

# GR\_GERICHTE R 2019 80 vom 5. Januar 2021

GR Gerichte, 2021-01-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2019\\_80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_80)

FR: GR\_GERICHTE R 2019 80 du 5 janvier 2021

IT: GR\_GERICHTE R 2019 80 del 5 gennaio 2021

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 18., publiziert am 22. Februar 2019, erliess der Gemeindevorstand D.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 21 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) über das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone mit einstweiliger Geltung bis 18. Februar 2021. Ziel derselben ist die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen abseits und am Rand des weitgehend überbauten Gebiets entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) und des kantonalen Richtplans (KRIP-S) vom 20. März 2018 sowie die Umsetzung der weiteren Vorgaben gemäss diesen Gesetzen. Bauvorhaben dürfen demnach nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen könnten. Baubewilligungen sind insbesondere dann zurückzustellen, wenn das Bauvorhaben Flächen beansprucht, die ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen oder potenzielle Verdichtungs- und Erneuerungsgebiete betreffen. Die Planungszone blieb unangefochten.

### E. 1.1

Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom

### E. 1.2

[Situation] und BG1-act. 1.3 [Grundriss EG] unter Berücksichtigung von BG2-act. 4 [prov. Ausführungsplan 1:50, wohl als Projektänderungsgesuch, nachträglich erstellt, nicht massstäblich]). Auf das Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach eine Privilegierung in Bezug auf die Gebäudelänge für offene Balkone durch das kommunale Baurecht vorgesehen resp. eingeführt werden müsste, wird nicht näher eingegangen, da eine diesbezügliche konkrete Normenkontrolle nicht beantragt worden bzw. nicht zu prüfen ist. Die Gebäude- und Firsthöhe beurteilt sich nach Art. 65 BG in Verbindung mit dem im Zonenschema in Art. 61 BG definierten Massvorschriften. Gemäss Art. 61 BG, Zonenschema, sind 8 m Gebäudehöhe und 10.6 m Firsthöhe erlaubt. Im vorliegenden Bauvorhaben gelangt zudem die Spezialvorschrift des geneigten Geländes zur Anwendung (Art. 61, Zonenschema). Sie lautet wie folgt: Bei Bauten im geneigten Gelände ergibt sich die zulässige Gebäudehöhe respektive Firsthöhe aus der maximalen Gebäudehöhe respektive der maximalen Firsthöhe und einem Zuschlag z. Der Zuschlag z entspricht der halben Höhendifferenz zwischen der

- 19 - gemittelten Fassadenhöhe der berg- und talseitigen Fassaden. Der maximale Zuschlag beträgt 3.0 m. Als Fassadenhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem gewachsenen Terrain und dem Schnittpunkt von Umfassungsmauer und Dachfläche. Die gemessene Gebäudehöhe ergibt 8.65 m, die gemessene Firsthöhe ca. 10.3 m, gemessen ab Oberkant (OK) Boden UG minus 2.8 m (BG1- act. 1.3 [Schnittplan]). OK Boden UG minus 2.8 m ist der Schnittpunkt mit dem gewachsenen Terrain. Damit ist die Firsthöhe auf jeden Fall eingehalten, ebenso die Gebäudehöhe, ist doch gemäss Spezialvorschrift ein maximaler Zuschlag von 3 m möglich, so dass die unstrittig im geneigten Gelände zu erstellende Baute auch eine Gebäudehöhe von 8.65 m betragen darf.

### **E. 1.3**

Die Durchführung eines Augenscheins gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG zur weiteren Beweismittelerhebung ist nicht notwendig, da sich die tatsächlichen Verhältnisse und der Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergeben und ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten sind.

### **E. 1.4**

Der prozessuale Antrag der Beschwerdeführer, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, ist vom Instruktionsrichter gestützt auf Art. 53 Abs. 2 VRG (Erteilung der aufschiebenden Wirkung mit Verfügung vom 31. Oktober 2019) bereits erledigt worden und somit vorliegend nicht Beschwerdethema.

## **E. 2**

F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ reichten am 15. April 2019 das Gesuch um Erstellung eines Zweifamilienhauses (je eine Wohnung von 4.5 Zimmern) auf Parzelle J.\_\_\_\_\_ (Eigentümer G.\_\_\_\_\_ ) in der Wohnzone 2 in H.\_\_\_\_\_, Gemeinde D.\_\_\_\_\_, ein. Die öffentliche Auflage des Bauvorhabens erfolgte in der Zeit vom 17. Mai 2019 bis zum 6. Juni 2019.

### **E. 2.1**

In materieller Hinsicht gilt es im Einzelnen die Rügen der Beschwerdeführer betreffend unzureichende (rechtliche) Erschliessung des Bauvorhabens (nachfolgend E. 2.1.1), unzulässige "spezielle Auflage" (E. 2.1.2), unzulässige Dimensionen des Bauvorhabens (E. 2.1.3), mangelhafte Abklärungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der Planungszone (E. 2.1.4) und mangelhafte Abklärungen im Hinblick auf die Zweitwohnungsgesetzgebung (E. 2.1.5) zu prüfen.

