

GR_GERICHTE R 2022 37 vom 6. Februar 2024

GR Gerichte, 2024-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_37

FR: GR_GERICHTE R 2022 37 du 6 février 2024

IT: GR_GERICHTE R 2022 37 del 6 febbraio 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

C.A._____ und C._____ sind Eigentümer eines Einfamilienhauses (EFH) auf Parzelle 4275 in D._____. Die entsprechende Baubewilligung vom 16. Juni 2020 ist in Rechtskraft erwachsen und das EFH bereits erstellt. Die Umgebungsarbeiten (Mauern 1-3) sind noch nicht bewilligt und zumindest (erst) teilweise ausgeführt.

E. 2

Am 6. Juli 2021 reichten die Eheleute C._____ ein einfaches Baugesuch für die Umgebungsarbeiten (Mauern 2 und 3) bei der Gemeinde ein (Baugesuch Nr. 95-2021).

E. 3

Am 11. August 2022 erhob A._____ (Nachbar auf Parzelle 3919 im Süden) dagegen Einsprache bei der Gemeinde.

E. 3.1

Nach Art. 85 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ist das Bauwesen Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen. Im kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin wird zur Gestaltung in Art. 60 BG (Terrainveränderungen, Böschungen und Mauern) was folgt bestimmt: Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufs sind nur zulässig, soweit sie sich gut in das Orts- und

- 8 - Landschaftsbild einfügen (Abs. 1). Abgrabungen und Aufschüttungen sind nach Abschluss der Arbeiten zu begrünen oder mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (Abs. 2). Böschungen und Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken (Abs. 3). Im Quartierplan E._____ mit den zugehörigen Quartierplanvorschriften (QPV), welche namentlich auch für die Bauparzelle 4275 der Bauherrschaft (Beschwerdegegner), nicht jedoch für die weiter südlich gelegene Parzelle 3919 des Beschwerdeführers gelten, wird in Übereinstimmung mit Art. 60 Abs. 3 BG zur Umgebungsgestaltung in Art. 19 Ziff. 1 QPV dazu noch präzisierend und ergänzend bestimmt: Die Umgebung der Gebäude ist möglichst natürlich zu gestalten. Künstliche Terrainaufschüttungen für Gartensitzplätze und dergleichen sind auf das Unerlässliche zu beschränken. In Art. 15 QPV wird zudem stipuliert: Neue Gebäude und Ersatzbauten, die den gewachsenen Boden überragen, sind innerhalb der im Gestaltungsplan bezeichneten Baufelder Nr. 1-4 zu erstellen. Die den Baufeldern zugewiesene anrechenbare Geschossfläche (aGF) entspricht der maximal zulässigen Ausnützung (Ziff. 1). Ausserhalb

der Baufelder sind nur untergeordnete, eingeschossige An- und Kleinbauten sowie unterirdische Bauten zulässig (Ziff. 2). Zum Grenzabstand wird in Art. 17 QPV stipuliert: Die einzuhaltenden Grenzabstände von Hauptbauten ergeben sich aus der Abgrenzung der Baufelder (Ziff. 1). Die Grenzabstände von An- und Kleinbauten richten sich nach den Bestimmungen im Baugesetz (Ziff. 2). Die Gebäudemasse sind in Art. 18 QPV geregelt: Die zulässige Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Gebäudelänge ergeben sich aus den Bestimmungen im Baugesetz (vgl. hierzu Bf-act. 5).

E. 3.2

Bei der gerichtlichen Überprüfung kommunaler Bauentscheide gilt es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung immer den Beurteilungs- und Ermessensspielraum der Behörden zu beachten (BGE 146 II 367

- 9 - E.3.1.4, 145 I 52 E.3.6; Urteil des Verwaltungsgerichts R 2022 10 vom 7. Juni 2022 E.2.5, R 2019 52 vom 13. Oktober 2021 E.4.6). Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe namentlich dann ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind. Dementsprechend kommt der örtlichen Baubewilligungsbehörde bei der Würdigung lokaler Verhältnisse in Bezug auf die Beschränkung auf das Unerlässliche bei Terrainveränderungen nach Art. 60 BG und Art. 19 QPV eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu.

