

GR_GERICHTE R 2020 21 vom 20. Juli 2021

GR Gerichte, 2021-07-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_21

FR: GR_GERICHTE R 2020 21 du 20 juillet 2021

IT: GR_GERICHTE R 2020 21 del 20 luglio 2021

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

C._____ ist Eigentümer der ursprünglich ungeteilten Parzelle D._____ in B._____. Im Jahr 2017 erstellte er im nördlichen Bereich der Parzelle ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. A._____ ist Eigentümer der Parzelle E._____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone 3. Zwischen der Parzelle D._____ und der Parzelle E._____ verläuft die F._____, entlang des südwestlichen Rands dieser Parzellen der G._____. Eigentümerin der das fragliche Quartier bedienenden Strassenparzelle H._____ (F._____, G._____) ist die Gemeinde B._____.

E. 2

Am 17. Dezember 2019 stellte C._____ das Gesuch um Neubau eines weiteren Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Aussenparkplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte ab dem G._____ erfolgen. Das zu überbauende Teilstück von Parzelle D._____ wurde als Parzelle I._____ abparzelliert.

E. 2.1

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein unmittelbarer Nachbar zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn er mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen be-

- 10 -
troffen wird, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft; als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben (BGE 140 II 214 E.2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E.3.2). Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden (BGE 140 II 214 E.2.3 mit Hinweisen; Urteile des Bundesgerichts 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E.3.2, 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 E.2.3 und 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E.1.2.2). Der Beschwerdeführer kann als Nachbar die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtsätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E.2.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_378/2019 vom 17. Juni 2020 E.1.2).

E. 2.2

Vorliegend ist die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers als Eigentümer der Nachbarparzelle E._____ bezüglich des angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheids unbestrittenermassen gegeben (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 und Art. 111 Abs. 1 und 2 BGG und Art. 50 VRG). Was hingegen die sowohl vom Beschwerdegegner wie auch von der Beschwerdegegnerin bestrittene Beschwerdelegitimation hinsichtlich der Frage des Näherbaurechts betrifft, ist im Hinblick auf das Anfechtungsobjekt zu unterscheiden zwischen der von den betroffenen Eigentümern abzuschliessenden Vereinbarung und der seitens der Baubehörde zu erteilenden Bewilligung; in Bezug auf Letztere ist die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers zu bejahen (vgl. dazu die Ausführungen in Erwägung 5.2.3). 3. Streitgegenstand bilden die Fragen, ob die Beschwerdegegnerin mit dem Beschwerdegegner das umstrittene Näherbaurecht zu Lasten der Strassenparzelle H._____ vereinbaren durfte und ob die maximale Gebäudehöhe auf der Parzelle I._____ korrekt festgelegt wurde, mithin ob die Ge-

- 11 - meinde die Baubewilligung für das vorverlegte Mehrfamilienhaus in Abweisung der Einsprache zu Recht erteilte oder nicht. Demgegenüber ist nicht zu beurteilen, ob das Bauprojekt, bei Einhaltung der Abstandsvorschriften, auch anders hätte realisiert werden können. 4. Gemäss Art. 11 VRG ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln (Abs. 1), wobei die am Verfahren Beteiligten verpflichtet sind, an dessen Feststellung mitzuwirken (Abs. 2). Die Behörde erhebt die notwendigen Beweismittel, sie ist an Begehren zur Ermittlung des Sachverhalts nicht gebunden (Art. 11 Abs. 3 VRG). Als Beweismittel dienen ihr neben dem Wissen ihrer Mitglieder insbesondere amtliche Akten (Art. 12 Abs. 1 lit. a VRG), Urkunden (lit. b), Amtsberichte (lit. c), Befragung und Mitteilungen von Beteiligten und Auskunftspersonen (lit. d), Augenscheine (lit. e) und Sachverständigengutachten (lit. f). Reichen diese Beweismittel zur Abklärung des Sachverhalts nicht aus, können Behörden (mit Ausnahme von Gemeindebehörden) von Amtes wegen oder auf Antrag hin Zeugen einvernehmen (Art. 12 Abs. 2 VRG). Die Vorschriften der Zivilprozessordnung über den Zeugenbeweis und das Verweigerungsrecht finden sinngemäss Anwendung (Art. 12 Abs. 3 VRG).

E. 3

Damit zwischen dem Mehrfamilienhaus auf der Parzelle D._____ und dem neuen Mehrfamilienhaus auf der neuen Parzelle I._____ ein gewisser Abstand verbleibe, ersuchte C._____ vorab die Gemeinde um Gewährung eines Näherbaurechts zum G._____ (Strassenparzelle H._____). Die Gemeinde stimmte dem Näherbaurecht am 3. Dezember 2019 zu.

E. 4

Gegen das vom 3. bis zum 23. Januar 2020 öffentlich aufgelegte Bauge such erhoben A._____ am 14. Januar 2020 Einsprache. Sie beanstandeten die Nichteinhaltung der Grenzabstände und die Einräumung des Näherbaurechts. Zudem rügten sie den Entzug von Aussicht und Beson- nung auf ihrer Parzelle, die Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse beim Einbiegen in die F._____ und eine Überschreitung der Gebäudehöhe, zumal das Terrain beim seinerzeitigen Bau des Mehrfamilienhauses auf der Parzelle D._____ um mindestens 50 cm erhöht worden sei.

E. 4.1

Zur Frage, ob auf Parzelle I._____ das Terrain aufgeschüttet worden sei, holte die Beschwerdegegnerin im Rahmen des vorliegenden Beschwerde- verfahrens eine geologische Beurteilung ein.

E. 4.1.1

Gemäss entsprechendem Bericht der K._____ AG vom 7. Mai 2020 (Bgin- act. 2) wurden auf dem fraglichen Grundstück fünf Sondierschlitzte ausge- hoben, wobei künstliche Aufschüttungen bis in Tiefen von 0.6 m - 0.8 m (in der Südwestecke bis ca. 1.2 m) vorgefunden wurden. Aufgrund verschie- dener Anhaltspunkte ging die geologische Fachperson davon aus, dass die künstliche Aufschüttung deutlich älter sei als die Bauphase des Nebenge- bäudes, wahrscheinlich mehrere Jahrzehnte alt.

