



## URTEILSSAMMLUNG

INSTANZ: BUNDESGERICHT

URTEIL: 1C\_489/2016

URTEILSDATUM: 11.05.2017

ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 5314

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione del territorio

URTEIL BGER 1C\_489/2016

## PFLICHT FÜR GUTACHTEN BEI ISOS

Bei einem Bauprojekt in einem Weiler, der im ISOS eingetragen ist, wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Fachstellen beigezogen. Eine Stellungnahme des Bundesamts für Kultur war nicht erforderlich.

Lors de l'évaluation d'un projet de construction dans un hameau compris dans l'ISOS, les services spécialisés prévu par la loi ont été consultés. Un avis de l'Office fédéral de la culture n'était pas nécessaire.

Nell'ambito della valutazione di un progetto di costruzione in un borgo iscritto nell'ISOS, i servizi specializzati previsti dalla legge sono stati consultati. Una presa di posizione dell'Ufficio federale non è stata necessaria.

---

## PFLICHT FÜR GUTACHTEN BEI ISOS

### Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5314

**Die F. AG (Bauherrin) stellte bei der Gemeinde Luzein das Baugesuch mit Antrag, im Weiler Putz den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage zu bewilligen. Der Weiler Putz ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen. Die Denkmalpflege Graubünden teilte der Gemeinde mit, das Projekt sei bewilligungsfähig, die Umsetzung erfordere jedoch höchste Sorgfalt. Die Gemeinde bewilligte sowohl den Abbruch des Schopfes auf der betroffenen Parzelle, als auch das Baugesuch für das Projekt. Die Nachbarn A., B. und C.D. erhoben bisher erfolglos Beschwerde. Auch das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.**

E.3: Die Vorinstanz erwog, entsprechend dem Eintrag des Weilers Putz im ISOS habe die Gemeinde die Baugrundstücke teils dem generell geschützten Siedlungsbereich und teils einer erhaltenswerten Baugruppe zugeordnet. Für erhaltenswerte Baugruppen sehe Art. 53 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde Luzein vor, dass die Baubehörde bei baulichen Änderungen einen Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beiziehen könne. Vorliegend habe die Gemeinde für die Prüfung der beiden Baugesuche die Denkmalpflege Graubünden und den Bauberater beigezogen. Eine gesetzliche Grundlage, die einen Bericht des Bundesamts für Kultur (BAK) zwingend erfordern würde, sei nicht ersichtlich, weshalb darauf auch keinen Anspruch bestehe.

Die Beschwerdeführer lassen ausser Acht, dass die Behörden nur verpflichtet sind, eine Stellungnahme des BAK einzuholen, wenn eine gesetzliche Bestimmung dies verlangt. Da die gesetzlich vorgesehenen Fachstellen beigezogen worden sind, ist eine offensichtlich unrichtige oder auf einer Rechtsverletzung nach Art. 95 BGG beruhende Feststellung des Sachverhalts nicht ersichtlich.

E.4: Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe ihren Anspruchs auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die Widersprüche der Aussagen der Denkmalpflege Graubünden aus formalen Gründen zur Seite gewischt habe, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen.

Die Vorinstanz führte aus, die erst anlässlich des Augenscheins vorgetragene Einwände der Vertreterin der Denkmalpflege Graubünden seien unbegründet, weil sie den früheren fundierten Stellungnahmen dieses Amtes diametral widersprechen würden. Demnach hat sich die Vorinstanz inhaltlich mit der Stellungnahme der Denkmalpflege auseinandergesetzt, wobei sie die Aussagen am Augenschein als weniger überzeugend qualifizierte als die vorherigen schriftlichen Stellungnahmen. Die Erwägungen im angefochtenen Urteil ermöglichten damit eine sachgerechte Anfechtung der vorinstanzlichen Würdigung der Stellungnahme. Eine Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV abgeleiteten Begründungspflicht ist insoweit zu verneinen.

Die Beschwerde ist abzuweisen

## URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

1C\_489/2016

Urteil vom 11. Mai 2017

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Merkli, Präsident,  
Bundesrichter Karlen, Kneubühler,  
Gerichtsschreiber Gelzer.

Verfahrensbeteiligte

1. A. \_\_\_\_\_,  
2. B. und C. D. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
alle drei vertreten durch Rechtsanwältin  
Claudia Schawalder,

gegen

E. \_\_\_\_\_ AG,  
Beschwerdegegnerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt Luzi Bardill,

Gemeinde Luzein, Rathausgasse 61, 7242 Luzein.

Gegenstand  
Baubewilligung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 30. August 2016 des  
Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kam-  
mer.

