

# GR\_GERICHTE R 2022 100 vom 26. September 2023

GR Gerichte, 2023-09-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2022\\_100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_100)

FR: GR\_GERICHTE R 2022 100 du 26 septembre 2023

IT: GR\_GERICHTE R 2022 100 del 26 settembre 2023

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ sind Eigentümer der Parzelle 575 in der Wohnzone für Einheimische (WE) im Gebiet F.\_\_\_\_\_ in der Gemeinde C.\_\_\_\_\_. Ihr Grundstück ist bereits mit einem Einfamilienhaus überbaut und wird südwestlich über die Quartierstrasse G.\_\_\_\_\_ erschlossen. Unmittelbar im Norden davon liegt die Parzelle 576 der Nachbarn A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, welche ebenfalls bereits mit einem Einfamilienhaus überbaut ist und über dieselbe Quartierstrasse erschlossen wird. Weiter südöstlich dieses Quartiers befinden sich die Parzellen 574, 551 und 518, die ebenfalls bereits mit einem EFH (sowie Umbauten) bestückt sind und allesamt über dieselbe Quartierstrasse erschlossen werden. Nördlich dieser Quartierparzellen verläuft die Verbindungsstrasse H.\_\_\_\_\_.

### E. 2

Am 9. Juli 2021 bewilligte die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ im (vereinfachten) Meldeverfahren ein Baugesuch der Eheleute D.\_\_\_\_\_ auf deren Parzelle 575, wonach östlich der Garageneinfahrt eine bestehende Böschung gegen die Quartierstrasse durch eine Stützmauer zu befestigen und diese Mauer mit Erde zu hinterfüllen sei. Auf der Mauer sollte ein Zaun angebracht werden. Sie sollte entlang der Garagenzufahrt talseitig (U-förmig) nördlich ca. 3.68 m, südwestlich ca. 4.2 m parallel zur Quartierstrasse und noch südlich parallel zur Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 575/574 verlaufen. Der hinterfüllte Teil der Stütz- /Futtermauer war bis auf das Niveau des Balkons über der Garageneinfahrt beim EFH geplant und somit ca. 3.13 m ab dem gewachsenen Terrain/Boden. Der Abstand zur Quartierstrasse sollte ca. 4.13 m betragen. An die Mauer angelehnt sollte über die ganze Länge ein ca. 1.4 m breites und 0.9 m hohes Hochbeet erstellt werden. Dieses halte gegenüber der Quartierstrasse einen Abstand von ca. 2.85 m ein. In der Folge realisierten die Eheleute D.\_\_\_\_\_ das im Meldeverfahren bewilligte Vorhaben (U-förmige Mauer) auf Parzelle 575 nahe ihrer Garageneinfahrt.

- 3 -

### E. 2.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt (vgl. Ziff. 10, hiervor mit Verweis auf Duplik, S. 6). Nach Auffassung des Gerichts kann darauf im Einklang mit Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG verzichtet werden. Einerseits ergibt sich der rechtliche relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten (vgl. dazu Beilagen Beschwerdeführer [Bf-act. 1-4], Urkunden Beschwerdegegnerin [Bg-act.

1-14] und Resultat Baukontrolle mit "Plan Bestandsaufnahme Situation mit Höhenkoten, Parzelle 575") und es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise faktisch zusätzliche entscheidungswesentliche

- 12 - Erkenntnisse liefern könnte. Andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, welche sich anhand der eingereichten Dokumente und Bauunterlagen, dem konkret massgebenden kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100), der zugehörigen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110), dem kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin (BauG) und der dazu entwickelten Rechtsprechung zuverlässig und abschliessend beantworten lassen. Der Antrag auf die Erhebung weiterer Beweismittel – wozu auch der Augenschein zählt – erweist sich folgerichtig zur Sachverhaltsermittlung und Fallbeurteilung nicht notwendig. Das Gericht verzichtet in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung einer Ortsbegehung (BGE 141 I 60 E.3.3, 136 I 229 E.5.3, sowie Urteil des Bundesgericht 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.1.4).

## **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer machen zunächst eine Gehörsverletzung geltend. Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) umfasst als Mitwirkungsrechte all jene Befugnisse, die einer Betroffenen einzuräumen sind, damit sie ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 II 427 E.3.1, 135 II 286 E.5.1). Daraus folgt das Recht auf Einsicht in die Akten (BGE 144 II 427 E.3.1, 132 II 485 E.3.1), sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern sowie der Anspruch auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel (BGE 144 II 427 E.3.1, 140 I 99 E.3.4). Die Behörde hat die Einwände der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, zu prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (BGE 146 II 335 E.5.1, 136 I 229 E.5.2; Urteile des Verwaltungsgerichts R 21 118 vom 14. März 2023 E.1.2 und S 22 112 vom 20. Dezember 2022 E.4.1). Weiter folgt aus Art. 29 Abs. 2 BV die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen

- 13 - Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 146 II 335 E.5.1, 143 III 65 E.5.2, 141 III 28 E.3.2.4, 138 IV 81 E.2.2, 136 I 229 E.5.2, 134 I 83 E.4.1; vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_336/2022 vom 29. November 2022 E.4.1, 2C\_942/2021 vom 2. März 2022 E.4.1; Urteile des Verwaltungsgerichts R 21 47 vom 13. September 2022 E.4.1, S 21 89 vom 7. September 2022 E.4.1, A 21 11 vom 25. Januar 2022 E.3.1 sowie U 21 89 vom 8. Februar 2022 E.3.1). Im konkreten Fall wird in der Beschwerde unter Ziff. d) und f) jeweils behauptet, 'ausserdem sei [erneut] das rechtliche Gehör verletzt worden', ohne aber zu spezifizieren, worin die Gehörsverletzung bestanden haben soll. Tatsache ist vielmehr, dass die heutigen Beschwerdeführer bereits mit ihrer Einsprache im (vereinfachten) Meldeverfahren gehört wurden und daher die Baubehörde die Art des Bewilligungsverfahrens nochmals überprüft und dabei zum Schluss kam, dass ein ordentliches Bewilligungsverfahren anzuordnen sei.

In das vom 3. Juni bis 23. Juni 2022 öffentlich aufgelegte Baugesuch konnten die Beschwerdeführer Einsicht nehmen und sich dagegen zur Wehr setzen, was sie mit (erneuter) Einsprache vom 22. Juni 2022 (Bf-act. 13) auch taten. Daran ändert nichts, dass laut Auszug 'Vorstandsbeschlüsse 2. Quartal 2021' bloss von der Erstellung eines Zaunes auf Parzelle 575 die Rede war, kam die Beschwerdegegnerin doch auf das ursprünglich gewählte Meldeverfahren zurück und schrieb das ordentliche Baubewilligungsverfahren vor, womit neu dieses Verfahren komplett an

- 14 - die Stelle des früheren Meldeverfahrens trat (vgl. Einwände in Beschwerde lit. a) und lit. b) sind damit zeitlich überholt). Die Informations- und Anfechtungsrechte im ordentlichen Baubewilligungsverfahren wurden sodann aber umfassend gewahrt, was der Einspracheentscheid und die Baubewilligung, je vom 20. September 2022, bestätigen und wogegen sich die Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht sowohl mit Beschwerde vom 20. Oktober 2022 als auch mit Replik vom 12. Dezember 2022 – im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels – gebührend zur Wehr setzen konnten. Für das Gericht ist daher nicht ersichtlich, worin die Gehörsverletzung bestehen könnte, begründete die Beschwerdegegnerin ihren angefochtenen (Einsprache-) Entscheid (inkl. Baubewilligung) doch verständlich und ging sie dabei auf die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen ein. Abgesehen davon konnten sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren uneingeschränkt abermals zu sämtlichen Punkten zweimal vor dem Verwaltungsgericht, dem volle Kognition (Überprüfungsbefugnis) zukommt, äussern. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs im Vorverfahren auf Stufe Gemeinde wäre daher auch als geheilt zu qualifizieren.

