

# GR\_GERICHTE VR3 2022 9 vom 13. November 2025

GR Gerichte, 2025-11-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2022\\_9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2022_9)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2022 9 du 13 novembre 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2022 9 del 13 novembre 2025

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 1. Januar 2025 ist im Kanton Graubünden die Totalrevision des GOG (BR 173.000) vollumfänglich in Kraft getreten. Auf dieses Datum hin sind das Kantons- und das Verwaltungsgericht zum Obergericht des Kantons Graubünden zusammengelegt worden. Die hängigen Verfahren des Verwaltungsgerichts sind per 1. Januar 2025 auf das Obergericht übertragen worden (Art. 122 Abs. 5 GOG). Infolgedessen wurde die ursprüngliche Verfahrensnummer R 22 9 auf VR3 22 9 abgeändert. Die Verfahrensparteien sind hierüber in Kenntnis gesetzt worden. 2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Baubewilligungsentscheid und der Einspracheentscheid je vom 15. Dezember 2021 sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellen daher beide ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt somit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. 2.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht 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 benachbarten Eigentümer auf den Parzellen Z.2.\_\_\_\_\_ und Z.3.\_\_\_\_\_ befinden sich allesamt weniger als 100 m vom Baugrundstück auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ entfernt und sind deshalb bereits aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Bauprojekt (Neubau EFH) zur Beschwerde legitimiert. Es besteht eine besondere Beziehungsnähe mit Sichtkontakt zwischen den drei involvierten Baugrundstücken und die Beschwerdeführer könnten mit zusätzlichen Gefahren bei der Benutzung der gemeinsamen Tiefgarage belastet werden, sofern die Statik der Einstellhalle den Bau des darüber geplanten EFH auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ nicht verkraften und demnach dereinst einstürzen würde. Die Beschwerdeführer sind folgerichtig vom angefochtenen Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 15. Dezember 2021 berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Überprüfung und allfälligen Aufhebung oder Änderung des betreffenden Entscheids der Gemeinde. Sodann hat die Stockwerkeigentümergeinschaft A.\_\_\_\_\_, bestehend aus den Eigentümern gemäss act. B.1, Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_, mit

13 / 27 Zirkularbeschluss vom

### E. 3

aBauG gilt: Liegt ein Grundstück in verschiedenen Bauzonen, sind die AZ, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe in jeder Zone für die dort gelegenen Gebäudeteile einzuhalten. Im Übrigen gelten die Vorschriften der Zone,

15 / 27 in welcher der grössere Teil des Gebäudes liegt. Im konkreten Fall verhält es sich dazu so, dass sich die Bauparzelle Z.1.\_\_\_\_\_ im Halte von 976 m<sup>2</sup> zu einem kleinen Teil in der Dorfzone (92 m<sup>2</sup>) und zum bedeutend grösseren Teil in der W2 (884 m<sup>2</sup>) befand, was zusammen eine max. Ausnutzung von 613.20 m<sup>2</sup> ergibt ( $[0.9 \times 92] + [0.6 \times 884]$ ) (act. C.5 S. 7 Rz. 25 mit Bestätigung Rz. 27; Planskizze Grundstück ca. 975.83 m<sup>2</sup>, vgl. dazu act. C.24 "Grundriss/Schnitt/Fassaden" mit Flächen- und Höhenangaben). Nach Art. 45 Abs. 1 aBauG ist die Ausnutzungsziffer (AZ) die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Sie wird berechnet:  $AZ = BGF/LF$ . Die massgebenden AZ sind im Zonenschema festgelegt. Die max. AZ darf bei Neubauten nicht überschritten werden. Nach Art. 45 Abs. 2 aBauG gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller unter- und oberirdischer Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten. Aussenmauern werden nur bis Wandstärken bis 30 cm berechnet. Art. 45 Abs. 3 aBauG bestimmt: Im Dachgeschoss sind Raunteile anzurechnen, deren lichte Höhe gemessen bis Unterkant Dachsparren 1.60 m überschreitet. Bei Geschossen mit einer Höhe von über 4.30 m wird pro 2.70 m Gebäudehöhe ein Geschoss berechnet und die zugehörige Bruttogeschossfläche ermittelt. Nicht als Hauptnutzflächen (HNF) der AZ angerechnet werden: Keller-, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, [...] (Art. 45 Abs. 4 lit. b), Einstellräume für Wintersportgeräte (lit. a), u.a. Lifte (lit. c) sowie offene ein- und vorspringende Balkone (lit. e). Zunächst gilt es dazu festzuhalten, dass im Eingangsbereich des EFH auf dem Schnitt B-B (act. C.5.3 Ziff. 20) eine Zwischendecke eingezeichnet und die lichte Höhe auf 3.99 m beschränkt ist, womit die in Art. 45 Abs. 3 Satz 2 aBauG vorgegebene Höhe von 4.30 m nicht erreicht wird und somit auch kein zusätzliches Geschoss berechnet werden muss. Zudem könnten allfällige Ungereimtheiten im Zuge der Bauabnahme immer noch durch die kommunale Baubehörde beanstandet und entsprechend korrigiert werden. Weiter ist anhand der revidierten Pläne zur AZ- Berechnung (neu act. C.24; alt C.5.3 Ziff. 18 f.) im Erdgeschoss eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 46.70 m<sup>2</sup> und im Eingangsgeschoss von 72.05 m<sup>2</sup> nachgewiesen, was total 118.75 m<sup>2</sup> ergibt. Die bezifferte Bruttogeschossfläche verteilt sich dabei im Erdgeschoss auf die Räume (Schlafen 10.90 m<sup>2</sup>, Schlafen 12.15 m<sup>2</sup>, Flur/Treppenkorridor 10.55 m<sup>2</sup> und Dusche/WC 4.60 m<sup>2</sup>) und im Eingangsbereich auf die Räume (Wohnen/Essen/Kochen 52.15 m<sup>2</sup>, Eingang 3.85 m<sup>2</sup>) und ergibt eine Hauptnutzfläche von 94.20 m<sup>2</sup>. Diese Angaben stimmen mit den revidierten Plänen überein. Die Zu-/Einteilung samt Bezeichnung der einzelnen