- 12 -

E. 4.1.2

Der Beschwerdeführer brachte in seiner Replik vom 8. Juli 2020 vor, die geologische Beurteilung vom 7. Mai 2020 (Bgin-act. 2) sei als Parteigut- achten und damit als reine Parteibehauptung anzusehen, weshalb er auch die Vermutung, die Aufschüttung sei älter als zehn Jahre, bestritt. Nicht zu- treffend sei auch die Annahme, dass die Aufschüttung zur Nivellierung der landwirtschaftlichen Parzelle erfolgt sei. Er selbst habe die gesamte ur- sprüngliche Parzellenfläche (D._____ und I._____) von 1981 bis 2014 selbst bewirtschaftet, davor habe das sein Vater gemacht. Die Fläche sei nie zur Deponierung von Bauschutt verwendet worden, zumal dies die land- wirtschaftliche Nutzung erschwert hätte. Damit stelle sich die Frage, wie sich ein scharfkantiges Ziegelsteinstück (vgl. Foto Nr. 6 der geologischen Beurteilung vom 7. Mai 2020) in einer Aufschüttung befinden könne, die sicher vor 1981 erfolgt sein müsste. Durch die Bodenbearbeitung und die allgemeine Bodenerosion würde das Ziegelsteinstück, wäre es denn länger als zehn Jahre im Boden, wesentlich abgenutzter aussehen.

E. 4.2

Der Argumentation des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden.

E. 4.2.1

Wenn die Gemeinde in Erfüllung ihrer amtlichen Abklärungspflicht gemäss Art. 11 VRG (vgl. Erwägung 4) ein Fachgutachten einholt, kann, – auch wenn dies erst im Beschwerdeverfahren erfolgte –, nicht von einer reinen Parteibehauptung gesprochen werden, auf die von vornherein nicht abge- stellt werden könnte (Urteile des Verwaltungsgerichts [VGU] R 18 83 vom

E. 4.2.2

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die Aufschüttung vor mehr als zehn Jahren erfolgt sei, wie in der geologischen Beurteilung vom 7. Mai 2020 festgehalten wird (Bgin-act. 2). Seine Behauptung, diese Feststellung sei eine aus der Luft gegriffene Vermutung, vermag nicht zu überzeugen, ba- sieren doch die geologischen Schlussfolgerungen auf fünf unterschiedli- chen Stichproben des Erdmaterials (auf bis zu 1.9 m tiefen Sondierschlitz- zen) auf Parzelle I._____ (vgl. Beilage 2 von Bgin-act. 2).

E. 4.2.3

Der Beschwerdeführer gibt an, das Grundstück sei vor ihm bereits von sei- nem Vater landwirtschaftlich genutzt worden (ab den 60er Jahren sei "Silo- mais und Wiese angebaut"

worden) und in dieser Zeit sei nie Bauschutt deponiert worden. Daraus leitet er zweierlei ab: Die Aufschüttung müsse vor 1981, dem Zeitpunkt, als er mit der Bewirtschaftung begonnen hatte, erfolgt sein, und das Ziegelsteinstück müsste wesentlich abgenutzter aussehen, wenn es sich länger als zehn Jahre im Boden befunden hätte. Erstes (Aufschüttung vor 1981) bestätigte auch die geologische Fachperson, die von einer (wahrscheinlich) vor mehreren Jahrzehnten erfolgten Aufschüttung ausging (Bgin-act. 2, S. 2). Zweiteres, nämlich dass das Ziegelsteinstück, wenn die Aufschüttung tatsächlich älter wäre, wesentlich abgenutzter aussehen müsste, stellt eine Behauptung des Beschwerdeführers - 14 - dar, die mit nichts unterlegt ist. Auf dem fraglichen Foto (vgl. Bgin-act. 2, Foto Nr. 6) ist nicht erkennbar, ob und wenn ja, wie das Ziegelsteinstück abgenutzt ist. Zudem zeigt der Beschwerdeführer nicht auf, wie (anders) das Ziegelsteinstück seiner Ansicht nach tatsächlich aussehen müsste. Im Übrigen könnte das Ziegelsteinstück auch anders als wie vom Beschwerdeführer behauptet mit Bauschutt auf die Parzelle gelangt sein, beispielsweise mit natürlichem Erd- oder Aushubmaterial.

E. 4.3

Nach Ansicht des Gerichts gibt die geologische Beurteilung vom 7. Mai 2020 (Bgin-act. 2) eine verlässliche Aussenansicht einer sachverständigen Person wieder, die geeignet ist, das Wissen der entscheidenden Behörden mit den besonderen Fachkenntnissen eines/r Experten/in zu ergänzen. Die entsprechenden Schlussfolgerungen erweisen sich als nachvollziehbar und schlüssig, weshalb auf den im vorliegenden Verfahren ins Recht gelegten Bericht der K._____ AG vom 7. Mai 2020 (Bgin-act. 2) vollumfänglich abgestellt werden kann. Die Einwände des Beschwerdeführers vermögen die geologische Beurteilung nicht in Zweifel zu ziehen, weshalb sowohl die Durchführung des Augenscheins wie auch die Zeugenbefragung und die Parteiaussage nicht erforderlich und die entsprechenden Beweisanträge abzulehnen sind.

E. 4.4

Auch aus den vom Beschwerdeführer beigebrachten Fotos (Bf-act. 12-14, 16, 17) geht nichts Gegenteiliges hervor.

E. 4.4.1

Die Fotos, die gemäss Angaben des Beschwerdeführers aus dem Jahr 2015 stammen sollen, zeigen, dass das Terrain auf dem fraglichen Parzelleil (I._____) bereits damals höher lag als das Strassenniveau (Bf-act. 12). Der Vergleich mit den Fotos aus dem Jahr 2020 mit den Bauprofilen (Bf-act. 11 und 14) zeigt diesbezüglich keine veränderte Situation.