### **E. 2.3**

Zum Einwand der Verletzung von Ausstands-/Befangenheitsvorschriften gilt es klarzustellen: Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) garantieren für gerichtliche Verfahren einen Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, unabhängiges und unparteiisches Gericht. Der Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung nach Art. 29 Abs. 1 BV umfasst nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auch das Gebot der Unbefangenheit als Teilgehalt des Anspruchs auf ein faires Verfahren (BGE 140 I 326 E.5.2; Urteil des Bundesgerichts 2C\_382/2018 vom 15. März 2019 E.2.3). Auch in Verfahren vor nicht gerichtlichen Behörden besteht folglich insofern ein Anspruch auf Unparteilichkeit der Verwaltungsbehörde, als am Entscheid kein befangenes

- 15 - Behördenmitglied mitwirken darf. In Analogie zu Art. 30 Abs. 1 BV verpflichtet Art. 29 Abs.1 BV eine Amtsperson zum Ausstand, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken (BGE 144 I 234 E.5.2, 141 IV 178 E.3.2.1, 139 I 121 E.5.1). Kern der Garantie der Unbefangenheit bildet sowohl für Behördenmitglieder wie für Mitglieder der Gerichte, dass sie sich in Bezug auf die Beurteilung eines Sachverhalts nicht bereits festgelegt haben (Urteil des Bundesgerichts 6B\_457/2020 vom 20. Juli 2020 E.2.2.2). Nach Art. 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050) haben Mitglieder einer Gemeindebehörde bei der Behandlung einer Angelegenheit in Ausstand zu treten, wenn sie selbst oder eine mit ihnen im Ausschlussverhältnis im Sinne von Art. 32 GG stehende Person daran ein unmittelbares persönliches Interesse haben. Im Bereich der Rechtspflege richtet sich der Ausstand nach den Bestimmungen des VRG (Art. 33 Abs. 3 GG). Art. 6b Abs. 1 VRG schreibt diesbezüglich vor: Liegt ein Ausstandsgrund vor, teilt die betroffene

Person dies unverzüglich der oder dem Vorgesetzten bzw. der oder dem Vorsitzenden mit. In Art. 6b Abs. 3 VRG wird dazu eine Frist von 10 Tagen – seit Kenntnis des (angeblichen) Ausstands – gesetzt. Vorliegend machten die Beschwerdeführer geltend, dass die Beschwerdegegnerin den Nachweis zu erbringen habe, dass die im Rahmen der erstmaligen Bewilligung (im Meldeverfahren) involvierten Personen nicht auch bei der Erteilung der nachträglichen Bewilligung (im ordentlichen Baubewilligungsverfahren) involviert gewesen seien. "Entsprechende Personen hätten aufgrund von Befangenheit in den Ausstand treten müssen" (vgl. Replik, S. 2 unten bzw. S. 3 oben). Allein die Tatsache, dass das gesetzlich dafür zuständige Bauamt im Laufe des Verfahrens selbst zur Einsicht gelangte, dass das Bauvorhaben nicht im vereinfachten Verfahren genehmigt werden kann, sondern eines ordentlichen Verfahrens bedarf, genügt noch nicht für die Annahme der

- 16 - Befangenheit der jeweils verantwortlichen Gemeindevertreter. Für das Verwaltungsgericht sind aus den Akten jedenfalls keine Indizien oder Anhaltspunkte erkennbar, die tatsächlich den Anschein einer Befangenheit zu begründen oder gar zu erhärten vermöchten. Hinzu kommt, dass die Verletzung von allfälligen Ausstandsvorschriften unverzüglich nach Kenntnisnahme gerügt werden muss. Zwischen dem Meldeverfahren (Genehmigt am 28. Juni 2021/9. Juli 2021) und der Baubewilligung im ordentlichen Verfahren (am 20. September 2022) liegt mehr als ein Jahr respektive zwischen der erteilten Baubewilligung und der erhobenen Beschwerde (am 20. Oktober 2022) ein Monat, womit die gesetzliche Frist von 10 Tagen nach Art. 6b Abs. 3 VRG klar verpasst wurde. Die Einwände der Beschwerdeführer betreffend Ausstand/Befangenheit erweisen sich folglich als einerseits verspätet und andererseits inhaltlich unbegründet.

#### **E. 2.4**

Zur Verletzung der Amtspflicht bzw. der Aufsichtspflicht der Beschwerdegegnerin bringen die Beschwerdeführer lediglich vor (Beschwerde Ziff. 4, S. 4): "Die Gemeinde und deren Bauamt hat ihre Aufsichtspflicht verletzt." Unmittelbar im Anschluss daran wird unter Ziff. 5 noch festgehalten: "Die Gemeinde hat aufgrund dem nachträglich eingereichten Baugesuch ein Bauobjekt am 20. September 2022 bewilligt, welches nicht mit den ursprünglich bewilligten Ausführungsplänen aus dem einfachen Meldeverfahren/Bewilligung vom 9. Juli 2021 übereinstimmte, und will die Sache nun unter Missachtung der baugesetzlichen Vorgaben zurechtbiegen." Ihren Unmut über das Verhalten/Vorgehen der Beschwerdegegnerin geben die Beschwerdeführer auch einleitend in der Beschwerde Ausdruck, indem sie ausführen, es handle sich hier "um einen qualifizierten Ermessensfehler sowie um betrugsähnliche Zustände bzw. eine erhebliche Missachtung der Aufsichtspflicht der Baubehörde der Gemeinde [...]". Dazu ist aus Sicht des streitberufenen Gerichts (als neutrale Gerichtsinstanz) festzuhalten:

- 17 - Die Aufgaben und Befugnisse der Beschwerdegegnerin sind im Gemeindegesetz (GG) des Kantons Graubünden geregelt. Laut Art. 35 Abs. 1 GG ist der Gemeindevorstand die leitende Behörde der Gemeinde. Er plant und koordiniert ihre Tätigkeiten. Laut Abs. 2 derselben Bestimmung führt und beaufsichtigt er die Gemeindeverwaltung. Der Gemeindevorstand hat die Verwaltungstätigkeit nach zweckmässigen Organisationsgrundsätzen auszurichten (Art. 36 Abs. 2 GG). Er erfüllt alle Aufgaben, die nicht durch übergeordnetes Recht oder durch das Recht der Gemeinde einem anderen Organ zugewiesen sind. Im konkreten Fall vermag das Gericht nicht zu erkennen, worin die Amts- bzw. Aufsichtspflichtverletzung der Beschwerdegegnerin bestehen sollte. Es haben die zuständigen Behörden über das Baubewilligungsverfahren entschieden und der