Sachverhalt:

A.  
Die F. \_\_\_\_\_ AG (Bauherrin) stellte am 15. Juli 2014  
bei der Gemeinde Luzein (Gemeinde) das Baugesuch Nr.  
34/2014 mit dem Antrag, auf den Parzellen 1737 und 1743  
(Bauparzellen) im Weiler Putz den Neubau von zwei  
Mehrfamilienhäusern mit sechs Wohnungen und einer  
Tiefgarage zu bewilligen. Der Weiler Putz (Luzein) ist im  
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der  
Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragen.  
Die Bauparzellen liegen teilweise in der Dorfzone und  
teilweise in der Wohnzone W2.

B.  
Gegen das Baugesuch erhoben die Nachbarn B. und C.  
D. \_\_\_\_\_ (Nachbarn 1) Einsprache. Mit Schreiben vom  
28. Juli 2014 teilte die Denkmalpflege Graubünden der  
Gemeinde mit, das Projekt sei bewilligungsfähig, jedoch  
sei für die Bauausführung, die Detailgestaltung, die Mate-  
rial- und Farbwahl weiterhin höchste Sorgfalt erforderlich.  
Am 26. August 2014 beantragte die Bauherrin der Ge-  
meinde mit Gesuch Nr. 39/2014, den Abbruch des Schop-  
fes auf der Parzelle Nr. 1743 zu bewilligen. Dagegen  
erhoben namentlich die Nachbarn 1 und die Nachbarin  
A. \_\_\_\_\_ (Nachbarin 2) Einsprachen.

Am 30. September 2014 wies der Gemeindevorstand die  
Einsprache der Nachbarn 1 gegen das Baugesuch Nr.  
34/2014 ab, soweit er darauf eintrat. Am gleichen Tag  
wies er auch die Einsprachen der Nachbarn 1 und der  
Nachbarin 2 gegen das Abbruchgesuch Nr. 39/2014 ab.  
Gegen die Einspracheentscheide erhoben die Nachbarn 1  
und die Nachbarin 2 beim Verwaltungsgericht des Kan-  
tons Graubünden Beschwerde.

Am 7. April 2015 bewilligt die Gemeinde das Baugesuch  
Nr. 34/2014 und das Abbruchgesuch Nr. 39/2014 mit  
separaten Verfügungen, je unter Bedingungen und Aufla-  
gen. In der Folge erhoben die Nachbarn 1 und die Nach-  
barin 2 auch gegen diese Baubewilligungen Beschwerde  
beim Verwaltungsgericht. Dieses wies mit Urteil vom 30.  
August 2016 die Beschwerden gegen die Einsprache- und  
die Baubewilligungsentscheide der Gemeinde ab.

C.

Die Nachbarn 1 und die Nachbarin 2 (Beschwerdeführer)  
erheben Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegen-  
heiten mit den Anträgen, das Urteil des Verwaltungsge-  
richts vom 30. August 2016 aufzuheben und die Sache zur  
Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen oder  
eventuell die Baubewilligungen der Gemeinde betreffend  
die Baugesuche Nr. 34/2014 und 39/2014 aufzuheben.  
Die Bauherrin (Beschwerdegegnerin) schliesst auf Abwei-  
sung der Beschwerde. Das Bundesamt für Kultur (BAK)  
verzichtet auf eine Stellungnahme. Das Verwaltungsge-  
richt korrigiert in seiner Stellungnahme offensichtliche  
Versehen und beantragt, die Beschwerde abzuweisen,  
soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführer rei-  
chten eine Replik ein.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den kantonale letztinstanzlichen Entscheid  
des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht  
die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten  
grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG; BGE 133 II 353 E. 2  
S. 356).

Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfa-  
hren teilgenommen und sind als Nachbarn zur Beschwerde  
legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren  
Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die  
Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Ange-  
legenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochte-  
ne Entscheid verletze Bundesrecht, Völkerrecht oder  
kantonale verfassungsmässige Rechte (Art. 95 lit. a, b und  
c BGG). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts  
kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen  
gemäss Art. 95 lit. d BGG vor Bundesgericht nicht gerügt  
werden; zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung  
dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht,  
namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots (BGE  
138 I 143 E. 2 S. 149 f.). Nach der Praxis des Bundesge-  
richts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn  
er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum  
Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechts-  
grundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung eben-  
falls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70  
E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

1.3. Rügt ein Beschwerdeführer die Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV, genügt es nicht, wenn er bloss behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er hat vielmehr anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 136 II 489 E. 2.8; 137 V 57 E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen).

2.

