

# GR\_GERICHTE VR3 2024 64 vom 25. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_64)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 64 du 25 juin 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 64 del 25 giugno 2025

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde Ilanz/Glion vom 3. Juni 2024 betreffend Neubau eines Einfamilienhauses mit Remise. Diese Verfügung ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), ist somit gegeben (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht (Art. 38 Abs. 1 und 2 sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) und der Beschwerdeführer ist als direkter Nachbar unbestrittenermassen zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Folglich ist auf die Beschwerde einzutreten. 2.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass das Bauprojekt die vorgegebenen Maximalhöhen nicht einhalte. Insbesondere beruft er sich dabei auf die Fassadenhöhe traufseitig links von der Garage gemäss dem Plan Gesamthöhe & Fassadenhöhe. Er ist der Ansicht, dass die traufseitige Fassadenhöhe mit 12.70 m die berechnete Maximalhöhe von 10.93 m überschreite. Zudem vertritt er die Auffassung, dass alle Gebäudehöhen, die die erlaubten Maximalhöhen nach Art. 17 und Art. 21 BauG überschreiten, als unzulässige Ausnahmegewilligungen zu betrachten seien (act. A.1). 2.2. Die Beschwerdegegnerin legt dar, dass das geplante Bauvorhaben gemäss den Plänen eine Gesamthöhe von 11.60 m und eine traufseitige Fassadenhöhe von maximal 10.70 m aufweise, sodass die vorliegend zulässigen Werte von 14.93 m (Gesamthöhe) und 10.93 m (traufseitige Fassadenhöhe) eingehalten seien (act. A.2). 2.3. Die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ befindet sich in der Dorfzone. Gemäss Art. 17 des Baugesetzes der Gemeinde Ilanz/Glion (Baugesetz, BauG; RIG 72.10) beträgt die erlaubte Gesamthöhe in der Dorfzone grundsätzlich 12.0 m und die Fassadenhöhe traufseitig 8.0 m. Art. 17 Abs. 1 BauG verweist dabei auf Art. 21 BauG, wonach sich bei Gebäuden in Hanglage (ab 5° mittlere Hangneigung) die maximal zulässigen Fassadenhöhen und die Gesamthöhen um den Zuschlag z erhöhen (Art. 21 Abs. 3 BauG). 2.3.1. Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Vernehmlassung aus, dass das vorliegende Bauvorhaben aufgrund der Hanglage einen Zuschlag z beanspruchen

### E. 4

/ 16 könne. Auch in der Baubewilligung wurde der Zuschlag z gewährt, jedoch wurde unterlassen darzulegen, weshalb dieser zur Anwendung gelangt. Das Gesetz verlangt eine mittlere Hangneigung von 5°. Den Daten auf dem Geportal des Kantons Graubünden kann entnommen werden, dass sich die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ über eine Länge von ca. 20 m um ca.

8 m senkt, was einer Neigung von ca. 22° entspricht [Neigungswinkel = arctan (Höhendifferenz : horizontale Strecke)] und somit über den erforderlichen 5° liegt ([https://map.geo.j.\\_\\_\\_\\_](https://map.geo.j.____)). Demnach hat die Beschwerdegegnerin zu Recht den Zuschlag z im Sinne von Art. 21 Abs. 3 und Abs. 4 BauG gewährt. 2.3.2. Der Zuschlag z entspricht der Differenz zwischen der mittleren Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudedecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudecke entlang der Fassadenlinie. Der Zuschlag z beträgt maximal 3 m (Art. 21 Abs. 4 BauG). Das Gesetz gibt vorliegend für die maximal zulässigen Fassadenhöhen und die Gesamthöhe ausnahmsweise keine konkreten Zahlen vor, sondern umschreibt dem Rechtssuchenden anhand welcher Berechnung diese zu ermitteln sind. Die so berechneten Zahlen stehen sodann für die von Gesetzes wegen maximal zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe und stellen keine Ausnahme dar. 2.3.3. Um die Differenz zwischen der mittleren Höhe aller Hauptgebäudedecken und der Höhe der tiefstgelegenen Hauptgebäudecke zu ermitteln, muss zuerst die mittlere Höhe berechnet werden. Dazu sind die Höhenkoten aller vier Gebäudeecken zusammenzuzählen und sodann durch vier zu teilen. Die Höhenkoten können dem Plan Nr. 2361/3.05 vom 14. Dezember 2023, Gesamthöhe und Fassadenhöhe, entnommen werden und die Berechnung lautet folgendermassen:  $(807.0 + 808.0 + 812.8 + 811.95) / 4 = 809.9375$ . Die Beschwerdegegnerin hat diesen Wert auf 809.93 abgerundet. Korrekterweise wäre hier grundsätzlich eine Aufrundung auf 809.94 angezeigt. Diese minimale Rundungsdifferenz ist allerdings vernachlässigbar und führt vor allem zu keinem anderen Ergebnis, wie im Nachfolgenden deutlich wird. Die mittlere Höhe in m ü. M. aller Hauptgebäudeecken beträgt also 809.94 m ü. M. Die Gebäudecke Süd ist mit 807.0 m ü. M. die tiefstgelegene Gebäudecke. Die Differenz der mittleren Höhe und der tiefstgelegenen Ecke ergibt 2.94 m ( $809.94 - 807 = 2.94$ ). Der Zuschlag z beträgt also 2.94 m und liegt somit innerhalb der Begrenzung nach Art. 21 Abs. 4 BauG von maximal 3 m. Es ist nicht ersichtlich, aufgrund welcher Berechnung der Beschwerdeführer zum Schluss gelangt, dass vorliegend ein Zuschlag z von ca. 4.80 m bewilligt worden sei, wie er dies in seiner Beschwerdeschrift darlegt.