angefochtene Entscheid wie auch die Baubewilligung wurde korrekt von dem dafür zuständigen Gemeindevorstand (Gemeindepräsident und Gemeindeschreiber) unterschrieben. Mangels genügender Substantiierung wird auf diese Rüge daher nicht weiter eingegangen. Daran ändert auch der Zusatzeinwand in Ziff. 5 der Beschwerde nichts, weil die ursprüngliche Genehmigung im vereinfachten Meldeverfahren ja ausdrücklich durch die Beschwerdegegnerin zurückgenommen und durch das ordentliche Baubewilligungsverfahren vollständig ersetzt wurde. Allfällige Abweichungen zwischen den darin enthaltenden Angaben/Masse sind daher zum vornherein ohne Belang, da einzig auf die ordentliche Bewilligung abzustellen ist und nur diese vorliegend für die Überprüfung in Betracht fällt. Im Übrigen sei in diesem Zusammenhang nur noch darauf hingewiesen, dass die Beschwerdegegnerin der Aufforderung des Instruktionsrichters auf Durchführung einer Baukontrolle nach Art. 60 KRVO anstandslos und zeitnah Folge leistete und damit klarerweis kundtat, dass sie ihrer Verpflichtung zur korrekten Sachverhaltsermittlung und der damit intern verbundenen Überprüfung/Kontrolle des eigenen Bauamts durch ein

- 18 - externes und neutrales Geometer-/Vermessungsbüro zustimmte. Eine Verletzung der gesetzlichen Aufsichts- oder Kontrollpflichten liegt demnach nicht vor, weshalb die Rüge der Amtspflichtverletzung (eindeutig) unbegründet ist. 3. In materieller Hinsicht gilt es als Nächstes die gestellten Kernfragen in Bezug auf die ursprünglich fehlerhafte Verfahrensart (Meldeverfahren anstatt ordentliches Baubewilligungsverfahren; hiernach E.3.1), das Fehlen eines Baugespanns (E.3.2), die Rüge der Verwendung falscher Masse (E.3.3 f.), die geltend gemachten Verstösse gegen Art. 93 BauG (Architektur) bzw. Art. 97 BauG (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern; E.3.4) sowie die Vorbringen des Aussichtsverlustes und der Wertverminderung der Beschwerdeführer (E.3.5) im Detail auf ihre Rechtmässigkeit zu prüfen.

### **E. 3**

Aufgrund verschiedener Anzeigen, wonach auf Parzelle 575 ohne Baubewilligung gebaut worden sei, prüfte die kommunale Baubehörde die Angelegenheit nochmals, insbesondere die Art des gewählten Baubewilligungsverfahrens, und kam dabei zum Schluss, es müsse nachträglich das ordentliche Baubewilligungsverfahren für die Erstellung der Stütz-/Füllmauer mit Zaunanlage (Umgebungsgestaltung) durchgeführt werden. Die Bauherrschaft (Eigentümer Parzelle 575) wurde daher entsprechend aufgefordert, noch ein ordentliches Baugesuch für ihr Vorhaben beim Bauamt einzureichen. Eine Einsprache wegen illegaler Bautätigkeit stammte von den Nachbarn im Norden auf Parzelle 576 (A. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_).

#### **E. 3.1**

Nach Art. 86 Abs. 1 KRG dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben [inkl. Umgebungsgestaltung]) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet werden. Die Gemeinden können im Baugesetz nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen (Art. 86 Abs. 2 KRG). Art. 60 BauG regelt die Anzeigepflicht von Bauvorhaben. Diese sind vorgängig ausnahmslos der Baubehörde zu melden (Abs. 1). Die Baubehörde registriert das Vorhaben und die Bauherrschaft (Abs. 2). Nach Art. 61 BauG (Titel: Entscheid über Bewilligungspflicht und Art des Verfahrens) entscheidet die Baubehörde, ob das angezeigte Vorhaben unter die bewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine

Baubewilligungspflicht besteht. Sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält (Art. 61 Abs. 1 BauG). Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen

- 19 - für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind. Für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Absatz 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung (Art. 61 Abs. 2 BauG). Weder melde- noch baubewilligungspflichtig sind die in Art. 61 Abs. 3 lit. a-m) BauG aufgelisteten Bauvorhaben. Nur melde- und nicht bewilligungspflichtig sind die in Art. 61 Abs. 4 lit. a-i) BauG aufgezählten Projekte. Die vorliegend mit Erde hinterfüllte Stütz-/Futtermauer auf Parzelle 575 fällt aufgrund ihrer Dimensionen (3.68 [Länge] x 4.20 [Breite] x 3.13 m [Höhe ab gewachsenem Terrain/Boden]) offenkundig nicht mehr unter Art. 40 Abs. 1 Ziff. 18 KRVO, wonach Einfriedungen bis zu 1.0 m Höhe sowie Stütz- und Futtermauern bis zu 1.0 m Höhe keiner Baubewilligung bedürfen. Folglich hätte hier von Anfang an das ordentliche Baubewilligungsverfahren laut Art. 61 Abs. 1 BauG zur Anwendung kommen müssen. Weil die U-förmige Mauer aber bereits nach Erhalt der (ersten) Genehmigung im Meldeverfahren erstellt wurde, hat es sich dabei aber formell um eine rechtswidrige Anlage gehandelt, da damals noch keine ordentliche Baubewilligung vorlag. Für solche Fälle sieht Art. 60 Abs. 4 KRVO ausdrücklich vor, dass nachträglich ein ordentliches Baugesuch eingereicht werden kann, um dann zu prüfen, ob die Baute oder Anlage materiell nicht doch bewilligt werden kann. Gerade dies ist im konkreten Fall geschehen, wurde doch nachträglich eigens ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt und damit der ursprüngliche Mangel in formeller Hinsicht (Melde- anstatt ordentliches Baubewilligungsverfahren gewählt) geheilt. Damit wurden von der Beschwerdegegnerin weder Vorgaben des KRG, der KRVO noch des BauG verletzt.

### **E. 3.2**

Nach Art. 43 KRVO ist bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen. Dieses muss die Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar

- 20 - erkennen lassen. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren (Abs. 1). Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheids ist das Baugespann sofort zu entfernen (Abs. 3). Der Sinn und Zweck von Baugespannen dient damit offenkundig dazu, die Dimensionen einer geplanten Baute darzustellen. Ist die Baute bereits erstellt, sind deren Dimensionen aber real ersichtlich und müssen somit nicht mehr durch Bauprofile erkenntlich gemacht werden. Die Notwendigkeit der Informations- und Profilierungspflicht entfällt bei Realerfüllung der Baute. Vorliegend ist dieses baurechtliche Versäumnis dadurch entstanden, dass die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) den Beschwerdegegnern (Bauherren) zunächst (irrtümlich) das vereinfachte Meldeverfahren bewilligte anstatt (korrekt) das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen. In der Zwischenzeit erkannten die Beschwerdeführer auf der benachbarten Parzelle 576 aber selbst, dass auf Parzelle 575 eine Mauer erstellt werden sollte, weshalb sie dagegen auch (ein erstes Mal) Einsprache erhoben. Mit zunehmenden Baufortschritt und Fertigstellung der U-förmigen Mauer auf

Parzelle 575 wurde das Baugespann offensichtlich durch die real erstellte Befestigungsmauer ersetzt und damit für die Beschwerdeführer auch Glas klar ersichtlich, wogegen sie sich zur Wehr setzen wollten, was sie mit der (zweiten) Einsprache gegen die nachträgliche ordentliche Baubewilligung selbst demonstrierten. Zudem konnten sich die Beschwerdeführer mit der öffentlichen Auflage des Bauvorhabens vom 3. Juni bis 23. Juni 2022 ein genügend gutes Bild darüber zu verschaffen, welche Dimensionen die bereits erstellte Baute hat und wogegen sie sich konkret wehren möchten. Im Übrigen kann der Beschwerde selbst gegen den Einspracheentscheid inkl. Baubewilligung Nr. 108/22 entnommen werden, dass die Beschwerdeführer sehr wohl ein ausreichendes Bild über die Lage und

- 21 - Ausmasse der in Frage stehenden Stützmauer hatten, um das erstellte Bauwerk gezielt anfechten und dessen gerichtliche Überprüfung verlangen zu können. Aus dem Gesagten folgt, dass keine Verletzung von Art. 43 KRVO vorliegt.

