

GR_GERICHTE R 2021 49 vom 15. Juni 2022

GR Gerichte, 2022-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_49

FR: GR_GERICHTE R 2021 49 du 15 juin 2022

IT: GR_GERICHTE R 2021 49 del 15 giugno 2022

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 12. Februar 2020 vereinbarten C._____ als je hälftige Miteigentümer der Parzelle D._____ in F._____ (Wohnzone 2, inzwischen infolge Fusion Stadt B._____) mit A._____ als Eigentümer der angrenzenden Parzelle E._____ eine Nutzungsübertragung von 140 m² anrechenbarer Geschossfläche zugunsten der Parzelle D._____ und zulasten der Parzelle E._____. Bezeichnet wurde diese Vereinbarung als Anmeldung zur Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch F._____ (nachfolgend Vereinbarung), wobei sich die Berechtigten im Gegenzug verpflichteten, ein Fahrwegrecht als bestehende Dienstbarkeit zu löschen und den Fahrweg auf Strassenebene zurückzubauen.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der Baubescheid vom 13., mitgeteilt am 22. April 2021, mit welchem die Beschwerdegegnerin den Beschwerdegegnern das Baugesuch unter Bedingungen und Auflagen bewilligte und unter anderem die Baueinsprache der Beschwerdeführer abwies, soweit sie darauf eintrat. Dieser Entscheid 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.

E. 1.2

Gemäss Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die beiden Beschwerdeführer sind Allein- bzw. Miteigentümer der Stockwerkeigentumseinheiten in der Liegenschaft auf Parzelle E._____, welche unmittelbar an die Bauparzelle D._____ grenzt. Demnach kann aufgrund der räumlichen Nähe von einer besonderen Beziehungsnähe und grundsätzlich von einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Baubescheids ausgegangen werden. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht (vgl. Art. 52 und Art. 38 VRG) eingereichte Beschwerde einzutreten ist.

E. 1.3

In beweisrechtlicher Hinsicht gilt es sodann festzuhalten, dass die Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins beantragten (vgl. Replik, S. 6 f. Rz. 17 und S. 16). Die Begründung dazu lautete wie folgt: Vor 18 Jahren hätten die Leitungen im Haus erneuert werden müssen. Dabei habe I._____ den Auftrag erteilt, die Leitungen bis ins Dachgeschoss hochzuziehen. Er habe beabsichtigt, den Dachstock später zu einem vollwertigen Wohngeschoss für seinen Sohn auszubauen, was nicht mehr möglich wäre, wenn die Nutzungsübertragung gültig zustande gekommen wäre. Ob der Ausbau des Dachstocks des Hauses der Beschwerdeführer noch möglich wäre, hängt somit eben gerade davon ab, ob die Vereinbarung gültig zu Stande gekommen ist oder nicht. Dabei handelt es sich ausschliesslich um eine Rechtsfrage, weshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann.

E. 1.4

Ferner beantragten die Beschwerdeführer die Einholung eines Gutachtens zum Wert des AZ-Transports, da zwischen Leistung und Gegenleistung ein massives Missverhältnis bestehe (vgl. Replik S. 8 Rz. 22). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf auf weitere Beweisvorkehren verzichtet werden, wenn sich schon aufgrund der abgenommenen Beweise eine Überzeugung über den rechtserheblichen Sachverhalt bilden lässt und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung angenommen werden kann, dass weitere Beweiserhebungen an diesem Beweisergebnis nichts mehr zu ändern vermögen (sog. antizipierte Beweiswürdigung, BGE 140 I 285 E.6.3.1 m. H.). In vorliegendem Fall ist das Gericht bereits zu einer Überzeugung gelangt und ein weiterer Beweis würde an dieser nichts ändern. Daher kann auch auf die Einholung eines Gutachtens zum Wert des AZ-Transports verzichtet werden.

E. 2

Im März 2020 reichten C._____ ein erstes Baugesuch für eine Neuüberbauung auf Parzelle D._____ ein. Dagegen gingen drei Einsprachen ein. Am 11. Juni 2020 wurde diese erste Baueingabe zurückgezogen, bevor C._____ am 12. Juni 2020 das revidierte Baugesuch K._____ betreffend Abbruch eines bestehenden Doppel-Einfamilienhauses sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses (MFH) mit Wärmepumpenanlage und Erdwärmesonde einreichten. Dieses lag vom 19. Juni 2020 bis 9. Juli 2020 öffentlich auf.

E. 2.1

Gemäss Art. 51 Abs. 2 VRG können die Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen. Die Beschwerdegegner machen in der Vernehmlassung vom 29. Juni 2021 geltend, der Einsprache der Beschwerdeführer vom 8. Juli 2020 seien keine

- 11 - Rechtsbegehren zu entnehmen. Es gehe daraus lediglich der Wille hervor, die Vereinbarung nicht einhalten zu wollen. Es gehe daraus jedoch nicht hervor, ob eine vollständige bzw. teilweise Abweisung oder aber nur eine Anpassung des Baugesuchs verlangt werde. Das nun im Beschwerdeverfahren vorgebrachte Begehren auf Verweigerung der Baubewilligung sei eine unzulässige Ausweitung der Rechtsbegehren (vgl. Vernehmlassung vom 30. Juni 2020, S. 4 f.). Replizierend bestritten die Beschwerdeführer dies mit der Begründung, sie hätten in der Einsprache geschrieben, sie seien mit dem Bau "ganz und gar nicht einverstanden" gewesen. Damit und mit den übrigen Ausführungen in der Einsprache hätten die Beschwerdeführer eindeutig zum Ausdruck

gebracht, dass sie die Verweigerung der Baubewilligung verlangen. Die Formulierung könne nicht anders interpretiert werden. Von juristischen Laien könne nicht verlangt werden, dass sie ihre Rechtsschriften so aufbauen und verfassen, wie Anwälte dies tun (vgl. Replik, S. 11 f. Rz. 33).