#### **E. 4.1**

Der Beschwerdeführer bringt ausserdem vor, dass mit Art. 20 BauG kein Anspruch auf unerlaubte Mehrhöhen zulasten der Nachbargrundstücke entstehe. Die Abgrabungshöhen seien in der Gesamthöhe des Gebäudes miteinzuberechnen. Die Begründung "aus Erschliessungsgründen" habe keine gesetzliche Grundlage zur Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhen würden in Art. 17 und 21 BauG behandelt und nicht in Art. 20 BauG.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdegegnerin entgegnet darauf, dass eine grössere Abgrabung als 1.5 m notwendig sei, um einen Zugang für Fahrzeuge zu schaffen. Die Abgrabung sei also aus erschliessungstechnischen Gründen notwendig. Mit Bericht vom 19. Januar 2024 habe die Bauberaterin der Gemeinde die geplanten Terrainveränderungen positiv beurteilt. Dementsprechend seien die Voraussetzungen von Art. 20 Abs. 3 BauG erfüllt und die geplanten Abgrabungen bewilligungsfähig. Diese hätten ausserdem keinen Einfluss hinsichtlich der Höhe des Gebäudes.

#### **E. 4.3**

Vorweg ist festzustellen, dass Abgrabungen – wie dies die Beschwerdegegnerin hervorgehoben hat – keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe

#### **E. 4.4**

Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG dürfen Abgrabungen maximal 1.5 m unter der Fassadenlinie (IVHB 3.2) liegen. Abgrabungen zur Freilegung von Fassadenfluchten dürfen höchstens an 2/3 der gesamten projizierten Fassadenlinie (IVHB 3.3) vorgenommen werden. Die grösste im Bauprojekt vorgesehene Abgrabung beträgt durchschnittlich 2.5 m über die gesamte Fassadenlinie und überschreitet damit offensichtlich die erlaubten Abgrabungen im Sinne von Art. 20 Abs. 1 BauG (vgl. Plan Nr. 2361/3.04 vom 14. Dezember 2023, Abgrabungen BGS Art. 20, Ansicht Süd Haus 1:100; act. C.1.6). Laut Art. 20 Abs. 3 BauG kann die Baubehörde allerdings aus erschliessungstechnischen Gründen Abgrabungen oder Aufschüttungen bewilligen, welche die zulässigen Masse überschreiten, sofern sie gut gestaltet sind und eine positive Beurteilung der Baugestaltungsberatung vorliegt.

##### **E. 4.4.1**

Die Baugestaltungsberatung hält zu den geplanten Terrainveränderungen fest, dass die Integration der baulichen Eingriffe ins Gelände grundsätzlich – angesichts des steilen Geländes – moderat sei und im Erdgeschoss mit dem vorgezogenen Treppenvolumen geschickt gelöst sei. Nötige Stützmauern würden gering ausfallen und die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen. Die Beurteilung der Baugestaltungsberatung fällt somit positiv aus.