E. 3.3

Die Rechtsmittelinstanz hat sich selbst im Anwendungsbereich von Art. 33 Abs. 2 und Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – im Lichte von Art. 50 Abs. 1 (Gemeindeautonomie) der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) – eine gewisse Zurückhaltung bei der (Angemessenheits-)Überprüfung eines angefochtenen Entscheids aufzuerlegen. Es darf aber auch nicht erst dann tätig werden, wenn die vorinstanzliche Beurteilung unhaltbar bzw. willkürlich ist. So hat die kantonale Rechtsmittelbehörde auch kommunale Entscheide, die in einem Sachbereich mit (relativ) erheblichem kommunalen Beurteilungsspielraum gefällt wurden, daraufhin zu überprüfen, ob sie übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen angemessen berücksichtigen, die Entscheide gegen übergeordnetes Recht verstossen, in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffs grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder sie die Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt.

- 10 - 4. Im konkreten Fall rügt der Beschwerdeführer, dass die Baugesuchunterlagen unklar und unvollständig gewesen seien, weswegen die Beschwerdegegnerin nicht darauf hätte abstellen dürfen (vgl. nachfolgend E.4.1). Weiter wurde bemängelt, dass sich das Bauvorhaben nicht im Baufeld gemäss Quartierplan und Quartierplanvorschriften befinde und daher nicht bewilligungsfähig sei (E.4.2). Zur Hauptsache und im Wesentlichen wird jedoch moniert, dass die Mauer 2 (Fortsetzung/Verlängerung) und ebenfalls auch die Mauer 3 (hinterfüllte Betonmauer für zusätzliche Terrassierung entlang Quartierstrasse) nur aufgrund unerlaubter Terrainaufschüttungen erstellt werden könnten, was sowohl ein Verstoss gegen Art. 19 QPV als auch Art. 60 BG bedeuten würde und daher keinen Rechtsschutz verdiene (E.4.3).

E. 4

Am 20. September 2021 reichten die Eheleute C. _____ (Bauherrschaft) ein ordentliches Baugesuch für eine weitere Mauer (1) hinter dem Haus ein (Baugesuch Nr. 95/1-2021).

E. 4.1

Zur Rüge der Unvollständigkeit und Unklarheit der Baugesuchunterlagen kann selbsterklärend auf die aussagekräftigen und vollständigen Baupläne zur Bewilligung des Bauvorhabens verwiesen werden, woraus klar und unmissverständlich hervorgeht, wo, was, wie und in welcher Grösse und in welchem Umfang die Umgebungsgestaltung auf Parzelle 4275 der Beschwerdegegner erfolgen soll (vgl. Bg'in-act. 7 [Schreiben], 8 und 9). Zudem ist das Bauprojekt ebenfalls aus dem Bau- und Einspracheentscheid vom 16. Mai 2022 klar ersichtlich (so Bf-act. 1 und Bg'in-act. 14 je Rz. 16). Das gewachsene Terrain ist den eingereichten Projektplänen samt bewilligtem Fassadenplan (Bg'in-act. 12) deutlich und damit völlig ausreichend zu entnehmen. Der Beschwerdeführer konnte sich daher ein zuverlässiges Bild über das Bauprojekt der Beschwerdegegner machen und er war – wie seine Beschwerde zeigt – auch in der Lage, den missliebigen Entscheid gezielt und umfassend anzufechten (vgl. ebenfalls Bg'in-act. 2 [11-seitige Einsprache vom 11. August 2021 inkl. Grundbuchauszug, Bauausschreibung sowie Baueingabeplänen Grundriss Umgebung, Ansichten, laut QP

- 11 - ausgedehnten Baufenstern samt Bildvisualisierungen und zwei Fotos). Im Übrigen könnte vorliegend eine Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt betrachtet werden, da sich der Beschwerdeführer sowohl in einem zweifachen Schriftenwechsel (mit Beschwerde 20. Juni 2022 sowie Replik 26. September 2022) als auch anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 22. Mai 2023 noch vollumfänglich zur Sache äussern konnte und damit dem Gebot der Wahrung des rechtlichen Gehörs genüge getan wurde. Im Übrigen gilt im Verwaltungsverfahren nach Art. 11 VRG das Untersuchungsprinzip, wonach die Behörden den Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln haben. Hier ergeben sich die tatsächlichen Umstände insbesondere bereits aus den bei den Akten liegenden Plänen und Fotografien sowie dem Augenscheinprotokoll zu den Mauern 1-3 samt Terrassierung. Mit dieser Rüge dringt der Beschwerdeführer infolgedessen nicht durch.