16 / 27 Räume ist für das Gericht nachvollziehbar und plausibel. Zu erwähnen gilt es noch, dass die im EG als Technik/Waschen/Abstellraum 33.40 m<sup>2</sup>, Trockenraum 7.75 m<sup>2</sup> (nach Verzicht auf Dusche 7.50 m<sup>2</sup>; siehe act. C.5.3 Ziff. 18) und im Eingangsgeschoss als Garderobe/Abstellraum 3.95 m<sup>2</sup>, Abstell-/Skiraum 13.70 m<sup>2</sup> bezeichneten Räume allesamt unter Art. 45 Abs. 4 lit. a-c aBauG (nicht anrechenbare BGF) fallen und somit nicht zu den Hauptnutzflächen, sondern den Nebennutzflächen für Wohnzwecke zu zählen sind. Ebenfalls nicht anrechenbar sind der Aussen-Sitzplatz im EG (32.30 m<sup>2</sup>) und der Balkon im Eingangsgeschoss (16.50 m<sup>2</sup>; Art. 45 Abs. 4 lit e aBauG). Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer ist auch nicht ersichtlich, weshalb der Garderobe-/Abstellraum oder der Abstell-/Skiraum nun plötzlich zur HNF (anstatt zur NNF) gezählt werden sollten. Die

Qualifikation der zugeteilten Räume leuchtet ein und bedarf keiner Korrekturen. Dies gilt umso mehr, als auch die Anrechenbarkeit der Mauerstärke bis 30 cm (vgl. act. C.24 AZ-Berechnung: Rote Markierungen mit der Zahl 30) im Einklang mit Art. 45 Abs. 2 aBauG von der Beschwerdegegnerin bereits korrigiert wurde und somit die AZ-Berechnung als einwandfrei taxiert werden kann. Im angefochtenen Baubewilligungsentscheid ist in Ziff. 3 (Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG) von einer Wohnung 3½-Zimmer (118.75 m<sup>2</sup> aBGF) im EFH auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von 94.20 m<sup>2</sup> die Rede. An der besagten Ziff. 3 im angefochtenen Entscheid gibt es folglich nichts auszusetzen.

### **E. 3.1**

AZ-Berechnung Nach Art. 44 Abs. 1 aBauG richten sich die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. Im Anhang zu Art. 44 Abs. 2 aBauG wird das Zonenschema mit Legende aufgeführt: In der Dorfzone (D) ist danach eine Ausnutzungsziffer (AZ) von maximal 0.9 und in der W2 eine AZ von max. 0.6 zulässig. Gemäss Art. 44 Abs.

### **E. 3.2**

AZ-Transport Laut Art. 46 Abs. 3 aBauG (Thema AZ-Transporte) führt das Gemeindebauamt eine Kontrolle über die Ausnutzung der Grundstücke. Die Baubehörde kann Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken lassen. Solche AZ-Transporte sind zwischen angrenzenden Grundstücken ausdrücklich als zulässig erachtet worden. Mit Entscheid der örtlichen Baukommission vom 1. Februar 2010 wurde der Bauparzelle Z.1.\_\_\_\_\_ eine noch verfügbare Bruttogeschossfläche von 119 m<sup>2</sup> attestiert (act. C.7 Beilage 5 [Protokollauszug Nr. 9 S. 2]). Dort wird zudem festgehalten, dass ein AZ-Transfer von 280 m<sup>2</sup> zu Lasten der Parzellen Z.1.\_\_\_\_\_, Z.2.\_\_\_\_\_ und 446 erfolgt sei, wobei diese Nutzungsübertragung letztlich einzig der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ angelastet worden sei. Auch wurde die festgestellte Übernutzung der benachbarten Bauparzelle Z.2.\_\_\_\_\_ von 213 m<sup>2</sup> ausschliesslich auf die – als einzige noch nicht überbaute – Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ transferiert, womit von der ursprünglich vorhandenen Bruttogeschossfläche von 613.20 m<sup>2</sup> (vgl. dazu E.3.1 hiervor) eine transferierte Nutzfläche von 493 m<sup>2</sup> (280 m<sup>2</sup> + 213 m<sup>2</sup>) abzuziehen war und auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ demnach eine Restnutzung von 120.20