##### **E. 4.4.2**

Die Beschwerdegegnerin hält in ihrem Entscheid fest, dass für den Zugang von Fahrzeugen eine grössere Abgrabung als 1.5 m notwendig sei. Da das geplante Einfamilienhaus aufgrund der geltenden Pflichtbaulinie einen Abstand von 3 m zur

#### **E. 5**

/ 16 2.3.4. Fest steht jedenfalls, dass die maximal zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe für das geplante Bauvorhaben von Gesetzes wegen 2.94 m höher sind als gemäss Zonenschema nach Art. 17 BauG. Demnach beträgt die gesetzlich maximal zulässige Gesamthöhe für das vorliegende Bauprojekt 14.94 m und die maximal zulässige Fassadenhöhe 10.94 m. Die Berechnungen der Beschwerdegegnerin erweisen sich insoweit als korrekt. 2.4. Es erscheint der Eindruck, dass der Beschwerdeführer davon ausgeht, dass es sich bei der maximal zulässigen Gesamthöhe und Fassadenhöhe um Ausnahmegewilligungen handelt. Dies ist jedoch nicht der Fall. Das Gesetz sieht in Art. 21 Abs. 3 BauG in Hanglagen ganz klar eine Erhöhung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe nach Art. 17 BauG vor. Bei den errechneten 14.94 m Gesamthöhe und 10.94 m Fassadenhöhe handelt es sich somit um gesetzliche Vorgaben und nicht um Ausnahmen. 2.5. Nun bleibt zu prüfen, ob das Bauprojekt die gesetzlichen Maximalhöhen einhält. Art. 21 Abs. 1 BauG verweist für die Definition der Gesamthöhe sowie der Fassadenhöhe auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). 2.5.1. Gemäss Anhang 1 Ziff. 5.1 IVHB ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Anhang 1 Ziff. 1.1 IVHB). Da es sich vorliegend um ein unüberbautes Grundstück handelt und keine Anzeichen auf frühere Abgrabungen oder Aufschüttungen bestehen, ist der natürliche Geländeverlauf mit dem bestehenden

Geländeverlauf ohne die vorgesehenen baulichen Veränderungen gleichzusetzen. Gemäss den Plänen beträgt der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem bestehenden Geländeverlauf 11.60 m (Plan Nr. 2361/3.05 vom 14. Dezember 2023, Gesamthöhe und Fassadenhöhe). Demnach wird die gesetzlich zulässige maximale Gesamthöhe von 14.94 m offensichtlich nicht überschritten. 2.5.2. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang 1 Ziff. 5.2 IVHB). Die Fassadenhöhe für das vorliegende Projekt beträgt 10.70 m (Plan Nr. 2361/3.05 vom 14. Dezember 2023, Gesamthöhe und Fassadenhöhe, act. C.1.7). Folglich wird auch die gesetzlich maximal zulässige Fassadenhöhe von 10.94 m eingehalten. Die auf dem

#### **E. 5.1**

Abgesehen davon bemängelt der Beschwerdeführer, dass mit dem Bauvorhaben die Baulinie mit einem von der Gemeinde zugesprochenen Revers überschritten werde. Dazu führt er aus, dass ein Revers nur für eine bestimmte Dauer erlaubt sei, was aber nicht auf die betonierte Hauseingangstreppe zutreffen könne. Die Hauseingangstreppe könne problemlos im Gebäudegrundriss integriert werden. Überdies ist er der Ansicht, dass die Hauseingangstreppe die gemäss Art. 55 Abs. 3 KRG vorgegebenen 4.5 m, um welche vorspringende Gebäudeteile bei Baulinien entlang von Verkehrsanlagen mindestens über dem Strassenniveau zu liegen haben, nicht einhalte. Ohne eine Begründung und Notwendigkeit sei die Anwendung von Art. 57 Abs. 1 KRG eine Umgehung der Gesetzgebung.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdegegnerin erwidert darauf, dass das Revers unbefristet gelte und die Bauherrschaft sich verpflichtet habe, jederzeit auf (sachlich begründetes) Verlangen der Gemeinde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand durch Beseitigung der Aussentreppe wiederherzustellen. Richtig sei zwar, dass hierfür aufwendigere bauliche Änderungen notwendig wären. Dies ändere aber nichts daran, dass die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG erfüllt seien.