- 15 -

E. 4.4.2

Die Google-Maps-Auszüge der ursprünglichen Gesamtparzelle (D._____ und I._____) (Bf-act. 13, 16 und 17), nach Angaben des Beschwerdeführers aus dem Jahr 2014, also noch vor dem Bau des Mehrfamilienhauses auf Parzelle D._____ aufgenommen, erweisen sich nach Ansicht des Gerichts als nicht beweistauglich. Sie sind nicht besonders scharf, teilweise aus einer weiten Perspektive aufgenommen und damit verzerrt, sodass darauf keine gesicherten Konturen des Geländes zu erkennen sind, dies gilt ganz besonders für das hier fragliche südöstliche Teilstück der Parzelle (jetzige Parzelle I._____). Das Foto Nr. 8 im geologischen Bericht vom 7. Mai 2020 (Bgin-act. 2), auf das der Beschwerdeführer hinweist, zeigt vor-dergründig die (Teil-)Parzelle D._____ und ist daher nicht

beweistauglich. Dafür zeigt ein Vergleich von Foto Nr. 7 (Bgin-act. 2) mit den Fotos in Bf-act. 12 gerade keine wesentliche Veränderung auf der massgeblichen (Teil-)Parzelle I._____. Dass auf der (Teil-)Parzelle D._____ eine Böschung sichtbar ist (Bf-act. 16 und 17), bedeutet noch nicht, dass eine Aufschüttung auf der (Teil-)Parzelle I._____ erfolgt sein musste. Und auch der Umstand, dass das Aushubmaterial von (Teil-)Parzelle D._____ offenbar auf der (Teil-)Parzelle I._____ deponiert worden war (Bf-act. 18, S. 2), bedeutet nicht, dass dieses nach Abschluss der Bauarbeiten dort liegen gelassen wurde. Schliesslich lässt sich, entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers und trotz ungleicher Distanz der Aufnahme, auch aus den Fotos Nr. 11 (2015) und Nr. 12 (2020) der geologischen Beurteilung vom 7. Mai 2020 (Bgin-act. 2) anhand der schwarzen Plaquette auf dem Laternepfahl schliessen, dass mit dem Bau des Mehrfamilienhauses auf Parzelle D._____ keine grösseren Aufschüttungen auf der Parzelle I._____ erfolgt sein können. 5. Ist der rechtserhebliche Sachverhalt erstellt, ist im Nachfolgenden auf die materiell-rechtlichen Einwände zur Gebäudehöhe und zum Näherbaurecht einzugehen.

- 16 -

E. 5

Mit Eingabe vom 28. Januar 2020 beantragte C._____ sinngemäss die Abweisung der Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung. Die Ge-

- 4 - meinde habe das Näherbaurecht grundsätzlich bewilligt, die Gebäudehöhe sei ab gewachsenem Terrain profiliert worden. Die Bezugshöhe für die Planung, nämlich der bestehende Kontrollschacht der Gemeindekanalisation, sei unverändert geblieben. Die Böschung an der Ost- und Südseite sei steiler angelegt, aber nicht erhöht worden.

E. 5.1

Gemäss konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts gilt eine mehr als zehn Jahre zurückliegende Terrainveränderung grundsätzlich als gewachsener Boden, sofern (auch nach so langer Zeit noch) keine Umgebungsabsicht nachgewiesen werden kann (PVG 1992 Nr. 10 E.2b; VGU R 16 45 und 46 vom 20. Februar 2017 E.9b, R 14 112 vom 19. Mai 2015 E.2b, R 14 116 vom 14. April 2015 E.4c, je mit weiteren Hinweisen). Für den hier zu beurteilenden Fall gilt gestützt auf Art. 74 BG (Zonenschema) in der massgeblichen Wohnzone 3 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8.5 m, gemessen ab gewachsenem Boden (Art. 81 BG). Ist in sachverhaltlicher Hinsicht auf das vorerwähnte Beweisergebnis abzustellen, wonach auf der Parzelle I._____ innert der letzten zehn Jahre keine relevante Aufschüttung erfolgte (Erwägung 4), ist die Gebäudehöhe im zu beurteilenden Bauvorhaben unbestrittenermassen eingehalten (vgl. Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020, Erwägung 4 [Bf-act. 6, Bgin-act./Baudossier 3]). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 5.2

und 5.2.4) und auch kommunale Verfügungen zu begründen sind (Art. 22 Abs. 1 VRG), ist es fraglich, ob vorliegend überhaupt ein rechtsgenügender, mithin ausreichend begründeter Entscheid der Beschwerdeführerin betreffend Unterschreitung des fraglichen Grenzabstands zur kommunalen Strassenparzelle vorliegt. Auch diese Frage kann vorliegend offen bleiben, zumal das Gericht aus den nachfolgenden Gründen zum Schluss kommt, dass das Näherbaurecht zu Unrecht gewährt wurde.

E. 5.2.1

Der Beschwerdeführer rügte in formeller Hinsicht, dass das Gesuch des Beschwerdegegners betreffend Einräumung eines Näherbaurechts bei den Baugesuchsunterlagen nicht aufgelegt und auch nicht vorgängig bewilligt worden sei. Zudem sei im angefochtenen Einspracheentscheid nicht begründet worden, wieso die Gemeinde das Näherbaurecht erteilt habe. Eine Begründung fehle auch im Protokollauszug vom 3. Dezember 2019. In materieller Hinsicht machte er geltend, dass nicht nachvollziehbar sei, weshalb mit Erteilung des Näherbaurechts ohne Notwendigkeit von den Bauvorschriften abgewichen werde; dies stehe dem öffentlichen Interesse entgegen. Vorliegend sei das Näherbaurecht nicht erforderlich, weil das Bauvorhaben mit den geltenden Abstandsvorschriften – auch mit dem geltenden Gebäudeabstand von 5 m – realisiert werden könne. Die vorgeschriebenen Mindestabstände seien für Private wie für Behörden verbindlich. Die Gemeinde dürfe sich nicht am rein privaten Interessen des Beschwerdeführers, dass die Gebäude auf seinen beiden aneinandergrenzenden Parzellen einen grösseren Abstand aufweisen, orientieren. Der Beschwerdegegner machte – unter Hinweis auf die im öffentlichen Recht geltende Gemeindeautonomie – geltend, das Näherbaurecht sei rechtskräftig gewährt worden und grundbuchlich vollzogen, weshalb der Beschwerdeführer zur Anfechtung dieses Entscheids nicht legitimiert sei. Im Übrigen seien die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwände gegen das Näherbaurecht unbegründet. Auch die Beschwerdegegnerin bestritt die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers mit dem Hinweis darauf, dass Nachbarn am Verfahren betreffend Einräumung der Bewilligung zur Unterschreitung des Grenzabstands nicht beteiligt seien. Ebenfalls unter Hinweis auf die Gemeindeau-

