

GR_GERICHTE R 2022 33 vom 27. Juni 2023

GR Gerichte, 2023-06-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2022 33](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_33)

FR: GR_GERICHTE R 2022 33 du 27 juin 2023

IT: GR_GERICHTE R 2022 33 del 27 giugno 2023

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 13

Juni 2019 E.2.1 f., 1C_131/2015 vom

E. 16

Oktober 2015 E.2.1 f., mit Hinweisen auf BGE 128 I 3 E.2b; vgl. auch Art. 3 Abs. 1 und Art. 22 KRG sowie Art. 65 der Verfassung des

- 24 - Kantons Graubünden [KV; BR 110.100]; VGU R 17 101 vom 19. Juni 2018 E.1.4). Eine Gemeinde ist in Bezug auf all jene Fragen autonom, welche das kantonale Recht nicht abschliessend ordnet, sondern ganz und teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei einen relativ wesentlichen Entscheidungsspielraum einräumt (BGE 128 I 3 E.2a, mit Hinweisen; VGU R 20 99 und R 20 100 vom 30. Juni 2022 E.7.3, R 19 80 vom 5. Januar 2021 E.2.1.3, R 14 26 vom 1. Juli 2014 E.2b). Dabei bezieht sich die Gemeindeautonomie nicht nur auf die Rechtssetzung, sondern auch auf die Rechtsanwendung und – auslegung, sofern die anwendbare Bestimmung dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das Verwaltungsgericht hat entsprechende Normen zurückhaltend anzuwenden und auszulegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Das Gericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (vgl. statt vieler VGU R 19 80 vom 5. Januar 2021 E.2.1.3, R 13 139 vom 5. November 2013 E.2a, R 10 50 vom 6. Juli 2010 E.1). 5.4.3. Ein solcher Verstoss ist – auch angesichts des der Beschwerde- gegnerin 1 zustehenden Entscheidungsspielraums – vorliegend nicht ersichtlich. So ergibt sich aus den vorliegenden Baugesuchplänen, dass die Geländeanpassungen durchwegs moderat ausfallen, punktuell betragen die Abgrabungen mehr als einen Meter. In diesem Zusammenhang massgebend ist die Vorgabe gemäss Grundordnung, dass Abgrabungen und Aufschüttungen grundsätzlich zulässig sind, und diese "im Mittel maximal 0.80 m unter resp. über der Fassadenlinie liegen dürfen" (Art. 56 Abs. 2 BG I.____). In Anbetracht der möglichen Abweichungen gemäss Arealplan bzw. den gemäss Arealplan vorgesehenen Masse der geplanten Baukörper erweisen sich die

- 25 - vorliegend aufs Minimum begrenzten Anpassungen an das Gelände – u.a. zwecks besserer Lichtverhältnisse – durchaus als verhältnismässig und moderat. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist für das Gericht nicht ersichtlich. So kann den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 gefolgt werden, wonach die Terrainan-

passungen aus gestalterischen und konstruktionsbedingten Gründen angezeigt seien. Dadurch erhielten der Kreuzgang und die Wohnungen auch mehr natürliches Licht, was zur Erhöhung der Wohnqualität führe. Schliesslich könne damit auch eine Erhöhung des östlichsten Teils des Hauses Z._____ vermieden werden. Aufgrund des Gesagten erweist sich auch diese Rüge als unbegründet. 6.1. Weiter bringen die Beschwerdeführer 1-5 vor, dass es sich bei der neuen Erschliessungsstrasse (Abzweigung S._____ bis nach den geplanten Aussenparkplätzen) nach dem (vorgehenden) GEP um eine öffentliche Erschliessung handle. Entsprechend habe die Gemeinde das Erschliessungsprojekt "U._____ Nord" am 17. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. Die Baubewilligung sei deshalb dahingehend zu korrigieren, als dass die gemäss Situationsplan 1:500 (nachträglich eingereicht mit Vernehmlassung vom 10. Januar 2022) ersuchte private Erschliessung im Widerspruch zum geltenden GEP stehe und nicht bewilligungsfähig sei. Die Qualifikation der Erschliessung sei betreffend Sicherheitsaspekt entscheidend. Das Haus Z._____ habe den gesetzlichen Abstand von 2.50 m (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. Art. 13 BG I._____) hin zur Strasse (Verbindung zwischen S._____ und J._____) einzuhalten und die Zufahrt zur Einstellhalle einen Vorplatz von 5 m Länge und 3 m Breite (Art. 60 Abs. 1 BG I._____) aufzuweisen. Daran vermöge auch der Verweis auf die Baulinien und Art. 55 Abs. 2 KRG nichts zu ändern. Mit Noveneingabe vom 9. September 2022 reichten die Beschwerdeführer 1-5 das Schreiben des ARE GR vom 31. August

