

4. Kammer

# URTEIL

vom 7. April 2006

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Baueinsprache

1. Mit Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2005 erteilte der ... der Gemeinde ... der Einfachen Gesellschaft ... die angebehrte Baubewilligung für den Abbruch des Garagengebäudes und den Neubau für 2 Mehrfamilienhäuser samt Einstellhalle auf der an der ...strasse gelegenen Parzelle Nr. 1392. Gleichzeitig wurden die von verschiedenen Nachbarn eingereichten Einsprachen, mit welchen im Wesentlichen eine Verletzung von Art. 26 BG (minimale Besonnungsdauer) sowie Art. 24 BG (fehlende Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild) geltend gemacht worden war, abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte.
2. Dagegen liessen die im Rubrum aufgeführten Rekurrenten am 18. Januar 2006 beim Verwaltungsgericht frist- und formgerecht Rekurs erheben mit dem Antrag, es sei der angefochtene Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2005 aufzuheben. Zur Begründung des Rekurses vertieften sie wiederum die behauptete fehlende Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild (Art. 24 BG) sowie die Unterschreitung der minimalen Besonnungsdauer (Art. 26 BG).
3. Währenddem die Gemeinde ... unter Verweis auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid die Abweisung des Rekurses beantragte, hielt die Einfache Gesellschaft ... fest, dass sie auf die Einreichung einer Vernehmlassung verzichte.

4. Am 6. April 2006 führte die IV. Kammer des Verwaltungsgerichts einen Augenschein durch, an welchem die Rekurrenten mit ihrem Rechtsvertreter, der Rechtskonsulent der Gemeinde ... begleitet von einem Vertreter des Bauamtes sowie Vertreter der EG ... zusammen mit ihrem Anwalt teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei die Gelegenheit gegeben, sich anhand der Örtlichkeiten an verschiedenen Standorten auch noch mündlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern.

Auf die Ausführungen am Augenschein und die weiteren Darlegungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

#### **Das Gericht zieht in Erwägung:**

1. Unbestritten ist, dass die Rekurrenten als Eigentümer bzw. Miteigentümer von Stockwerkeigentum auf direkt an die Bauparzelle anstossenden Liegenschaften durch das Bauvorhaben in ihren eigenen, schutzwürdigen Interessen tangiert werden und entsprechend im Lichte der massgebenden Bestimmungen (Art. 33 RPG, Art. 103 OG, Art. 52 VGG) ohne weiteres zum Rekurs legitimiert sind. Nach der neueren Rechtsprechung (vgl. hierzu PVG 2003 Nr. 34 mit zahlreichen Hinweisen) bedeutet dies, dass sie grundsätzlich alle Rügen anbringen dürfen, die den Streitgegenstand betreffen und für ihre Position Vorteile erwarten lassen.
2. a) Die Rekurrenten stellen sich in ihrer Rekurschrift auf den Standpunkt, das Bauvorhaben verletze Art. 24 BG. Seitens der Rekursgegner wurde bereits im Rahmen des vorsorglichen Massnahmeverfahrens und am Augenschein ausführlich dargelegt, dass diese kommunale Bestimmung durch Art. 73 Abs. 1 KRG ersetzt worden sei. Sie gelange nicht mehr zur Anwendung; dies umso weniger, als das kommunale Recht keine weitergehenden Ansprüche als die neue KRG-Bestimmung vorsehe. Art. 73 KRG wiederum fordere die Einordnung von Neubauten in die Umgebung im Sinne einer guten Gesamtwirkung. Diesen Anforderungen werde das Bauvorhaben ohne weiteres gerecht, denn die geplanten Baukörper würden sich gut ins

bestehende Siedlungsbild einordnen. Seitens der Rekurrenten ist in einer ergänzenden Zuschrift und in ihrem ausführlichen Plädoyer am Augenschein eingestanden worden, dass Art. 24 BG, soweit er sich inhaltlich mit Art. 73 Abs. 1 KRG deckt, keine eigenständige Bedeutung mehr zukomme. Im Gegensatz zu den Rekursgegnern gehen sie davon aus, dass Art. 24 BG noch etwas strenger sei als die neue kantonalrechtliche Bestimmung. Ihnen kann nicht gefolgt werden.