17 / 27 m<sup>2</sup> (BGF) verblieb. Die Zusammensetzung der abgezogenen Nutzfläche beinhaltete einerseits den AZ-Transfer von 280 m<sup>2</sup> infolge Erstellung von "Haus 1+2" auf Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_ (StWEG A.\_\_\_\_\_; aBFG 2'946 m<sup>2</sup>; vgl. act. C.7 Beilage 5 [Protokollauszug Nr. 9 S. 2]) und andererseits den Ausgleich der Übernutzung von 213 m<sup>2</sup> auf Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_ in der Dorfzone im Halte von 3'129 m<sup>2</sup> (minus 92 m<sup>2</sup> Anteil Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_), ergibt eine aBGF von 2'733 m<sup>2</sup> (Rechnung: 3'129 m<sup>2</sup> – 92 m<sup>2</sup> = 3'037 m<sup>2</sup> [x 0.9 Dorfzone]). Beim Erfordernis einer aBGF von 2'946 m<sup>2</sup> und dem Vorhandensein von aBGF 2'733 m<sup>2</sup> fehlte es demnach an 213 m<sup>2</sup>, um die Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_ (mit Haus 1+2) gesetzeskonform nutzen zu können, weshalb sie von Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ noch entsprechend alimentiert werden musste. Der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ standen damit nur noch 119 m<sup>2</sup> bzw. 120.2 m<sup>2</sup> zur Verfügung; errechnet aus ursprünglich 613 m<sup>2</sup> minus 493 m<sup>2</sup> (280 m<sup>2</sup> + 213 m<sup>2</sup>). Die Richtigkeit dieser Interpretation des Zahlenmaterials hielten die Beschwerdeführer in ihrer Einsprache vom 26. Juni 2022 (act. C.1 S. 13) mit Zitat des Bauamts der Beschwerdegegnerin (E-Mail vom 17. Dezember 2019) selbst wie folgt fest: "Am Ende der Überbauungsgeschichte der Nachbarparzelle, verbleibt der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ noch eine

mögliche Ausnutzung von 119.00 m<sup>2</sup>. Dieser Wert ist überprüft und korrekt." Die AZ-Transporte sind somit gesetzeskonform erfolgt und nicht zu beanstanden.

### **E. 3.3**

Übernutzung und Restnutzung der Bauparzelle Z.1.\_\_\_\_. Wie unter E. 3.1 hiavor resümiert, beansprucht das Bauprojekt auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ (Neubau EFH) eine aBGF von 118.75 m<sup>2</sup>, womit die bereits 2010 zugesicherte und vom Bauamt der Gemeinde 2019 nochmals bestätigte BGF von 119 m<sup>2</sup> im konkreten Fall nachweislich nicht überschritten wird. Dem ist hier umso mehr zuzustimmen, wenn auf eine verfügbare Restnutzung von 120.20 m<sup>2</sup> abgestellt wird (E.3.2; vgl. dazu auch act. C.5 S. 7 [Berechnungen in Rzn. 23-26]). In diesem Fall verbliebe sogar eine geringfügige BGF-Reserve von 1.45 m<sup>2</sup>. Das geplante Bauvorhaben auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ konsumiert somit nachweislich weniger BGF als effektiv zur Verfügung steht, weshalb auch keine Übernutzung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ vorliegt. Die benötigte BGF ist vorhanden und die Restnutzung durch den Bau eines EFH optimal umgesetzt.

### **E. 3.4**

Alleiniges Nutzungsrecht an der unterirdischen Einstellhalle Zum alleinigen Nutzungsrecht an der unterirdischen Einstellhalle haben die Beschwerdeführer unter Verweis auf den entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag im Zuge der Parzellenvereinigung vom 28. Mai 2010 (vgl. act. B.13) festgehalten, dass die Verwendung der Autoeinstellhalle ausschliesslich unter Ausschluss der

18 / 27 belasteten Eigentümer, u.a. der Parzelle Z.1.\_\_\_\_, erfolgen sollte und somit der Bauherrschaft (Beschwerdegegner) die privatrechtliche Berechtigung fehle, die Tiefgarage unter den Parzellen Z.1.\_\_\_\_ (Einfahrt; mit Parklätzen Nr. 1-20, 27 und 48), Parzelle Z.2.\_\_\_\_ (Parkplätze Nrn. 28-47) sowie Z.3.\_\_\_\_ (Parkplätze Nrn. 21-26; vgl. act. B.17) als Fundament für den Neubau (EFH) auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ zu benutzen (vgl. act. A.1 Rz. 22-25). Dieser Rüge hielten die Beschwerdegegner zu Recht entgegen, dass das damals eingeräumte, ausschliessliche, übertragbare und dauernde Nutzungsrecht der Autoeinstellhalle mit besonderer Erstellungs- und Unterhaltungspflicht den (oberirdischen) Bau des EFH auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ in keiner Art und Weise tangieren werde. Die Ausübung der privatrechtlichen Dienstbarkeit (Art. 741 Abs. 2 ZGB) werde durch das öffentlich-rechtliche Bauprojekt auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ weder verhindert, eingeschränkt noch verunmöglicht. Dieser Rechtsauffassung vermag sich das Obergericht anzuschliessen. Anders wäre nur dann zu entscheiden, wenn die fachkundigen Abklärungen über die Statik bzw. die Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit der bisherigen Garagenkonstruktion, namentlich der Belastbarkeit der Tiefgaragendecke, Stützpfeiler, Wände oder Fundamente (Boden/Aushub), das Ergebnis gezeigt hätten, dass mit einer potentiellen Einsturzgefahr der Decke oder anderen Deformationen der Einstellhalle gerechnet werden müsste, sollte oberirdisch ein EFH darauf erstellt werden. Erst bei einem solchen (negativen) Expertenbefund würde sich die Frage stellen, ob zusätzliche Massnahmen zum Erhalt der bestehenden Tiefgarage nötig sind und wer dafür haftpflichtrechtlich und finanziell aufzukommen hätte. Die von den Beschwerdeführern erstmals in ihrer Replik gemachte Feststellung, dass die Einstellhalle zusammen mit dem Gebäude (MFH) auf Parzelle Z.3.\_\_\_\_ erstellt worden sei und es sich daher faktisch um einen Überbau handle, womit sich die (zivilrechtliche) Frage nach der Eigentümerschaft der Einstellhalle stelle, kann in dem hier allein interessierenden Kontext, ob die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für