- 26 - 2022 ein, worin dieses ausführte, "Der Teilerhalt des Arealplans U._____ «private Erschliessung» hat keine Gültigkeit.". 6.2. Die Beschwerdegegnerin 1 führte dazu an, die Beanstandungen betreffend die Erschliessung seien nicht nachvollziehbar. Der GEP gehe dem Arealplan nicht vor. Unzutreffend sei auch die beschwerdeführerische Interpretation von Art. 46 Abs. 2 KRG. Der Arealplan stehe auf derselben Stufe wie der GEP und der Generelle Gestaltungsplan (GGP). Die in Art. 46 Abs. 2 KRG erwähnte explizite Zulassung von Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sei deshalb nicht als abschliessende, sondern vielmehr als beispielhafte Aufzählung zu verstehen. So wie der Arealplan vom Zonenplan abweichen könne, könne er dies eben auch vom GEP und vom GGP. Dementsprechend könne aus der unterschiedlichen Bezeichnung der Quartierstrasse im GEP und im Arealplan nichts abgeleitet werden. Dasselbe gelte für die Rüge der Nichteinhaltung der Abstände. So habe das Verwaltungsgericht im Entscheid R 20 56 in Erwägung 5.4 bereits entschieden und festgestellt, dass die Baulinien im Arealplan allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehen und der Strassenabstand gemäss BG I._____ nicht mehr anwendbar sei. 6.3. Die Beschwerdegegnerin 2 brachte vor, mit Blick auf die Erschliessungssituation seien die Ausführungen der Beschwerdeführer unvollständig ausgefallen. So sei der J._____ gemäss geltendem GEP nicht durchgehend als (geplante) Quartierstrasse qualifiziert, vielmehr bestehe zwischen den Signaturen "Quartierstrasse" und "Quartierstrasse geplant" ein als bestehender Fussweg gekennzeichnetes Zwischenstück von ca. 14 m Länge. Bereits die Regierung (RB AH._____) und das Verwaltungsgericht (R 20 56) hätten unmissverständlich festgestellt, dass die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zur Bauparzelle einzig von der S._____ her erfolgen werde. Auch die Frage des einzuhaltenden Strassenabstandes habe das

- 27 - Verwaltungsgericht bereits rechtskräftig entschieden, wonach die Baulinie gemäss Arealplan allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehe. Die überspitzt formalistische Auslegung, dass Baulinien nur im GGP, nicht aber auch im Arealplan festgelegt werden könnten, sei klar abzulehnen. Zudem sei die Gewährleistung der

Verkehrssicherheit auch durch die Kantonspolizei bestätigt worden. Schliesslich sei nicht ersichtlich, wie die Stellungnahme des ARE GR (Noveneingabe) einen Einfluss auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens haben sollte; denn es mache keinen Unterschied, ob es sich hier um eine private oder öffentliche Erschliessung handle. 6.4.1. Der von der Beschwerdegegnerin 2 vor Vorinstanz eingebrachte Situationsplan 1:500 vom 30. November 2021 (vgl. Vernehmlassung vom 10. Januar 2022 [Bgin1-act. 11/3]) zeigt die strassenmässige Erschliessung auf, wie sie im Arealplan vorgesehen ist (vgl. Art. 10 Abs. 1 APB) und vom Verwaltungsgericht (VGU R 20 56 E.5.3) bestätigt wurde. Die Beschwerdegegnerin 2 führte dazu aus, dass die Gemeinde das kurze Stück für die (öffentliche) Erschliessung des motorisierten Verkehrs von der S._____ her erstelle und die Fortsetzung, d.h. Garagenzufahrt, Erschliessung Aussenparkplätze und mögliche Erschliessung MIV für das Haus W._____ entsprechend dem Areal- Gestaltungsplan als private Erschliessung erstelle. Der J._____ diene entsprechend lediglich als Zugang für den Langsamverkehr (Bgin1-act. 11/3 S. 8 f.). 6.4.2. Bei der Prüfung des beanstandeten Bauvorhabens ist grundsätzlich vom Rechtszustand auszugehen, der im Zeitpunkt der Baubewilligung galt (vgl. dazu VGU R 21 99 E.4.8; PVG 2012 Nr. 31 E.3b). Das Verwaltungsgericht hat demnach das zum Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids in Kraft stehende materielle Recht anzuwenden. Folglich ist vorliegend der gültige GEP 2012 vom 7. Dezember 2011 (RB AI._____) massgebend, welcher den J._____