E. 2.2

Es stellt sich demnach die Frage, ob mit den Rechtsbegehren in der Beschwerdeschrift vom 21. Mai 2021 eine unzulässige Erweiterung des Rechtsbegehrens der Anträge in der Einsprache vom 8. Juli 2020 vorgenommen wurde. Der Einsprache vom 8. Juli 2020 (vgl. S. 3) ist zu entnehmen, dass sie "ganz und gar nicht einverstanden" seien mit dem, was die Bauherrschaft bauen wolle. Das MFH (anstelle des von den – in diesem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertretenen – Beschwerdeführern angenommenen EFH) sei viel zu gross und passe nicht in ihre Strasse. Der Einsprache kann sinngemäss der Antrag um Ablehnung des Baugesuchs bzw. um Verweigerung der Baubewilligung entnommen werden. Vor diesem Hintergrund stellen die Rechtsbegehren in der Beschwerde im Vergleich zu den in der Einsprache gestellten Anträgen keine unzulässige Ausdehnung des Rechtsbegehrens dar.

E. 3

Am 18. Juni 2020 teilten A._____ der Gemeinde F._____ den schriftlichen Rückzug des am 12. Februar 2020 unterzeichneten Antrags zur Eigentumsbeschränkung mit. Nach dem Bekanntwerden des Rückzuges des Baugesuchs hätten sie entschieden, sich von der Eigentumsbeschränkung zurückzuziehen.

E. 3.1

In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer zunächst geltend, die Vorinstanz hätte vorfrageweise die zivilrechtliche Frage der – ihrer An-

- 12 - sichts nach rechtsunwirksamen – Nutzungsübertragung überprüfen müssen. So sei die Vereinbarung zwischen zwei Parteien als Voraussetzung für eine Nutzungsübertragung im BauG vorgeschrieben und daher öffentlich-rechtlicher Natur. Es sei daher die Pflicht der Baubehörde gewesen, die Einwände der Beschwerdeführer materiell dahingehend zu überprüfen, ob überhaupt eine Vereinbarung gemäss BauG vorliege (vgl. Beschwerdeschrift, S. 7-9).

E. 3.2

Die Beschwerdegegner hielten dem entgegen, dies sei grundsätzlich ein Recht, aber keine Pflicht, wobei sie sich dabei in Zurückhaltung zu üben habe. Blosser Zweifel an der privatrechtlichen Bauberechtigung berechtige die Baubehörde nicht dazu, von einer materiellen Behandlung des Baugesuchs abzusehen. Nur falls die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehle, könne die Baubehörde die Prüfung verweigern. Die AZ-Übertragung sei bereits mit der Unterzeichnung der Vereinbarung vollzogen, während die Eintragung (recte: Anmerkung) im Grundbuch rein deklaratorische Wirkung habe. Vorliegend habe es keine Anhaltspunkte für ein offensichtliches Fehlen der zivilrechtlichen Bauberechtigung gegeben. Die Vorinstanz habe zu Recht ausgeführt, die vorgebrachten Einwände seien vom Zivilgericht zu beurteilen und können nicht Teil des Baubewilligungsverfahrens sein. Auch eine nähere Prüfung der zivilrechtlichen Voraussetzungen durch die Baubehörde hätte zu keinem anderen Ergebnis geführt (vgl. Vernehmlassung vom 30. Juni 2021, S. 5 f.). Auch die Beschwerdegegnerin bzw. Vorinstanz hielt in ihrer Vernehmlassung vom 30. Juni 2021 (S. 6 f.) fest, für die

Baubehörde seien die privatrechtlichen Verhältnisse aufgrund der verlangten summarischen Prüfung erkennbar gewesen (z.B. die Unterschrift betreffend, vgl. dazu nachstehend E.3.6). Weiter gehe ihre Prüfungspflicht auch gemäss zitiertem PVG 2011 Nr. 19 nicht. Die Gültigkeit der Vereinbarung gestützt auf die geltend gemachten Willensmängel könne nur der Zivilrichter beurteilen. Die Baubehörde habe sich nicht mit diesen nicht einfachen zivilrechtlichen Fragen auseinander-

- 13 - setzen müssen und habe sich daher zu Recht auf die Vereinbarung abge- stützt.

E. 3.3

Replicando bestritten die Beschwerdeführer dies unter Verweis auf Be- schwerde und führten ergänzend aus, die "Anfechtung" der Vereinbarung sei am 18. Juni 2020 erfolgt, bevor das zweite Baugesuch am 19. Juni 2020 publiziert worden ist. Die Gemeinde habe demnach Kenntnis von der Anfechtungserklärung gehabt und habe die Prüfung der Rechtsgültigkeit bereits aus diesem Grund nicht einfach ignorieren können. Die Vorinstanz ihrerseits anerkenne in ihrer Vernehmlassung, dass die Baubehörde eine Baubewilligung nicht erteilen dürfe, wenn keine Vereinbarung eingereicht werde. Damit anerkenne die Beschwerdegegnerin auch implizit, dass die Vorinstanz die Rechtsgültigkeit hätte prüfen müssen, weil eine automa- tisch unwirksam gewordene Vereinbarung nicht mit einer nicht eingereich- ten AZ-Vereinbarung gleichzusetzen sei (vgl. Replik, S. 12 Rz. 34).