2.1. Nach Art. 46 des Baugesetzes der Gemeinde Luzein vom 16. Juni 2006 (BG/Luzein) gilt als Gebäudehöhe das Mittel aller Hauptgebäudeecken, gemessen vom gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Abgrabungen ist die Gebäudehöhe vom neu gestalteten Terrain aus zu messen (Abs. 1). Bei gegliederten Bauten wird die Gebäude- und Firsthöhe für jeden Baukörper ermittelt. Als Gliederung gilt nur ein Vor- oder Rücksprung von mindestens 3 m, der vom Terrain bis zum Dach reicht (Abs. 4).

2.2. Im Anschluss an den vorinstanzlichen Augenschein reichte die Beschwerdegegnerin der Vorinstanz am 24. Mai 2016 folgende von der Baukommission nachträglich vorgenommene Berechnung der Gebäudehöhe des Hauses 2 ein:

Ecke	Bezeichnung	Meter über Meer		Höhe errechnet
	unten OK Dachhaut			
SW	P2	1069.69	1077.68	7.99
West versatz	P14	1070.94	1077.68	6.74
West versatz	P14	1070.94	1079.03	8.09
NW	Px2	1074.69	1079.03	4.34
NO	Px1	1074.80	1079.03	4.23
SO	P8	1069.38	1079.03	9.65
Durchschnittliche Gebäudehöhe				6.84

2.3. Im vorinstanzlichen Verfahren wendeten die Beschwerdeführer ein, die Gemeinde habe bei der Berechnung der Gebäudehöhe für das Haus 2 nicht sechs Punkte verwenden dürfen. Entweder es seien die vier Gebäudeecken massgebend oder gemäss Art. 46 Abs. 4 BG/Luzein - wenn ein gegliederter Bau vorliege - die jeweils vier Gebäudeecken des jeweiligen Baukörpers. Die Gebäudehöhe beim Punkt SO P8 betrage gemäss Plan 10,10 m und nicht 9,65 m.

2.4. Die Vorinstanz erwog, die am 24. Mai 2016 eingereichten Berechnungen der Gebäudehöhen seien nachvollziehbar. Nach Art. 46 Abs. 1 BG entspreche die Gebäudehöhe dem Mittel aller Hauptgebäudepunkte. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer seien daher nicht nur vier Ecken massgeblich. Alsdann prüfte die Vorinstanz die von der Gemeinde vorgelegten Berechnungen und führte dazu namentlich aus, beim Punkt NO P1 sei das gewachsene Terrain massgebend, somit die Höhenkote 1074,80 (recte: Plan: 1074,72) m.ü.M., was (recte) eine Höhe von 4,31 m ergäbe. Beim Punkt SO P8 sei das gewachsene Terrain massgebend, somit die Höhenkote 1069,38 m.ü.M. Es ergebe sich dort - auch nach den zutreffenden Angaben der Beschwerdeführer - eine Höhe von max. 10,10 m. Demnach betrage die anrechenbare

Gebäudehöhe 7,29 m ( $7,99 + 6,74 + 4,34 + 10,10 : 4$ ). Laut Zonenschema (vgl. Art. 42 BG/Luzein) sei in der Wohnzone W2 eine Gebäudehöhe von maximal 7 m zulässig, die beim Haus 2 mit einer Gebäudehöhe von 7,29 m nicht überschritten werde.

2.5. Die Beschwerdeführer führen aus, die vorinstanzliche Berechnung der Gebäudehöhe von 7,29 m für das Haus 2 sei korrekt. Diese Höhe überschreite jedoch die zulässige Gebäudehöhe von 7 m.