#### **E. 2.1.1**

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Das Land ist erschlossen, wenn unter anderem die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Diesen Grundsatz wiederholt Art. 72 KRG, wonach Neubauten nur bewilligt werden, sofern das Grundstück baureif ist (Abs. 1). Ein Grundstück gilt unter anderem dann als baureif, wenn das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird (Abs. 2). Damit ist die tatsächliche Erschliessung des Bauvorhabens ge-

- 15 - meint, bestritten war jedoch die rechtliche Absicherung der Zufahrt zum betroffenen Grundstück. Die Bauherrschaft hat am 9. Januar 2020 den am 27. Dezember 2019 öffentlich beurkundeten Grunddienstbarkeitsvertrag (mit vorbehaltloser Grundbuchanmeldung)

betreffend unter anderem die bereits bestehende Zufahrt zur Parzelle J.\_\_\_\_\_, dessen Abschluss sich seit dem Frühjahr 2019 hinausgezögert hat, eingereicht. Nach Art. 89 Abs. 3 KRG wird die Baubewilligung nur erteilt, wenn die erforderlichen Rechte für die Erschliessung des Bauvorhabens im Baugesuch nachgewiesen werden. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, die Baubehörde im Interesse der Effizienz davor zu bewahren, Bauvorhaben zu prüfen, die mangels (zivilrechtlicher) Bauberechtigung unter Umständen gar nicht zur Ausführung gelangen können (vgl. Arbeitshilfe zum KRG des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, Stand 1. Dezember 2010, S. 92 a.E.). Auch wenn die rechtliche Sicherstellung der Dienstbarkeit bei Erlass des Baubescheids noch nicht vorlag, handelte es sich damit um einen formal noch nicht vollzogenen, jedoch feststehenden Umstand, dass eine entsprechende dingliche Sicherung und auch die hinreichende Zufahrt in rechtlicher Hinsicht und in Nachachtung von Art. 89 Abs. 3 KRG sichergestellt ist. Mit der Einreichung des Dienstbarkeitsvertrages ist die diesbezügliche Rüge obsolet geworden und somit abzuweisen.

### **E. 2.1.2**

Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Entscheid betreffend Keller/Technikraum folgendes verfügt: Die Teilfläche des Kellers/Technik an der nordöstlichen/südöstlichen Gebäudeecke im Untergeschoss, welches unter die Garage ragt, wird nicht bewilligt und ist mit dem Bauvorhaben anderswo zu realisieren. Die bergseitige Gebäudewand im Untergeschoss ist auf der ganzen Länge auf der Flucht der 16-metrigten Gebäudelänge der Nordostfassade zu erstellen. Dabei handelt es sich nicht, wie die Gemeinde fälschlicherweise ausgeführt hat, um eine Auflage im technischen Sinn. Vielmehr hat die Gemeinde die betreffende Teilfläche des Kellers/Technik nicht bewilligt, welche zu einer Überschreitung der Gebäudelänge geführt hätte. Der Hin-

- 16 - weis, die Räume mit dem Bauvorhaben anderswo zu realisieren, ist eine Aufforderung zur Einreichung eines Projektänderungsgesuchs, falls an den Räumlichkeiten festgehalten werden will. Somit geht die Rüge der Beschwerdeführer diesbezüglich ins Leere.

### **E. 2.1.3**

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, dass die Gebäudelänge auf der Nordostfassade überschritten und die Garage nicht als eingeschossiger Anbau zu qualifizieren sei, da sie teilweise von einer Terrasse überdeckt werde und sich darunter Kellerräume befänden. Gleiches gelte auch für den nordwestlichen Balkon im Untergeschoss (recte: Erdgeschoss). Massgebend für die Gebäudelänge ist vorliegend Art. 61 des kommunalen Baugesetzes (BG), wonach die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone W2 16 m beträgt (Zonenschema in Art. 61 BG). Die Gebäudelänge wird auf der längsten Aussenseite gemessen (Art. 66 Abs. 1 BG). Eingeschossige Anbauten werden nur zur Gebäudelänge mitgezählt, wenn sie für sich allein die Länge von 6 m überschreiten (Art. 66 Abs. 2 BG; vgl. auch Art. 46 Abs. 4 BG). Massgebend für Anbauten ist, 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. Entgegen der in PVG 1989 Nr. 23 ohne nähere Begründung geäusserten Ansicht des Gerichts 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 des Verwaltungsgerichts [VGU] des Kantons Graubünden R 04 90 vom 22. Februar 2005 E. 2). Dies entspricht dem Begriff gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) – welche vorliegend allerdings nicht anwendbar ist - wonach Anbauten mit einem anderen Gebäude zusammengebaut sind, in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und

- 17 - nur Nebennutzflächen enthalten. Um die Privilegierung von Anbauten zu rechtfertigen, muss das kantonale Recht deren Dimensionen beschränken, was in Art. 66 Abs. 2 BG erfolgte (vgl. Erläuterungen der IVHB, Stand am 3.9.2013, S. 4; Ziff. 2.3 des Anhangs 1 zur IVHB). Ein Geschoss ist definitionsgemäss ein durch Wände und Decken begrenzter Ausschnitt eines Gebäudes (vgl. zu Ziffer 6 des Anhangs 2 zur IVHB). Damit handelt es sich bei der Garage aber klar um eine eingeschossige Anbaute im Sinne von Art. 66 Abs. 2 BG, welche auf der Nordostfassade eine Länge von 6 m aufweist, damit die vorgegebene Länge einhält und somit nicht zur Gebäudelänge hinzuzurechnen ist. Der Balkon stellt zudem kein Gebäude resp. Geschoss dar, da er offen ist und keine Umfassungswände aufweist. Mithin fehlt es an dem begriffsnotwendigen horizontalen und vertikalen Abschluss. Damit ist zu prüfen, ob es sich beim offenen Balkon um einen vorspringenden Gebäudeteil handelt. Das kommunale Baurecht definiert den Begriff der vorspringenden Gebäudeteile nicht bzw. erläutert nicht, wie solche Gebäudeteile im Zusammenhang mit der Gebäudelänge zu handhaben sind. Gemäss Art. 67 Abs. 4 BG werden aus(k)ragende Gebäudeteile wie offene Balkone nur soweit zum Grenz- und Gebäudeabstand hinzugerechnet, als sie gewisse Masse nicht überschreiten. Dies entspricht auch der IVHB, wonach vorspringende Gebäudeteile bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht berücksichtigt werden, was sich aus der Definition der Fassadenflucht ergibt (vgl. Erläuterungen der IVHB, Stand am 3.9.2013, S. 7). Vorliegend ragt der Balkon jedoch über die Nordwestseite des Gebäudes hinaus und betrifft damit deren Fassade. Damit hat der Balkon auch keine Relevanz betreffend die Nordostfassade. Auch wenn der Ansicht der Beschwerdeführer gefolgt werden sollte, wonach der Balkon für die Nordostfassade massgebend sei, so gilt es festzuhalten, dass die Bündner Gemeinden in weiten Bereichen des Bauwesens und der Raumplanung autonom sind (BGE 128 I E. 2b). Eine Gemeinde ist in Bezug auf all jene Fragen auto-