- 18 - tonomie im öffentlichen Baurecht und im Hinblick auf die verlangte optimale Nutzung der bestehenden Reserven in den Bauzonen legte sie dar, die Bewilligung des Näherbaurechts sei, auch unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse, korrekt; es liege keine Willkür vor. Die Gemeinde habe die Vergrösserung des Abstandes zum bestehenden Haus vom Ortsbild und der Bauhygiene her als vorteilhaft beurteilt, während sie die Verringerung des Abstands zum G._____ angesichts des geringen Verkehrsaufkommens für unerheblich befunden habe.

E. 5.2.2

Die Einräumung eines Näherbaurechts setzt gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den Betroffenen voraus (vgl. Erwägung 5.2). Diese unterliegt keiner Formvorschrift, obwohl die einfache Schriftlichkeit aus Praktikabilitäts- und Beweisgründen empfehlenswert ist (vgl. VGU R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E.5a). Die Unterschreitung der Abstandsvorschriften ist in der Folge seitens der kommunalen Baubehörde bei gegebenen Voraussetzungen – Vorliegen einer Näherbaurechtsvereinbarung und Fehlen entgegenstehender öffentlicher Interessen – mittels Verfügung (vgl. dazu VGU R 14 90/R 15 43 vom 3. November 2015 E.3b) zu bewilligen und im Grundbuch anzumerken (Art. 77 Abs. 1 KRG; vgl. auch VGU R 14 90/R 15 43 vom 3. November 2015 E.3b). Der Rechtsgrundausweis für die Anmerkung besteht nicht in der nachzuweisenden Vereinbarung, sondern im vollstreckbaren Entscheid der kommunalen Baubehörde (VGU R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E.5a mit Hinweis auf Art. 80 Abs. 4 der Grundbuchverordnung [GBV; SR 211.432.1]).

E. 5.2.3

Vorliegend ist unklar, ob die Beschwerdegegnerin die erforderliche Bewilligung für die Unterschreitung der Abstandsvorschriften bereits mit dem "Beschluss" bzw. "Protokollauszug" vom 3. Dezember 2019 (Bf-act. 8, Bgin-act./Baudossier 5) oder erst mit dem Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 (Bf-act. 6, Bgin-act./Baudossier 3) erteilte. In letzterem Fall (Abschluss bzw. Bestätigung der Vereinbarung mit Be-

- 19 - schluss bzw. Protokollauszug vom 3. Dezember 2019 und nachfolgende Bewilligung des Näherbaurechts im Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020) ist der Beschwerdeführer befugt, die Einhaltung des Grenzabstands zu rügen, zumal seine Parzelle E._____ nur durch die F._____ von der Parzelle I._____ des Beschwerdegegners getrennt wird und er als unmittelbarer Nachbar von der Unterschreitung des Grenzabstands betroffen ist (vgl. Erwägung 2). Dies ist unabhängig davon der Fall, dass mit dem eingeräumten Näherbaurecht der fragliche Grenzabstand nicht im Bereich der F._____ an der Südostseite der Parzelle I._____, die an die Parzelle E._____ grenzt, verringert wird, sondern im Bereich des unmittelbar daran anschliessenden, entlang der Südwestseite der Parzelle I._____ verlaufenden G._____, denn auch in diesem Fall ist er von dieser Massnahme räumlich betroffen und würde aus einem Obsiegen einen praktischen Nutzen ziehen. In ersterem Fall (gleichzeitig Abschluss bzw. Bestätigung der Vereinbarung und Bewilligung des Näherbaurechts im "Beschluss" bzw. "Protokollauszug" vom 3. Dezember 2019) fungiert die Beschwerdegegnerin gleichzeitig als Vertragspartei wie auch als bewilligende Baubehörde. Dies entbindet sie jedoch nicht von der Aufgabe, die Voraussetzungen für die Unterschreitung des Grenzabstands zu prüfen und mittels – seitens von davon betroffenen Eigentümern anfechtbarer – Verfügung zu bewilligen. Abgesehen davon, dass der fragliche "Beschluss" bzw. "Protokollauszug" vom 3. Dezember 2019 widersprüchlich und nicht begründet ist (vgl. dazu Erwägung 5.2.6), wurde er dem betroffenen Beschwerdeführer auch nicht mitgeteilt. Wie dieser glaubhaft ausführte, erfuhr er vom Näherbaurecht erstmals mit der öffentlichen Auflage des Bauprojekts vom 3. bis zum 23. Januar 2020. Hatte er aber davor keine Gelegenheit, sich gegen die Bewilligung des Näherbaurechts zur Wehr zu setzen, muss ihm deren Anfechtung – auch in dieser Konstellation – im vorliegenden Beschwerdeverfahren gegen den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 möglich

- 20 - sein (sogenannte hinkende Rechtskraft, vgl. dazu VGR R 19 27 vom 25. August 2020 E.2.3, R 19 16 vom 15. April 2020 E.2 und R 17 38 vom 20. März 2018 E.4b, je mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1A.1/2007/1P.1/2007 vom 18. April 2007 E.2.3). Das Gericht ist daher zur Auffassung gelangt, dass der Beschwerdeführer in jedem Fall befugt ist, die Unterschreitung des Grenzabstands im vorliegenden Beschwerdeverfahren geltend zu machen. Die Einwände des sich dagegen aussprechenden Beschwerdegegners und der Beschwerdegegnerin sind nicht zu hören. Im Nachfolgenden ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin das vereinbarte Näherbaurecht bewilligen durfte oder nicht.