### **E. 3.3**

Nach Art. 85 KRG ist das Bauwesen Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen (Abs. 1). Die Gemeinden organisieren das Bauwesen so, dass ein fachlich kompetenter, wirksamer, zeitgerechter und koordinierter Vollzug gewährleistet ist (Abs. 3). Laut Art. 118 Abs. 1 BauG vollzieht die Baubehörde die ihr nach diesem Gesetz, den darauf beruhenden Erlassen und der übergeordneten Gesetzgebung überbundenen Aufgaben. Sie sorgt für eine rechtzeitige und sachgerechte Erfüllung aller gesetzlichen Obliegenheiten. Aus diesen Vorgaben ergibt sich hinsichtlich der Rüge der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) habe "falsche Masse" bei der Bewilligung des ordentlichen Baugesuchs angewandt, die Kontroll- und Überprüfungspflicht der Baubehörde, ob die angegebenen Baumasse auch wirklich von den Beschwerdegegnern (Bauherrschaft) eingehalten wurden. Die Baubehörde der Beschwerdegegnerin hat die Masse zu kontrollieren und allfällige Abweichungen von den eingereichten Plänen festzuhalten und – in Wahrung des Prinzips der Verhältnismässigkeit – korrigieren zu lassen. Im konkreten Fall gilt es die im Rahmen des nachträglich durchgeführten ordentlichen Baubewilligungsverfahrens eingereichten Baupläne und Massangaben mit den Kontrollresultaten des externen und unabhängigen Geometerbüros I.\_\_\_\_\_ zu vergleichen sowie allfällige Abweichungen zum "Plan Bestandesaufnahme Situation Höhenkoten, Parzelle 575", zu benennen.

#### **E. 3.3.1**

Aus dem mit dem ordentlichen Baugesuch eingereichten Plan vom 15. Mai 2020 im Massstab 1:500 (Bg-act. 9) sind die durch die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) bewilligten Ausmasse der Stützmauer

- 22 - wie folgt ersichtlich: Deren Länge beträgt 3.68 m und deren Breite 4.20 m. Der Grenzabstand der Stützmauer zur Quartierstrasse (G.\_\_\_\_\_) sollte danach 4.16 m betragen. Aus dem Querschnittsplan (Bg-act. 10) ist ersichtlich, dass die Höhe der Stützmauer an der Ost- und Westfassade

#### **E. 3.3.2**

Die Beschwerdeführer machen zunächst nicht die Abweichungen gemäss den bewilligten Plänen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren geltend, sondern Abweichungen von den im Meldeverfahren angegeben Massen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen gibt es aber

aus Sicht des Gerichts keine Hinweise darauf, dass die damaligen Masse nicht eingehalten wurden. Die Beschwerdeführer bestreiten vorliegend jedoch, dass die jetzigen Masse mit der bewilligten und schon ausgeführten Baute übereinstimmen.

### **E. 3.3.3**

Bestehen Anzeichen dafür, dass die Masse der erstellten Stütz-/Füllmauer nicht denjenigen der bewilligten Pläne entsprechen, hat die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) laut Art. 61 KRVO nach erfolgter Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchzuführen. Diese Kontrolle ist – auf Anweisung des zuständigen Instruktionsrichters (s. Ziff. 12-14, hiervor) – im konkreten Fall erfolgt und hat laut beigezogenem Geometerbüro I.\_\_\_\_\_ nachfolgende Messresultate und Eckwerte (Länge/Breite/Höhe) ergeben: Die Mauerkrone (hin zur Quartierstrasse) weist eine Breite von 4.10 m auf; gemessen ab Knotenpunkt 1287.52 [4.10 m], ab Punkt 1287.53 [4.07 m]. Der Mauerfuss (hin zur Quartierstrasse) weist eine Breite von 4.09 m auf; gemessen ab Knotenpunkt 1284.38 [4.09 m], ab Punkt 1284.43 [4.16 m]. Die Höhe der Stützmauer beträgt zur Garage hin 2.84 m; gemessen ab Knotenpunkt Mauerfuss 1284.72 bis Knotenpunkt Mauerkrone 1287.56). Die Mauerhöhe zur Quartierstrasse hin beträgt 3.09 m; gemessen ab Knotenpunkt Mauerfuss 1284.43 bis - 23 - Knotenpunkt Mauerfuss 1287.52). Die nachgemessenen und kontrollierten Messwerte in der Breite und Höhe erreichen die Masse in den bewilligten Plänen nicht, weil dort eine Breite von 4.20 m und eine Höhe von 3.16 m bewilligt wurden, nachweislich aber nur eine tiefere Breite ab Mauerkrone von 4.10 m [4.07 m] und ab Mauerfuss von 4.09 m [4.16 m] und eine geringere Höhe ab Garage von 2.84 m sowie zur Quartierstrasse von 3.09 m effektiv in Anspruch genommen wurden. Die Länge der Stützmauer (West-Süd) beträgt rund 3.35 m (Anm. Gericht: Nachgemessen ab Mauerfuss Knotenpunkt 1284.72 bis Punkt 1287.52). Die ermittelte Länge entspricht somit den bewilligten Plänen von 3.68 m. Die Baukontrolle hat folglich keine Überschreitungen (Rechtswidrigkeiten) gegenüber den im ordentlichen Verfahren bewilligten Plänen ergeben. In Bezug auf die Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstands der Hochbeete zur Quartierstrasse wurden Distanzen von 2.89 m bzw. 2.85 m gemessen.

### **E. 3.3.4**

Nach Art. 76 Abs. 2 KRG sowie Art. 97 Abs. 4 BauG dürfen freistehende Mauern, hinterfüllte Mauern (Futtermauern), Böschungen und dergleichen an der Grenze errichtet werden, sofern sie nicht höher als 1.00 m sind. Überstreiten sie diese Höhe haben sie einen Grenzabstand im Ausmass der Mehrhöhe, jedoch maximal 2.50 m einzuhalten. Da die nachgemessenen Grenzabstände von den Hochbeeten 2.89 m bzw. 2.85 m zur Strasse betragen, wird der Mindestabstand von 2.50 m ebenfalls klar eingehalten.