E. 4.2

Zur weiteren Rüge, wonach sich das Bauvorhaben nicht im vorgegebenen Baufenster laut Quartierplan und Art. 15 QPV befinde, gilt es klarzustellen, dass es zwar richtig ist, dass sich die gesamte Mauer 3 als auch der geplante Südteil der Mauer 2 als Fortsetzung der bereits bestehenden Mauer 2 (Nordteil) beim Garagenvorplatz mit Treppenaufgang zum hangseitigen Gartensitzplatz vor dem Haus nicht innerhalb des laut QP definierten Baufensters Nr. 1 von Parzelle 1275 (mit aGF 503 m²) befinden. Diese Tatsache ist vorliegend jedoch ohne Belang, weil sich Art. 15 QPV nicht auf die Umgebungsgestaltung bezieht, sondern lediglich auf neue Gebäude und Ersatzbauten sowie unterirdische Bauten (vgl. zum Wortlaut E.3.1, vorne). Die hier strittigen Mauern 2 und 3 bilden baurechtlich aber keine Gebäude. Im öffentlichen Recht gilt es zwischen den Begriffen 'Baute' und 'Gebäude' zu differenzieren. Ersterer umfasst sämtliche baulichen Vorkehren und Anlagen. Zweiterer beinhaltet demgegenüber nur jene Bauwerke, die einen Raum zum Schutze von

- 12 - Menschen oder Sachen (dreidimensional und in sich geschlossen) gegen äussere Einflüsse abtrennen (so bereits: Urteil des Verwaltungsgerichts R 04 38 vom 15. Oktober 2004 E. 2b, R 00 102 vom 13. Oktober 2000 E.3b; PVG 2000 Nr. 58 E.3b, 1989 Nr. 24).

Die Darstellung des Beschwerdeführers, wonach die Fortsetzung bzw. die Verlängerung der Mauer 2 (Südteil) mit dem bestehenden Gebäude (EFH) in ihrer Nutzung eine identische Baute bilde, trifft nicht zu. Die geschilderte Mauer 2 stellt keinen Gebäudekubus mit bestehender Garage dar, sondern ist funktionell völlig eigenständig und stellt bloss eine einfache (Stütz-)Mauer dar. Eine Auslegung respektive Interpretation der für Gebäude im Quartierplangebiet aufgestellten Quartierplanvorschriften – namentlich der Art. 15 QPV [Beachtung Baufelder], Art. 17 QPV [Einhaltung Grenzabstände] und Art. 18 QPV [Zulässige Gebäudemasse wie Fassadenhöhe und Gebäudelänge] (siehe Bf-act. 5) – ist vorliegend nicht notwendig. Die zitierten Vorschriften sind nicht auslegungsbedürftig, da es vorliegend einzig um die Verlängerung einer mit Erde hinterfüllten Stützmauer geht. Eine Mauer, welche angeblich optisch ein Gebäude verlängert, wird ihrerseits dadurch nicht zum Gebäude und führt auch nicht zu einer Ausdehnung der Gebäudelänge. Das Argument des Beschwerdeführers, dass die Mauer 2 visuell als zum Gebäudekubus gehörend eingestuft werden könne, weil es eine Verlängerung der Garagenboxen bewirke und ein landschaftsprägendes Element darstelle (Beschwerde Rz. 23), ist auf den ersten Blick zwar nachvollziehbar. Aber Stützmauern sind baurechtlich auch nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; vgl. <https://www.bpuk.ch/bpuk/konkordate/ivhb>) – ob jeweils auf den konkreten Fall anwendbar oder nicht – keine Gebäude. Ein Gebäude wird in der IVHB, Anhang 1, Ziff. 2.1 wie folgt definiert und umschrieben: Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen

- 13 - eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Diese Kriterien erfüllt die hier strittige Mauer 2 (Südteil) zweifelsfrei nicht.