#### **E. 5.3**

Der generelle Gestaltungsplan der Gemeinde Ilanz/Glion sowie der Quartierplan K. \_\_\_\_\_ vom 27. September 1996 sehen auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ eine Baulinie vor. Im Quartierplan wird die Baulinie als zwingend bezeichnet. Baulinien gehen allen anderen öffentlichrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Sie bestimmen die Grenze, bis zu der ober- und unterirdisch gebaut werden darf. (Art. 55 Abs. 1 KRG). Das vorliegende Bauprojekt sieht die Erstellung des Einfamilienhauses direkt an der Baulinie vor, die Aussentreppe überragt die Baulinie jedoch. Die Beschwerdegegnerin kam zum Schluss, dass im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 57 Abs. 1 KRG gegeben

#### **E. 5.4**

Gemäss Art. 57 Abs. 1 KRG kann die für die Bewilligung zuständige Behörde ausser bei Gewässer- und Waldabstandslinien Ausnahmen von den Vorschriften über Bau- und Niveaulinien gewähren, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer sich in einem Revers verpflichten, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand herzustellen.

#### **E. 5.4.1**

Die Grundeigentümer haben am 29. April 2024 eine Erklärung betreffend Revers unterzeichnet (act. C.1.17). Dabei haben sie sich verpflichtet gemäss Art. 57 Abs. 1 und Art. 82 Abs. 2 KRG analog, (a) auf (sachlich begründetes) Verlangen der Baubehörde innert angemessener Frist den gesetzlichen Zustand durch Beseitigung besagter Bauten/Anlagen im Baulinienbereich auf eigene Kosten wiederherzustellen beziehungsweise (b) auf den durch diese Bauten/Anlagen geschaffenen (Mehr-)Wert im Enteignungsfall zu verzichten. Die Grundeigentümer haben sich also in einem Revers verpflichtet, wie dies in Art. 57 Abs. 1 KRG verlangt wird. Eine zeitliche Begrenzung des Revers, wie dies der Beschwerdeführer fordert, sieht das Gesetz nicht vor. Bleibt zu ergänzen, dass das Revers die Verpflichtung zum Rückbau darstellt, inwiefern eine zeitliche Begrenzung der Rückbauverpflichtung in den Interessen des Beschwerdeführers liegt, ist für das Gericht nicht erkennbar. Mit der Unterzeichnung der Erklärung betreffend Revers ist jedenfalls eine der beiden Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG erfüllt.

#### **E. 5.4.2**

Als zweite Voraussetzung dürfen der Ausnahmegewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Beschwerdegegnerin führt aus, dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich seien, die einer Ausnahmegewilligung für die Aussentreppe entgegenstehen würden, solche würden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Darauf erwidert der Beschwerdeführer, dass Ausnahmegewilligungen nur in ausserordentlichen Verhältnissen oder unverhältnismässiger Härte erteilt werden können, wenn dadurch keine Privatinteressen verletzt würden (Art. 82 Abs. 1 KRG). In diesem Fall werde er in grober Weise benachteiligt und seine Parzelle erfahre durch die Ausnahmegewilligungen einen massiven Wertverlust. Das Überbauen der Baulinie sei ein unbegründeter Wunsch, der die Anforderungen einer Ausnahmegewilligung

#### **E. 5.4.3**

Da sich die Grundeigentümer in einem Revers verpflichtet haben, auf Verlangen der zuständigen Behörde den gesetzlichen Zustand wiederherzustellen und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen, erweist sich die Erteilung der Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 57 Abs. 1 KRG (Überschreitung der Baulinie) als gerechtfertigt und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

#### **E. 6**

/ 16 genannten Plan vom Beschwerdeführer bemängelten 12.70 m sind, wie dies die Beschwerdegegnerin ausführt, tatsächlich nicht massgebend. Denn dieser Wert bezieht sich nicht auf das bestehende Terrain, sondern auf das neue Terrain. Wie bereits weiter oben ausgeführt, ist zur Berechnung der zulässigen Maximalhöhe das bestehende Terrain entscheidend und nicht das durch das Bauprojekt neu erstellte Terrain. 2.6.