### **E. 3.3.5**

Die Höhe des erstellten Geländers auf der Stützmauer weicht im Übrigen bloss geringfügig von der ordentlichen Baubewilligung ab. Bei der Garage beträgt die Höhe des Geländers 1.02 m ermittelt; gemessen ab Knotenpunkt Mauerkrone 1287.56 bis Knotenpunkten Geländer 1288.58. Bei der Ecke West/Süd beträgt die Höhe ebenfalls 1.02 m; gemessen ab Knotenpunkt Mauerkrone 1287.52 bis Knotenpunkt Geländer 1288.54. Bei der Ecke vorne Richtung Hang beträgt die Höhe 1.03 m; gemessen ab Knotenpunkt Mauerkrone 1287.53 bis Knotenpunkt Geländer 1288.56; bei

- 24 - der Ecke hinten Richtung Hang ebenso eine Höhe von 1.03 m; gemessen ab Knotenpunkt Mauerkrone 1287.53 bis Knotenpunkt Geländer 1288.56. In Kenntnis dieser Kontrollwerte kann objektiv aber lediglich von geringfügigen Abweichungen von der Baubewilligung im Zentimeterbereich (0.2 bis 0.3) die Rede sein, welche im Bereich der zulässigen Messtoleranz liegt.

### **E. 3.3.6**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die ordentliche Baubewilligung korrekt erteilt und vollzogen wurde, da die bewilligten Masse (Länge, Breite, Höhe Stützmauer; Grenzabstand Hochbeete zur Strasse; Höhe des Geländers auf U-förmiger Stützmauer) allesamt eingehalten wurden.

### **E. 3.4**

Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beschwerdegegnerin kennt fast wörtlich eine identische Bestimmung mit Art. 93 Abs. 1 BauG, wobei dort bloss von Gesamtwirkung und nicht von guter Gesamtwirkung die Rede ist und somit die Erfordernisse an die Gestaltung und Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild weniger hoch angesetzt sind als bei Art. 73 KRG. Über das bestehende Siedlungsbild und die Einordnung der Stütz-/Futtermauer auf Parzelle 575 ins Gebiet F.\_\_\_\_\_ liegen zahlreiche Bildaufnahmen (Fotos) im Recht. Besonders hervorzuheben gilt es dazu die aktuellsten Bildaufnahmen laut Situationsplan mit Höhenkoten vom 7. August 2023, worauf einerseits der Blick auf die Stützmauer in südliche Richtung (mit Parzelle 574 im Hintergrund/Garageneinfahrt samt Terrassengeländer) und andererseits in nördliche Richtung zur Parzelle 576 der Beschwerdeführer (mit überhängendem Anbau im OG) mit Farbfotos dokumentiert ist. Diese – wie weitere Bildaufnahmen in den Akten – zeigen die Stützmauer von verschiedenen Seiten, wobei sie sich zurzeit in grauer Farbe ohne Umfassung darstellt. Aufgrund der im Recht liegenden Unterlagen entsteht jedoch nicht der Eindruck, dass die Stützmauer als Fremdkörper

- 25 - wahrgenommen wird bzw. diese sich nicht in das Ortsbild und die Umgebung einordnet. Die Gesamtwirkung wird durch die U-förmige Mauer mit Natursteinblöcken und hinterfülltem Erdreich jedenfalls nicht gestört oder gar für das fragliche Quartier untypisch verändert. Wie bereits dargelegt, findet sich auf der südlichen Nachbarparzelle 574 bereits eine Garage, auf der eine vorgelagerte Terrasse besteht. Auch auf der noch weiter südlich anschliessenden Parzelle 551 ist ein Betonanbau ersichtlich, welcher der Liegenschaft ebenfalls vorgelagert ist. Ausserdem haben die Beschwerdeführer selbst auf Parzelle 576 einen auskragenden Anbau realisiert, indem sie im OG eine überdeckte Terrasse erstellt haben. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite der Beschwerdegegner (Bauherrschaft) liegt zudem die Parzelle 572 (Keilförmige Grundstückform), die einen vorgelagerten, im Beton realisierten Treppenaufgang aufweist (Bg-act. 13). Aus der Beschreibung der charakteristischen Eigenschaften des Gebiets F.\_\_\_\_\_ ergibt sich selbsterklärend, dass vorgelagerte Mauern, Treppenaufgänge, Terrassen, überdeckte Balkone und Garagen als in dieser Siedlung keineswegs stil- oder wesensfremd sind, weshalb auch die hier in Frage stehende Stütz- und Futtermauer in die Gesamtwirkung vor Ort passt und sicherlich keinen absonderlichen Fremdkörper darstellt. Dem ist umso mehr zuzustimmen, als jener Baukörper mit Natursteinen eingefasst ist und optisch gut gegliedert in einzelne Steinblöcke

aufgeteilt ist, die jeweils untereinander leicht versetzt übereinander aufgeschichtet sind. Aus demselben Grund liegt auch keine Verletzung von Art. 97 Abs. 1 BauG vor, wonach Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs nur zulässig sind, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. In Kombination mit dem bestehenden Vorplatz und der Garageneinfahrt auf Parzelle 575 lässt sich hier sagen, dass keine übermässige und deshalb zwingend wieder rückgängig zu machende Terrainveränderung vorliegt. Es ist weder eine Verletzung von Art. 93 noch Art. 97 BauG zu bejahen.

- 26 - Dasselbe gilt auch mit Bezug auf das Vorbringen der Beschwerdeführer, dass durch die strittige Stützmauer die Fluchtlinie der Nachbargrundstücke erheblich unterbrochen werde. Für das in Frage stehende Gebiet F.\_\_\_\_\_ besteht weder ein Quartierplan noch anderweitige Quartier- oder Grundstück spezifische Vorschriften, die eine Fluchtlinie vorsehen bzw. eine solche eingehalten werden müsste. Entscheidend ist einzig, ob die Stützmauer den baurechtlichen Vorschriften (laut KRG, KRVO, BauG) entspricht. Tut sie dies – was hier offensichtlich der Fall ist – ist sie bewilligungsfähig und es besteht dann ein Anspruch, die beantragte Baubewilligung zu erhalten.

### **E. 3.5**

Zur Rüge des Aussichtsverlustes und eines allfälligen Minderwertes ihrer eigenen Liegenschaft auf Parzelle 576 ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass es keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Erhalt der bisherigen Aussichts- und Besonnungsverhältnisse gibt. Solange die massgebenden Zonen- und Bauvorschriften respektiert werden, ist innerhalb der Bauzone im Sinne von Art. 27 KRG jederzeit mit der zonenkonformen Überbauung und Nutzung benachbarter Grundstücke und damit künftigen Beeinträchtigungen der eigenen Aussicht zu rechnen. Entspricht also eine benachbarte Baute oder Anlage den gesetzlichen Vorgaben, besteht für die Bauherrschaft ein Anspruch auf Erhalt der Baubewilligung. Sind die formellen und materiellen Voraussetzungen erfüllt, steht die Rechtmässigkeit der Baute fest. Entsprechend ist umgekehrt eine allfällige Beeinträchtigung der Aussicht hinzunehmen, zumal kein Recht auf uneingeschränkte Aussicht besteht. Diese Thematik hat sich durch die raumplanerische Siedlungsentwicklung nach innen verschärft. Diese Entwicklung führt zwangsläufig zu höheren Gebäuden und vermehrten Beeinträchtigungen bestandener Aussichtsverhältnisse. Die Parzelle 576 der Beschwerdeführer befindet sich ab deren Sitzplatz immerhin in einer Luftdistanz von rund 17 m von der Stützmauer talwärts der Garageneinfahrt auf Parzelle 575 entfernt und