E. 3.4

Die Beschwerdeführer zitieren in ihrer Beschwerdeschrift (S. 8 f.) selbst zutreffend die dazu einschlägige Rechtsprechung, nach welcher Baube- willigungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen zu beur- teilen haben. Die Gemeinden sind demnach nur dann nicht verpflichtet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, wenn die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehlt (PVG 1990 Nr. 25 und 1987 Nr. 20). Nach Ansicht der Beschwerdeführer sei jedoch differenzierter vorzugehen, wenn eine öffentlich-rechtliche Norm die zivilrechtliche Bauberechtigung explizit voraussetze. Dann gehe es im Ergebnis eben nicht um die Anwen- dung von Privatrecht durch die Baubehörde, sondern von öffentlichem Recht, welches diese von Amtes wegen anzuwenden habe. Unter Verweis auf PVG 2011 Nr. 19 E.1 könne es sich in diesem Zusammenhang als notwendig erweisen, zivilrechtliche Fragen vorfrageweise zu prüfen.

E. 3.5

Es gilt als allgemein anerkannt, dass die Behörden Vorfragen – d.h. Fra- gen aus einem Rechtsgebiet ausserhalb ihres sachlichen Zuständigkeits-

- 14 - bereichs – aus prozessökonomischen Gründen beantworten dürfen, so- lange das Gesetz nicht etwas Gegenteiliges bestimmt. In der Praxis ist dieser Grundsatz in erster Linie für leicht beantwortbare Vorfragen rele- vant. Eine Verwaltungsbehörde darf einen entscheiderelevanten Zivil- rechtsvertrag selber auslegen, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Etwas anderes ergibt sich denn auch nicht aus dem BauG, gemäss dessen Art. 14 Abs. 5 die Bau- behörde Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen kann, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz (vgl. Ziff. 18 der Er- wägungen des Baubescheides vom 13./22. April 2021) war die umstrittene Vereinbarung

folglich, zumindest im vorgenannten Ausmass, nicht vom Zivilrichter, sondern von ihr selbst als Baubehörde zu prüfen. Im Ergebnis hat sie dies denn auch korrekt getan, indem sie auf die Rüge diesbezüglich eingetreten ist und – vorfrageweise – die Vereinbarung zu Recht als grundsätzlich gültige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betrachtet hat (vgl. Ziff. 4.1 des Dispositivs des Baubescheides vom 13./22. April 2021). Die Beschwerdeführer verkennen mit ihren Ausführungen, dass die vorfrageweise Beurteilung eines zivilrechtlichen Anspruchs im Baubewilligungsverfahren für die sachlich zuständigen Zivilgerichte nicht verbindlich wäre. Sie könnten sich daher auch nach der Erteilung der Baubewilligung vor den Zivilgerichten gegen die von der Baubehörde vorfrageweise bejahten dienstbarkeitsrechtlichen Nutzungsübertragung zur Wehr setzen (vgl. BGE 140 I 114 E.2.4.2, 129 III 186 E.2.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_246/2015 vom 4. März 2016 E.2.4, 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E.2.4.2 m.w.H.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1758; WIEDERKEHR/PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, Rz. 3538).

- 15 - 3.6.1. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, die Vereinbarung sei mangels rechtsgültiger Unterschrift von G._____ gar nie gültig zustande gekommen. Die Initialen "G._____" seien keine Unterschrift und die Beschwerdeführer seien deshalb auch nicht daran gebunden gewesen, weshalb die Beschwerde bereits aus diesem Grund gutzuheissen sei (vgl. Beschwerdeschrift, S. 9 Rz. 40 und S. 12 Rz. 49). 3.6.2. Dem entgegen die Beschwerdegegner, die Initialen "G._____" seien sehr wohl ihre Unterschrift, so z.B. auch aus ihrem Aufenthaltstitel ersichtlich (mit Hinweis auf Bg-act. 4). Bloss Initialen seien als Unterschrift anzuerkennen, wenn deren Bedeutung als Unterschrift feststeht. Vorliegend sei dies problemlos G._____ zuzuordnen. Zudem sei die Vertretung unter Ehegatten (auch nachträglich) möglich und sie könne ohne Weiteres bestätigen, dass er in ihrem Namen habe unterzeichnen dürfen, was vorliegend nach dem Gesagtem aber nicht nötig sei. Die Berufung auf die Rechtsungültigkeit der Unterschrift sei ferner rechtsmissbräuchlich. Da die Unterschriften der Beschwerdegegner zu keiner Zeit beanstandet wurden, habe es für die Vorinstanz keinen Anlass gegeben, an der Rechtsgültigkeit der Vereinbarung zu zweifeln (vgl. Vernehmlassung vom 30. Juni 2021, S. 6 f.). Dies wiederum bestritten die Beschwerdeführer in ihrer Replik und führten u.a. aus, dass eine mögliche nachträgliche Bestätigung des Ehemannes ohnehin unbehilflich wäre, nachdem die Beschwerdeführer die Vereinbarung angefochten und damit deren Unwirksamkeit herbeigeführt hätten (vgl. Replik vom 2. September 2021, S. 12 f.). 3.6.3. Sofern die Beschwerdeführer geltend machen, die Initialen "G._____" seien keine rechtsgenügende Unterschrift und die Vereinbarung sei daher gar nie zustande gekommen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Es ist einerseits offensichtlich, dass die Initialen der G._____ zuzuordnen sind. Ob die Initialen im vorliegenden Fall die Erfordernisse einer Unterschrift erfüllen, kann jedoch offengelassen werden, zumal die Beschwerdeführer den Rücktritt von der Vereinbarung ausschliesslich mit den Ausmassen der ge-

- 16 - planten Baute, welche diese angenommen habe, begründeten (vgl. Einsprache vom 8. Juli 2020) und nun im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eine Berufung auf eine rechtsungültige Unterschrift rechtsmissbräuchlich erscheint bzw. Treu und Glauben widerspricht. Den Beschwerdegegnern ist zu folgen, sofern sie festhalten, die Unterschriften seien bis zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung nie beanstandet worden und es für die Vorinstanz keinen Anlass gegeben habe, an der Rechtsgültigkeit der Ver-

einbarung zu zweifeln. Im Übrigen übersteigt die Prüfung der (zivilrechtli- chen) Frage der Voraussetzungen einer Unterschrift sowie die daraus ge- forderte Ungültigkeit der Vereinbarung die summarische Prüfungspflicht der Baubehörde und wäre von einem Zivilgericht zu klären. Die Bau- behörde ging deshalb zu Recht von einer gültigen Vereinbarung aus, zu- mal es nicht offensichtlich an einer zivilrechtlichen Bauberechtigung man- gelte. Gegenteiliges anzunehmen wäre als überspitzter Formalismus nicht zu schützen (vgl. dazu z.B. BGE 142 IV 299 E.1.3.2, 142 V 152 E.4.2 je- weils mit Hinweisen).