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass sowohl die Gesamthöhe wie auch die Fassadenhöhe im gesetzlich zulässigen Rahmen geplant sind. Dafür ist weder eine Ausnahmegewilligung notwendig noch liegt eine solche vor. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet. 3.1. Im Weiteren bemängelt der Beschwerdeführer die Gestaltung des Bauprojekts. Dabei verweist er auf Art. 29 BauG sowie auf Art. 73 Abs. 1 KRG (BR 801.100). Er ist der Ansicht, dass in der bestehenden Siedlung die üblichen Proportionen der Häuser in einem Verhältnis von ca. 1 zu 1 stehen

würden. Beim vorliegenden Gebäude bestünde ein Verhältnis von 1 zu 1.7 – auch mit der Einhaltung der Maximalhöhen behalte dieser Baukörper eine schmale Form von 1 zu 1.5. Ausserdem bezeichnet er das geplante Gebäude als Fremdkörper ohne Bezug zur bestehenden Siedlung. 3.2. Die Beschwerdegegnerin hebt hervor, dass Art. 73 Abs. 1 KRG lediglich eine gute Gesamtwirkung verlange und damit rechtsprechungsgemäss zum Ausdruck gebracht werde, dass die Anforderungen nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen, gleiches gelte auch für Art 29 Abs. 2 BauG. Im Weiteren verweist sie auf den Bericht der externen Bauberatung und hält fest, dass durch das Giebeldach, die Ausrichtung und die Materialisierung des Gebäudes übliche Elemente im Quartier K. \_\_\_\_\_ übernommen würden, was zu einer guten Integration des Gebäudes führen würde. Ausserdem stellt sie fest, dass gemäss Rechtsprechung und Lehre den kommunalen Behörden im Lichte der Gemeindeautonomie (Art. 50 BV) bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zustehe, wenn Fragen zu beantworten seien, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut seien. 3.3. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, kommt den Gemeinden gemäss konstanter Rechtsprechung bei der Beurteilung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu. Gerichte haben sich bei der (Angemessenheits-) Überprüfung eines angefochtenen Entscheids eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Andererseits darf die Rechtsmittelbehörde auch

#### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer macht zudem geltend, dass die Grenzsteine entgegen Art. 43 Abs. 2 KRV (BR 801.110) nicht fristgerecht freigelegt worden seien. Die Freilegung sei erst nach Ablauf der Baueingabefrist erfolgt. Infolge eines Verfahrensfehlers sei die Baueingabe und der Bau- und Einspracheentscheid rechtsungültig und an die Gemeinde zurückzuweisen.

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdegegnerin erklärt, dass die Grenzsteine während des Baubewilligungsverfahrens freigelegt worden seien. Inwiefern der

#### **E. 6.3**

Der Beschwerdeführer fordert die Ungültigkeit (Nichtigkeit) der Verfügung aufgrund eines Verfahrensfehlers. Wobei der vorgebrachte Verfahrensfehler darin bestehe, dass die Grenzsteine erst während dem Baubewilligungsverfahren freigelegt wurden und nicht wie von Art. 43 Abs. 2 KRV gefordert gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs. Die Nichtigkeit einer Verfügung stellt die Ausnahme dar und ist nur anzunehmen, wenn ein besonders schwerwiegender Mangel vorliegt. In der Regel hat die Fehlerhaftigkeit einer Verfügung lediglich deren Anfechtbarkeit zur Folge, wie dies grundsätzlich für inhaltliche Mängel gilt (vgl. statt vieler PVG 2010 24). Bei der verspäteten Freilegung der Grenzsteine kann offensichtlich nicht von einem derart schwerwiegenden Mangel die Rede sein, dass dieser zur Nichtigkeit der Verfügung führen würde. Zumal auch für das Gericht nicht ersichtlich ist, inwiefern die verspätete Freilegung der Grenzsteine einen Nachteil für den Beschwerdeführer dargestellt haben soll resp. welche seiner Rechte er deswegen nicht oder nicht wie erforderlich ausüben konnte. Die materielle Rechtmässigkeit der Verfügung ist dadurch auf jeden Fall nicht beeinträchtigt. Da die Verfügung nicht nichtig ist, bleibt zu prüfen, ob sie aufgrund der verspäteten Grenzsteinfreilegung anfechtbar ist. Da die Grenzsteine während der Dauer des Baubewilligungsverfahrens freigelegt wurden, wurde

dieser Mangel noch im vorinstanzlichen Verfahren geheilt. Auch unter dem Gesichtspunkt der Heilung ist entscheidend, dass dieser Verfahrensfehler keinen Einfluss auf die materielle Rechtmässigkeit des Entscheids hat und dem Beschwerdeführer durch die verspätete Freilegung der Grenzsteine vor allem kein Nachteil entstanden ist. Folglich ist auch dieser Beschwerdepunkt abzuweisen.