E. 5.2.4

Gemäss Praxis des Verwaltungsgerichts kann auch eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, mithin wie vorliegend eine Gemeinde, als betroffene Grundeigentümerin Partei einer Näherbaurechtsvereinbarung im Sinne von Art. 77 KRG sein (VGU R 14 78 vom 16. Dezember 2014 E.5a). Dass sich eine solche auf eine öffentliche Strasse bezieht, erscheint nicht als ausgeschlossen, enthält doch das BG der Beschwerdegegnerin keine Strassenabstands- oder anderweitige Vorschriften, die gemäss Art. 77 Abs. 3 KRG einer

Unterschreitung von Bauabständen entgegenstünden (vgl. Art. 79 BG i.V.m. Art. 77 KRG). Da das BG der Beschwerdegegnerin keine spezifischen Strassenabstandsvorschriften kennt, könnte sich allenfalls die Frage stellen, ob für eine allfällige Verringerung des Abstands zu einer kommunalen Strassenparzelle nicht eher eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 4 BG i.V.m. Art. 82 KRG erforderlich wäre. Eine solche setzte voraus, dass ausserordentliche Verhältnisse vorlägen, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte darstellten und keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt würden. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann nämlich die kommunale Baubehörde Ausnahmen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften gewähren (Art. 82 KRG). Diese Frage kann vorliegend offen bleiben, zumal dem An-

- 21 -
sinnen des Beschwerdegegners, wie nachfolgend dargelegt, ohnehin überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

E. 5.2.5

Eine Unterschreitung von Abstandsvorschriften macht eine Abwägung der auf dem Spiel stehenden öffentlichen und privaten Interessen erforderlich (Art. 77 Abs. 1 KRG). Was unter den in Art. 77 Abs. 1 KRG erwähnten überwiegenden öffentlichen Interessen genau zu verstehen ist, präzisiert das Gesetz nicht, weshalb der Baubehörde nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ein relativ erheblicher Ermessensspielraum zusteht, den sie pflichtgemäss unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung, hier der massgeblichen Abstandsvorschriften, und unter Wahrung der allgemeinen Rechtsgrundsätze wie Gleichbehandlungsgebot, Verhältnismässigkeitsprinzip und Willkürverbot auszuüben hat (VGU R 99 164 vom 16. Juni 2000 E.3a; BGE 145 I 52 E.3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_581/2019 vom 28. Mai 2020 E.3.2). Abstandsvorschriften, an denen sich der Rechtsanwender bei fehlender gesetzlicher Grundlage (im zitierten Urteil wegen Fehlens einer Vorschrift, von welcher Gebäudeseite aus der grosse Grenzabstand einzuhalten sei; VGU R 99 164 vom 16. Juni 2000 E.3a) zu orientieren hat, dienen folgenden Zwecken: der Wohn- und Arbeitshygiene (Gewährung von genügender Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht, Verhinderung von Schattenwurf, Einsicht usw.), raumplanerischen Zielen (Gestaltung, Baudichte) und anderen öffentlichen Interessen (Feuerpolizei und desgleichen) (vgl. VGU R 99 164 vom 16. Juni 2000 E.3a mit Hinweis auf PVG 1998 Nr. 19).

E. 5.2.6

Vorliegend geht die Beschwerdegegnerin davon aus, das Näherbaurecht sei mit dem Beschluss vom 3. Dezember 2019 gewährt worden (Bf-act. 8, Bgin-act./Baudossier 5). Dieser Beschluss, der mit "Protokollauszug" betreffend "Gesuch um Näherbaurecht" übertitelt ist, erweist sich als widersprüchlich, zumal das Näherbaurecht gemäss dessen Dispositiv ("Beschluss") erteilt, gemäss dessen Erwägungen jedoch erst "grundsätzlich in

- 22 -
Aussicht" gestellt wurde. Eine weitere Begründung bzw. überhaupt eine Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen eines entsprechenden Näherbaurechts fehlt. Dasselbe gilt für den angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 (Bf-act. 6, Bgin-act./Baudossier 3), in dem in Erwägung 2 einzig Folgendes festgehalten wird: "Da diese Unterschreitung des geforderten Grenzabstandes in einem vorgängigen Gesuch abgehandelt und bewilligt wurde, ist dieser Punkt abgehandelt." Weil Art. 77 KRG eine Bewilligung voraussetzt (vgl. Erwägung

E. 5.2.7

Grundsätzlich enthält Art. 77 Abs. 1 KRG die Möglichkeit, festgelegte Bauabstände zu unterschreiten; zu den erwähnten Bauabständen zählen u.a. Grenz- und Gebäudeabstände (vgl. Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG). Die Voraussetzung, dass eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen – gemeint sind die benachbarten Grundeigentümer – vorliegen muss, soll sicherstellen, dass der Nachbarschutz (so wie ihn das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGZZGB; BR 210.100] bis zur KRG-Revision vorsah) gewahrt bleibt (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 348, vgl. auch S. 424). Was den gegenüber einer Gemeindestrasse einzuhaltenden Abstand betrifft, gelangen mangels besonderer (Strassen-)Abstandsvorschriften im KRG und im BG der Beschwerdegegnerin die Grenzabstände von Art. 74 BG (Zonenschema) zur Anwendung. Die Unterschreitung des Grenzabstands zu einer angrenzenden kommunalen Strasse dürfte nicht zur typischen Konstellation zählen, an die der Gesetzgeber bei der Formulierung von