- 18 - nom, welche das kantonale Recht nicht abschliessend ordnet, sondern ganz und teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei einen relativ wesentlichen Entscheidungsspielraum einräumt (BGE 128 I 3 E. 2a mit Hinweisen). Dabei bezieht sich die Gemeindeautonomie nicht nur auf die Rechtssetzung, sondern auch auf die Rechtsanwendung und –auslegung, sofern die anwendbare Bestimmung dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das Verwaltungsgericht hat entsprechende Normen zurückhaltend anzuwenden und auszulegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Dahingehend erscheint der Entscheid der Beschwerdegegnerin nachvollziehbar und vertretbar. Aufgrund der Erwägungen ist die gemäss kommunalem Baugesetz maximale mögliche Gebäudelänge von 16 m damit auf der Nordostfassade eingehalten (BG1-act.

#### **E. 2.1.4**

Die Beschwerdeführer haben im Zusammenhang mit der Planungszone keinerlei Anträge gestellt. Weder verlangten sie die akzessorische Überprüfung derselben noch beantragten sie, dass das Bauvorhaben der Planungszone zu unterstellen sei. Deshalb ist auf ihre im

Übrigen unzutreffenden Ausführungen in den Rechtsschriften nicht näher einzugehen. Ziel der Planungszone vom 18. Februar 2019 über das gesamte Gemeindegebiet ist die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen abseits und am Rand des weitgehend überbauten Gebiets entsprechend den Vorgaben von Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie des kantonalen Richtplans KRIP-S vom 20. März 2018. Die Planungszone blieb unangefochten. Eine akzessorische Prüfung der Planungszone wäre hier nicht möglich, zumal diese rechtens erlassen worden ist. Eine solche Prüfung wäre nur dann möglich, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft hätte geben können und er damals keine Möglichkeit gehabt hätte, seine Interessen zu verteidigen oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert hätten, dass das öffentliche Interesse an der auferlegten Eigentumsbeschränkung - 20 - dahingefallen sein könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.123/2005 vom 10. November 2005 E. 3.5). Dies ist hier nicht der Fall. Die Planungszone widerspricht auch nicht übergeordnetem Recht. Auch wenn die Beschwerdeführer geltend machen, dass eine Baubewilligung nicht hätte erteilt werden dürfen, da der Auszonungsbedarf betreffend die streitbetreffende Parzelle ausgewiesen sei, so ist festzuhalten, dass dies gerade mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen sein dürfte. Auch wenn auf die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer eingegangen würde, wäre der Vorwurf der mangelhaften Abklärung der Vereinbarkeit mit der Planungszone ganz klar zu entkräften: Die Planungszone hat zwei Hauptziele, nämlich die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen. Das Bauvorhaben widerspricht dem Ziel der Planungszone nicht. Es steht im Gegenteil mit den mit der Planungszone beabsichtigten Zielen im Einklang. Die Parzelle J.\_\_\_\_\_ liegt direkt angrenzend und umgeben von überbauten Grundstücken im Wohnquartier H.\_\_\_\_\_. Mit dem Bauvorhaben wird zudem ein Teil der noch bestehenden Baulücke geschlossen. Es schafft keine neue Baulücke und hat keine Zerstückelung potentieller Auszonungsflächen zur Folge. Auch stimmt das Bauvorhaben mit den rechtskräftigen Planungen und Vorschriften der Gemeinde überein. Damit entspricht das Bauvorhaben den Anforderungen der Planungszone.

#### **E. 2.1.5**

Es bleibt zu klären, ob das Bauvorhaben der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Rechtsmissbräuchen bei der Bewilligung von Erstwohnungen nicht widerspricht. Die Gemeinde D.\_\_\_\_\_ unterliegt der Zweitwohnungsgesetzgebung. Gemäss Art. 6 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Vorbehalten bleibt die Erstellung neuer Wohnungen, welche als Erstwohnung genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG). Das strittige Zwei-

- 21 - familienhaus wird durch die Bauherrschaft zur Nutzung als Erstwohnungen im Sinne des ZWG zu bewilligen beantragt. Die zweistöckige Wohnung im Erdgeschoss/Dachgeschoss soll durch die Bauherrschaft selber bewohnt werden, die Wohnung im Untergeschoss ist zur Vermietung als Erstwohnung vorgesehen. Ein Missbrauch müsste gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Mit den Angaben betreffend Selbstbewohnung und Vermietung als Erstwohnung, untermauert mit der Einlage eines Mietvertrages zu einem realistischen Mietzins, war bei der Bewilligungserteilung der Nachweis erbracht, dass hier kein offensichtlicher Missbrauch vorliegt. In seinem Urteil 1C\_69/2018 vom 3. Dezember 2018 hat das Bundesgericht Indizien für unrealistische Nutzungen von Bauvorhaben als