- 28 - gerade nicht als Durchgangsstrasse für den motorisierten Verkehr klassifiziert. Das Verwaltungsgericht hat denn auch mit Urteil vom 9. Dezember 2021 festgestellt, dass der J._____ gemäss GEP gerade nicht als durchgehende Strasse ausgestaltet ist; die Frage, ob der J._____ durchgehend auszugestalten sei, werde durch den rechtskräftig genehmigten Teil des Arealplans vom 1. Mai 2018 beantwortet (VGU R 20 56 E.3.6 und 5.3; vgl. dazu auch RB AG._____ und RB AH._____ [Bg2in-act. 3 S. 13]). Im rechtskräftigen GEP ist ein Abschnitt von 62 m als Quartierstrasse geplant und ein Fussweg bestehend von 3 m Länge ersichtlich. Zusammen mit dem nicht verbindlichen, aber im Sinne einer Entscheidungsgrundlage vorhandenen PMB und dessen Anhängen ("Thesen/Grundsätze als Leitbild für die Arealplanung", der Erschliessungsplan 1:500, die Wohnungsgrundrisse und die Schnitte 1:500) sind im Grundsatz die wesentlichen planerischen Festlegungen für eine konzeptgetreue Umsetzung des Arealplans geschaffen worden (vgl. Vorprüfungsbericht des ARE GR vom 26. April 2017 [Bgin2-act. 5 S. 8 und Bgin2-act. 4]). Gemäss PMB soll der motorisierte Verkehr über den S._____ von Norden her abgewickelt werden; der Langsamverkehr erschliesst die Parzelle L._____ sowohl von Süden vom Dorfkern als auch über den S._____ her. Der bestehende Flurweg hat als Dienstbarkeit "Fussweg" zulasten der Arealplanparzelle bewahrt zu bleiben (vgl. PMB [Bgin2-act. 4 Ziff. 3]). So bestimmt Art. 10 APB als einzige Zufahrt für die Bauparzelle für den motorisierten Verkehr die öffentliche Erschliessung von der S._____ her. 6.4.3. Auch die Stellungnahme des ARE GR vom 31. August 2022 (Bf-act. 14) führt zu keinem anderen Schluss. So bringt die Beschwerdegegnerin 1 in ihrer Stellungnahme zur Noveneingabe vom 6. Oktober 2022 vor, dass der Begriff "private Erschliessung" dahingehend zu verstehen sei, als dass nie davon ausgegangen worden sei, die Nutzungsplanung an

- 29 - Private zu übertragen, sondern lediglich auf die überwiegend private Interessenz an diesem Strassenteil verwiesen worden sei (vgl. Gerichtsakte A8). Folglich liegt auch kein Widerspruch zu Art. 19 Abs. 2 RPG vor, wonach das Gemeinwesen die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen zu erschliessen hat. Demnach ist die