E. 4.3

Zur Haupttrüge der unerlaubten Terrainaufschüttung bei der Mauer 2 (Südteil) und insbesondere auch bei der Mauer 3 (ringförmige Betonmauer entlang Quartierstrasse zur zusätzlichen Terrassierung des Gartengeländes) gilt es eine allfällige Verletzung von Art. 19 QPV bzw. Art. 60 BG zu klären. Zunächst ist dazu festzuhalten, dass nach dem Wortlaut von Art. 19 QPV (vgl. E.3.1, vorne) die Umgebung der Gebäude möglichst naturnah zu gestalten ist sowie künstliche Terrainaufschüttungen für Gartensitzplätze und dergleichen auf das Unerlässliche zu beschränken sind (dito Art. 60 BG). Der Quartierplan will aber die Schaffung von Gartensitzplätzen nicht verhindern oder gar verbieten. Wie der gerichtliche Augenschein vom 22. Mai 2023 gezeigt hat, bestehen im oberen Teil der Quartierstrasse jeweils bereits ebenerdige Gartensitzplätze, geschaffen durch Geländeterrassierungen mittels hinterfüllten Blocksteinmauern (in der Höhe dreier Blockreihen) (vgl. dazu Gerichtsfotos Nrn. 24 [EFH auf Parzelle 4278], 25 [Grenzbereich], 26, 27 [EFH auf Parzelle 4277] am Standort VI). Daran anschliessend befindet sich die Parzelle 4276 mit einem Teervorplatz, drei Garagenboxen, oberliegendem EFH mit Aussenveranda sowie balkonartiger Anbaute mit überdachtem Aussensitzplatz. Um den Geländeunterschied beim Teervorplatz zur Quartierstrasse auszugleichen, wurden beidseits der Parzelle 4276 jeweils zwei Steinmauern von rund jeweils 1.50 m Höhe zu den benachbarten Parzellen 4276 im Nordwesten und 4275 (Beschwerdegegner) im Südosten erstellt (vgl. Gerichtsfotos Nrn. 28-30 mit Blick auf Hanggefälle bzw. Verlauf natürliches/gewachsenen Terrains auf Parzelle 4275 auf Foto Nr. 31 [mit nicht strittigem Nordteil Mauer 2 im Hintergrund] am Standort V). Zum riesigen Teervorplatz auf Parzellen 4276 im Norden des EFH der Beschwerdegegner auf Parzelle 4275 ist besonders bemerkenswert, dass

- 14 - erst durch die Rückversetzung des grosszügigen EFH auf der Nachbarparzelle im Norden auf eine weitere Mauer entlang der Quartierstrasse verzichtet werden konnte, dafür aber erhebliches Bauland nicht genutzt wurde, was aus raumplanerischer Sicht bzw. dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Bauland sicherlich nicht als optimal und nachahmenswert bezeichnet werden kann (vgl. Gerichtsfotos 13-16; Standort III). Wie der Augenschein ebenfalls klar ergeben hat, ist die Erstellung eines Gartensitzplatzes ohne Aufschüttung des Geländes schlicht nicht möglich. Während die Eigentümer im hinteren Nordteil der Quartierstrasse mit einer einfachen Terrassierung wegen des dort geringeren Hanggefälles ihr Anliegen auf einen Aussensitzplatz im Zuge einer vernünftigen Umgebungsgestaltung bereits realisieren konnten oder mit einem Teervorplatz mittels Abgrabungen des Hanges bis zur Quartierstrasse den Niveauunterschied überwinden, entschieden sich die Beschwerdegegner für eine zweifache Terrassierung des südöstlichen Landbereichs ihrer Parzelle 4275. Die dafür angestrebte Fortsetzung der Mauer 2 (Südteil) wie auch die zusätzlich benötigte hinterfüllte Mauer 3 (entlang Strasse) sind aus gestalterischer Sicht zu begrüssen, weil die Mauer 2 sonst in ihrer Ausgestaltung viel massiver und prägnanter nach aussen in Erscheinung treten würde. Das neue Erscheinungsbild käme wohl dem Nordteil der Mauer 2 (Garagenvorplatz) gleich, was aufgrund der bestehenden Alternative einer zweiten Terrassierung und damit einer deutlich geringeren Sichtbarkeit der Höhe der Mauer 2 im Südteil optisch nur von Vorteil sein kann. Was den Bau der Mauer 3 betrifft, erscheint jene hinterfüllte Mauer als unumgänglich, um das Gefälle bzw. den enormen Höhenunterschied zwischen dem Gartensitzplatz direkt vor dem EFH der Beschwerdegegner sowie der Quartierstrasse vernünftig und damit situationsadäquat überwinden bzw. nutzen zu können (vgl. dazu Gerichtsfotos 1-5 am Standort I und speziell Fotos 17-22 am Standort IV). Ohne die Mauer 3, wenn nur eine Gartensitzplatzebene geschaffen würde,