- 23 - Art. 77 KRG (Näherbaurecht) gedacht hat. Wie bereits erwähnt, könnte auch die Meinung vertreten werden, dass diesbezüglich nicht Art. 77 KRG zur Anwendung gelangt, sondern dass vielmehr eine Ausnahmegewilligung nach Art. 4 BG i.V.m. Art. 82 KRG erteilt werden müsste (vgl. Erwägung 5.2.4), die ausserordentliche Verhältnisse und eine unverhältnismässige Härte voraussetzte. In diesem Zusammenhang kann auch auf Art. 47 des Strassengesetzes (StrG; BR 807.100) verwiesen werden, der Ausnahmen von der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände erlaubt und dementsprechend Näherbaurechte vorsieht, dies insbesondere in Ortschaften mit geschlossener Bauweise, zur Erhaltung wertvoller Ortsteile, beim Vorliegen von anderen besonderen Verhältnissen oder in Härtefällen, sofern dadurch die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Diese Überlegungen lassen darauf schliessen, dass eine Gemeinde, die mit einem Eigentümer und Bauherrn eine Vereinbarung betreffend Unterschreitung des Grenzabstands zu einer gemeindeeigenen, öffentlichen Strasse abschliesst und gleichzeitig das entsprechende Baugesuch zu prüfen und zu bewilligen hat, die betroffenen privaten und öffentlichen Interessen besonders sorgfältig abwägen muss.

E. 5.2.8

Abstandsvorschriften dienen u.a. raumplanerischen Zielen (vgl. Erwägung 5.2.5), d.h. sie gestalten den Raum und regeln die Baudichte. In Bezug auf den öffentlichen Raum, hier die gemeindeeigenen Strassen (F._____, G._____), gewährleisten sie eine geordnete Bauweise und die rechtsgleiche Behandlung aller Strassenanstösser. Nicht nur aus den oben erwähnten Gründen (Erwägung 5.2.7), sondern auch im Hinblick auf das Rechtsgleichheitsgebot darf von dem für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Grenzabstandssystem nicht ohne weiteres abgewichen werden. Mit anderen Worten, die Einhaltung der Bauordnung ist ein wichtiges öffentliches Interesse, auf das jede/r Eigentümer/in grundsätzlich vertrauen darf.

- 24 - Indem die Beschwerdegegnerin mit dem Beschwerdegegner eine Vereinbarung betreffend Unterschreitung des Grenzabstands einging, gewährte sie ihm eine Abweichung von den kommunalen Abstandsvorschriften, ohne dass weitere Eigentümer, insbesondere der Beschwerdeführer, Eigentümer der Parzelle jenseits der F._____ und gegenüber der Parzelle I._____, involviert wurden. Dem Beschwerdegegner ging es darum, einen grösseren Abstand zwischen seinem Mehrfamilienhaus auf der ebenfalls ihm gehörenden Parzelle D._____ und dem neu zu erstellenden Mehrfamilienhaus auf der davon abparzellierten Parzelle I._____ zu schaffen und damit den Baustandort seines Neubaus zu optimieren. In diesem Zusammenhang sind keinerlei Sachzwänge ersichtlich, die den Beschwerdegegner

zur vorgesehenen Verschiebung des Gebäudes auf Parzelle I._____ genötigt hätten, insbesondere liegen keine engen oder aussergewöhnlichen Platzverhältnisse vor (vgl. dazu Urteile des Bundesgerichts 1C_332/2017 vom 23. Februar 2018 E.4.3, 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E.7.2). Jedenfalls ist davon auszugehen, dass die Wohn- und Arbeits- hygiene (genügende Belichtung, Besonnung, Belüftung, Aussicht, Verhin- derung von Schattenwurf, Einsicht usw.) auf der Parzelle I._____ des Be- schwerdegegners auch ohne Näherbaurecht der Gemeinde gewährleistet ist. Seinem privaten Interesse kann damit kein grösseres Gewicht als dem Interesse anderer privater Eigentümer zukommen, die ihrerseits die Grenz- abstände einzuhalten hatten und nunmehr auf eine rechtsgleiche Behand- lung zählen dürfen. Mit dem gewährten Näherbaurecht wich die Beschwer- degegnerin von dem in der fraglichen Wohnzone geltenden Grenzabstand ohne ersichtliche Notwendigkeit und ohne Prüfung der privaten Interessen der umliegenden Eigentümer ab. Immerhin hat die vorgesehene Verschie- bung des geplanten Mehrfamilienhauses auf der Parzelle I._____ insofern einen Einfluss auf die Parzelle des Beschwerdeführers (unabhängig von der Frage der diesbezüglichen Beschwerdelegitimation), als zumindest der Einfall von Licht, Schatten bzw. Sonne sowie die Aussicht betroffen sein könnten bzw. dürften. In der Regel dient die Einräumung eines Näherbau-

- 25 - rechts dazu, eine Parzelle überbaubar(er) zu machen bzw. deren Überbau- ung sinnvoll(er) zu gestalten, wenn sie es ansonsten nicht wäre, weshalb das Gericht es als problematisch erachtet, ein solches lediglich zur Opti- mierung der Überbaumöglichkeiten auf einer privaten Parzelle ein- zuräumen, während nicht ersichtlich ist, dass eine (wirtschaftlich oder bauhygienisch) sinnvolle Nutzung des Grundstücks andernfalls nicht ge- währleistet wäre. Mit anderen Worten, dem rein privaten und nicht von Sachzwängen geleiteten Interesse des Beschwerdegegners steht das öf- fentliche Interesse an der rechtsgleichen Einhaltung der Grenzabstands- vorschriften hinsichtlich der gemeindeeigenen Strassen gegenüber. Im vor- liegenden Fall überwiegt Letzteres das private Interesse des Beschwerde- führers eindeutig. Demgegenüber spielen andere öffentliche Interessen wie feuerpolizeiliche Aspekte oder die Verkehrssicherheit, angesichts der zu erwartenden Verkehrszahlen keine entscheidende Rolle.