Unterscheidung zwischen öffentlich und privat vorliegend auch nicht massgebend. Schliesslich ist auch darauf hinzuweisen, dass der Arealplan durch die Regierung mit diesem Inhalt genehmigt wurde. 6.5.1. Weiter rügen die Beschwerdeführer 1-5 die Nichteinhaltung der Abstände, so gingen die Vorschriften von Art. 13 und Art. 60 Abs. 1 BG I._____ den Baulinien im Arealplan vor. Nach Art. 60 Abs. 1 BG I._____ haben Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufzuweisen; Offene Autounterstände, Wege und Plätze mit direkter Ausfahrt auf kommunale Strassen hingegen einen Vorplatz von mindestens 2.50 m Länge (kleiner Grenzabstand) und 3 m Breite (Abs. 2). Die Baubehörde kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse davon abweichende Masse gestatten (Abs. 4). 6.5.2. Der Arealplan U._____ ist rechtskräftig genehmigt, dies gilt auch für die darin enthaltenen Erschliessungsfestlegungen (wie Signatur "private Erschliessung", "Zufahrt Garage", "Zufahrt Fussgänger/Abstellplätze Velo" und "öffentliche Erschliessung"; vgl. RB AG._____ [Bgin2-act. 9]). Betreffend das Haus W._____ hielt das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 9. Dezember 2021 fest, dass der Strassenabstand gemäss BG I._____ nicht mehr anwendbar sei, da Baulinien gemäss Art. 55 Abs. 2 Satz 1 KRG allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstands- vorschritten vorgingen, was sich auch aus Art. 17 Abs. 4 letzter Satz BG I._____, wonach der Vorhalt von Bau- und Gestaltungslinien gilt, ergebe. Art. 10 APB bestimme zudem als einzige Zufahrt für die

- 30 - Bauparzelle für den motorisierten Verkehr die öffentliche Erschliessung von der S._____ her. Somit sei der J._____ eben gerade nicht als durchgehend auszugestalten, womit keine Veranlassung für einen Strassenabstand von mindestens 2.50 m beim Haus W._____ bestünde (VGU R 20 56 E.5.4). Das Verwaltungsgericht hielt ausserdem fest, dass die Baulinien allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften und damit u.a. auch Strassenabstandsvorschriften vorgingen. Nicht massgebend sei zudem das KRL (vgl. VGU R 20 56 E.5.4). Schliesslich liegt die Bestätigung der Kantonspolizei vor, dass die Verkehrssicherheit im Bereich der Garagenein- und Ausfahrt der Überbauung entlang des J._____ gewährleistet sei und die erforderlichen Sichtweiten eingehalten würden (vgl. dazu RB AG._____ [Bgin2-act. 9 S. 9]). Diese Schlussfolgerungen haben auch für die vorliegende streitberufene Angelegenheit Geltung. Somit hat die Vorinstanz zu Recht erkannt, dass die Abstandsvorschriften eingehalten seien und die Einstellhalle keinen Vorplatz von 5 m Länge benötige. Aufgrund des Gesagten erübrigen sich weitere Ausführungen zu dieser Rüge. 6.5.3. An diesem Schluss vermag auch der beschwerdeführerische Verweis auf die Stellungnahme des ARE GR vom 31. August 2022 (Bf-act. 14) nichts zu ändern. Die Beschwerdegegnerin 1 sah mit dem Bauprojekt AL 2022-02 die "Erschliessung U._____ Nord, Verkehr, Wasser, Abwasser und Elektrisch auf den Parzellen AB._____ und L._____ " resp. eine öffentliche Erschliessung mittels Quartierstrasse vor (vgl. Baugesuch der Gemeinde F._____ AL 2022-02, publiziert am 7. Februar 2022, abrufbar unter: http://AC._____; letztmals besucht am 27 Juni 2023). Das ARE GR erachtete die BAB-Bewilligungs- voraussetzungen des Bauvorhabens für den Strassenabschnitt von 40.600 m bis zur Einfahrt S._____ (66.163 m) auf der Parzelle L._____ sowie für die Dammböschung auf der Parzelle AD._____ von 12.600 m

- 31 - bis 40.600 m als erfüllt. So sei die Quartierstrasse in diesen Strassenabschnitten GEP-konform nach Art. 45 KRG i.V.m. Art. 20 aKRVO als auch Arealplankonform nach Art. 46 KRG. Keine materiellen Auswirkungen habe dabei, ob die BAB-Bewilligung des Bauvorhabens gestützt auf den GEP oder gestützt auf den Arealplan U._____ erteilt werde.