- 27 - verfügt gegen Süden (wegen des eigenen Vorplatzes und der Strassenzüge F.\_\_\_\_\_/G.\_\_\_\_\_) stets noch über eine beachtliche Aussicht. Mit ihrer Kritik des Aussichtsverlustes und inakzeptablen Riegelwirkung der Mauer stossen die Beschwerdeführer demzufolge ins Leere. Bezüglich eines allfälligen Minderwertes ihrer Liegenschaft brachten die Beschwerdeführer ferner keine stichhaltigen Beweise oder Nachweise vor, die ihre diesbezüglichen Behauptungen zu stützen vermocht hätten. Sieht man hiervor ab, gilt es auch in dieser Hinsicht festzuhalten, dass ein allfälliger durch eine gesetzeskonforme Baute eines Nachbarn verursachter Minderwert der eigenen Liegenschaft öffentlich- rechtlich hinzunehmen ist. 4. Über die Kosten- und Entschädigungsfolge ist damit wie folgt zu befinden:

### **E. 3.16**

m ab gewachsenem Terrain/Boden betragen sollte. Die entsprechenden Masse ergeben sich auch aus den übrigen Planunterlagen (Bg-act. 11).

#### **E. 4**

Mit ordentlichem Baugesuch vom 20. Mai 2022 Nr. 108/2022 ersuchte die Bauherrschaft anhand von Plänen und weiteren Bauunterlagen um die Bewilligung der in weiten Teilen bereits ausgeführten Aussenanlage (U-förmige Mauer mit Erde hinterfüllt). Gegen das vom 3. Juni bis 23. Juni 2022 aufgelegte Baugesuch erhoben die Nachbarn auf Parzelle 576 (abermals) Einsprache bei der Baubehörde. Es folgte ein weiterer Schriftenwechsel zwischen der Bauherrschaft (mit Stellungnahme vom 12. Juli 2022; Duplik vom 3. August 2022) und den Einsprechern (mit Replik vom 29. Juli 2022).

#### **E. 4.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG anteilmässig (zu je ½), unter solidarischer Haftung für das Ganze, den Beschwerdeführern (A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_) aufzuerlegen. Gemäss Art. 75 Abs. 1 VRG bestehen die Verfahrenskosten aus der Staatsgebühr, welche für die Beanspruchung der Behörde erhoben wird (lit. a); den Gebühren für die Ausfertigung und Mitteilung des Entscheids (lit. b) und den Barauslagen (lit. c). Die Staatsgebühr beträgt dabei gemäss Art. 75 Abs. 2 Satz 1 VRG höchstens 20'000 Franken. Sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostspflichtigen. Vorliegend erachtet das streitberufene Verwaltungsgericht ermessensweise eine Staatsgebühr von insgesamt CHF 3'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) für angemessen und gerechtfertigt.

#### **E. 4.2**

Der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) steht gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat.

- 28 -

#### **E. 4.3**

Den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern (D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_) sind dagegen aussergerichtlich gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG noch die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Ausgangspunkt bildet dazu die eingereichte Honorarnote der damaligen Rechtsvertreterin (RA'in MLaw Selina Adank-Janett) vom 16. Januar 2023 in der Höhe von CHF 3'992.50 (bestehend aus: Zeit- und Arbeitsaufwand 13.33 Stunden à CHF 270.-- [= CHF 3'599.10], plus 3 % Spesen [CHF 107.95] und Mehrwertsteuer 7.7 % [MWST CHF 285.45]). Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.--. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von maximal CHF 270.-- zulässig. Eine entsprechende Honorarvereinbarung wurde am 2. November 2022 eingereicht, weshalb der in Rechnung gestellte Stundenansatz von CHF 270.-- ausgewiesen ist. Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner somit anteilmässig (je zur Hälfte) aussergerichtlich mit gesamthaft CHF 3'992.50 (inkl. MWST) zu entschädigen, unter solidarischer Haftung auf das Ganze. III. Demnach erkennt das Gericht:

#### **E. 5**

Mit Einspracheentscheid und Baubewilligung je vom 20. September 2022 wies die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ die (erneute) Einsprache der Nachbarn auf Parzelle 576 gegen die bereits ausgeführte Stütz-/Füllmauer auf Parzelle 575 talwärts entlang der Garageneinfahrt ab und erteilte die nachgesuchte Baubewilligung für die südlich des EFH erfolgten Terrassierungsarbeiten. Die Kosten des Einspracheverfahrens gingen zulasten der Baugesuchsteller. Ausseramtlich wurden keine Kosten gesprochen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass den Einsprechern durch die fehlende Profilierung kein Nachteil entstanden sei, weil die bewilligte Baute bereits bestehe und die Einsprecher anhand der selbst

- 4 - erstellten Fotos genau im Bilde seien, was auf Parzelle 575 verwirklicht worden sei. Soweit die Einsichtnahme in die Akten des Meldeverfahrens verlangt worden sei, würden die Einsprecher verkennen, dass hier einzig die Pläne und Unterlagen des Baugesuchs vom 20. Mai 2022 zur Diskussion stünden bzw. gestellt werden könnten. Die Bauvorschrift, wonach Bauten und Anlagen so zu gestalten und einzuordnen seien, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine Gesamtwirkung entstünde, sei nicht verletzt. Die bauliche Umgebung im Quartier F.\_\_\_\_\_ zeichne sich durch Wohnbauten entlang der Quartierstrasse aus, wobei die Grundrisse, Fassadengestaltung, Materialisierung und dgl. individuell ausfalle. Die zur Debatte stehende Stütz-/Futtermauer sei in Beton gehalten und weise einen Zaun auf. Der Bauteil übernehme die Parallelität der Anlagen zur Quartierstrasse und unterstreiche die allorts vorhandenen Vorplätze vor den nach Süden ausgerichteten Fassaden. Auch wenn der Abschluss mittels einer verhältnismässig hohen Stütz-/Futtermauer ein Novum darstelle, werde dadurch die gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Baubehörde seien Art. 93 BauG und Art. 73 KRG eingehalten. Nicht zu hören sei zudem der Einwand der Einsprecher, ihre Aussicht auf die Quartierstrasse werde durch den Bau eingeschränkt und führe zu einer Wertverminderung ihrer Liegenschaft. Einerseits gehe der Schutz der Aussicht und Besonnung von Nachbarliegenschaften über die Einhaltung der Baumasse des Bauvorhabens. Eine Verletzung der Längs-, Höhen- oder Abstandsvorschriften sei vorliegend nicht ersichtlich und sei zu Recht auch nicht geltend gemacht worden. Die Rüge ziele daher ins Leere, zumal die Einsprecher ihre Behauptung, der Wert ihrer Liegenschaft sei durch das Bauvorhaben gesunken, mit keinem amtlichen Nachweis (z.B. mittels amtlicher Gebäudeschätzung) belegten.