den Erhalt einer Baubewilligung zwecks Erstellung eines EFH (oberirdisch) auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ erfüllt sind, offengelassen werden, da vorliegend für die Streitentscheidung nicht von Relevanz. Aus dem Gesagten folgt, dass die Beschwerdeführer auch mit diesen Argumenten materiell nicht durchdringen und sie mit ihren diesbezüglichen Einwänden ins Leere stossen.

### E. 3.5

Überbauung der Tiefgarage Zur Überbauung der Tiefgarage und der damit verknüpften Frage der Belastbarkeit und Tragfähigkeit der Autoeinstelldecke haben die Beschwerdeführer verlangt, die Bauherrschaft sei zu verpflichten, unter Beizug der Konstruktionspläne die Statik auf der Grundlage der Ausführungsplanung durch einen ausgewiesenen und

19 / 27 unabhängigen Experten prüfen zu lassen. Erst danach – unter Berücksichtigung der Durchstanzproblematik – könne die Beschwerdegegnerin die Baufreigabe für die Neubaute erteilen. Die Beschwerdegegner hielten dem entgegen, dass die Auflage, wonach zehn Tage vor Baubeginn die Tragkonstruktion und die Gebrauchsfähigkeit der Tiefgaragendecke nachgewiesen werden müsse, bereits erfüllt worden sei. Aufgrund der Akten steht in diesem Zusammenhang fest, dass zur Statik schon zwei Fachgutachten eingeholt wurden. Zum einen das Gutachten I.\_\_\_\_ AG vom 26. September 2019 (vgl. act. B.15 Machbarkeitsstudie bez. Tragsicherheit der Garagendecke) und zum andern das Gutachten J.\_\_\_\_ AG vom 15. Januar 2024 (act. D.1 Prüflingenmandat Tiefgarage GS Z.1.\_\_\_\_ – Neubau EFH auf AEH- Decke). In der Machbarkeitsstudie wurde dazu ausgeführt (act. B.15 Ziff. 2.1, S. 5): Die bestehende Garagendecke ist im Bereich des Chalet Neubaus mit einer variablen Höhe von 0.6 m – 1.7 m eingedeckt. Davon ausgehend, dass die Schüttung mit Erdmaterial von einem geschätzten Eigengewicht von 20 kN/m<sup>2</sup> eingedeckt ist, resultieren variable Auflasten von 12 kN/m<sup>2</sup> – 34 kN/m<sup>2</sup>. Im Mittel beträgt die Auflast ca. 23 kN/m<sup>2</sup>. Dazu kommt die massgebende Schneelast von 11 kN/m<sup>2</sup> gemäss SIA 261. Die Nutzlasten wurden mit 3 kN/m<sup>2</sup> für jedes Stockwerk angenommen. Unter der Bodenplatte des Chalets soll gemäss Angaben des Projektverfassers eine leichte Schüttung, z.B. mit Misapor, erfolgen (Annahme Eigengewicht = 3 kN/m<sup>3</sup> gegenüber Erdmaterial = 20 kN/m<sup>3</sup>); zzgl. Schneelast 11 kN/m<sup>2</sup>; Situation nach Chalet Neubau somit 48.5 kN/m<sup>2</sup> (vgl. Auflistung Ziff. 2.2, S. 6). Fazit: Mit einer Entlastung der bestehenden Garagendecke ist die Realisierung des Chalets möglich (Ziff. 2.3, S. 7). Im ausführlichen Prüf- und Expertenbericht vom 15. Januar 2024, der im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien in Auftrag gegeben wurde und zu dem Gutachterfragen gestellt werden durften (act. D.1 Ziff. 1.2, S. 2-5), wird als Untersuchungsergebnis resümiert: Die Untersuchungen haben gezeigt, dass mit dem Neubauprojekt die Belastung für die Tiefgarage im Bereich des projektierten Gebäudes geringer wird. Im Vergleich zum jetzigen Zustand stellt das Neubauprojekt eine statische Verbesserung für jegliche Tragfähigkeitsnachweise dar. Die bestehende Tiefgarage weist eine Feuerwiderstandsklasse von mindestens R90 auf (Ziff. 2.2, S. 5). Aufgrund des Ergebnisses der Bestandsuntersuchung wurde die folgende Empfehlung (Ziff. 5.9, S. 31) abgegeben: Die im Bestand vorhandene Erdaufschüttung weist teilweise eine Höhe von bis zu 2.51 m auf. Daraus entsteht eine hohe Belastung für die Decke sowie für die Stützen. Bei der anschliessenden Betrachtung des geplanten Bauprojekts sollte deshalb untersucht werden, ob im Rahmen des Bauvorhabens diesbezüglich Verbesserungsmassnahmen vorgenommen werden könnten. Denkbar wäre beispielsweise der teilweise Ersatz der Erdaufschüttung durch leichtes Material wie Blähton zur