Das ARE GR befand, der Teilerhalt des AP "private Erschliessung" habe nicht wegen des Vorrangs des GEP gegenüber dem Arealplan, sondern aufgrund Art. 19 Abs. 2 RPG keine Gültigkeit. So liege die ausschliessliche Kompetenz zur Erschliessung von Bauzonen beim Gemeinwesen; diese Kompetenz könne nicht mittels Nutzungsplanung bzw. AP an Private übertragen werden. Das Bauvorhaben werde örtlich nicht durch den Arealplan erfasst, daraus liessen sich keine Rechtsansprüche für eine Strassenbreite von 3.5 m ableiten. Aufgrund des oben Gesagten vermögen auch diese Ausführungen nichts an der Rechtmässigkeit der genehmigten Abstände zu ändern. 7.1. Die Beschwerdeführer 1-5 rügen zudem eine ungenügende Anzahl von Pflichtparkplätzen. Entgegen der Vorinstanz seien die Flächen der "zweckfreien Räume" zur Hauptnutzfläche (HNF) hinzuzurechnen, was unmittelbare Auswirkungen auf die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze habe. Für die neun grossen Wohnungen ergebe sich eine HNF von mehr als 100 m², womit für diese je zwei Parkplätze zu erstellen seien. Das Studio bilde zudem unweigerlich eine separate Wohneinheit und nicht Teil der Wohnung B4-1, wenn der Gang im 4. OG im Haus AA._____ nicht der Wohnung B4-1 zugerechnet werde. Folglich seien zumindest 32 Pflichtparkplätze zu erstellen, womit das Baugesuch dieses Kriterium nicht erfülle. Die Vorinstanz habe sich mit der Rüge bezüglich Ungereimtheiten im Plan "Nutzungsflächen nach SIA 416" nicht befasst, was ebenfalls den Anspruch auf rechtliches Gehör verletze. In den Wohnungen A2-1 und A3-1 sei der Raum neben

- 32 - der grossen Nasszelle mit der Kennzeichnung "WC" (zweite kleine Nasszelle) fälschlicherweise als Nebennutzfläche (NNF) markiert worden. Für die Berechnung der Pflichtparkplätze seien die Flächen mit dieser Kennzeichnung in jedem Fall vielmehr der HNF zuzuordnen. 7.2. Die Beschwerdegegnerin 1 führte dazu aus, die geplanten "zweckfreien Räume" stellten ein neues Phänomen dar, das legislatorisch nicht erfasst sei. Damit obliege der Baubehörde der Entscheid, ob die genannten Räume der HNF oder der NNF zuzuordnen seien. Aus ihrer Sicht stellten die "zweckfreien Räume", die wegen der fehlenden Beheizung und ihrer Lage ausserhalb des Wärmeperimeters nur saisonal und auch dort nur eingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbar seien, vorliegend NNF dar. Insofern stellten diese Flächen lediglich Ergänzungen zu den beheizten HNF dar. Die Beschwerdegegnerin 1 bestritt auch die beschwerdeführerische Behauptung, das Studio (ohne Kocheinrichtung) neben der Wohnung B4-1 sei unzulässigerweise jener zugerechnet worden. Nicht nachvollziehbar sei auch die Schlussfolgerung, dass die Zuweisung des Ganges im 4. OG zur Verkehrsfläche unweigerlich dazu führen müsse, dass die jenseits des Ganges gelegenen Wohnflächen als separate Wohnung zu betrachten seien; sei die Wohnung B4-1 doch die einzige Wohnung im 4. OG, die den Korridor somit alleine benützen würde. Selbst bei einer Hinzurechnung der Fläche des Ganges als HNF der Wohnung B4-1 bliebe deren Fläche unter 100 m² und damit kein zusätzlicher Parkplatz erforderlich. Die Beschwerdegegnerin 1 zeigte sich zudem mit der Behauptung der Beschwerdeführer, im Plan "Nutzungsfläche nach SIA 416" bestünden Ungereimtheiten und es sei das rechtliche Gehör missachtet worden, nicht einverstanden. Die einzige Ungereimtheit liege darin, dass die Baubehörde im Bewilligungsverfahren die falsche Kolorierung (violett anstatt grün) der kleinen Toiletten in den Wohnungen A2-1 und A3-1 im Plan "Nutzungsfläche nach SIA 416"

- 33 - übersehen habe. Die massgeblichen Berechnungen der HNF und der NNF seien hingegen korrekt erfolgt. Die Beschwerdeführer hätten dies auch ohne Hinweis durch die Baubehörde im Bauentscheid ohne Weiteres entdecken können. Zudem werde die