- 15 - würde einerseits die Mauer 2 viel stärker ins Auge stechen und andererseits das Gefälle im südlichsten Teil der Parzelle 4275 nicht gebrochen und eine sinnvolle Nutzung dieses Landspickels (Begehbarkeit) so verunmöglicht. Die Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes wurden mit der Erteilung der nachgesuchten Bewilligungen (Mauern 1-3) demnach erreicht und die Beschwerdegegnerin hat ihren weiten Beurteilungs- und Ermessensspielraum bei derartigen (ortsspezifischen) Fragen nicht überschritten. Im Übrigen ist die Rechtmässigkeit und Erstellung der Mauer 1 im Rahmen des Augenscheins (vgl. Gerichtsfotos 8-12 am Standort II) selbst vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers nicht mehr angezweifelt worden. Die Aussicht des Beschwerdeführers auf Parzelle 3919 werde jedenfalls nicht beeinträchtigt, auch wenn die Liegenschaft der Beschwerdegegner (Parzelle 4275) zumindest "geföhlt" dadurch massiv näher an die Grenze der beiden Grundstücke zu liegen/stehe käme (Protokoll S. 9; RA Conrad). Daran ändert nichts, dass die Häuser in der unmittelbaren Nachbarschaft keine mehrfachen Terrassierungen und weniger hohe Mauern aufweisen sowie die Mauer 3 entlang der Strasse als ortsbildprägend bezeichnet werden kann, zumal deren Ausgestaltung (Betonmauer) Geschmacksache ist. Die Gemeindeautonomie ist selbst unter diesen Aspekten zu respektieren, weil die lokalen ästhetischen Interessen an der Errichtung der geplanten Bauten die privaten Interessen des Beschwerdeführers am unveränderten Bestand des steilen Terrainverlaufs im Südosten überwiegen. Im Einklang mit dem Rest des Quartiers wird dadurch auch das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst bzw. inakzeptabel beeinträchtigt. Soweit der Beschwerdeführer rügte, die umliegenden Häuser seien ebenfalls unrechtmässig erstellt worden, verkennt er, dass es keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht

gibt (vgl. dazu Urteil des

- 16 - Bundesgerichts 1C_186/2020 vom 17. August 2020 E.4.2). Die Rechtmässigkeit und Verhältnismässigkeit der bereits erstellten Häuser und Annexbauten im fraglichen Quartierplangebiet erscheinen dem Gericht vorliegend umso mehr als gegeben, als es dem Beschwerdeführer unbenommen bleibt, sein eigenes Grundstück (EFH mit Vorgarten; Parzelle 3919) in südlicher Hanglage bis zu den Zufahrtsstrassen (Abzweigung mit Strassenanschlüssen F. _____ und G. _____) ebenfalls intensiver und eigentümergefreundlicher zu nutzen (vgl. Gerichtsfotos Nrn. 32-37; Standort VII). Zusammengefasst ergibt sich, dass die Rügen des Beschwerdeführers inhaltlich alle unbegründet sind, was zur Abweisung der Beschwerde führt. Der angefochtene Bau- und Einsprachentscheid vom 16. Mai 2022 (siehe zum Inhalt: Sachverhalt Ziff. 10) ist demnach rechtens und zu schützen.

E. 5

Auch dagegen erhob A. _____ am 27. Oktober 2021 Einsprache.

E. 5.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 4'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) für angemessen und gerechtfertigt, zumal ein doppelter Schriftenwechsel (mit Beschwerde vom 20. Juni 2022 und Replik vom 26. September 2022) durchgeführt wurde und zudem ein Augenschein vor Ort in dieser Sache durch das Gericht am 22. Mai 2023 stattgefunden hat.