Erstwohnungen formuliert (voraussichtlicher Preis, Lage, Zuschnitt und Ausstattung). Zu prüfen ist deshalb, ob hier Anhaltspunkte für unrealistische Nutzungen vorliegen. Dies ist, wie folgend dargelegt, hier nicht der Fall: Neben der selbstgenutzten Wohnung handelt es sich um die Vermietung der anderen 4.5-Zimmerwohnung zu einem Mietzins von CHF 2'000.-- (inkl. Garage und exkl. Nebenkosten), was für eine Familie als geeignete Grösse und auch bezahlbar erscheint. An sich nicht zu prüfen ist, ob ein Bedarf von Erstwohnungen besteht und wie sich der konkrete Leerwohnungsbestand präsentiert. Das wäre nur der Fall, wenn die Nachfrager zur Zeit der Bewilligungserteilung nicht bekannt waren, was hier nicht zutrifft. Dennoch hat die Gemeinde, wie sie glaubhaft geltend macht, Abklärungen getätigt. Die Gemeinde D.\_\_\_\_\_ wies danach im Jahre 2019 einen Leerwohnungsbestand von 0% auf, zwischen 2015 und 2018 sind nach Angaben der Gemeinde jeweils ca. drei Wohnungen leer gestanden. Daraus und aus eigener Wahrnehmung der Gemeinde gehe vor, dass insbesondere Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung kaum vorhanden seien. Dass solche nachgefragt würden, gehe daraus hervor, dass die Bevölkerung leicht wachse. Diese positive Entwicklung

- 22 - werde durch die Zweitwohnungsgesetzgebung unterstützt. Anzumerken ist zudem, dass das streitbetroffene Bauvorhaben mit Gerichtsfällen wie dem in BGE 142 II 206 und in BGE 145 II 99 schon von den Dimensionen her und auch sonst nicht vergleichbar ist. Parzelle J.\_\_\_\_\_ befindet sich in der Bauzone und ist bestens erschlossen. Sie ist ganzjährig zugänglich, das Ortszentrum in wenigen Minuten mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Das gesamte Bauvolumen (ein Zweifamilienhaus) darf als überschaubar und keineswegs als völlig überrissen oder zahlenmässig überdimensioniert bezeichnet werden. Die Grösse der Räume, die Ausstattung und die Raumaufteilung lassen gerade nicht auf eine offensichtliche Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG) schliessen, so dass kein Widerspruch zum ZWG vorliegt und die Einwände der Beschwerdeführer abzuweisen sind.

### **E. 3**

Dagegen erhoben unter anderem B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_, Eigentümer einer Wohnung auf der benachbarten Parzelle K.\_\_\_\_\_, am 30. Mai 2019, und C.\_\_\_\_\_, ebenfalls Eigentümer einer Wohnung auf der benachbarten Parzelle K.\_\_\_\_\_, am 2. Juni 2019 Einsprache und beantragten die Ablehnung des Baugesuchs. C.\_\_\_\_\_ unterzeichnete seine Einsprache nicht. In ihrer Stellungnahme vom 25. Juni 2019 beantragten F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ die Abweisung der Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden könne.

- 3 - Am 11. Juli 2019 hielten die Einsprecher replicando an ihren Anträgen fest. Am 29. Juli 2019 hielten auch F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ duplicando an ihren Anträgen fest.

#### **E. 3.1**

Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 12. August 2019 ist demnach rechtens, was zur Abweisung der Beschwerde vom 30. September 2019 führt.

#### **E. 3.2**

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den

Be- schwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen. Das Ge- richt erachtet dabei hier ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 3'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) als angemessen und gerechtfertigt. 3.3.1. Aussergerichtlich haben die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG Ersatz für die durch den Rechtsstreit verur- sachten notwendigen Kosten zu leisten. Ausgangspunkt dafür ist die ein- gereichte Honorarnote des beteiligten Rechtsvertreters. Die Beschwerde-

- 23 - führer verlangen die Zusprechung einer angemessenen Parteientschädi- gung für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten, wozu auch die Kosten des Einspracheverfahrens gehörten. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG, worauf sie dieses Begehren abstützen, wird die unterlie- gende Partei im Rechtsmittel- oder Klageverfahren in der Regel verpflich- tet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten not- wendigen Kosten zu ersetzen. Art. 78 Abs. 1 VRG regelt demnach lediglich Entschädigungen im Rechtsmittel- oder Klageverfahren, zudem statuiert wird das Unterliegerprinzip, weswegen ein Kostenersatz vorliegend ohne- hin nicht in Frage kommt, so dass dieser Antrag abzuweisen ist. 3.3.2. Nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) setzt die urtei- lende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Er- messen fest. Dabei geht sie gemäss Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 HV vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenan- satz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgsszuschläge enthält. Als üblich gilt gemäss Art. 3 Abs. 1 HV ein Stundenansatz von CHF 210.-- bis CHF 270.--. Weiter wird vorausgesetzt, dass der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozess- führung erforderlich ist (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 2 HV) und die geforderte Ent- schädigung nicht eine von der Sache beziehungsweise von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unter- liegenden Partei zur Folge hat (Art. 2 Abs. 2 Ziff. 3 HV). Reichen die Par- teien zu Beginn des Verfahrens nicht eine vollständige, unterschriebene Honorarvereinbarung ein, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung heranzu- ziehen (Art. 4 Abs. 1 HV). Gemäss Kostennote vom 16. Januar 2020 macht der Anwalt der Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von total CHF 4'303.15 (bestehend aus: Honorar gemäss Vereinbarung und