- b) Mit den Parteien ist davon auszugehen, dass im konkreten Fall bei der Beurteilung der sich stellenden gestalterischen Fragen von Art. 73 Abs. 1 KRG auszugehen ist. Danach sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Art. 24 BG wiederum sieht vor, dass Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten sind, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Entgegen der rekurrentischen Auffassung geht die von der kommunalen Bestimmung vorgesehene gestalterische Verpflichtung zur Einordnung und Bezugnahme auf die Umgebung nicht weiter, als die von der direkt anwendbaren kantonalrechtlichen Bestimmung verlangte Pflicht zur Gestaltung und Einordnung im Sinne, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht, vorsieht. Festzuhalten ist mithin, dass die in den beiden Bestimmungen umschriebenen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung von Neubauten in die Umgebung im Wesentlichen deckungsgleich sind. Zu prüfen ist mithin, ob das Bauvorhaben Art. 73 Abs. 1 KRG entspricht, was im Ergebnis zu bejahen ist.
- c) Die Rekurrenten haben am Augenschein zutreffend geltend gemacht, dass für eine Beurteilung nach Art. 73 KRG auf die konkrete Situation des Bauprojektes einerseits und seine Umgebung andererseits abzustellen ist. Das bedeutet aber nicht, dass sich ein Neubauvorhaben nur an den in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauparzelle gelegenen Bauten zu orientieren hat, sondern vielmehr ist gestützt auf Art. 73 KRG ihre Einordnung im Rahmen einer parzellenübergreifenden, gebietsbezogenen Betrachtung auf das angestrebte Ziel hin, ob mit der Umgebung und der Landschaft eine

gute Gesamtwirkung entsteht, zu überprüfen. Wie sich bereits den Akten ohne weiteres entnehmen lässt und am Augenschein auch leicht erkennbar war, weist das Bauvorhaben im Vergleich zu den Wohnbauten der Rekurrenten eine abweichende, leicht gegen Westen hin gewendete Ausrichtung auf. Aus dieser abweichenden Ausrichtung können die Rekurrenten jedoch nichts zu Gunsten ihrer Begehren ableiten. Eine über die direkt angrenzenden Bebauung hinausgehende Betrachtung zeigt auf, dass im Gebiet keine homogene Bebauungsstruktur vorherrscht. So weist z.B. das an die ...strasse anschliessende und zwischen der RhB-Linie gelegene Gebiet westlich der Bauparzelle (mit Ausnahme der direkt angrenzenden Parzelle Nr. 6194) vergleichbar dimensionierte Bauten mit im Wesentlichen derselben Ausrichtung wie die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser auf. Wiederum eine etwas anders geneigte Ausrichtung weisen sodann die Bauten nördlich der ...strasse auf. Insgesamt betrachtet zeigt es sich, dass sich die beiden Neubauten sowohl hinsichtlich ihrer Situierung als auch hinsichtlich ihrer Dimensionierung gut in die Umgebung resp. die bestehende Überbauung einordnen und dass mit ihnen durchaus auch eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Dass die geplanten Neubauten aus architektonischen oder gestalterischen Überlegungen nicht zu überzeugen vermöchten oder im Widerspruch zu den Regeln der Baukunst stehen könnten, ist nicht ersichtlich. Jedenfalls kann nicht gesagt werden, dass die Gemeinde im Lichte von Art. 73 Abs. 1 KRG betrachtet bei der Bewilligung des Bauvorhabens den ihr zustehenden Rechtsanwendungsspielraum überschritten haben könnte. Was die Rekurrenten noch dagegen vorbringen lassen, ist nicht geeignet, den angefochtenen Entscheid als rechtswidrig erscheinen zu lassen. Der Rekurs erweist sich diesbezüglich als unbegründet.

3. a) Als begründet erweisen sich vorliegend demgegenüber die rekurrentischen Einwände betreffend die Verletzung von Art. 26 (Minimale Besonnungsdauer). Nach dieser Bestimmung ist eine minimale Besonnungsdauer von 120 Minuten pro Tag für 50% der Haupträume bzw. Räume für dauernden Aufenthalt zu ermöglichen (Abs. 1). Berechnet wird die Besonnung am 21. Dezember. Zur Ermittlung kann auf den theoretischen Horizont oder auf andere Methoden abgestellt werden (Abs. 2). Der

Gesuchsteller hat gegebenenfalls nachzuweisen, dass nach Ausführung seines Projekts auch sämtliche Nachbargebäude und -grundstücke die Anforderungen an die Minimalbesonnung erfüllen können (Abs. 3). Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist kein Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BG mehr nötig und die Grenzabstände gemäss Art. 93 BG können gar unterschritten werden; der kleine Grenzabstand um 1 m, der grosse Grenzabstand um 1,5 m (Abs. 4).