Rechtslage im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ohne Rechtsnachteil für die Beschwerdeführer nochmals überprüft. 7.3. Die Beschwerdegegnerin 2 führte ihrerseits dazu aus, der Rüge der Beschwerdeführer, es würde die erforderliche Anzahl Pflichtparkplätze unterschritten, könne nicht gefolgt werden. Die unbeheizten und ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegenden "zweckfreien Räume" bzw. "Lauben" dienten lediglich einer ergänzenden Nutzung, wie dies etwa bei Estrich- und Kellerräumen, Abstellräumen oder Saunas der Fall sei, eine Wohnnutzung sei nur zeitweise möglich. Die Einteilung dieser Räume zur NNF sei deshalb zu Recht ergangen. Weiter gehörten die durch den Gang von den anderen Räumen der Wohnung B4-1 getrennten Zimmer (Schlafzimmer, Bad) ebenfalls zur Wohnung B4-1. Beim Gang handle es sich um eine Erschliessungs- bzw. Verkehrsfläche (16.90 m²). Schliesslich sei die HNF von 80.70 m² der Wohnungen A2-1 und A3-1 korrekt angegeben worden, einzig die kleinen Toiletten in den Plänen falsch koloriert worden. 7.4.1. Umstritten ist vorliegend einerseits, ob die gemäss Baugesuch "zweckfreien Räume" bzw. Lauben zur HNF oder zur NNF hinzuzurechnen sind, was allenfalls Auswirkungen auf die Anzahl der Pflichtabstellplätze hat. Nach kommunalem Recht hat die Bauherrschaft bei neuen Gebäuden, die zusätzlichen Verkehr erwarten lassen, auf eigenem Boden während des ganzen Jahrs zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten (Art. 61 Abs. 1 BG I. _____). Bei Wohngebäuden ist grundsätzlich ein Pflichtparkplatz pro Wohnung bis 100 m² Hauptnutzfläche, darüber zwei Plätze bereitzustellen. Für

- 34 - Gebäude ab vier Wohneinheiten sind ■ der Parkplätze unterirdisch oder im Innern des Gebäudes zu erstellen (Art. 61 Abs. 2 und 3 BG I. _____). 7.4.2. HNF sind diejenigen Flächen eines Geschosses, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dienen. Bei Wohnhäusern sind dies beispielsweise die Wohnräume, die Küche, das Bad und das WC. Zusammen mit den Nebennutzflächen, den Verkehrsflächen, den Funktionsflächen und den Konstruktionsflächen bilden sie die sogenannte Geschossfläche (siehe dazu SIA-Norm 416; Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014 2287, 2310). Die NNF ist der Teil der Nutzfläche (NF), welcher die HNF zur NF ergänzt; sie ist je nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Darunter fallen z.B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrträume (vgl. Wegleitung des ARE GR zum Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2020 [MBauG2020], Anhang 1 – Definitionen und Begriffe mit Skizzen und Erläuterungen; abrufbar unter: <https://www.gr.ch>

/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Anhang1_de.pdf; letztmals besucht am 27. Juni 2023). 7.4.3. Wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht anführen, ist die Aufzählung der Objekte, die unter die NNF fallen, nicht abschliessend; so klassifizierte das Verwaltungsgericht im Urteil R 15 18 vom 24. September 2015 E.5c eine Sauna als NNF, da diese nicht der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes (i.c. Wohnhaus) im engeren Sinne diene (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1033/2020 vom 9. Dezember 2021 E.4.6.1). Gemäss Projektbericht des Architekten V. _____ vom 21. Dezember 2020 sollen die "zweckfreien Räume" einer Vielfalt von Nutzungen dienen, so als Abstellraum, Arbeitsraum und als offene oder geschlossene Laube. Die Nutzung