- 24 - Zeitaufwand 14.35 à CHF 270.-- [CHF 3'874.50] plus Barauslagen [CHF 121.--] und 7.7% MWST [307.65] geltend. Der Rechtsvertreter hat zur Ho- norarnote vom 16. Januar 2020 keine Vereinbarung eingereicht. Der Ver- merk im Begleitschreiben (Honorar gemäss Vereinbarung) genügt als sol- cher nicht. Die Praxis des Verwaltungsgerichts (Praxisänderung vom 5. September 2017, vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts U 16 92 vom 25. Oktober 2017 E. 13b, S 17 15 vom 27. September 2017 E. 7b und R 18 17 vom 18. September 2019 E. 9.2.1) geht gestützt auf die HV dahin, dass bei Einreichen einer Honorarvereinbarung der geltend gemachte Stundenan- satz übernommen wird, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht über- schreitet. Wird keine Honorarvereinbarung eingereicht, beträgt der Stun- denansatz höchstens CHF 240.-- (vgl. Praxisänderung vom 5. September 2017). Angesichts dieser Praxis ist die Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer anzupassen, indem nicht ein Stundenansatz von CHF 270.--, sondern ein solcher von CHF 240.-- zur Anwendung gelangt und das Honorar entsprechend zu kürzen ist. Die so korrigierte Honorar- note des Anwalts der Beschwerdegegner 2 beläuft sich

danach auf total CHF 3'820.45 (bestehend aus: CHF 14.35 h à CHF 240.-- [CHF 3'444.--] zzgl. Pauschalspesen von 3% [CHF 103.30] und 7.7% MWST auf CHF 3'547.30 [CHF 273.15]). In diesem Umfang haben die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit eine Parteien- tschädigung zu bezahlen. 3.3.3. Gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG steht der Beschwerdegegnerin 1 keine aus- sergerichtliche Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wir- kungskreis obsiegt. III. Demnach erkennt das Gericht:

#### **E. 4**

Mit Entscheid vom 12., mitgeteilt am 28. August 2019, wies die Gemeinde D.\_\_\_\_\_ die Einsprachen gegen das Baugesuch ab, soweit darauf einge- treten werde und erteilte die Baubewilligung Nr. 30/2019 unter Auflagen. Sie verweigerte die Bewilligung für die Teilfläche des Kellers/Technik an der nordöstlichen/südöstlichen Gebäudeecke im Untergeschoss, welche unter die Garage ragt, mit der Auflage, diese mit dem Bauvorhaben an- derswo zu realisieren. Im Weiteren wurde den Bauherren die Auflage ge- macht, die bergseitige Gebäudewand im Untergeschoss auf der ganzen Länge auf der Flucht der 16-metrischen Gebäudelänge der Nordostfassade zu erstellen und das Zweifamilienhaus auf Parzelle J.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, dauernd und ausschliesslich durch Personen mit Wohnsitz in der Ge- meinde D.\_\_\_\_\_ nutzen zu lassen. Das Grundbuchamt D.\_\_\_\_\_ wurde angewiesen, diese Auflage unter dem Stichwort „Erstwohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a des Zweitwohnungsgesetzes (EGID: 191813675, EWID: 1 und 2)■ bezüglich des Grundstücks Nr. J.\_\_\_\_\_ als öffentlich-rechtliche Eigen- tumsbeschränkung anzumerken.

#### **E. 5**

Am 30. September 2019 erhoben Claudia und A.\_\_\_\_\_ sowie C.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) gegen die Baubewilligung und den Einspracheent- scheid beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gemeinsam Beschwerde und beantragten was folgt: 1. Die Baubewilligung Nr. 30/2019 und der Einspracheentscheid der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ vom 12. August 2019, mitgeteilt am 28. August 2019, seien aufzuheben. 2. Der vorliegenden Beschwerde sei bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens vor Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung zu gewähren (diese wurde am 31. Oktober 2019 vom Instruktionsrichter zuerkannt).

- 4 - 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. 7.7% Mehrwertsteuer) zulasten der Be- schwerdegegner. Zur Begründung ihrer Standpunkte führten die Beschwerdeführer Folgen- des aus: Voraussetzung einer Baubewilligung sei, dass das Land erschlossen sei. In Bezug auf die geplante Erschliessung habe die Vorinstanz keine weite- ren Abklärungen getroffen und sich stattdessen wiederholt auf den Stand- punkt gestellt, dass die verkehrsmässige Erschliessung über ein fremdes Grundstück ausschliesslich eine „privatrechtliche Beurteilung■ sei und damit im öffentlichen Baubewilligungsverfahren von vornherein nicht zu prüfen sei. Zum massgeblichen Zeitpunkt des Baubewilligungsent- scheids sei die verkehrsmässig gewünschte Erschliessung über sämtliche Parzellen L.\_\_\_\_\_, M.\_\_\_\_\_ und N.\_\_\_\_\_ nicht rechtlich sichergestellt ge- wesen und eine hinreichende Erschliessung in öffentlich-rechtlicher Hin- sicht nicht vorgelegen, so dass die Baubewilligung hätte verweigert wer- den müssen. Die Baubewilligung hätte auch aus anderen Gründen nicht erteilt werden dürfen. Die Gemeinde habe eine Überschreitung der maximalen zulässi- gen Gebäudelänge – da die Garage nicht als eingeschossig beurteilt wer- den könne - und damit einen inhaltlichen Mangel des

Bauvorhabens fest- gestellt. Sie habe mittels „spezieller Auflage■ angeordnet, dass die Teilfläche des Kellers/Technik unter der Garage mit dem Bauvorhaben „anderswo zu realisieren sei■. Eine solche spezielle Auflage erweise sich rechtlich als unhaltbar, denn gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG könnten lediglich untergeordnete Mängel mittels Auflagen behoben werden. Hier liege aber ein schwerwiegender inhaltlicher Mangel vor, so dass die Gemeinde statt- dessen gestützt auf Art. 89 Abs. 1 KRG den Bauabschlag hätte erteilen bzw. zumindest das Baugesuch zur konzeptionellen Überarbeitung hätte zurückweisen müssen.