E. 5.2

Aussergerichtlich hat der Beschwerdeführer den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern zudem noch die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Parteientschädigung wird nach Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes (AnwG; BR 310.100) durch die urteilende Instanz nach Ermessen festgesetzt.

- 17 - Ausgangspunkt ist dabei die Honorarnote des Rechtsvertreters (RA Benno Burtscher) der Bauherrschaft (= Beschwerdegegner) vom 12. Juni 2023 in der Höhe von insgesamt CHF 5'373.20 (bestehend aus Zeit- /Arbeitsaufwand 19 3/8 Std. x CHF 250.-- [4'843.75]; Barauslagen 3 % [CHF 145.30] zzgl. 7.7 % [384.15]). Nach Art. 3 Abs. 1 HV beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.--. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.-- zulässig. Eine solche Honorarvereinbarung, datierend vom 4. Juli 2022, liegt bei den Akten, weshalb vorliegend der Stundenansatz von CHF 250.-- (laut Ziff. 1 der Vereinbarung) zur Anwendung kommt. Im Umfang von CHF 5'373.20 hat der Beschwerdeführer die Beschwerdegegner demnach zu entschädigen.

E. 5.3

Der Beschwerdegegnerin (Gemeinde) steht demgegenüber keine Parteientschädigung zu, da sie lediglich im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 6

Die Gemeinde verlangte am 17. Januar 2022 von der Bauherrschaft eine Klarstellung und Vervollständigung der Baugesuche, worauf dieselbe revidierte Pläne einreichte, auf welchen sämtliche streitgegenständlichen Mauern (1-3) rot dargestellt sind. Im Schreiben der Gemeinde und auf den Plänen "Schnitte" und "Grundriss Umgebung" vom 15. Februar 2022 sind diese Angaben schriftlich dokumentiert.

E. 7

Mit Eingabe vom 31. März 2022 zeigte sich A._____ damit nicht einverstanden.

- 4 -

E. 8

Am 22. April 2022 edierte die Gemeinde von der Bauherrschaft noch den bewilligten Fassadenplan des bereits erstellten Einfamilienhauses; daraus ergebe sich der Verlauf des ursprünglichen Terrains.

E. 9

Am 5. Mai 2022 reichte A._____ eine weitere Stellungnahme ein.

E. 10

Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 16. Mai 2022 wies die Gemeinde die Einsprachen von A._____ allesamt ab und erteilte die Baubewilligungen für die geplante Umgebungsgestaltung auf Parzelle Nr. 4275 (Mauern 1-3) mit Auflagen und Bedingungen.

E. 11

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 20. Juni 2022 beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde mit den Rechtsbegehren um Aufhebung des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids vom 16. Mai 2022 und um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde, welche vom Gericht am 6. Juli 2022 erteilt wurde.

E. 12

In ihrer Vernehmlassung vom 24. August 2022 beantragten C.A._____ und C._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf überhaupt einzutreten sei.

E. 13

In ihrer gleichentags erstellten Vernehmlassung beantragte die Gemeinde B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

E. 14

Am 26. September 2022 hielt der Beschwerdeführer in seiner Replik unverändert an den bereits in der Beschwerde vom 20. Juni 2022 erhobenen Rechtsbegehren und Ausführungen fest.

- 5 -

E. 15

Am 30. September 2022 verzichteten die Beschwerdegegner sowie am 6. Oktober 2022 die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik.

E. 16

Am 22. Mai 2023 fand ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht (V. Kammer) statt, an welchem der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (RA Luca Curdin Conrad) und von Seiten der Beschwerdegegnerin der Leiter des Bauamts in Begleitung des Rechtsvertreters (RA Flavio Decurtins) persönlich anwesend waren. Die Beschwerdegegner (Bauherren) waren durch C._____ und C.A._____, den Generalplaner des Quartierplangebiets und den Rechtsvertreter (RA Benno Burtscher) zugegen. Allen Anwesenden wurde sodann an sieben verschiedenen Standorten die Gelegenheit geboten, sich zum Bauprojekt (Erstellen/Bau von Mauern als Teil der Garten-/Umgebungsgestaltung mit dem Zweck der Terrassierung) auf der Parzelle 4275 der Beschwerdegegner zu äussern. Von Seiten des Gerichts wurden dabei insgesamt 37 Farbfotos erstellt und dem Protokoll des Augenscheins bzw. der Ortsbegehung im QP-Gebiet 'E._____' beigefügt.