- 35 - werde bestimmt durch das Licht, das Wetter und die Temperaturen (vgl. Bgin1-act. 4/3). Im Anhang zu den baurechtlichen Vorgaben (Bgin1-act. 4/1) wird der Begriff "Laube" näher erklärt. Demnach handelt es sich bei den Lauben (ital. Loggia) um nicht beheizte,

zweckfreie, überdachte und im Jahresverlauf meist offene Räume, die ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen. Deren Nutzungsmöglichkeit ist stark von den Temperaturen abhängig, eine Wohnraumnutzung nur eingeschränkt möglich. Ohne Einschränkung ist hingegen die Nutzung als Abstellraum/Lager oder Werkstatt möglich. Gemäss Wohnungs-Bewertungssystem (WBS) des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) können sog. Zwischenzonen, die sich im Übergang von innen und aussen befinden, dem Aussenbereich zugerechnet werden. Darunter fallen z.B. Windfänge, Wintergärten oder Jahreszeiten-Zimmer. Zu den Aussenbereichen sind u.a. Balkone, Terrassen, Garten oder Dachgärten zu zählen (vgl. Bgin1-act. 4/3 Ziff. 2: abrufbar unter:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/wohnungs-bewertungs-system-wbs.html>, S. 18 f.; vgl. auch

<https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar>; letztmals besucht am 27. Juni 2023).

Aus dem Gesagten erhellt, dass die vorliegenden, ausserhalb des Dämmperimeters liegenden Lauben vergleichbar mit sog. Zwischenzonen sind, dienen sie doch nicht der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne, sondern vielmehr einer ergänzenden Nutzung. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts erweist sich die Klassifizierung der "zweckfreien Räume" als NNF als rechtens. Somit ergibt sich daraus auch keine Erhöhung der erforderlichen Pflichtparkplätze. 7.4.4. Auch die Rüge, dass es sich bei den durch einen Gang von den übrigen Räumen der Wohnung B4-1 getrennten Räumen um eine separate Wohnung handle, geht ins Leere. So kann diesbezüglich den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 gefolgt werden, wonach die

- 36 - beiden separaten Räume (Schlafzimmer und Bad) über keine Kochgelegenheit verfügen und demnach nicht als Wohnung gezählt werden können (vgl. Gerichtsakte A3). So wird unter Wohnung im engeren Sinne eine Gesamtheit von Räumen verstanden, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, eine bauliche Einheit bilden, einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben, über eine Kocheinrichtung verfügen und kein Fahrnis bilden (vgl. Art. 2 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen [ZWG]; ALIG, Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes [ZWG], in: Jusletter 30. Mai 2016). 7.4.5. Ebenso erweist sich die Rüge, die Vorinstanz habe sich mit den Ungereimtheiten im Plan "Nutzungsflächen nach SIA 416" nicht befasst, was ebenfalls den Anspruch auf rechtliches Gehör verletze, als unbegründet. So ist aus den Plänen ("Nutzungsfläche nach SIA 416" vom 4. Oktober 2021 [Bgin1-act. 3/2]) klar ersichtlich, dass die kleineren Toiletten falsch koloriert wiedergegeben wurden, d.h. violett (NNF) anstatt grün (HNF) (siehe dazu den korrigierten Plan "Nutzungsfläche nach SIA 416" vom 20. Juni 2022 [Bgin2-act. 10]). Trotzdem wurden die HNF der besagten Wohnungen mit 80.7 m² korrekt angegeben, so dass diese Falschkolorierung faktisch keine Auswirkungen hat. Zudem kann dabei von einem offensichtlichen Versehen ausgegangen werden, wurden die kleineren Toiletten in den übrigen Wohnungen doch korrekt koloriert abgebildet. 7.5. Nach dem Gesagten erweisen sich die angefochtenen Entscheide vom 7. März 2022, mitgeteilt am 20. April 2022, als rechtens, womit die Beschwerde abzuweisen ist. 8.1. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Gerichtskosten zulasten der unterliegenden Partei (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird auf

- 37 - CHF 4'000.-- festgesetzt und ist den Beschwerdeführern 1-5 aufzuerlegen. 8.2. Die Beschwerdeführer 1-5 werden bei diesem Verfahrensausgang verpflichtet, die Beschwerdegegnerin 2 für ihren Aufwand gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG aussergerichtlich zu

entschädigen. Für deren Bemessung kann auf den vom Rechtsvertreter gemachten Aufwand von insgesamt 22.5 Stunden resp. den Betrag von CHF 6'332.30 gemäss Kostennote vom 25. Oktober 2022 abgestellt werden (vgl. Gerichtsakten F2). Damit haben die Beschwerdeführer 1-5 der Beschwerdegegnerin 2 für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 6'332.30 (inkl. MWST) zu bezahlen. 8.3. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Von dieser Regel abzuweichen, besteht hier kein Anlass.

- 38 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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