## **E. 6**

Dagegen erhoben die Nachbarn auf Parzelle 576 (A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ [Beschwerdeführer]) am 20. Oktober 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Anträgen: Der

- 5 - Entscheid sei zu korrigieren oder ggf. aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung wurde einleitend festgehalten, dass es sich hier um einen qualifizierten Ermessensfehler sowie um betrugsähnliche Zustände bzw. eine erhebliche Missachtung der Aufsichtspflicht der Baubehörde handle. Unter "I. Präambel" brachten sie zum Sachverhalt vor, dass sie nach der Rückkehr aus ihrem Auslandsaufenthalt im Frühjahr 2022 festgestellt hätten, dass ihre Nachbarn auf Parzelle 575 angrenzend an ihr EFH einen über 3 Meter hohen U-förmigen Baukörper erstellt hätten (Masse ca. 3.00/3.68 x 4.00/4.20 m). Darauf hätten sie den Rückbau gefordert und – mittels Einsprache gegen das nachträgliche Baugesuch – folgende Einwände (als Laien/-eingabe) geltend gemacht: a) Die Stützmauer, resp. U-förmige Baute sei vor Baubeginn nicht publiziert worden. b) Die

Stützmauer/Zaun sei im einfachen Meldeverfahren am 9. Juli 2021 bewilligt worden, wobei die Gemeinde in ihrer öffentlichen Publikation/Vorstandsbeschlüsse 2. Quartal 2021 lediglich auf die Erstellung des Zaunes hingewiesen habe. Eine Bewilligung für eine Stützmauer sei durch die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ nicht publiziert worden. Folglich hätten die Beschwerdeführer zu jenem Zeitpunkt auch nicht Einspruch erheben können. c) Die Stützmauer mit darauf erstelltem Zaun, resp. heute Geländer und Hochbeet beeinträchtigt massgeblich die Aussicht und Sicht der Beschwerdeführer auf die Quartierstrasse. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz seien die Baumasse nicht eingehalten, weshalb der entsprechende Einwand sehr wohl zu hören sei. Im Übrigen werde auf die Ausführungen in der Replik verwiesen. d) Mit diesen illegalen Bauten sei die Liegenschaft der Beschwerdeführer (Parzelle 576) nicht mehr ins Quartier F.\_\_\_\_\_ eingebunden, resp. die Fluchtlinie sei damit eindeutig durchbrochen worden. Im Übrigen werde auf die Ausführungen in der Replik verwiesen. Die Vorinstanz gehe in der Begründung nicht auf diese massgeblichen Gesichtspunkte ein und handelte dadurch willkürlich bzw. rechtsungleich. Ausserdem sei das rechtliche Gehör verletzt worden. e) Die bereits widerrechtlich erstellte Baute (weil beim Bau keine rechtsgültige Baubewilligung/Profilierung vorlag) könne mitunter eine negative Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft der Beschwerdeführer haben.

- 6 - f) In der Beschwerde hätten die Beschwerdeführer auch eine Verletzung von Art. 97 Abs. 1 Baugesetz gerügt. Zur entsprechenden Begründung werde auf die Ausführungen in der beiliegenden Replik verwiesen. Die Vorinstanz habe diese Gesetzesbestimmung nicht berücksichtigt und dadurch unrechtmässig gehandelt. Ausserdem sei erneut das rechtliche Gehör verletzt worden. Ergänzend wurde vorgebracht, dass die Baubewilligung vom 9. Juli 2021 im einfachen Meldeverfahren und die daraufhin erstellte Stützmauer samt Zaun nicht mit den eingereichten Plänen übereinstimmten. Die Baumasse hätten nicht 3.00 x 4.00 m, sondern effektiv 3.68 x 4.20 m betragen. Die Baubehörde habe die Erweiterung der Baute nachträglich bewilligt. Aufgrund der Historie mit dem ursprünglich falschen Baubewilligungsverfahren, der Nicht-Publikation der Stützmauer bzw. der Nicht-Profilierung und der Begründung der Vorinstanz im Einspracheverfahren sei davon auszugehen, dass sie die Baubewilligung nachträglich ohne Prüfung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen erteilt habe und diesen Entscheid nun zu recht biegen wolle. Zur Gesamtwirkung gelte es festzuhalten, dass die Hauptfassade der Bauherrschaft (Parzelle 575) als einzige gegen Süd-Osten ausgerichtet sei. Schon dieser Umstand grenze ihre eigene Parzelle (576) vom restlichen Quartier ab und störe das Quartierbild. Die Nachbarn auf Parzelle 574 (angrenzend südlich) hätten lediglich auf dem Bauplan unterschrieben, was materiell kein qualifiziertes Einverständnis zum Bau der Stützmauer bestätige. Gesamthaft betrachtet, habe die Gemeinde und deren Bauamt ihre (elementare/baupolizeiliche) Aufsichtspflicht verletzt.

## **E. 7**

In ihrer Vernehmlassung vom 27. Oktober 2022 beantragte die Gemeinde (Beschwerdegegnerin), unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid, die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern der angefochtene Entscheid geltendes Recht verletzen sollte. Weder werde in der Eingabe an das Verwaltungsgericht der Sachverhalt noch die Begründung in Frage

- 7 - gestellt. In der Beilage wurden dem Gericht noch die Unterlagen zum Meldeverfahren Juni/Juli 2021 (Ziff. 1-7) und zum ordentlichen Baugesuch Mai-September 2022 (Ziff.

8-18) eingereicht.

## **E. 8**

In ihrer Vernehmlassung vom 14. November 2022 beantragte die Bauherrschaft auf Parzelle 575 (Beschwerdegegner) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne; unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Beschwerdeführer. Inhaltlich wurde zu den Einwänden in der Beschwerde betreffend falsches Baubewilligungsverfahren (Ziff. 2.1.2. Rzn. 20-22), Ausrichtung Hauptfassade (Ziff. 2.2.1. Rzn. 23-24), falsche Masse (Ziff. 2.2.2. Rz. 25), Nichteinhaltung baugesetzlicher Vorgaben (Ziff. 2.2.3. Rzn. 26-27), Ausführung nicht gemäss bewilligten Bauplänen (Ziff. 2.2.4 Rz. 28), und gegen die Baubewilligung 108/22 (Ziff. 2.3. Rz. 29) betreffend falsches Baubewilligungsverfahren und fehlende Profilierung (Ziff. 2.3.1. Rzn. 30-32), falsche Masse und Bauausführung nicht laut Baubewilligung vom 9. Juli 2021 (Ziff. 2.3.2. Rz. 33), Amtspflichtverletzung der Gemeinde und deren Bauamt (Ziff. 2.3.3. Rz. 34), Missachtung der baugesetzlichen Vorgaben (Ziff. 2.3.4. Rzn. 35-36) sowie zu weiteren Vorbringen (Ziff. 2.4. Rz. 37) Stellung genommen. Im Fazit (Ziff. 3. Rzn. 38-40) hielten die Beschwerdegegner zusammenfassend fest: Die Beschwerde komme ohne überzeugende Gründe daher. Die Beschwerdeführer vermöchten weder formell noch materiell darzulegen, weshalb die hier gegenständliche Baute nicht rechtmässig und bewilligungsfähig sein sollte. Tatsache sei, für die in Frage stehende Baute bestehe eine ordentliche Baubewilligung (Baubewilligung 108/22 vom 20. September 2022). Die baugesetzlichen Vorschriften seien von der zuständigen Gemeinde (Beschwerdegegnerin) vorgängig geprüft und für in Ordnung befunden worden. Massgebend für ein bewilligungsfähiges Projekt sei, dass sowohl die formellen als auch die materiellen Bauvorschriften eingehalten worden seien. Dies sei vorliegend der Fall.