- b) Vorliegend hat die Gemeinde von der Bauherrschaft einen entsprechenden Besonnungsnachweis für den 21. Dezember einverlangt, welchem - ausgehend von einem theoretischen Horizont - entnommen werden kann, dass die Hauptwohnräume der Rekurrent auf den benachbarten Liegenschaften spätestens ab 13 Uhr im Schatten liegen, mithin die über keine Besonnung mehr verfügen. Aus dem Umstand, dass die Wohnungen aber (theoretisch) zwischen 9 und 13 Uhr besonnt seien, hat die Vorinstanz geschlossen, dass die minimale Besonnungsdauer erreicht sei. Am Augenschein wurde seitens der Rekurrenten demgegenüber dargelegt, dass die Sonne erst gegen 12 Uhr über dem Jakobshorn aufsteige und dass die Liegenschaften - sofern es die Witterung zulasse - erst ab diesem Zeitpunkt besonnt würden. Diese Darstellung wurde auch seitens der Rekursgegner nicht in Frage gestellt. Der Vergleich mit dem eingereichten Besonnungsnachweis zeigt, dass die im ersten und zweiten Geschoss liegenden Hauptwohnräume der Rekurrenten am 21. Dezember faktisch nicht einmal 60 Minuten Besonnungsdauer aufweisen. Hält man sich nun Sinn und Zweck von Art. 26 BG (Sicherung einer minimalen Besonnung der Hauptwohnräume u.a. auch bei den Nachbarbauten; Reduktion der in einer Zonen geltenden Grenzabstände, Verzicht auf Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 25 BG) vor Augen und zieht in Betracht, dass von Gesetzes wegen auch andere Methoden zur Ermittlung der minimalen Besonnungsdauer zulässig sind, erhellt im konkreten Fall, dass eine allein von einem theoretischen Horizont ausgehende Betrachtung, im konkreten Fall zu einem in mehrfacher Hinsicht geradezu stossenden Ergebnis führt. Zum einen würde die Bestimmung, mit welcher den benachbarten Liegenschaften (immer im Rahmen der ordentlichen Bestimmungen) eine minimale Besonnung

zugestanden werden soll, ihres durchaus sinnvollen Inhalts beraubt. Zum andern werden mit einer derart weitgehenden Auslegung zugunsten eines Bauprojekts die im Zonenschema vorgesehenen Grenzabstände in geradezu unzulässiger Art und Weise ausgehebelt, was nicht angeht. Wenn auch mit der Gemeinde davon auszugehen ist, dass Art. 26 BG angesichts der topografischen Verhältnisse in einem engen Hochtal keinen absoluten Anspruch auf eine minimale Besonnung der Hauptwohnräume von 120 Minuten verschafft, so ist doch zu verlangen, dass die minimale Besonnung der Nachbarn nur insofern reduziert werden darf, als ein Neubauvorhaben wenigstens die ordentlichen Zonenvorschriften (Grenz- und Gebäudeabstände, Höhenbegrenzungsvorschriften) einhält. Eine gestützt auf Art. 26 BG gewährte, weitergehende Privilegierung eines Bauvorhaben (Reduktion der Grenzabstände, Verzicht auf Mehrlängenzuschlag) allein gestützt auf einen theoretischen Horizont greift zu weit. Die gemeindliche Auslegung von Art. 26 BG verdient daher im konkreten Fall keinen Rechtsschutz. Der Rekurs ist somit gutzuheissen und der angefochtene Einsprache und Baubewilligungsentscheid vom 6. Dezember 2005 aufzuheben.

- c) Dass eine derart weitgehenden Auslegung von Art. 26 BG problematisch sein könnte, hat die Bauherrschaft selbst erkannt. Jedenfalls hat sie während laufendem Rekursverfahren ein neues Baugesuch eingereicht, das die zonengemässen Grenzabstände einhält und seitens der Gemeinde denn auch bereits bewilligt worden ist.
4. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten je zur Hälfte zulasten der Rekursgegner, welche überdies die anwaltlich vertretenen Rekurrenten angemessen aussergerichtlich zu entschädigen haben.

#### **Demnach erkennt das Gericht:**

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und der angefochtene Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 6. Dezember 2005 aufgehoben.

2.	Die Gerichtskosten, bestehend	
	- aus einer Staatsgebühr von	Fr. 5'000.--
	- und den Kanzleiauslagen von	Fr. 180.--
	zusammen	<u>Fr. 5'180.--</u>

gehen je zur Hälfte zulasten der Gemeinde ... und der Einfachen Gesellschaft .... Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

3. Die Gemeinde ... und die Einfache Gesellschaft ... haben die Rekurrenten aussergerichtlich mit insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. MWST; jeder somit Fr. 1'000.--) zu entschädigen

Die dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde wurde am 14. August 2006 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (1P.346/2006).