Gewichtsreduktion. Dabei wird die Belastung der

20 / 27 Decke und somit auch der Stützen reduziert, was im Endeffekt zu geringeren Durchstanzlasten und damit zu einer Verbesserung der Durchstanznachweise führt. Um die Platte selbst im Hinblick auf die Durchstanzproblematik zu verstärken, könnten zusätzliche Betonüberzüge erstellt werden. Ebenfalls in Betracht zu ziehen wäre eine Durchstanzsanierung mit einem entsprechenden System (z.B. AncoSan). Die Beantwortung der Gutachterfragen erfolgte ebenso ausführlich (Ziff. 8.2 ff., S. 40-56). Zusammenfassend (Ziff. 8.5, S. 57) wurde empfohlen, das Neubauprojekt dazu zu nutzen, die statische Situation zu verbessern und die bestehende Tiefgarage im Rahmen der Bautätigkeiten auf die aktuellen normativen Anforderungen zu ertüchtigen. Durch das aktuell geplante Neubauprojekt werden die Lasten beim Einsatz des geplanten Trägerrostes bei gleichzeitigem Rückbau der Erdaufschüttungen auf der Tiefgarage gerade in den Bereichen mit den aktuell höchsten Erdaufschüttungen verringert. Dennoch können die Durchstanznachweise der aktuellen Norm (die gegenüber früher stark erhöht wurde) nicht erfüllt werden, weshalb weitere Massnahmen zur Verbesserung des Durchstanzverhaltens ergriffen werden sollten. Da durch die verbleibende Erdaufschüttung hohe Lasten, welche einen massgeblichen Einfluss auf die Durchstanznachweise haben, resultieren, wird empfohlen, diese im Zuge des Neubauprojekts rückzubauen und nur noch die oberste, für die Bepflanzung notwendige Bodenschicht mit Humus zu gestalten. Die restliche Auffüllung könnte mit einem leichten Material, welches sich für die Aufschüttung eignet, ausgeführt werden. Mögliche leichte Materialien wären Schaumglas oder Blähton. Zusätzlich könnte mittels eines Trägerrostes aus Stahlbeton statt aus Stahl eine Aufhängung der Decke erzeugt werden, welche das Durchstanzverhalten ebenfalls positiv beeinflussen würde. [...]. In Anbetracht der beiden soeben zitierten Gutachten über die Statik, Tragfähigkeit und Belastbarkeit der Tiefgaragendecke bei einem Überbau durch ein neu erstelltes EFH auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ ist für das Obergericht hinreichend nachgewiesen, dass bei entsprechenden Vorsichtsmassnahmen (kein schweres Erdmaterial, sondern leichteres Baumaterial bei Zu-/Aufschüttung des Garagendachs verwenden; Einbau eines Träger-/Gitterrostes beim Fundament des EFH, um so den Lastendruck auf die Stützpfiler, Wände und Decke der Autotiefgarage zu verteilen bzw. zu minimieren) die befürchtete 'Durchstanzproblematik' wirksam und nachhaltig verhindert werden kann. Beide Expertisen schätzen den Neubau (EFH) auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ aus statischer Sicht als möglich und vertretbar ein, womit der Einwand der Einsturzgefahr der Tiefgaragendecke widerlegt ist. Im Übrigen sei einzig noch daran erinnert, dass sowohl die Bauparzelle Z.2.\_\_\_\_\_ als auch die Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ bereits mit bedeutend grösseren und schwereren Wohngebäuden (MFH) überbaut sind und sich deren Garagenparkplätze (unterirdisch) ebenfalls bereits seit 21 / 27 Jahrzehnten dort befinden, ohne dass die bestehende Tiefgarage irgendwie Schaden genommen hätte. Im zweiten Expertengutachten vom 15. Januar 2024 wurde dazu noch ausdrücklich bekräftigt: Wie bei der Begehung vor Ort habe festgestellt werden können, befinde sich die Tiefgarage "in einem sehr guten Zustand" (act. D.1, Ziff. 8.1, S. 40 [Resümee Ergebnisse]). Die Rüge der Überlastung, Einsturz- oder Deformationsgefahr ist somit unbegründet.