- 5 - Selbst mit der „speziellen Auflage■ sei die maximal zulässige Gebäu- delänge von 16 m gemäss dem Zonenschema in der W2 entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nordöstlich nicht eingehalten. Die Garage werde von einer Dachterrasse überdeckt, welche sich über die gesamte Hausbreite hinziehe und mit einer Absturzsicherung aus Glas versehen sei. Liege über die gesamte Fassadenlänge eine Terrasse vor, auf welcher sich Personen aufhielten und allenfalls Terrassenutensilien- und bauten installiert würden, sei klar, dass die Beschwerdegegner nicht in den Ge- nuss der baugesetzlichen Privilegierung von eingeschossigen Anbauten im Sinne von Art. 66 Abs. 2 BG kommen könnten. Vielmehr bilde dieser Teil des Gebäudes eigentlicher Bestandteil des Zweifamilienhauses über die gesamte Hausbreite, diene als Zugang zu den Wohnungen und schaffe darüber hinaus noch zusätzliche Wohnfläche, so dass die Garage deshalb zur Gebäudelänge hinzuzurechnen sei. Gleiches gelte auch für den nordwestlichen Balkon im Untergeschoss (recte wohl: Erdgeschoss) mit einer Tiefe von 3.17 m über die gesamte Fassade. Käme eine Privile- gierung in Bezug auf die Gebäudelänge für offene Balkone überhaupt in Frage, müsste auch das zulässige Mass für die Tiefe über die Fassaden- flucht hinaus und das zulässige Mass für die Breite bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts definiert werden, wie es etwa in der – hier nicht einschlägigen - IVHB vorgesehen sei. Dies sei im kantonalen Baurecht aber nicht erfolgt. Ein vorspringender Gebäu- deteil gehöre zur Aussenseite eines Gebäudes. Beim vorliegenden offe- nen Balkon könne aufgrund seiner Dimensionen nicht mehr von einem vorspringenden Gebäudeteil die Rede sei. Das strittige Bauvorhaben halte die Gebäudelänge damit nicht ein. Dies gelte auch dann, wenn nur einer der beiden und nicht beide Gebäudeteile zusammen (Garage mit Dachter- rasse oder offener Balkon) zur anrechenbaren Gebäudelänge zählen soll- ten. Was die Dimensionen des Bauvorhabens betreffe, erscheine mit Blick auf die Baugesuchunterlagen zudem zweifelhaft, ob die in der W2 maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 m und Firsthöhe von 10.60 m eingehalten

- 6 - werden könne. Ob die projektierte Höhe des Bauvorhabens rechtlich tatsächlich zulässig sei, lasse sich nicht schlüssig nachvollziehen. Den Be- schwerdeführern sei insbesondere die Spezialvorschrift des geneigten Geländes nicht bekannt, weshalb an der Rüge der unzulässigen Gebäu- dehöhe vorläufig festgehalten werde. Die strittige Parzelle J.\_\_\_\_\_ sei nicht erschlossen und landwirtschaftlich genutzt worden. Sie füge sich in die Landwirtschaftszone ein und sei eine Randparzelle. Die überbauten Grundstücke seien schlecht erschlossen. Parzelle J.\_\_\_\_\_ liege im weitestgehend touristischen I.\_\_\_\_\_ (recte: H.\_\_\_\_\_) und fern von der künftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Auszonungsbedarf sei ausgewiesen. Eine Totalrevision der Ortspla- nung stehe kurz bevor, die Gefahr von verkappten Zweitwohnungen seien mit dem strittigen Bauvorhaben ernsthaft zu befürchten. Es erscheine mehr als fraglich, ob das Bauvorhaben bis zur Klarheit über die künftige Ortsplanung nicht doch unter die erlassene Planungszone vom 22. Fe-

bruar 2019 zu stellen sei. Soweit überhaupt erforderlich, sei an Ort und Stelle ein Augenschein durchzuführen. Die Gemeinde habe es unterlassen, die Gebiete mit Auszonungspotential genauer zu spezifizieren. Sie stelle im Wesentlichen einzig darauf ab, dass die Parzelle J.\_\_\_\_\_ von überbauten Grundstücken umgeben sei. Die Gemeinde habe demnach mangelhafte Abklärungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Planungszone getroffen. Auch was die Abklärungen im Hinblick auf die Zweitwohnungsgesetzgebung anbetreffe, habe die Gemeinde zu wenig abgeklärt. Der im Mietvertrag vorgesehene Mietbeginn ab 1. April 2020 sei nicht realistisch. Die Mieter könnten durchaus noch abspringen. Zudem sehe der Mietvertrag vom 1. Juni 2019 eine Mindestlaufzeit von lediglich einem Jahr vor. Dann könnten die Eigentümer bereits ein Sistierungsgesuch gemäss Art. 14 ZWG stellen. Daran ändere nichts, dass auf beiden Wohnungen eine Erstwohnungsverpflichtung grundbuchamtlich angemerkt werde, was auch für die

- 7 - zweite Wohnung, die von der Bauherrschaft zu Wohnzwecken genutzt werde, gelte. So habe eine Gemeinde von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorlägen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen liessen. Die Möglichkeit der Sistierung gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG erhöhe das Risiko, dass die Bauherrschaft von vornherein auf eine künftige Sistierung setze. Die Gemeinde habe es unterlassen, in Bezug auf die Beschwerdegegner 2 Abklärungen betreffend den aktuellen Wohn- und Arbeitsort sowie die Umzugsabsichten zu treffen. Hinsichtlich der zu vermietenden Einliegerwohnung habe die Gemeinde eingehend zu prüfen, ob in der Gemeinde eine hinreichende Nachfrage nach vermieteten Erstwohnungen im fraglichen Segment bestehe. Dies habe sie unterlassen und pauschal auf den beigebrachten Mietvertrag verwiesen. Gerade die Ergebnisse der kürzlich durchgeführten Bevölkerungsumfragen in der Fraktion I.\_\_\_\_\_ zeigten auf, dass aus Sicht der Bevölkerung die überwiegende Mehrheit das Angebot an Mietwohnungen (79%) und die Möglichkeiten zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims (73%) als absolut ausreichend beurteile. Auch die widersprüchlichen Angaben im Baugesuch seien als Indiz für eine Umgehungsabsicht zu werten. Gemäss dem Formular im Anhang 1 seien eine Erstwohnung und eine "Einliegerwohnung" beabsichtigt gewesen. Gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG gelte eine Einliegerwohnung in diesem Sinne als touristisch bewirtschaftete Wohnung. Der angefochtene Baubescheid erweise sich auch aus diesem Grund als rechtswidrig. Mit der Aufhebung des Baubescheids seien die zu erhebenden Gerichtskosten entsprechend den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und diese gleichzeitig zu verpflichten, den Beschwerdeführern gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG eine angemessene Parteientschädigung für die verursachten notwendigen Kosten zu bezahlen. Die Beschwerdeführer seien auch für die Auslagen im Einspracheverfahren zu entschädigen. Der angefochtene

- 8 - Baubescheid sei gravierend mangelhaft gewesen, weswegen diese Kosten notwendig für die gerichtliche Aufhebung des Baubescheids gewesen seien.