E. 3.7

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass die von den Beschwer- deführern gerügte vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen (hinsicht- lich der gerügten rechtsungültigen Unterschrift und daraus folgend der nicht zustande gekommenen Vereinbarung) durch die Vorinstanz – soweit dazu verpflichtet – vorgenommen wurde, weshalb die Beschwerde in die- sem Punkt als unbegründet abzuweisen ist.

E. 4

Gegen das revidierte Baugesuch vom 12. Juni 2020 gingen vier Einspra- chen ein, darunter jene von A._____ vom 8. Juli 2020. Sie beantragten sinngemäss die Ablehnung des Baugesuchs. Sie seien davon ausgegan- gen, dass neu ein EFH und nicht ein MFH mit sechs Wohnungen entstehe, welches ihre Liegenschaft durch ihre schiere Grösse in den Schatten

- 4 - stelle. Das MFH sei viel zu gross und passe nicht ins Quartier. Die Bau- herrschaft habe ihnen die Eigentumsbeschränkung vorgelegt, die sie un- terzeichnet hätten. Sie seien überrumpelt, überrascht und hinters Licht ge- führt worden. Sie hätten keine Entschädigung oder diesbezügliche schrift- liche Bestätigung erhalten. Daher hätten sie die Nutzungsübertragung am 18. Juni 2020 wieder zurückgezogen, da sie das gesamte Ausmass des Bauvorhabens erst dann verstanden hätten und damit nicht einverstanden gewesen seien. Die massiv benachteiligende Eigentumsbeschränkung sei irrtümlich unterzeichnet und daher zurückgezogen worden.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, falls das Gericht die Rüge betreffend rechtsungenügender Unterschrift anders beurteilen sollte, die Vereinbarung sei spätestens mit der "Anfechtung" (Anm. des Gerichts: Rückzug) der Beschwerdeführer vom 18. Juni 2020 offensichtlich unwirk- sam geworden. Gemäss Beschwerdeschrift seien sie von der Vereinba- rung wegen Übervorteilung, Irrtums, absichtlicher Täuschung und Furchterregung zurückgetreten. Das massiv bedrohliche Telefonat von H._____ habe I._____ sehr verängstigt, verunsichert und beunruhigt. Bei

- 17 - der Gegenleistung für den Nutzungstransport handle es sich faktisch gar nicht um eine solche, weil das Fahrwegrecht angesichts der neu geplanten Zufahrt über die Strasse ohnehin keine Bedeutung mehr bzw. alles Inter- esse daran verloren habe. Der Belastete könne ohne jegliche Entschädi- gung die Löschung verlangen. Daher bestehe ein Missverhältnis zwischen der Leistung der Beschwerdeführer und der Gegenleistung der Beschwer- degegner. Die Beschwerdegegner hätten die Unerfahrenheit und den Leichtsinns der Beschwerdeführer ausgenutzt, welchen die erforderlichen Kenntnisse fehlten. Erst als sie die Tragweite des Projekts erkannt hätten, hätten sie am 18. Juni 2020 die Vereinbarung angefochten, wodurch au- tomatisch deren Unwirksamkeit herbeigeführt worden sei. Die Vorinstanz hätte dies in vorfrageweiser Prüfung erkennen müssen und eine Klageer-

hebung vor dem Zivilrichter sei nicht erforderlich gewesen (vgl. Beschwerde, S. 9-12).

E. 4.2

Die Beschwerdegegner ihrerseits hielten dem entgegen, die Beschwerdeführer stellten lediglich Behauptungen auf, während sie für die vorgebrachten Mängel Übervorteilung, Irrtum, absichtliche Täuschung und Furchterregung keine Beweise erbrächten. Die Übervorteilung sei klarerweise nicht erfüllt. Die Werthaltigkeit des Wegrechts sei gegeben, da das Grundstück der Beschwerdeführer mit der Löschung des Wegrechts an Wert gewinne, jenes der Beschwerdegegner andererseits verliere. Folge man der Argumentationslinie der Beschwerdeführer, könnten die Beschwerdegegner genauso geltend machen, die überschüssige Ausnutzungsziffer auf dem Grundstück der Beschwerdeführer weise keinen Wert auf, weil sie gemäss eigenen Angaben ohnehin kein Interesse an einer erweiterten Nutzung hätten. Ferner hätten bereits im Herbst 2019 Verhandlungen über eine mögliche Nutzungsübertragung begonnen; der Vertrag sei sodann erst im Februar 2020 unterzeichnet worden, wodurch sie genug Zeit gehabt hätten und nicht von Not- oder Zwangslage (Übervorteilung) gesprochen werden könne. Der geltend gemachte Motivirrtum sei ebenfalls als reine

- 18 - Schutzbehauptung zu qualifizieren. Die AZ-Übertragung sei nur notwendig gewesen, weil die Beschwerdegegner ein grösseres Projekt geplant hätten. Wäre nur ein EFH anstatt eines MFH geplant gewesen, hätte die vorhandene Ausnutzungsziffer mehr als ausgereicht. Nach der ersten Auflage sei keine Einsprache erhoben worden. Spätestens da hätte den Beschwerdeführern das Ausmass des Projekts klar gewesen sein müssen. Auch die absichtliche Täuschung oder Furchterregung sei zu verneinen. Man habe das MFH nie verheimlicht. Die Drohung – wenn sie denn stattgefunden hätte – wäre nach Angaben der Beschwerdeführer erst am