E. 5.3

Das Gericht kommt damit zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin ohne sachliche Gründe, in rechtsungleicher Weise und damit in Überschrei- tung ihres Beurteilungs- und Ermessensspielraum von der Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstand abgewichen ist, indem sie mit dem Be- schwerdegegner ein entsprechendes Näherbaurecht zur Gemeindestrasse vereinbarte und gleichzeitig die Unterschreitung des grossen Grenzab- stands ab der Südfassade des geplanten Mehrfamilienhauses bewilligte. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet, weshalb der angefochtene Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 aufzuheben ist. 6. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kos- ten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts Anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des

- 26 - Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaft- lichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

E. 6

Mit Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 wies der Gemeindevorstand die Einsprache ab, soweit sie überhaupt öffentlich-rechtliche Bereiche tangierte, und bewilligte das Bauvorhaben unter Bedingungen und Auflagen. Im Entscheid wurde ausgeführt, in der Wohnzone 3 betrage der grosse Grenzabstand, welcher der Vorderfassade zuzuordnen sei, 8 m. Beim fraglichen Bauprojekt betrage der grosse Grenzabstand 5 m. Weil diese Unterschreitung jedoch in einem vorgängigen Gesuch abgehandelt und bewilligt worden sei, sei dieser Punkt erledigt. Die geltend gemachte Beeinträchtigung hinsichtlich Aussicht und Besonnung auf der Parzelle E._____ wurde auf den Zivilweg verwiesen. Die erforderliche Gebäudehöhe von 8.5 m werde eingehalten, weil der bestehende Schacht als Bezugshöhe immer noch auf derselben Höhe wie beim Bau des ersten Mehrfamilienhauses liege.

E. 6.1

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdegegner und der ebenfalls unterliegenden Beschwerdegegnerin, je zur Hälfte und unter solidarischer Haftbarkeit (vgl. Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 2 VRG), auferlegt.

E. 6.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. 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).

E. 6.2.1

Vorliegend wird die Parteientschädigung dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend zu Gunsten des obsiegenden Beschwerdeführers und zu Lasten des unterliegenden Beschwerdegegners und der ebenfalls unterliegenden Beschwerdegegnerin zugesprochen.

E. 6.2.2

Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers legte mit Schreiben vom 25. August 2020 eine Honorarnote über CHF 7'746.75 (Honoraraufwand von 11.55 Stunden à CHF 240.00 [CHF 2'772.00] und 23.33 Stunden à CHF 180.00 [CHF 4'199.40], Auslagen über CHF 12.00 + CHF 209.50, MWST über CHF 553.85) ins Recht. Das Gericht erachtet den geltend gemachten Zeitaufwand von rund 35 Stunden (ca. 19 Stunden für die Rechtschriften) als zu hoch, weshalb es die Parteientschädigung angesichts der gesamten Umstände, der Schwierigkeit der Angelegenheit und des Um-

- 27 - fangs des Verfahrens auf pauschal CHF 5'000.-- festlegt. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin verpflichtet, den Beschwerdeführer aussergerichtlich, je zur Hälfte, mit total CHF 5'000.-- (je CHF 2'500.--) zu entschädigen. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 7

Gegen den Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 25. Februar 2020 erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 20. März 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er stellte folgende Rechtsbegehren: 1. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. 2. Der Einspracheentscheid der Gemeinde B._____ vom 25. Februar 2020 betreffend das Baugesuch der Familie C._____ (BG202001.00) sei aufzuheben und das Näherbaurecht bzw. die Baubewilligung seien zu verweigern. 3. Eventualiter seien die Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Gemeinde B._____ vom 25. Februar 2020 betreffend das Bauge-

- 5 - such der Familie C._____ (BG202001.00) aufzuheben und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zulasten der Be- schwerdegegnerin. Im Wesentlichen brachte der Beschwerdeführer vor, der grosse Grenzab- stand von 8 m ab der nach Süden gerichteten Hauptfassade werde nicht eingehalten. Das Näherbaurecht sei nicht vorgängig, sondern erst mit der Baubewilligung erteilt worden, eine Vereinbarung habe im Zeitpunkt der öff- fentlichen Auflage des Bauprojekts nicht vorgelegen. Für dessen Erteilung bestehe keine Notwendigkeit, mithin auch kein öffentliches Interesse. Viel- mehr verstosse die Gemeinde mit der Gewährung des Näherbaurechts ge- gen das Gleichheitsgebot, weil er als Beschwerdeführer durch die Ver- schiebung des Mehrfamilienhauses benachteiligt werde. Zudem gefährde die Verschiebung auch die Verkehrssicherheit an der südöstlichen Ecke der Parzelle. Dass die Gemeinde eine finanzielle Entschädigung für das Näherbaurecht erhalte, obwohl sich seinerzeit in den 80er Jahren im Rah- men des Quartierplanverfahrens alle Strassenanstösser an den Baukosten der Strassenparzelle beteiligt hätten, erachte er als rechtsmissbräuchlich und willkürlich. Im Übrigen bemängelte der Beschwerdeführer, dass im Rahmen des Neubaus auf Parzelle D._____ das Terrain auf Parzelle I._____ unbewilligterweise um mindestens 50 cm aufgeschüttet worden sei, womit die maximal zulässige Gebäudehöhe mit dem geplanten Mehr- familienhaus überschritten werde. Diesbezüglich beantragte er die Durch- führung eines Augenscheins.

E. 8

Mit Verfügung vom 4. Mai 2020 gewährte der Instruktionsrichter der Be- schwerde die aufschiebende Wirkung.