## **E. 6**

Mit Vernehmlassung vom 30. Oktober 2019 beantragte die Bauherrschaft F.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Der Eigentümer der Parzelle J.\_\_\_\_\_ habe sich bereits vor Einreichung des Bauvorhabens um die notwendige rechtliche Sicherung der Erschliessungsstrasse gekümmert, da er selbst auf der neuen Parzelle L.\_\_\_\_\_ baue und diese zusammen mit der

Parzelle J. \_\_\_\_\_ erschlossen werde. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag zur rechtlichen Absicherung der Zufahrt und die dazugehörigen Vollmachten lägen auf dem Grundbuchamt zur Unterschrift bereit. Die Erschliessung und die Baureife des Grundstücks seien somit gegeben. Die Erschliessungsstrasse könne gemäss Art. 72 Abs. 2 KRG bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt werden. Dem stehe nichts entgegen. Die Zufahrt existiere bereits zu zwei Dritteln auf der bestehenden geteerten Strasse. Den Beschwerdeführern fehle es betreffend Erschliessung am schutzwürdigen Interesse und somit an der Legitimation. Die Beschwerde sei deshalb in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Die Auswirkungen der Auflage betreffend Keller/Technik, wonach diese Teilfläche anderswo zu realisieren sei, habe nicht zur Folge, dass die Auswirkungen auf das Bauvorhaben „vollständig unklar blieben“. Von der Bauherrschaft werde lediglich eine andere Raumaufteilung im Untergeschoss gefordert. Diese wirke sich weder auf die Aussenwirkung des Gebäudes aus noch auf die Berechnung der Ausnützungsziffer. Die Bauherrschaft habe entsprechende angepasste Pläne bereits eingereicht. Die Auflage sei demnach zulässig.

- 9 - Die Beschwerdeführer bemängelten ausserdem die Dimensionierung des Bauvorhabens. Die maximale Gebäudelänge betrage 16 m und werde aufgrund der Länge der Aussenseiten berechnet, wobei eingeschossige Anbauten nicht mitgezählt würden, wenn diese eine Länge von 6 m nicht überschritten. Die Terrasse gelte nicht als Geschoss und sei nicht an die Gebäudelänge anzurechnen, wie auch der auf der anderen Seite des Hauses geplante Balkon. Auch unter dem Balkon sei von einem eingeschossigen Anbau auszugehen, welcher nicht zur Gebäudelänge hinzuzählen sei. Damit werde die maximal zulässige Gebäudelänge von 16 m eingehalten. Das Bauprojekt füge sich angemessen in die Landschaft ein und sei auch im Sinne von Art. 73 Abs. 1 KRG nicht überdimensioniert. Ebenso rügten die Beschwerdeführer die Verletzung der Gebäudehöhe. Art. 65 BG definiere die Gebäudehöhe als senkrechten Abstand zwischen dem tiefstgelegenen Punkt des Bodens und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von der Umfassungsmauer und der Dachfläche. Dieser dürfe gemäss Zonenschema maximal 8 m betragen. Als Firsthöhe gelte der grösste senkrechte Abstand zwischen dem First und dem gewachsenen Boden, welcher nicht höher als 10.60 m sein dürfe. Aus den Bauplänen ergehe, dass weder die Firsthöhe noch die Gebäudehöhe die Masse überschritten. Die Parzelle J. \_\_\_\_\_ liege innerhalb des überbauten Gebiets im Wohnquartier H. \_\_\_\_\_ in der Bauzone. Unüberbaut bilde sich durch dieses Grundstück eine Lücke in der Siedlungsstruktur. Dass die Parzelle J. \_\_\_\_\_ inmitten der überbauten Grundstücke ausgezont werden solle, sei wenig wahrscheinlich und durch die Gemeinde entsprechend beurteilt worden. Betreffend Zweitwohnungsgesetz habe die Gemeinde mit der Kontrolle des Mietvertrags und der Auflage des Grundbucheintrags als Erstwohnung sämtliche notwendigen Vorkehrungen getroffen. Eine Umfrage bei

- 10 - der Bevölkerung könne die fachmännische Prüfung und Beurteilung der Gemeindebehörde nicht ersetzen. Die Formulierung des Bauprojekts als Erstwohnung oder als Einliegerwohnung lasse keine Zweifel an der Gültigkeit der Baubewilligung nach ZWG aufkommen.