E. 4.3

Auch dieses Vorbringen der Beschwerdeführer ist nicht zu hören. Wie bereits vorstehend ausgeführt (vgl. E.3.5 und E.3.6.3), ging die Beschwerdegegnerin beim vorliegenden Nutzungstransport – in vorfrageweiser Prüfung – in genügender Weise von einer für die Bewilligungserteilung notwendigen und rechtsgültigen Vereinbarung aus. Die Beschwerdegegnerin prüfte im Baubewilligungsverfahren, zwar entgegen ihrer eigenen Aussage nach, zu Recht nur, ob es offensichtlich an der zivilrechtlichen Bauberechtigung mangelte und verneinte dies implizit. Mit der unterzeichneten Vereinbarung ging sie zu Recht davon aus, dass ein ausreichender Rechtstitel für den Nutzungstransport vorliegt. Eine weitergehende, über die leicht zu beantwortbaren bzw. feststellbaren Fragen hinausgehende, Prüfung nahm die Beschwerdegegnerin nicht vor, wozu sie im Übrigen auch nicht verpflichtet war. Eine solche Beurteilung (etwa hinsichtlich der Vorwürfe Übervorteilung, Irrtum, absichtliche Täuschung und Furchterregung) obläge dem Zivilrichter, zumal es dabei sich dabei um keine für die Baubehörde leicht zu beantwortbaren Vorfragen handelt und sich auch keine unzweifelhaften Resultate hinsichtlich einer mangelnden zivilrechtlichen Bauberechtigung feststellen lassen bzw. liessen. Exemplarisch ist dafür insbesondere auf die Tatsache hinzuweisen, dass die Beschwerde-

- 19 - führer ausdrücklich festhielten, der bei der Gemeinde persönlich überbrachte, schriftliche Rückzug der Vereinbarung am 18. Juni 2020 sei von der Gemeinde gleichentags entgegengenommen worden, noch bevor das zweite Baugesuch der

Beschwerdegegner am 19. Juni 2020 publiziert wurde (vgl. Beschwerde, S. 9 f.). Dies deutet darauf hin, dass der Rückzug vom 18. Juni 2020 vor der Kenntnisnahme des zweiten Baugesuchs – und nach eigener Aussage nachdem sie erfahren hätten, dass das erste Baugesuch zurückgezogen wurde – erfolgte. Es widerspricht andererseits dia- metral ihren Ausführungen in der Einsprache vom 8. Juli 2020 (S. 2), wo- nach sie als Gründe für den Rückzug das "effektive Bauvorhaben, die Grösse, die vielen Wohnungen etc." und dass sie allgemein das gesamte Ausmass des geplanten Projekts erst dann verstanden hätten, aufzählten. Sie hätten gedacht, es werde ein EFH und keine MFH gebaut. Dieser Ein- wand verfängt nicht, zumal aus dem Auflageplan des Baugesuchs K. _____ vom 12. Juni 2020 unmissverständlich hervorgeht, dass ein MFH geplant ist. Den Beschwerdegegnern andererseits kann nicht angelastet werden, sie hätten das zweite Baugesuch, welches nachweislich am 12. Juni 2020 bei der Beschwerdegegnerin eingegangen ist, erst nach Kennt- nis über den Rückzug von der Vereinbarung vom 18. Juni 2020 gestellt (vgl. vorinstanzliche Akten A, S. 1). In Zusammenhang mit dem beantrag- ten Gutachten machen die Beschwerdeführer geltend, es bestünde ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung in der Vereinbarung (vgl. Replik S. 8 Rz. 22). Es ist allerdings nicht Sache der Baubehörde, deren genauen Werte zu ermitteln und im Falle von unbedarften Zustim- mungen zu – für die eine Partei – allenfalls ungünstigen Konditionen die Vereinbarung bereits deshalb für ungültig zu erklären. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vereinbarung mit dem Rückzug der Beschwerdeführer vom 18. Juni 2020 nicht offensichtlich unwirksam ge- worden ist, weshalb die Beschwerde auch in diesem Punkt nicht durch- dringt und als unbegründet abzuweisen ist.

- 20 -

E. 5

In ihrer Vernehmlassung vom 16. Juli 2020 beantragten C. _____ die Ab- weisung der Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Baubewilligung sei zu erteilen. Zur Begründung wurde vorgebracht, die Baugesuchunterlagen seien vollständig eingereicht worden. Aus den auf- gelegten Baugesuchunterlagen gehe klar hervor, wie viele Vollgeschosse die Baute aufweisen solle und die Gesamthöhe sowie Ausnützungsziffer seien eingehalten. Das Baugesetz der Gemeinde F. _____ (BauG) ver- zichte explizit auf eine Festlegung der Anzahl Vollgeschosse. Ferner gebe es im Quartier durchaus bereits Liegenschaften mit erhöhtem Bauvolu- men. Auch das äussere Erscheinungsbild passe sich in Form und Farbe den umliegenden Gebäuden an. Die getroffene Vereinbarung betreffend Übertragung der Ausnützungsziffer (nachfolgend AZ-Übertragung) sei für die Parteien verbindlich. Solange die Nichtigkeit des Vertrages nicht durch ein Zivilgericht festgestellt werde, behalte der Vertrag auch gegenüber der Gemeinde seine Gültigkeit. Die Nutzungsübertragung sei daher bei der Genehmigung des Baugesuchs durch den Gemeindevorstand im Grund- buch anzumerken.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer rügen schliesslich, die Baugesuchunterlagen gä- ben – so auch der Bauberater – nicht genügend klar über die tatsächlich beabsichtigte Materialisierung Aufschluss. Die Bauherrschaft habe kein Konzept und die Gemeinde habe darauf hingewiesen, der Bericht des Bauberaters sei im Baubewilligungs- und Einspracheverfahren zu berück- sichtigen. Auch im ergänzenden Bericht des Bauberaters sei nach wie vor nicht nachvollziehbar, in welchem Material sich das Haus zeigen werde. Die Einsprecher hätten

sich in der Folge nicht mehr dazu äussern können und die Vorinstanz habe einfach angenommen, die Fassade werde mit hellgestrichenem Verputz ausgestaltet. Damit habe sie sich in sachfremder und daher willkürlicher Weise über die wesentliche, noch offene Frage der Materialisierung hinweggesetzt. Dass die Einsprecher nicht mehr zur Stellungnahme eingeladen wurden, stelle eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (vgl. Beschwerde, S. 13 ff.).

