fr. 3'000.-- (zzgl. Kanzlei- auslagen) als dem Verfahrensaufwand angemessen und gerechtfertigt. 3.3. Aussergerichtlich hat die Beschwerdeführerin die anwaltlich vertretenen und obsiegenden Beschwerdegegner gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG für die durch den Rechtsstreit 'verursachten notwendigen Kosten' zu entschädi- gen. Mangels Einreichung einer Honorarnote (mit/ohne Honorarvereinba- rung) durch den Rechtsanwalt der Beschwerdegegner (RA Cavegn) setzt das Gericht die Parteienentschädigung nach freien Ermessen auf total Fr. 3'500.-- (inkl. MWST) fest. In diesem Umfang hat die Beschwerdeführerin den Beschwerdegegnern also aussergerichtlichen Ersatz zu leisten. Der Beschwerdegegnerin steht nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschä- digung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat.

- 21 - Demnach erkennt das Gericht:

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