## **E. 7**

Mit Vernehmlassung vom 11. November 2019 beantragte die Gemeinde D. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin) die Beschwerde sei abzuweisen und der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde vom 12. August 2019 zu bestätigen. Zur Begründung ihrer Anträge brachte die Beschwerdegegnerin vor: Die Beschwerdeführer hätten bereits im

Rahmen ihrer Einsprache darauf hingewiesen, dass ihnen die Erschliessung des Bauvorhabens nicht bekannt sei. Den Beschwerdeführern sei aber die Erschliessung des Bauvorhabens bereits aus dem Bauvorhaben zum Neubau des Einfamilienhauses auf der neu abparzellierten Nachbarsparzelle L. \_\_\_\_\_ (vormals auch Nr. J. \_\_\_\_\_) bekannt, worauf sie weiterhin zu behaften seien. Der Bau des Einfamilienhauses auf Parzelle L. \_\_\_\_\_ sei seit Anfang September 2019 im Gange. Die Erschliessung sei dabei auch tatsächlich sichergestellt, da der Baustellenverkehr bereits über diese Erschliessung verlaufe und bis anhin keine Einwände dagegen erhoben worden seien. Mit der speziellen Auflage betreffend Keller/Technik habe bloss eine untergeordnete Anpassung im UG des Bauvorhabens zu erfolgen. Die Anpassung habe keine Auswirkungen auf die äussere Dimension des Gebäudes, wie sie den Beschwerdeführern bereits bekannt sei. Offene, ungedeckte Terrassen würden nicht unter den Begriff eines Geschosses fallen, da es einer Terrasse an dem begriffsnotwendigen horizontalen und vertikalen Abschluss fehle. Der Wortlaut von Art. 66 Abs. 1 BG sei klar, die Gebäudelänge werde auf der längsten Aussenseite gemessen. Die Aussenseite eines Gebäudes könne definitionsgemäss nur

- 11 - eine Gebäudewand oder eine Fassadenflucht umschreiben und nicht einen vorspringenden Gebäudeteil. Dies sei keine Auslegungsfrage, sondern eine Rechtsanwendung, welche nicht willkürlich, sondern sachgerecht sei. Die Planungszone habe die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen für Grundstücke, die ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets liegen, im Fokus. Bei der Parzelle J. \_\_\_\_\_ sei dies nicht der Fall. Diese liege direkt angrenzend und umgeben von überbauten Grundstücken im Wohnquartier H. \_\_\_\_\_. Wie die bestehenden angrenzenden Liegenschaften genutzt würden, sei in Bezug auf die Beurteilung der Auszonungsfrage eines noch nicht überbauten Grundstücks in einem Quartier nicht relevant. Relevant sei die Entfernung des fraglichen Grundstücks zum bisher überbauten Gebiet, vorliegend sei diese gleich null. Dass Parzelle J. \_\_\_\_\_ nicht im Fokus der Auszonung liege, ergebe sich auch aus dem Grundsatz, wonach pro Fraktion in der Gemeinde D. \_\_\_\_\_ auch nach durchgeführter Auszonung bei entsprechendem Entwicklungspotential und Nachfrage durchschnittlich mindestens ein nicht überbautes Grundstück in der jeweiligen Wohnzone zur künftigen Entwicklung vorhanden sei und verfügbar bleiben solle. Die Fraktion H. \_\_\_\_\_ gehöre zweifellos zu den Fraktionen, wo in der Gemeinde eine künftige Entwicklung möglich sein solle und aufgrund der beiden Bauvorhaben auf Parzelle J. \_\_\_\_\_ und L. \_\_\_\_\_ diese Entwicklung auch nachgefragt werde. Das Auszonungspotential in der Gemeinde sei noch nicht parzellenscharf spezifiziert. Auf nicht überbauten WMZ-Flächen sei das Bauen nach wie vor möglich, sofern damit die zukünftige Planung nicht erschwert oder behindert werde. Dies sei vorliegend zweifellos der Fall. Die Bauabsichten würden zudem dem zentralen Grundsatz einer Siedlungsentwicklung nach innen und dem verdichteten Bauen gerecht. Unstrittig sei, dass das Bauvorhaben unter die Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes falle und in der Gemeinde nach wie vor Erstwohnun-

- 12 - gen gebaut werden dürften. Beide Wohnungen würden mit entsprechender Auflage als Erstwohnungen bewilligt, womit das ZWG eingehalten sei. Für die zweite Wohnung liege ein schriftlicher Mietvertrag vor, welcher unbefristet abgeschlossen sei und eine Mindestlaufzeit aufweise. Die Gemeinde D. \_\_\_\_\_ weise gemäss Statistik 2019 einen Leerwohnungsbestand von 0% auf. Zwischen 2015 und 2018 seien jeweils ca. drei Wohnungen leer gestanden. Daraus und aus eigener Wahrnehmung durch die Gemeinde gehe hervor, dass insbesondere Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung kaum

vorhanden seien. Dass Wohnungen für Einheimische nachgefragt würden, leite sich daraus ab, dass die Bevölkerung leicht wachse. Diese positive Entwicklung werde durch die Zweitwohnungsgesetzgebung unterstützt.

#### **E. 8**

In ihrer Replik vom 16. Dezember 2019 hielten die Beschwerdeführer an ihren Anträgen fest und bezogen ergänzend Stellung, wonach die Ortsplanung mit der Erteilung der vorliegenden Baubewilligung negativ präjudiziert werde und nichts daran ändere, dass Parzelle L.\_\_\_\_\_ trotz ebenfalls unzureichender Erschliessung fälschlicherweise ebenfalls bewilligt worden sei.

#### **E. 9**

Am 13. Januar 2020 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik. Ebenso verzichteten die Beschwerdegegner am 9. Januar 2020 auf die Einreichung einer Duplik, reichten jedoch den am 27. Dezember 2019 öffentlich beurkundeten Grunddienstbarkeitsvertrag (mit vorbehaltloser Grundbuchanmeldung) betreffend unter anderem die Zufahrt zu Parzelle J.\_\_\_\_\_ zu den Akten. Dieser habe seit Frühjahr 2019 auf die Fertigstellung gewartet. Der Vertrag wurde den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 14. Januar 2020 zur Kenntnisnahme zugestellt. Eine Stellungnahme dazu ging nicht ein. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

- 13 -

#### **E. 12**

August 2019, mitgeteilt am 28. August 2019, worin die Beschwerdegegnerin das Baugesuch betreffend Parzelle J.\_\_\_\_\_ unter Auflagen bewilligte und die dagegen erhobenen Einsprachen der Beschwerdeführer abwies, soweit darauf eingetreten wurde.

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