E. 5.2

Die Beschwerdegegner wiederum sind der Ansicht, die Baubehörde sei nicht an die Feststellung des Bauberaters gebunden. Diese sei lediglich eine sachdienliche, verwaltungsinterne Fachauskunft, die die Behörde unterstützen solle. Die umliegenden Häuser weisen keine homogene Gestaltungsweise auf (Holz- wie auch Beton, helle und dunklere Farben). Bezüglich hellgestrichenem Verputz habe die Vorinstanz dies nicht einfach angenommen, sondern es gehe aus den Visualisierungen hervor. Auch der Bauberater habe in der ergänzenden Stellungnahme festgehalten, das "Haus kann so ausgeführt werden". Die Gemeinde habe lediglich von ihrem Ermessensspielraum Gebrauch gemacht. Schliesslich wiesen die Beschwerdegegner den Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs zurück. Die Einsprecher seien mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Eine solche sei jedoch nicht erfolgt (vgl. Vernehmlassung, S. 12 f.).

E. 5.3

Die Beschwerdeführer stützen sich in ihrer Argumentation auf die Beurteilung des Bauberaters vom 30. Juni 2020, die zur Materialisierung folgen-

- 21 - den Satz beinhaltet: "Aus den Plänen allein ist nicht schlüssig auszumachen, in welchem Material sich das Haus zeigen wird. Es scheint ein hell gestrichener Verputz zu sein" (Bf-act. 11, S. 2). Dies steht auch so in der Präzisierung vom 13. November 2020 (Bf-act. 13, S. 2). Letztere hält jedoch fest, dass das Haus so ausgeführt werden könne und die definitive Farbwahl von der Baubehörde begutachtet und bewilligt werden müsse. Wie die Beschwerdeführer darin unvollständige Baugesuchunterlagen erkennen wollen, erschliesst sich dem streitberufenen Gericht nicht. Gemäss Art. 7 Abs. 3 BauG, kann die Baubehörde für die Gestaltung von Neu- und Umbauten in der Wohnzone die Gestaltungsberatung beiziehen. Es handelt sich dabei um eine "Kann-Vorschrift", während bspw. für die Dorf- oder Erhaltungszone eine Pflicht dazu besteht (vgl. Art. 7 Abs. 2 BauG). Sodann sieht das BauG hinsichtlich der Gestaltung lediglich vor, dass grelle und fluoreszierende Farbtöne nicht erlaubt sind (Art. 48). Es enthält zudem Vorgaben für die Gestaltung der Dächer (Art. 49) sowie weitere spezifische – jedoch vorliegend nicht relevante – Gestaltungsvorschriften (Art. 50-55). Der an sich weite Ermessensspielraum – der der Baubehörde in solchen Ästhetik- und Gestaltungsfragen als am besten mit der lokalen Baukultur vertrauten Bewilligungs- und Aufsichtsinstanz zukommt – kann vorliegend sicherlich nicht bereits als missbraucht oder überschritten bezeichnet werden kann. Sofern die Beschwerdeführer eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend machen, weil sie nicht mehr zu einer Stellungnahme zum Bericht des Bauberaters eingeladen worden seien (vgl. Beschwerde, S. 13 ff.), kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. So geht aus den Akten offenkundig hervor, dass u.a. die Beschwerdeführer im Schreiben der Gemeindeverwaltung F._____ vom 15. Dezember 2020 (mit Hinweis auf das Schreiben vom 20. November 2020; vgl. Bg-act. 7, S. 2 f. und vorinstanzliche Akten 13.)

im Verteiler aufgelistet sind und zur Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme eine Frist von 14 Tagen gesetzt wurde.

- 22 - Eine solche erfolgte sodann vonseiten der Beschwerdeführer, zusammen unterzeichnet mit den Einsprechern L._____, am 8. Januar 2021 (vgl. vorinstanzliche Akten 19). Sie hatten demnach ohne weiteres die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zur Gestaltungsberatung und nutzten diese auch. Von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör kann vorliegend nicht die Rede sein. 6. Zusammenfassend erweist sich nach dem vorstehend Gesagten der Beschwerdeentscheid vom 25. Januar 2021 als rechtmässig, was zu dessen Bestätigung und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt.

E. 6

Die von der Gemeinde in Auftrag gegebene, am 30. Juni 2020 ergangene und am 13. November 2020 präzisierende Gestaltungsberatung kam insgesamt zu einem positiven Ergebnis. Sie empfahl lediglich Massnahmen im Bereich zwischen Garage und Strasse, um zu verhindern, dass optisch ein

- 5 - viergeschossiger Bau entstehe, sowie dass die Traufhöhe um 50 cm abzusenken sei, um den Nachbarn etwas mehr Sonne zukommen zu lassen und dank steilerer Dachneigung die Eingliederung in die gebaute Nachbarschaft zu verbessern. Die obersten Fenster an der Ostfassade würden so etwas kürzer, was der Baute den repetitiven Charakter nehme. Betreffend Materialisierung könne das Haus im offenbar vorgesehenen hell gestrichenen Verputz ausgeführt werden. Die definitive Farbwahl müsse von der Baubehörde bewilligt werden.