## **E. 7**

/ 16 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 kommunalem 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 die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. statt vieler BGE 146 II 367 E. 3.1.4, 145 I 52 E. 3.6, Urteil des Bundesgerichts 1C\_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4 je m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 37 vom 6. Februar 2024 E. 3.2 m.w.H.). 3.3.1. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BauG haben sich Bauvorhaben bezüglich Stellung, Proportionen, Dachform und Gestaltung (Fassade, Dach etc.) gut in die bestehende Siedlung einzufügen. Art. 73 Abs. 1 KRG besagt, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten sind, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Wie die Regierung in ihrer Botschaft darlegt, handelt es sich dabei um eine positive Generalklausel. Dabei steht das positive Gesamtergebnis im Vordergrund. Es geht um den Gesamteindruck des Orts- oder Quartierbildes, um Rücksichtnahme auf prägende Elemente in der Umgebung, um die räumlichen Strukturen des Ganzen, um die Qualität des Gesamtbildes. Mit dem Wort "gut" wird zum Ausdruck gebracht, dass die Anforderungen trotz der positiven Ausgestaltung der Generalklausel nicht allzu hoch angesetzt werden dürfen, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine "optimale" Gesamtwirkung verlangt würde (vgl. Botschaft der Regierung an den Grosse Rat vom 11. Mai 2004, Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343; Departement für Volkswirtschaft und Soziales, Arbeitshilfe zum KRG, Chur 2004/2010, S. 70). 3.3.2. Die externe Bauberatung ist der Ansicht, dass die Setzung des neuen Baukörpers an der Baulinie zu einer zurückhaltenden Einordnung in die Siedlungsstruktur führe und die geringest möglichen Terrainanpassungen erzeuge. Die kompakte Grundfläche, die talseitige Ausrichtung und die Satteldachform würden ebenfalls einer Integration entsprechen. Die hohe, schlanke Proportion des Gebäudes sei aus den topografischen Gegebenheiten und den Möglichkeiten des Baugesetzes abgeleitet. Obwohl die turmartige Figur nicht den gängigen

### **E. 7.1**

Im Weiteren bringt der Beschwerdeführer vor, dass ihm durch eine unzulässige Gebäudehöhe die Aussicht unzulässig versperrt werde und seine Liegenschaft dadurch einen massiven Wertverlust erfahre, der nicht geduldet werden könne. Die Gemeindebehörden dürften nicht einem Bauherren Ausnahmegewilligungen erteilen, die zu Nachteilen und zu Lasten der Nachbarn resp. Nachbargrundstücke führten.

## **E. 7.2**

Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass vorliegend die maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe eingehalten sei. Das geplante Gebäude sei an die Baulinie gesetzt und die übrigen Grenzabstände würden ebenfalls eingehalten. Die genehmigte Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung der Baulinie und der Abgrabungen betreffe lediglich die Aussentreppe, diese habe jedoch keine Auswirkungen auf den beanstandeten Lichtenzug bzw. auf die Sperrung der Aussicht. Gleiches gelte hinsichtlich der Abgrabungen. Das geplante Bauvorhaben erfülle im Übrigen alle öffentlichrechtlichen Bauvorschriften, sodass der durch das Gebäude verursachte Schattenwurf sowie die Einschränkung der Aussicht von den Nachbarn zu tolerieren seien.

## **E. 7.3**

Wie auch die Beschwerdegegnerin festhält, gilt in der Schweiz der Grundsatz der Verdichtung (Art. 3 Abs. 3 lit. abis RPG), es besteht kein Recht auf Aussicht. Bauten, welche gemäss geltender Gesetzgebung bewilligungsfähig sind, sind von den Nachbarn zu tolerieren. Mit dem vorliegenden Bauprojekt werden die gesetzlich maximal zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen eingehalten. Die Grenzabstände werden an drei Seiten eingehalten, die vierte Seite kommt auf die Baulinie zu stehen, dort überschreitet die Aussentreppe die Baulinie. Die Überschreitung der Baulinie wurde mittels einer Ausnahmebewilligung genehmigt, bei welcher eine Interessenabwägung stattgefunden hat. Dabei wurde festgestellt, dass weder private noch öffentliche Interessen gegen die Überschreitung sprechen, wobei auch die Interessen des Beschwerdeführers berücksichtigt wurden (vgl. E. 5). Zudem wird bezüglich der Abgrabungen eine Ausnahme bewilligt. Da die Abgrabungen – wie bereits festgehalten – keinen Einfluss auf die maximale Gesamt- und Fassadenhöhe haben, kann dem Beschwerdeführer dadurch kein Nachteil bezüglich Schattenwurf resp. Aussicht entstehen. Wie bereits mehrfach festgehalten, werden die gesetzlich zulässigen Höhen (Gesamthöhe und Fassadenhöhe) nicht überschritten. Infolgedessen kann dem Beschwerdeführer aufgrund der Höhe des geplanten Bauprojekts kein Nachteil entstehen, der ihn zur Beschwerde berechtigen würde. Die Beschwerde ist mithin auch unter diesem Aspekt abzuweisen.