E. 17

Die Beschwerdegegner verzichteten mit Schreiben vom 12. Juni 2023 auf eine Stellungnahme zum Augenscheinprotokoll. Die Beschwerdegegnerin liess sich nicht vernehmen und der Beschwerdeführer reichte am 3. Juli 2023 eine Präzisierung betreffend Projektierung der Mauer 2 ein. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf den angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden 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 Beschwerden gegen

- 6 - Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 16. Mai 2022, worin die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) die Baubewilligungen (für das Erstellen der Mauern 1-3 zur Geländeterrassierung) mit Auflagen an die Bauherrschaft (Beschwerdegegner) auf Parzelle 4275 erteilte und damit zugleich die Einsprache des Beschwerdeführers abwies, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt deshalb ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Der Beschwerdeführer ist als direkter Nachbar auf Parzelle 3919 im Süden in unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Beschwerdegegner (Entfernung weniger als 100 Meter mit direktem Sichtkontakt) zur Einspracheerhebung befugt gewesen und deshalb auch Partei im jetzigen Beschwerdeverfahren. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat der abgelehnten Einsprache und der Bewilligung der Baugesuche vom angefochtenen Entscheid der Beschwerdegegnerin offensichtlich berührt und hat daher ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, womit er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht (Art. 52 Abs. 1, Art. 38 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde vom 20. Juni 2023 ist demzufolge einzutreten. 2. In materieller Hinsicht ist die Gesetzeskonformität und damit Rechtmässigkeit dreier Mauern auf der Parzelle 4275 der Beschwerdegegner zu prüfen und zu beurteilen (siehe zur Übersicht: Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 4 mit Handzeichnungen der Standorte der Mauern 1-3; sowie Akten der Beschwerdegegnerin [Bg'in- act.] 7 [Schreiben Baugesuchunterlagen], 8 [Schnittpläne], 9 [Grundriss

- 7 - Umgebung] zu den bewilligten Plänen). Bei der Mauer 1 handelt es sich um eine Stützmauer hangseits hinter dem Einfamilienhaus der Beschwerdegegner. Diese Mauer verläuft ab östlicher Parzellenecke parallel entlang der südlichen Parzellengrenze. Die Steinblockhöhe dieser Stützmauer hinter dem Haus beträgt rund 1.7 m, ab dort sinkt sie

kontinuierlich und misst am Ende noch rund 0.5 m (vgl. Gerichtsfotos Nrn. 9 und 11 am Standort II gemäss Protokoll des Augenscheins). Die Mauer 2 (Nordteil mit Garagenvorplatz bereits erstellt und nicht strittig) soll nach Aufschüttung des Bodens im Südteil mit einer rund 2 m hohen Mauer fortgesetzt und zu Terrassierungszwecken verlängert werden (vgl. Bf-act. 4 [Handskizze – Blauer Pfeil Nr. 2]). Der verlängerte Südteil der Mauer 2 soll mit einem Geländer bei bestehender Treppe vom Einfahrtsbereich zum Sitzplatz versehen werden (vgl. Bildaufnahme Nr. 5 [Erdhügel mit Betonmauer und Treppenaufgang] sowie Fotos Nrn. 6 und 7 [bereits bestehender, nicht strittiger Nordteil der Mauer 2] am Standort I; Bf-act. 3 [Bildvisualisierungen], Bg'in-act. 2 [Anhang mit Visualisierungen inkl. Fotos Nrn. 11 [Bodenabgrabung] und 12 [Aufschüttung]; und Bg'in-act. 12 [Fassadenpläne in alle 4 Himmelsrichtungen des EFH]). Mauer 3 soll im Bereich der westlichen und südlichen Parzellengrenze mit Erde und Schotter hinterfüllt werden und als zusätzliche Terrassierung dienen (vgl. Bf-act. 3 mit Foto [U-förmige Betonmauer entlang Strasse], 4 [Handskizze- Roter Pfeil Nr. 3]; Bg'in-act. 9 [Grundriss Umgebung; letzte Seite]).

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