E. 7

Mit Baubescheid Nr. K.____ vom 13. April 2021, mitgeteilt am 22. April 2021, wies der Stadtrat der Stadt B._____ die Baueinsprachen ab, sofern darauf eingetreten wurde und erteilte die Baubewilligung. Die vereinbarte Nutzungsübertragung bilde integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung. Nicht eingetreten – weil nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens – werde auf die Frage, ob die Vereinbarung rechtskonform sei oder nicht. Deren Gültigkeit wäre von einem Zivilgericht zu beurteilen. Baurechtlich irrelevant seien zudem angeblich erfolgte Äusserungen, es werde ein EFH und kein MFH gebaut. Aus den aufgelegten Baugesuchunterlagen gehe klar hervor, dass drei Vollgeschosse geplant seien. Das BauG sehe keine maximale Anzahl zulässiger Geschosse vor; einzig die Gesamthöhe, welche vorliegend mit 12 m eingehalten sei. Sämtliche Grenzabstände sowie die Ausnutzungsziffer seien gemäss Baugesuchsplänen unter Berücksichtigung der AZ-Übertragung eingehalten. Das Projekt folge schliesslich der langfristigen strategischen Ausrichtung der Gemeinde (Verdichtungsgrundsatz). Zur Rüge, die geplante Baute passe nicht ins Quartierbild, weil das Bauvolumen sehr viel grösser als im Quartier üblich sei, wurde ausgeführt, der Baubehörde komme bei der Anwendung von Ästhetikbestimmungen ein erheblicher und geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Der Stadtrat kam zum Schluss, dass kein Verstoß gegen Ästhetikvorschriften ersichtlich sei.

- 6 -

E. 7.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 72 Abs. 2 VRG unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.■■■ festzusetzen.

E. 7.2

Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin steht keine aussergerichtliche Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demgegenüber sind die Beschwerdeführer als unterliegende Partei verpflichtet, den Beschwerdegegnern die durch das vorliegende Beschwerdeverfahren verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG).

E. 7.2.1

Die Parteientschädigung wird gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarvereinbarung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) durch die urteilende Instanz nach Ermessen festgesetzt. Ausgangspunkt bildet die Kostennote (Art. 2 Abs. 2 HV). Dabei hat insbesondere der vereinbarte Stundensatz üblich (vgl. Art. 3 Abs.

- 23 - 1 HV) und der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich zu sein. Ausserdem darf die geforderte Entschädigung keine von der Sache bzw. des Rechtsschutzbedürfnisses her ungerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge haben.

E. 7.2.2

Die beiden unterzeichnenden Rechtsvertreter der obsiegenden Beschwerdegegner (Rechtsanwalt Thomas Casanova und Jurist und dipl. Steuerexperte Andreas Thoma, dessen Praktikanten-Bewilligung gemäss Art. 8 des kantonalen Anwaltsgesetzes im Recht liegt) reichten am 5. Oktober 2021 ihre Honorarnote ein, worin ein Stundenaufwand von 25.10 Stunden geltend gemacht wird; daraus resultierend ein Honorar über insgesamt CHF 7'099.58 inkl. Spesen und MWST. Dem Gericht erscheinen die aufgewendeten 25.10 Stunden angesichts der Umstände des vorliegenden Verfahrens, dem Umfang sowie der Schwierigkeit der Angelegenheit zu hoch.

E. 7.2.3

Insofern wird die von den Beschwerdeführern unter solidarscher Haftung zu leistende Parteientschädigung vom Gericht ermessensweise auf pauschal CHF 3'500.■■■ (inkl. Spesen und MWST) festgesetzt.

E. 7.2.4

Der Vollständigkeit halber bleibt zu erwähnen, dass sich dem Gericht nicht erschliesst, wie in der Honorarnote die beiden Positionen vom 22. Juni 2021 ("Entwurf Vernehmlassung", 0.8 Stunden zu einem Honorar von CHF 75.--) und vom 14. September 2021 ("tel. Besprechung Klient, Entwurf Duplik", 2 Stunden zu einem Honorar von CHF 750.--) zustande gekommen sind. Sämtliche restlichen Positionen wurden zum vereinbarten Stundenansatz von CHF 250.-- verrechnet. Dabei wird nicht ausgewiesen, wie viele Stunden von welchem Rechtsvertreter aufgewendet worden sind. Da es sich vorliegend nicht um eine Steuersache handelt, betrüge das Honorar für Rechtspraktikantinnen und

Rechtspraktikanten gemäss Art. 6 HV 75 % des Ansatzes für Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, vorliegend mithin CHF 187.50 pro Stunde, welche für die Aufwände von Andreas

- 24 - Thoma geltend gemacht werden könnten (vgl. betreffend Rechtsvertreter Andreas Thoma auch VGU S 21 108 vom 8. Februar 2022 E.8; S 20 104 und S 20 121, jeweils vom 22. Dezember 2020, jeweilige E.7). In Folge der ermessensweisen Festsetzung der Parteientschädigung auf pauschal CHF 3'500.-- erübrigen sich jedoch weitere Ausführungen dazu. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Dagegen erhoben A. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 21. Mai 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, der Baubescheid Nr. K. _____ vom 13. April 2021 sei auf- zuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern, eventualiter zur Neu- beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Als vorsorglicher Verfah- rensantrag sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerken- nen. Einerseits sei die Nutzungsübertragung nicht rechtswirksam. Die Vor- schrift im BauG betreffend Voraussetzungen der Nutzungsübertragung seien öffentlich-rechtlicher Natur, woraus die Baubehörde bzw. die Vorin- stanz diesbezüglich eine Überprüfungspflicht treffe. Die Vereinbarung sei aufgrund mangelnder rechtsungültiger Unterschrift von Frau G. _____ gar nie zustande gekommen. Eventualiter sei sie jedoch spätestens infolge "Anfechtung" (Anm. des Gerichts: Rückzug des Antrags zur Eigentumsbe- schränkung) vom 18. Juni 2020 rechtsunwirksam. Es habe daher im Zeit- punkt der Erteilung der angefochtenen Baubewilligung an der geforderten Vereinbarung gefehlt, weshalb das Grundstück mit dem vorliegend ge- planten Bauvorhaben um 140 m2 übernutzt sei, was nicht bewilligungs- fähig sei. Andererseits seien die Baugesuchunterlagen unvollständig. So gebe es – auch gemäss Bauberater – nicht genügend klar Aufschluss über die Materialisierung. Die Beschwerdeführer machten schliesslich eine Ver- letzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, da sie zur Materiali- sierung bzw. zum Bericht des Bauberaters nicht mehr hätten Stellung neh- men können.