## **E. 8**

/ 16 Gebäudeproportionen des Dorfes entspreche, wirke sie an der topografisch speziellen Lage der Kuppe ortsbaulich präzise. Vor dem Hintergrund des steilen Hanggeländes werde ihre Präsenz und Freistellung zudem natürlich gebrochen. Dem Baukörper gelinge es, die anspruchsvolle Scharnierfunktion zu erfüllen und eine ortsbaulich schwierige, für die Kontinuität zwischen Alt und Neu aber wichtige Position im Siedlungsgefüge zu besetzen (act. C.2). 3.3.3. Die Beschwerdegegnerin hat sich in ihrem Entscheid mit den bemängelten Proportionen des Bauvorhabens auseinandergesetzt. Dabei kam sie zum Schluss, dass die Überlegungen der Bauberaterin in ihrer Beurteilung nachvollziehbar und überzeugend seien und vom Gemeindevorstand vollumfänglich geteilt würden. Wie bereits dargelegt, kommt der Gemeinde insbesondere bezüglich Ästhetik ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Vor allem überzeugt jedoch das Argument der externen Bauberaterin, dass sich die hohe, schlanke Proportion des Gebäudes aus den topografischen Gegebenheiten und den Möglichkeiten des Baugesetzes ableite. Zudem wird im Bericht aufgezeigt, dass sich die Baugesuchsteller eingehend mit der Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung auseinandergesetzt haben und aus den gegebenen Umständen die beste Lösung gefunden haben. Infolgedessen vermag der Beschwerdeführer mit seiner Argumentation nicht

durchzudringen und die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 8.1**

Abschliessend fügt der Beschwerdeführer an, dass die Gemeindebehörden allen in dieser Angelegenheit betroffenen Parteien gegenüber verpflichtet seien und auch die Rechte aller schützen müsse, was hier offensichtlich nicht der Fall sei. Der Grundgedanke des Baugesetzes müsse in Frage gestellt werden, wenn alle Überschreitungen von der Gemeindeverwaltung mit Ausnahmegewilligungen bewilligt werden.

#### **E. 8.2**

Mit der vorliegenden Baubewilligung hat die Gemeinde zwei Ausnahmegewilligungen erteilt. Eine betrifft die Überschreitung der vorgegebenen Abgrabungstiefe und die andere die Überschreitung der Baulinie. Für beide Fälle sieht das Gesetz ausdrücklich vor, unter welchen Bedingungen die Baubehörde resp. die für die Bewilligung zuständige Behörde Ausnahmen gestatten darf (Art. 20 Abs. 3 BauG und Art. 57 Abs. 1 KRG). Wie vorstehend geprüft wurde, hat die Gemeinde in beiden Fällen rechtmässig eine Ausnahmegewilligung erteilt (vgl. E. 4 und 5). Der Grundgedanke des Baugesetzes wird daher keinesfalls in Frage gestellt. Vielmehr wurde ein bewilligungsfähiges Projekt unter Auflagen genehmigt. 9. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Beschwerdeführer mit keinem Beschwerdepunkt durchzudringen vermochte. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

#### **E. 9**

/ 16 haben, sogar unabhängig davon, ob die Abgrabungen an sich gesetzeskonform sind oder nicht. Es ist korrekt, dass die Gebäudehöhen in Art. 17 und Art. 21 BauG definiert werden. Wie vorstehend ausgeführt, hält das Bauprojekt die gesetzlich vorgegebenen Gebäudehöhen ein (vgl. E. 2). Für die Feststellung der Höhen ist das massgebende Terrain (also der heute bestehende Geländeverlauf) massgebend (vgl. Art. 21 Abs. 1 BauG i.V.m. Anhang 1 Ziff. 5.1 und 5.2 IVHB sowie vorstehend E. 2), deswegen können die Abgrabungen keinen Einfluss auf die Höhen haben, da damit der zukünftige Geländeverlauf definiert wird und nicht der massgebende, aktuelle Geländeverlauf. Die Abgrabungen sind eben gerade nicht in die Gesamthöhe des Gebäudes einzuberechnen, wie dies der Beschwerdeführer verlangt. Die gesetzlich erlaubte Gesamthöhe resp. Fassadenhöhe wird mit dem Bauprojekt nicht überschritten. Mit der Erschliessung begründet die Beschwerdegegnerin nicht die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe, wie dies der Beschwerdeführer darlegt, sondern die Überschreitung der gesetzlich erlaubten Abgrabungstiefe. Folglich bleibt zu prüfen, ob die vorgesehenen Abgrabungen bewilligungsfähig sind.