### **E. 3.6**

Ästhetik/Gestaltung des Bauprojekts im bestehenden Siedlungsgebiet Hinsichtlich der Ästhetik und Gestaltung des Bauprojekts auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ im damaligen Siedlungsgebiet (W2/Dorfzone) rügen die Beschwerdeführer im Wesentlichen, dass die

bestehenden Gebäude auf den Nachbarparzellen Z.2. \_\_\_\_\_ und Z.3. \_\_\_\_\_ – beides MFH im Gegensatz zum geplanten EFH auf Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ – viel voluminöser und prägnanter seien und nach aussen hin bedeutend markanter in Erscheinung träten als das eher bescheidene Chalet der Beschwerdegegner, weshalb dieses geradezu ein Fremdkörper in der bestehenden Siedlungslandschaft (früher mit Hotelbauten und Grünflächen versehen) darstellen und sich nicht gut ins Ortsbild integrieren würde (act. A.1 Rz. 27-30). Die Beschwerdegegner erachten diese Argumente als nahezu absurd, da bei dieser Betrachtungsweise in der Schweiz überhaupt keine EFH neben MFH mehr zulässig wären. Letztgenannter Auffassung vermag sich das Obergericht anzuschliessen. Nach Art. 18 aBauG sind Bauten und Anlagen architektonisch gut zu gestalten und haben sich ihrer Umgebung anzupassen (Abs. 1). Bauvorhaben, die den Anforderungen an eine gute Gestaltung, insbesondere bezüglich Proportionen des Gebäudes, Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung oder Farbgebung nicht genügen, sind zu überarbeiten (Abs. 2). In Art. 73 Abs. 1 KRG ist eine ähnliche Bestimmung enthalten. Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wie ein Blick auf die eingereichten Baupläne und Visualisierungen zum geplanten EFH auf Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ leicht erkennen lässt, handelt es sich dabei keineswegs um ein örtlich völlig atypisches oder gar fremdartiges Wohngebäude in der W2/Dorfzone (vgl. act. B.16 S. 18 Planskizze aus Vogelperspektive mit 'Hotelgebäude M. \_\_\_\_\_ [GS Z.2. \_\_\_\_\_] sowie diverse Holzchalets mit Giebeldächern südlich, act. B.19 zwei Fotos K. \_\_\_\_\_ mit Stützmauer, darüber MFH [GS Z.3. \_\_\_\_\_], act. C.7.3 Brandschutznachweis Neubau Chalet H. \_\_\_\_\_ -Strasse, act. C.7.3 Ziff. 1 Situation Gesamtquartier, act. C.7.3 Ziff. 17 Situation Bauprojekt, Ziff. 21 West-/Ostfassade und Süd-/Nordfassade, act. C.19 Beilage 7 Fotos Umgebung/Profilstangen). Das mit einem Giebeldach geplante EFH fügt sich durchaus 'gut' in das bestehende Landschaftsbild und die

22 / 27 dort bereits bestehende Baukultur und Architektonik ein. Im Übrigen ist die gewählte Bauart eines EFH nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Restnutzung der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ beträchtlich durch die früheren AZ-Transporte zugunsten der Nachbarparzellen (Z.2. \_\_\_\_\_/Z.3. \_\_\_\_\_) der Beschwerdeführer geschrumpft ist und daher einzig noch eine Wohnbaute (EFH: aBGF 119 m<sup>2</sup> [120.2 m<sup>2</sup>] mit 94.2 m<sup>2</sup> HNF) zulässig und gesetzeskonform war, die nicht die Dimensionen eines MFH aufweist. Daran ändert auch das Gebot des möglichst haushälterischen Umgangs mit Bauland nichts, da die Beschwerdegegner für die geringfügige Restnutzung auf Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ nichts können bzw. diesen Landstreifen noch optimal (baulich) nutzen möchten.

### **E. 3.7**

Baugesuchsunterlagen Zur Rüge der Unvollständigkeit der eingereichten Baugesuchsunterlagen ist vorweg auf Art. 101 aBauG zu verweisen, worin die der Baubewilligungspflicht unterstellten Gesuchsunterlagen detailliert aufgelistet sind (Abs. 1 lit. a-r). Wie den bei den Akten liegenden Baugesuchsunterlagen entnommen werden kann, sind alle wesentlichen Baugesuchsdokumente vorhanden, so namentlich die bereits im vorliegenden Urteil eingangs erwähnten Situations-, Grundriss-, Schnitt-, Geschoss- und Nutzungspläne. Im Weiteren befinden sich der erforderliche Energienachweis vom 29./30. April 2020 (act. C.7.2), das Gesuch für eine feuerpolizeiliche Bewilligung vom 30. April 2020 (act. C.7.1) bzw. die Feuerpolizeiliche Bewilligung vom 18. Juni 2020 (act. 19 Beilage 6), der Brandschutznachweis vom 30. April 2020 (act. C.7.3), das Gesuch für nicht

zu erstellende Pflichtschutzplätze (act. C.7.4 [Ersatzabgabe CHF 1'600.00 für zwei Schutzplätze]) und die Kanalisationspläne (act. C.24 mit Frischwasser- und Abwasserleitungen für das Bauprojekt auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_) bei den Akten, womit im Besonderen auch die Vorgaben gemäss Art. 101 Abs. 1 lit. j-n aBauG einwandfrei erfüllt wurden. Auch eine Profilierung des Baugespanns nach Art. 102 aBauG hat nachweislich stattgefunden (act. C.19 Beilage 7 [Fotos mit Profilstangen]). Insofern die Beschwerdeführer weitere Eventualanträge betreffend vorsorgliche Beweissicherung, Abschluss Baugrubenversicherung, Reverspflicht (falls neue Statik- oder Brandschutzvorschriften erlassen würden), Verpflichtung zu An- und Abschlüssen der Tiefgaragenabdichtung gestellt haben, kann vorbehaltlos auf die zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Einspracheentscheid (vgl. act. C.30 S. 12 ff. Rzn. 56, 59, 61, 63, 65) verwiesen werden und sie können als substituierte Begründung übernommen werden. Bei den gestellten Eventualanträgen handelt es sich danach entweder um die Lösung 'zivilrechtlicher Probleme' oder sonst um öffentlich-rechtliche Fragestellungen, die einerseits schon in der Baubewilligung mit entsprechenden Auflagen behandelt und erledigt wurden