E. 9

Mit Eingabe vom 31. Mai 2021 verzichtete die Stadt B. _____ auf eine Stel- lungnahme zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung. Die Beschwerdegegner beantragten am 4. Juni 2021 deren Abweisung mit der Begründung des späteren Baubeginns und damit zusammenhängen- den erheblichen Mietausfällen. Am 7. Juni 2021 erteilte der Instruktions- richter der Beschwerde die von den Beschwerdeführern beantragte auf- schiebende Wirkung.

- 7 -

E. 10

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Juni 2021 beantragten die Beschwerde- gegner, die Beschwerde sei abzuweisen, sofern darauf eingetreten wer- den kann. Begründend führten sie aus, bei den im vorliegenden Beschwer- deverfahren vorgebrachten Begehren auf Verweigerung der Baubewilli- gung handle es sich um eine unzulässige Ausweitung der Rechtsbegeh- ren, da der Einsprache der Beschwerdeführer vom 8. Juli 2020 keine Rechtsbegehren zu entnehmen seien, sondern lediglich der Wille, die Ver- einbarung nicht einhalten zu wollen. Für den Fall, dass das Gericht den- noch auf die Beschwerde eintreten

sollte, folgten Ausführungen zu den von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen betreffend vorfrage- weiser Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch die Vorinstanz, der rechts- ungültigen Unterschrift, der Rechtsunwirksamkeit der Nutzungsübertra- gung infolge Anfechtung sowie den unvollständigen Baugesuchunterla- gen.

E. 11

In ihrer Vernehmlassung vom 30. Juni 2021 beantragte die Stadt B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde und hielt vollumfänglich an ihrem angefochtenen Baubescheid fest. Sie ver- tiefte ihre Ausführungen zur Rechtswirksamkeit der Nutzungsübertragung sowie zur Vollständigkeit der Baugesuchunterlagen, insbesondere betref- fend Materialisierungskonzept.

E. 12

Mit Replik vom 2. September 2021 bestritten die Beschwerdeführer sämt- liche Ausführungen der Beschwerdegegner sowie der Beschwerdegegne- rin. H._____ und der Geschäftsführer der Baufirma hätten I._____ im Herbst 2019 unangekündigt vor seinem Haus angesprochen, welcher ih- nen auf deren Wunsch hin die Pläne des Hauses der Beschwerdeführer ausgehändigt habe. Dabei sei verschwiegen worden, dass es um die Mög- lichkeit einer Nutzungsübertragungsvereinbarung gehe. Die Begehung des Hauses der Beschwerdeführer am 21. Dezember 2019 sei ohne deren Einverständnis erfolgt. Die Nichte des Baufachchefs der Gemeinde F._____, als Mieterin im Haus der Beschwerdeführer, habe sie hereinge-

- 8 - lassen. Erst am 12. Februar 2020 habe man ihnen die Vereinbarung, de- ren Inhalt weder I._____ noch J._____ verstanden habe, vorgelegt, wel- che sie unterschreiben sollten. Ferner beantragten die Beschwerdeführer die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zum Wert der AZ-Übertra- gung (ihrer Berechnung nach CHF 112'000.--), da ein massives Missver- hältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bestehe. Vor 18 Jahren habe I._____ geplant, später den Dachstock zu einem vollwertigen Wohn- geschoss auszubauen, was nicht mehr möglich sei, wenn die Vereinba- rung gültig zustande gekommen wäre. Seit dem "bedrohlichen Telefonat" von H._____ sei I._____ von Ängsten geplagt und sei seither in ärztlicher Behandlung. Er habe sodann in einem Strafverfahren betreffend Betrug im Zusammenhang mit dem Verkauf der Parzelle D._____ aussagen müs- sen. Abschliessend hielten die Beschwerdeführer zum beschwerdegegne- rischen Vorwurf der unzulässigen Ausweitung der Rechtsbegehren fest, in der Einsprache sei vorgebracht worden, sie seien mit dem Bau "ganz und gar nicht einverstanden". Dies bringe zum Ausdruck, sie würden die Ver- weigerung der Baubewilligung verlangen. Von juristischen Laien könne je- doch nicht verlangt werden, ihre Rechtsschriften so aufzubauen und zu verfassen, wie Anwälte dies täten.

E. 13

Am 8. September 2021 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Ein- reichung einer Duplik und hielt an sämtlichen bisherigen Anträgen und Be- gründungen fest.

E. 14

Mit Duplik vom 24. September 2021 hielten die Beschwerdegegner voll- umfänglich an den Rechtsbegehren gemäss Vernehmlassung vom 29. Juni 2021 fest. Sie hielten fest, die Schutzbehauptungen der Be- schwerdeführer vermögen nicht zu beweisen, dass sich der Sachverhalt so zugetragen habe.

- 9 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Baubescheid vom 13. April 2021 und die weiteren Akten wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 18

Juni 2020 erfolgt und damit längst nach Unterzeichnung der Vereinbarung (vgl. Vernehmlassung vom 30. Juni 2020, S. 7 ff.).

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