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 6. Juni 2020 (Poststempel 8. Juni 2020) reichte C._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) seine Vernehmlassung ein. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

- 6 - 1. Die Beschwerde vom 20. März 2020 sei vollumfänglich abzuweisen und es sei der Beschwerdegegner bzw. Bauherr zu berechtigen, das mit Baubewilligung vom 25. Februar 2020 genehmigte Baugesuch (BG202001) zu realisieren. 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge solidarisch zulasten des Be- schwerdeführers. Der Beschwerdegegner begründete seine Anträge im Wesentlichen damit, dass das Näherbaurecht rechtskräftig gewährt und grundbuchlich vollzo- gen sei, weshalb der Beschwerdeführer nicht legitimiert sei, diesbezügliche Rügen vorzubringen. Das Verwaltungsgericht habe sich daher nicht mit die- sen auseinanderzusetzen, im Übrigen seien die Einwände des Beschwer- deführers – Verletzung der Verkehrssicherheit, Ungleichbehandlung, Rechtsmissbrauch/Willkür – haltlos. Gemäss Rechtsprechung des Verwal- tungsgerichts sei bei der Bestimmung des gewachsenen Terrains auf den Bodenverlauf im Zeitpunkt des Inkrafttretens der

massgebenden Zonenbestimmung abzustellen. Mehr als zehn Jahre zurückliegende Terrainveränderungen würden als gewachsener Boden angesehen. Er bestritt, jemals das Terrain verändert bzw. Aufschüttungen vorgenommen zu haben.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 8. Juni 2020 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie führte zur Begründung aus, die Bewilligung des Näherbaurechts sei an keine besondere Form gebunden, eine Vereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und der Gemeinde liege unbestrittenermassen vor, eine solche Näherbaurechtsvereinbarung sei nach der Praxis des Verwaltungsgerichts zulässig. Die Gemeinde habe das Gesuch geprüft und sei zum Schluss gekommen, dass das Näherbaurecht bezüglich Ortsbild und Bauhygiene von Vorteil und die Verkehrssicherheit angesichts des geringen Verkehrsaufkommens nicht tangiert seien. Im Übrigen habe die Verschiebung des Mehrfamilienhauses keine Auswirkungen auf das Grundstück des Beschwerdeführers.

- 7 - Die Gemeinde habe im Rahmen der ihr zustehenden Autonomie korrekt entschieden, es liege keine Willkür vor. Bezüglich der gerügten Terrainveränderung habe die Gemeinde eine geologische Beurteilung in Auftrag gegeben. Gemäss entsprechendem Bericht der K._____ AG vom 7. Mai 2020 sei die tatsächlich erfolgte Anschüttung auf Parzelle I._____ wahrscheinlich älter als die Bauphase des Gebäudes. Damit erweise sich die Durchführung eines Augenscheins als überflüssig.

E. 11

Mit Replik vom 8. Juli 2020 hielt der Beschwerdeführer unverändert an seinen Rechtsbegehren fest. In sachverhaltlicher Hinsicht wiederholte er den Antrag auf Durchführung eines Augenscheins und ersuchte um Befragung von J._____ als Zeugen sowie von sich selbst im Rahmen einer Parteiaussage anlässlich des Augenscheins. In materieller Hinsicht rügte er, dass die Beschwerdegegnerin mit der Gewährung des Näherbaurechts im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit verstossen und ihr staatliches Handeln nicht nach dem öffentlichen Interesse ausgerichtet, sondern einen Privaten auf Kosten eines anderen begünstigt habe. Mit dem Näherbaurecht werde weder eine grössere Ausnützung der Parzelle I._____ erreicht noch ein anderes öffentliches Interesse. Damit sei die Beschwerdegegnerin unnötigerweise vom kommunalen Baurecht abgewichen und habe es unsachgemäss angewendet.

E. 12

Mit Duplik vom 19. August 2020 bestätigte die Beschwerdegegnerin ihre Rechtsbegehren. Sie hielt fest, sie habe das Näherbaurecht zu Lasten der ihr gehörenden Strassenparzelle gewährt, nicht zu Lasten des Beschwerdeführers bzw. eines seiner Grundstücke. Sie habe dabei die besonderen örtlichen Verhältnisse gewürdigt und damit korrekt und willkürfrei gehandelt. Beim Bericht der K._____ AG handle es sich weder um ein Privat- noch um ein Aktengutachten.

- 8 -

E. 13

Mit Duplik vom 19. August 2020 bestätigte auch der Beschwerdegegner seine Rechtsbegehren. Er hielt daran fest, dass der Beschwerdeführer nicht berechtigt sei, den

Entscheid betreffend Einräumung des Näherbau- rechts anzufechten, dieser könne lediglich rügen, das Projekt sei infolge Verletzung der Grenzabstände nicht bewilligungsfähig. Ob das Bauvorha- ben ohne Näherbaurecht realisierbar sei, sei nicht von Bedeutung. Daraus abzuleiten, das Näherbaurecht erfülle ausschliesslich private Interessen, sei verfehlt. An der gutachterlichen Einschätzung der geologischen Fach- person sei festzuhalten, der Beschwerdeführer bringe dagegen keine fach- kundigen Einwände vor. Eine Terrainveränderung sei daher zu verneinen.

E. 14

Juli 2020 E.4.4.2 und V 16 8 vom 26. Juni 2018 E.4.1). Für das Gericht sind jedenfalls, in Beachtung des Untersuchungsgrundsatzes (Art. 11 VRG), sämtliche Erkenntnisquellen nutzbar. Aus dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung (Art. 21 VRG) ergibt sich zudem, dass einem Partei- oder Privatgutachten nicht schon aufgrund seiner Herkunft, mithin weil es von einer Partei stammt, der Beweiswert abzusprechen ist (vgl. zum Gan- zen: VGU R 18 83 vom 14. Juli 2020 E.4.4.2, V 16 8 vom 26. Juni 2018

- 13 - E.4.1, V 15 1 vom 8. März 2016 E.6 und V 15 2 vom 15. März 2016 E.3a mit Hinweis auf BGE 137 II 266 E.3.2 und BGE 125 V 351 E.3b/dd). Viel- mehr ist ein solches ebenfalls in die Beweiswürdigung einzubeziehen, so- fern es als schlüssig erscheint, nachvollziehbar begründet sowie in sich wi- derspruchsfrei ist und keine Indizien gegen seine Zuverlässigkeit sprechen (VGU R 18 83 vom 14. Juli 2020 E.4.4.2, V 16 8 vom 26. Juni 2018 E.4.1, V 15 1 vom 8. März 2016 E.6 und V 15 2 vom 15. März 2016 E.3a mit Hin- weis auf WALDMANN, in: WALDMANN/WEISSENBERGER [Hrsg.], Praxiskom- mentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Zürich 2016, Art. 19 Rz. 15 f.).

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