23 / 27 oder andererseits für die Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung nicht von Belang gewesen sind. Dasselbe gilt für die Einwände gegen den oberirdischen Parkplatz (act. C.7.3 Ziff. 19 Parkplatz im Freien/Eingangsgeschoss zzgl. ein weiterer Parkplatz in Tiefgarage [Nr. 48]; erforderlich zwei Pflichtparkplätze [Art. 26 Abs. 2 aBauG] mit Begründung act. C.30 S. 9 Rzn. 36-39, 40-42).

### **E. 3.8**

**Fusswegrecht** Zum grundsätzlich gestellten Eventualantrag betreffend vorherige Abklärung über die Berechtigung mitsamt Linienführung des Fusswegrechts über Parzelle Z.1.\_\_\_\_ (Abänderung Dienstbarkeit) durch den dafür zuständigen Zivilrichter, gilt es vorab festzuhalten, dass es zwar zutreffend ist, dass der Standort zur Erstellung des EFH auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ die bisherige Nutzung des im Grundbuch eingetragenen Fusswegrechts verunmöglicht (siehe act. B.14 Dienstbarkeitsvertrag inkl. Planbeilage betreffend Fusswegrecht vom 18. November 1992, act. C.1 S. 17 Abbildung GS Z.1.\_\_\_\_ Fusswegrecht bzw. act. C.32 S. 27 Abb. Dienstbarkeitsvertrag 18.11.1992 zwischen GS Z.1.\_\_\_\_ und GS Z.3.\_\_\_\_ im Vergleich zu act. C.7.3 Ziff. 17 Neuer Fusswegverlauf bzw. act. C.24 Plan Grundrisse). Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer wird die besagte Wegdienstbarkeit aber nicht ihres ursprünglichen internen Verbindungsgedankens zwischen den Parzellen Z.1.\_\_\_\_ (entlang der H.\_\_\_\_ im Norden) und Z.3.\_\_\_\_ (an der K.\_\_\_\_ im Süden) beraubt, sondern deren Linienführung und Begehbarkeit wird so lediglich nach Osten in den Randbereich der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ verlegt, wodurch die Bebaubarkeit mit der verbliebenen Restnutzung auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ erst ermöglicht wird. Eine sinnlose und durch nichts zu rechtfertigende Baulandverschwendung kann dadurch auf vernünftige Art und Weise verhindert werden, ohne dass allein deshalb bereits der Zivilrichter bemüht werden müsste. Die (zivilrechtliche) Vorfrage der Existenz sowie Beibehaltung einer geeigneten Wegdienstbarkeit stellt sich hier gar nicht, sondern einzig die Frage, ob die Voraussetzungen für die Bewilligung des EHF auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_ aufgrund des Dienstbarkeitsvertrags von 1992 verneint werden müssen. Dies trifft nach Ansicht des Streitberufenen Gerichts nicht zu. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone

entsprechen und das Land erschlossen ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 RPG). Vorliegend wird bestritten, dass die Erschliessung der Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ gewährleistet bleibe, sollte die interne oberirdische Wegdienstbarkeit entfallen. Es handle sich dabei keineswegs bloss um eine bequeme Option, sondern um eine Notwendigkeit, um zum Haus auf Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ zu gelangen und es zu Fuss

24 / 27 wieder verlassen zu können (siehe lit. M im Sachverhalt). Zuerst gilt es dazu klarzustellen, dass die Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ bereits durch die unterirdische Tiefgarage (inkl. Parkplätze) ab Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ erschlossen wird. Zweitens wird die Wegerschliessung zur Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ nicht aufgehoben, sondern bloss deren Linienführung verlegt. Drittens steht die Erschliessung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ ausser Frage und einzig dieses Baugrundstück ist für die angefochtene Baubewilligung von Relevanz. Die Beschwerdeführer machen indes geltend, für den Erhalt der Baubewilligung müsste zuvor der Zivilrichter über den Bestand und die Linienführung befinden. Diese Auffassung ist so nicht richtig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt es in der Hinsicht zu beachten, dass für die Baubewilligungsbehörden keine Pflicht besteht, zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden. Die Auslegung eines zivilrechtlichen (Dienstbarkeits-)Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde ist nur angezeigt, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (Urteile des Bundesgerichts 1C\_455/2022 vom 5. Juni 2023 E. 5.3, 1C\_432/2021 vom 27. Juli 2022 E. 3.1.3, 1C\_393/2021 vom 20. Mai 2022 E. 2.5, 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E. 2.4; je mit Hinweisen). Im konkreten Fall steht fest, dass die Existenz des Wegrechts unbestritten ist. Der Vertragsinhalt ist leicht feststellbar und das Resultat, die Schaffung einer oberirdischen Fusswegverbindung zwischen Grundstück Z.1.\_\_\_\_\_ und Grundstück Z.3.\_\_\_\_\_, zweifelsfrei manifestiert. Damit sind aber die beiden Voraussetzungen erfüllt, wonach die Beschwerdegegnerin in eigener Regie und Verantwortung darüber befinden kann, ob sie die öffentlich- rechtliche Baubewilligung auch ohne vorherigen Entscheid des Zivilrichters über den Umfang und die Ausgestaltung der privaten Wegdienstbarkeit erteilen möchte. Es handelt sich dabei eindeutig um eine zivile Vorfrage, die zu einem späteren Zeitpunkt immer noch dem Zivilrichter unterbreitet werden kann. Umgekehrt rechtfertigt es sich sachlich nicht, bei einem bewilligungsfähigen Bauprojekt nur darauf zu hoffen, dass der Zivilrichter eine andere Linienführung des Fusswegs als noch "geeigneter" einstufen könnte, als dies die Baubehörde bereits getan hat. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführer die (neue) Linienführung des Fusswegs als interne Verbindung zwischen den Parzellen Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.3.\_\_\_\_\_ als zu steil und zu schmal bezeichnet haben und darin einen Verstoß gegen das Behindertengesetz (bzw. Norm SIA 500, max. Steigung 6 %) verortet haben wollen. Dem ist als erstes entgegenzuhalten, dass das Bundesgesetz vom 13. Dezember 2002 über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) vorliegend gar nicht zur Anwendung kommt, weil Art. 3 lit. c BehiG bei Neubauten eine