- 8 - Das Bauprojekt sei mittels nachträglich durchgeführtem ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt worden. Somit habe auch der Fehler des zuerst falsch angewendeten Meldeverfahrens geheilt werden können. Die ausgeführte Baute entspreche den bewilligten Bauplänen; die Längs-, Höhen- und Abstandsvorschriften seien eingehalten. Was die subjektive Erscheinung der Baute anbelange, so sei dazu festzuhalten, dass der Beschwerdegegnerin diesbezüglich ein grosses Ermessen zukomme. Abschliessend könne gesagt werden, dass es sich bei der in Frage stehenden Baute problemlos um ein bewilligungsfähiges Bauprojekt handle.

## **E. 9**

Mit Replik vom 12. Dezember 2022 wiederholten, ergänzten und vertieften die Beschwerdeführer nochmals ihre Einwände gegen das Bauvorhaben auf der Nachbarparzelle 575 (Verletzung der Art. 93 und 97 BauG). Unter "Neue Beweismittel" (Replik, S. 3) wurde noch bestritten, dass die jetzigen Masse der strittigen Baute mit der bewilligten Baute übereinstimmten, was folglich noch einer Überprüfung bedürfe. Dies betreffe sowohl den Grenzabstand zu ihrer Parzelle 576 als auch den Abstand vom streitbaren Anbau (Stützmauer) zur Quartierstrasse. Unter "Rechtsbegehren" formulierten sie: Die erteilte Baubewilligung [...] sei vollumfänglich abzuweisen und der nicht plankonforme und illegal erstellte Anbau (mit über 3 Meter hohen Stützmauern und einer jederzeit ausbaubaren Betondecke) sei auf das ursprüngliche Terrain zurückzuführen. Unter Beilagen (1-4) wurde angefügt: (1) Foto mit Sicht auf Sitzplatz [Parzelle 576]; (2) E-Mail 28.11.2022 an Bauamt Gemeinde; (3) Parzellenplan aus GEO, datiert 28.11.2022; (4)

Parzellenplan aus GEO, datiert 08.12.2022 (Auflistung Replik, S. 4).

#### **E. 10**

Mit Duplik vom 12. Januar 2023 hielten die Beschwerdegegner unverändert an den bisherigen Begehren in ihrer Vernehmlassung (Ziff. 8, hiervor) fest. Sie bestritten erneut eine Verletzung von Art. 93 oder Art. 97 BauG und bekräftigten ihre Darstellung mit Fotos und Plänen (Urkunden 5):

- 9 - Bewilligter Plan Südfassade; 12: Bewilligte Fotoansicht Stützmauer; 13: Foto Ansicht Stützmauer; 14: Aktueller Situationsplan vom 9. Januar 2023). Hinsichtlich "Neue Beweismittel" wurde entgegnet (Duplik, Rzn. 16 ff. S. 5): Die bewilligten Baupläne stimmten mit den Massen der ausgeführten Stützmauer und dem aktuellen GIS-Eintrag überein. Gemäss Informationen des Geometers sei bei der erstmaligen Vermessung ein kleiner Fehler unterlaufen. Dadurch habe es minimale Abweichungen zwischen GIS-Eintrag und bewilligten Bauplänen gegeben. Mittlerweile habe jedoch eine Nachmessung stattgefunden und der Eintrag sei korrigiert worden, sodass dieser nun mit den bewilligten Bauplänen übereinstimme. Dass die Stützmauer als Gartengestaltung und nicht als Anbau dargestellt werde, sei korrekt, da es sich bei einer Stützmauer nicht um eine Anbaute handle. Was die weiteren Grenzabstände zum Grundstück der Beschwerdeführer angehe, so beträfen diese die Wohnbauten an sich und nicht die Stützmauer, weshalb sie für das vorliegende Verfahren nicht von Belang seien. Unter 'Beweismittel' wurden mehrere Urkunden (1-14) eingereicht, so insbesondere Parzellenplan GeoGR (1), Baubewilligung 507/21 vom 9. Juli 2021 (3), bewilligter Grundriss (4), bewilligte Pläne Süd-, West-, Ostfassade (5-7), Baubewilligung 108/22 vom 20. September 2022 (10). Als weiteres Beweismittel wurde ein Augenschein vor Ort beantragt (Duplik, S. 6).

#### **E. 11**

Am 2. Februar 2023 antworteten die Beschwerdegegner auf ein Schreiben des Gerichts wie folgt: In obenerwähnter Streitsache (Verfahren R 22 100) habe man ihnen die E-Mail Korrespondenz der Beschwerdeführer mit dem Verwaltungsgericht sowie die per E-Mail übermittelte Replik inkl. Anlagen zur Kenntnisnahme zukommen lassen. Gestützt darauf werde unverändert an ihrer Vernehmlassung (Ziff. 8, hiervor) und Duplik (Ziff. 10, hiervor) festgehalten, mit dem Hinweis, dass die Replik der Beschwerdeführer (Ziff. 9, hiervor) das Eingangsdatum 20. Dezember 2022 trage, somit gemäss

- 10 - Art. 8 VRG verspätet eingegangen und daher aus dem Recht zu weisen sei.

#### **E. 12**

Mit prozessleitender Verfügung vom 29. Juni 2023 forderte der zuständige Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) auf, eine Baukontrolle gemäss Art. 61 KRVO durchzuführen (falls nicht bereits erfolgt) und dem Gericht die im Rahmen der Baukontrolle festgestellten Masse der Stützmauer, inklusive Angaben über die Grenzabstände, bis spätestens am 14. Juli 2023 (auf Antrag der Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 5. Juli 2023 verlängert bis am 16. August 2023) schriftlich mitzuteilen.

#### **E. 13**

Mit Schreiben der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) vom 7. August 2023 wurde dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mitgeteilt, dass die Baukontrolle am 19. Juli 2023 durch das Geometerbüro I. \_\_\_\_\_ in J. \_\_\_\_\_ durchgeführt worden sei. Die Parteien seien zu diesem Termin eingeladen worden. Ein Beschwerdeführer (A. \_\_\_\_\_) sei am

Besprechungstermin anwesend gewesen. Als Beilage wurde der "Plan Bestandesaufnahme Situation mit Höhenkoten, Parzelle 575" beim Gericht eingereicht.

#### **E. 14**

Tags darauf, am 8. August 2023, wurde das Ergebnis der Baukontrolle inkl. Planbeilage vom Gericht allen Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt. Auf die weiteren Vorbringen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Einspracheentscheid mit Baubewilligung (beide vom 20. September 2022) wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons

- 11 - Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischen Recht endgültig sind. Der vorliegende (Einsprache-) Entscheid vom 20. September 2022 wie auch die zeitgleich erteilte Baubewilligung Nr. 108/22, in denen die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) die Einsprache der Beschwerdeführer abwies und gleichzeitig die nachgesuchte Baubewilligung an die Beschwerdegegner (Eigentümer auf Parzelle 575) erteilte, sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als unmittelbare Adressaten des angefochtenen Einspracheentscheids sowie der gestützt darauf erteilten Baubewilligung an die Beschwerdegegner sind die Beschwerdeführer als Nachbarn im Norden auf Parzelle 576 aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bauprojekt (Entfernung weniger als 100 m) offensichtlich berührt und haben somit ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist infolgedessen einzutreten (vgl. Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 VRG). 2. Nachfolgend gilt es zunächst die verfahrensrechtlichen Fragen zu klären:

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