2.6. Damit machen die Beschwerdeführer dem Sinne nach geltend, die Vorinstanz habe die Gebäudehöhe für das Haus 2 willkürlich bestimmt. Sie legen jedoch in ihrer Beschwerde nicht dar, inwiefern die vorinstanzliche Annahme, gemäss Art. 46 BG/Luzein seien vorliegend sechs Hauptgebäudeecken und nicht bloss vier Ecken massgebend, willkürlich sein soll. Damit ist von sechs massgeblichen Punkten auszugehen. Die Vorinstanz hat die entsprechenden, von der Baukommission vorgelegten Berechnungen bezüglich der Höhe bei zwei dieser Punkte korrigiert und ansonsten ausdrücklich bestätigt. Dennoch führte die Vorinstanz in der abschliessenden Berechnung des Durchschnitts nur die Höhen bei vier Punkten an und vergass die Höhen bei zwei Punkten (West versatz und NO Px1). Dieses offensichtliche Versehen ist gemäss der vorinstanzlichen Vernehmlassung zu korrigieren. Darin führte die Vorinstanz auch aus, sie habe beim Punkt SO P8 irrtümlich eine Höhe von max. 10,10 m anstatt von 9,63 m angegeben, weshalb die anrechenbare Gebäudehöhe 6,85 m betrage ( $7,99 + 6,74 + 8,09 + 4,34 + 4,31 + 9,63 : 6$ ). Ob insoweit ein Irrtum vorliegt, ist nicht entscheidungsrelevant. Wird beim Punkt SO P8, wie von den Beschwerdeführern vorgebracht, von einer Höhe von 10,10 m ausgegangen, beträgt die durchschnittliche Gebäudehöhe ca. 6,93 m ( $7,99 + 6,74 + 8,09 + 4,34 + 4,31 + 10,10 : 6 = 6,928$ ). Damit wird die erlaubte Höhe von 7 m nicht überschritten. Die Vorinstanz durfte daher im Ergebnis willkürfrei annehmen, die Höhe des Hauses 2 sei baurechtskonform.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog, entsprechend dem Eintrag des Weilers "Putz" (Luzein) im ISOS habe die Gemeinde die Baugrundstücke teils dem generell geschützten Siedlungsbereich und teils einer erhaltenen Baugruppe zugeordnet. Für erhaltenswerte Baugruppen sehe Art. 53 Abs. 2 BG/Luzein vor, dass die Baubehörde bei baulichen Änderungen einen Bauberater oder die kantonale Denkmalpflege beiziehen könne. Vorliegend habe die Gemeinde für die Prüfung der beiden Baugesuche die Denkmalpflege Graubünden und den Bauberater beigezogen. Eine gesetzliche Grundlage, die einen Bericht des BAK zwingend erfordern würde, sei nicht ersichtlich, weshalb darauf auch kein Anspruch bestehe.

3.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, am Augenschein habe die Vertreterin der kantonalen Denkmalpflege ausgeführt, der nahegelegene Dorfkern von Putz werde im ISOS aufgeführt, es handle sich daher um ein besonders schützenswertes Ortsbild; ein Fachbericht des BAK sei sinnvoll und für die Gesamtbeurteilung hilfreich. Indem die Vorinstanz dennoch auf einen solchen Fachbericht verzichtet habe, habe sie den Sachverhalt unvollständig festgestellt.

3.3. Die Beschwerdeführer lassen ausser Acht, dass die Behörden nur verpflichtet sind, eine Stellungnahme des BAK einzuholen, wenn eine gesetzliche Bestimmung dies verlangt. Dass die Vorinstanz im vorliegenden Fall zu Unrecht das Vorliegen einer solchen Bestimmung verneinte, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Da die gesetzlich vorgesehenen Fachstellen beigezogen worden sind, ist eine offensichtlich unrichtige oder auf einer Rechtsverletzung nach Art. 95 BGG beruhende Feststellung des Sachverhalts nicht ersichtlich (vgl. Art. 97 Abs. 1 und 105 Abs. 1 und 2 BGG).

4.

4.1. Schliesslich rügen die Beschwerdeführer dem Sinne nach, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, weil sie die Widersprüche der Aussagen der Denkmalpflege Graubünden aus formalen Gründen zur Seite gewischt habe, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen.

4.2. Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, die erst anlässlich des Augenscheins vorgetragene Einwände der Vertreterin der Denkmalpflege Graubünden seien unbegründet, weil sie den früheren fundierten Stellungnahmen dieses Amtes diametral widersprechen würden. Demnach hat sich die Vorinstanz inhaltlich mit den Stellungnahmen der Denkmalpflege Graubünden auseinandergesetzt, wobei sie die Aussagen am Augenschein als weniger überzeugend qualifizierte als die vorherigen schriftlichen Stellungnahmen. Die Erwägungen im angefochtenen Urteil ermöglichten damit eine sachgerechte Anfechtung der vorinstanzlichen Würdigung der Stellungnahmen der Denkmalpflege Graubünden, weshalb insoweit eine Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV abgeleiteten Begründungspflicht zu verneinen ist (vgl. BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; je mit Hinweisen). Mit ihren weiteren Ausführungen legen die Beschwerdeführer nicht substantiiert dar, welche entscheidungswesentlichen Einwände der Denkmalpflege Graubünden die Vorinstanz willkürlich übergangen haben soll. Demnach liegt diesbezüglich keine rechtsgenügend begründete Willkür rüge vor, weshalb insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

5. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben der anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 und 4 i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Luzein, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, und dem Bundesamt für Kultur schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. Mai 2017

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Gelzer