25 / 27 Mindestzahl von acht neuen Wohnungen vorschreibt, auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ aber lediglich eine 3½-Zimmerwohnung bzw. ein EFH neu erstellt werden soll. Die bereits mit einem MFH bebaute Parzelle Z.3.\_\_\_\_\_ steht hier diesbezüglich von vorneherein nicht zur Diskussion. Weiter fällt dazu ins Gewicht, dass zwischen den Parteien bereits einmal ein Vergleich über die genaue Linienführung, die Breite und das zulässige Gefälle (max. Steigung) des dereinst verlegten Fusswegs über Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ abgeschlossen wurde. Dieser Vergleich vom 30. Mai/2. Juni/8. Juni 2023 (vgl. act. D.2 mit Anhang [Planskizze

Wegvorschlag mit Mindestwegbreite 1.80 m; Weggefälle max. 9 % sowie Installation Handlauf]) enthielt einen konkreten Lösungsvorschlag und wurde in der Vereinbarung selbst (unter lit. e, S. 2) präzise ausformuliert. Weshalb dieser allseits handschriftlich unterzeichnete Vergleichsvorschlag in der Folge nicht umgesetzt werden konnte, entzieht sich der Kenntnis des Gerichts.

### **E. 3.9**

Fazit Zusammengefasst ergibt sich, dass der angefochtene Baubewilligungsentscheid und der angefochtene Einspracheentscheid, beide vom 15. Dezember 2021, rechtens sind und die dagegen erhobene Beschwerde vom 29. Januar 2022 – nach erfolglos verlaufenen Vergleichsbemühungen (2022-2024) – abzuweisen ist, soweit darauf aus formellen Gründen (vgl. E. 2.5) überhaupt eingetreten werden kann.

### **E. 4**

Es bleibt damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden.

#### **E. 4.1**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens VR3 22 9 sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den in der Sache unterliegenden Beschwerdeführern, anteilmässig und zu gleichen Teilen (d.h. zu je einem Viertel), aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer haften untereinander solidarisch für die Entrichtung der Gerichtskosten. Das Gericht erachtet dabei aufgrund der Komplexität des Falls und des erheblichen Arbeitsaufwands ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 (zzgl. Kanzleigebür, Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG) als angemessen und gerechtfertigt.

#### **E. 4.2**

Aussergerichtlich haben die Beschwerdeführer – nach dem gleichen Verteilschlüssel wie bei den Gerichtskosten (also zu je einem Viertel) – die anwaltlich vertretenen und inhaltlich obsiegenden Beschwerdegegner (Bauherrschaft) zu entschädigen. Dabei sind ihnen gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Ausgangspunkt bildet dabei die Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner vom 30. Januar 2025 (act. I.3, Rechnung Nr. 24106), inkl.

26 / 27 separater Honorarvereinbarung (act. I.3.1 und I.3.2.) in der Höhe von insgesamt CHF 16'263.80 (bestehend aus: Arbeits- und Zeitaufwand 54.23 Std. à CHF 270.00 [= CHF 14'642.10], Kleinspesenpauschale 3 % [= CHF 439.25] zzgl. MWST 8.1 % [auf CHF 5'296.55 ab 01.01.2024; CHF 429.00] sowie 7.7 % [auf 9'784.80 bis 31.12.2023; CHF 753.45]). Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung – wie im konkreten Fall – vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.00 zulässig. Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt ermittelt worden und nach Auffassung des Gerichts auch angemessen, zumal der geltend gemachte Arbeits- und Zeitaufwand von 54.23 Std. aufgrund der Komplexität des Einzelfalles sowie dessen ungewöhnlich langer Verfahrensdauer hinreichend nachgewiesen und belegt ist. Dies zeigt auch der Vergleich mit der Honorarnote der ebenfalls anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer, welche auf total CHF 29'627.27 beziffert wurde. Die vier Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner somit zu je einem Viertel (= CHF 4'065.95) aussergerichtlich zu entschädigen.

#### **E. 4.3**

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

27 / 27 Es wird erkannt:

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