#### **E. 10**

/ 16 Strasse einhalten müsse. Die Abgrabung sei also aus erschliessungstechnischen Gründen notwendig. Diese Begründung ist überzeugend. Das Gericht sieht keinen Anlass von der positiven Beurteilung der Baugestaltungsberatung sowie jener der Beschwerdegegnerin abzuweichen. Somit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG als erfüllt zu betrachten. Die vom Beschwerdeführer gerügte Abgrabung wurde zu Recht bewilligt. Die Beschwerde erweist sich demnach auch in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 10.1**

Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittel- und Klageverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Da der Beschwerdeführer vollumfänglich unterlegen ist, sind ihm die Kosten aufzuerlegen. Die Kosten bestehen aus der Staatsgebühr sowie den Kanzleiauslagen. Die Staatsgebühr wird unter Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.00 festgesetzt.

#### **E. 10.2**

Da die Beschwerdegegnerin in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat, steht ihr keine Parteientschädigung zu (Art. 78 Abs. 2 VRG).

#### **E. 11**

/ 16 sind. Die Beschwerdegegnerin stimmt dem Beschwerdeführer zu, dass die Aussentreppe die Werte für vorspringende Gebäudeteile nach Art. 55 Abs. 3 KRG überschreitet. Daher könne die Aussentreppe nur mit einer Ausnahme im Sinne von Art. 57 Abs. 1 bzw. Art. 82 Abs. 2 KRG analog bewilligt werden.

#### **E. 12**

/ 16 nicht erfülle. Vom 1. Stockwerk aufwärts beweise das Projekt, dass die Treppen ohne Weiteres im Gebäudeinneren erstellt werden könnten. Dem Beschwerdeführer ist dahingehend zuzustimmen, dass die Ausnahmegewilligung auch keine privaten Interessen verletzen darf und nicht lediglich öffentliche Interessen, wie dies die Beschwerdegegnerin darstellt. Die Aussentreppe überschreitet die Baulinie auf einer Länge von 2.43 m um 1.18 m über die ersten beiden Stockwerke (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) und zwar an der Südfassade des Bauprojekts, Richtung Strasse. Das Haus des Beschwerdeführers liegt in nordöstlicher Richtung zum geplanten Bauvorhaben. Somit steht fest, dass die geplante Aussentreppe für die Liegenschaft des Beschwerdeführers weder einen Schattenwurf noch eine Sperrung der Aussicht zur Folge hat. Inwiefern die Parzelle des Beschwerdeführers durch die Aussentreppe, welche die Baulinie überschreitet, einen massiven Wertverlust erleiden soll, ist nicht ersichtlich. Für den Beschwerdeführer wird die Aussentreppe kaum einsehbar sein. Somit sind keine Privatinteressen erkennbar, die gegen die Erteilung der Ausnahmegewilligung sprechen würden. Es werden keine öffentlichen Interessen geltend gemacht, die durch das Überschreiten der Baulinie verletzt sein sollen. Weder die Beschwerdegegnerin noch die Bauberatung erwähnen Interessen, die gegen die Ausnahmegewilligung sprechen würden. Für das Gericht sind auch keine solchen ersichtlich. Demnach ist vorliegend auch die zweite Voraussetzung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 57 Abs. 1 KRG als erfüllt zu betrachten.

#### **E. 13**

/ 16 Beschwerdeführer betreffend die Grenzsteinfreilegung einen konkreten Nachteil erlitten habe bzw. welchen Einfluss dies auf die materielle Rechtmässigkeit der vorliegenden Baubewilligung habe, sei nicht ersichtlich und werde vom Beschwerdeführer nicht näher dargelegt.

#### **E. 14**

/ 16

#### **E. 15**

/ 16

#### **E. 16**

/ 16 Es wird erkannt:

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