

GR_GERICHTE R 2013 129 vom 5. November 2013

GR Gerichte, 2013-11-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_129

FR: GR_GERICHTE R 2013 129 du 5 novembre 2013

IT: GR_GERICHTE R 2013 129 del 5 novembre 2013

Regeste

Baubewilligung (Verfahren) | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 21. Januar 2013 nahm das C._____ AG Stellung zum Schreiben der Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ vom 19. Januar 2013. Dabei bestätigte das C._____ AG, dass das Baugesuch vom 3. Dezember 2012 zu Recht im Meldeverfahren behandelt worden sei.

E. 6

Mit Schreiben vom 29. Januar 2013 bediente die Gemeinde die Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ mit dem Baubewilligungsgesuch vom 3. Dezember 2013 sowie den dazugehörigen Plänen.

E. 7

Am 1. Februar 2013 teilte die Gemeinde der C._____ AG mit, dass das mit Bauentscheid vom 17. Dezember 2012 bewilligte Fotostudio auch

- 4 - gastwirtschaftlich genutzt werde; dies gehe nicht nur über die Baubewilligung hinaus, sondern ziehe auch zusätzliche Immissionen nach sich. Daher könne der Bauentscheid vom 17. Dezember 2012 nicht einfach im Sinne des Schreibens der F._____ GmbH vom 19. Januar 2013 geändert werden. Für diese weitergehende Nutzung sei ein neues Baugesuch einzureichen, welches im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu behandeln sein werde.

E. 8

Mit Schreiben vom 1. Februar 2013 ergänzte und präzierte die C._____ AG ihre Eingabe vom 21. Januar 2013 dahingehend, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ mit Schreiben vom 10. Januar 2013 keine Einsprache erhoben habe; vielmehr habe sie lediglich Einsicht in die Baubewilligungsakten beantragt. Dadurch sei das Baubewilligungsverfahren indes nicht wieder aufgelebt. Im Weiteren machte die C._____ AG geltend, das Baugesuch vom 3. Dezember 2012 sei zu Recht im Meldeverfahren behandelt worden. Es verhalte sich nämlich so, dass die Umsetzung keine baulichen Massnahmen zur Folge gehabt habe und im Übrigen auch zonenkonform sei. Zudem sei die Garage bereits vorher gewerblich genutzt worden, weshalb sich die Ausnützung nicht geändert habe. Überdies gebe es auch keine Verkehrsbelastung oder Lärmbelastungen.

E. 9

Am 25. Februar 2013 erhoben A._____ sowie B._____ gegen den Bauentscheid der Gemeinde Y._____ vom 17. Dezember 2012 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Bauentscheides und die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens für die bereits realisierte Umnutzung und die baulichen Massnahmen an der Garage auf Parzelle Nr. 33. Zur Begründung wurde geltend gemacht, Ende Dezember 2012 seien die Bewohner der Villa E._____ durch unzumutbare Immissionen

- 5 - auf der Nachbarparzelle Nr. 33 belästigt worden. Zudem würden brennende Lichtfackeln und Lichterquellen die Zufahrt zur Villa E._____ verunmöglichen. Eine Rückfrage beim Bauamt habe ergeben, dass die Umnutzung der auf Parzelle Nr. 33 befindlichen Garage in ein Fotostudio im Meldeverfahren bewilligt worden sei. Das Meldeverfahren sei im vorliegenden Fall jedoch nicht zulässig. Es verhalte sich nämlich so, dass die umgestaltete Eingangspartie der Garage gegen aussen in Erscheinung trete. Ferner seien Einstellplätze für Motorfahrzeuge nicht AZ-pflichtig, während dies für Gewerberäume der Fall sei. Überdies sei die Umnutzung parkplatzrelevant. Die erforderlichen zwei Parkplätze seien indessen nicht nachgewiesen. Abschliessend wurde vorgebracht, dass im vorliegenden Fall mit Einsprachen zu rechnen gewesen sei. Mithin hätte das ordentliche Baubewilligungsverfahren und nicht das Meldeverfahren durchgeführt werden müssen.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 13. März 2013 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf die Stellung eines Antrages. Zur Begründung führte sie aus, Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens hätte von Anfang an die Umnutzung der Garage in ein Fotostudio gebildet. Diese geringfügige Nutzungsänderung habe grundsätzlich im Meldeverfahren stattfinden dürfen. Es sei jedoch auch eine andere Auffassung vertretbar. Die Beantwortung dieser Frage könne indessen offen gelassen werden. Entgegen den nachträglich bekundeten Absichten sei es der Baugesuchstellerin nämlich gar nicht um die blosser Umnutzung der Garage in ein Fotostudio gegangen; vielmehr sei von Anfang an eine viel breitere Nutzung der Garage vorgesehen gewesen. Dies beweise das Begehren der F._____ GmbH vom 19. Januar 2013, mit welchem beantragt worden sei, den Bauentscheid vom 17. Dezember 2012 dahingehend anzupassen, dass die Zeichnung „Fotostudio“ durch „F._____ GmbH – Concept Store, nebst integrierten Dienstleistungen in den Bereichen Fotografie, Grafikdesign und

- 6 - Gastronomie, ferner die Darbietung einer Plattform für Kunst, Mode und Events“ ersetzt werde. Während sich die Anwendung des Meldeverfahrens bei der blossen Umnutzung der Garage in ein Fotostudio noch begründen lasse, gelte das nicht mehr für die Umnutzung der Garage in ein Gastronomie-, Kunst-, Mode- und Eventlokal. Eine solche Zweckänderung stelle zweifellos kein untergeordnetes Bauvorhaben mehr dar, bei welchem nicht mit Einsprachen zu rechnen sei. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Meldeverfahrens seien im vorliegenden Fall somit nicht erfüllt, weshalb ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. Mit Schreiben vom 1. Februar 2013 habe sich das Bauamt klar in diese Richtung geäussert und die Baugesuchstellerin aufgefordert, ein neues Baugesuch für die vorgesehene breitere Nutzung der Garage einzureichen. Dieser Aufforderung sei die Baugesuchstellerin bis heute jedoch nicht nachgekommen.

E. 11

Am 3. April 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin 2, auf die Beschwerde vom 25. Februar 2013 sei nicht einzutreten; eventualiter sei sie abzuweisen. Zur Begründung machte die Beschwerdegegnerin 2 in formeller Hinsicht geltend, die von den Beschwerdeführern am 25. Februar 2013 erhobene Beschwerde sei nicht fristgerecht eingereicht worden. Der angefochtene Bauentscheid vom 17. Dezember 2012 sei ihr am 22. Dezember 2012 zugestellt worden. Unter Berücksichtigung der Gerichtsferien sei die Frist zur Einreichung der Beschwerde somit am 1. Februar 2013 abgelaufen. Ferner machte die Beschwerdegegnerin 2 geltend, durch den angefochtenen Bauentscheid vom 17. Dezember 2012 erwachse den Beschwerdeführern kein praktischer Nachteil. So hätten die Beschwerdeführer kein ausschliessliches Benützungsrecht am Zufahrtsweg zur Villa E._____. Ferner werde die Zufahrt zur Villa E._____ ohne hin durch Transportfahrzeuge von Lieferanten des Restaurants G._____ beeinträchtigt; dies sei seit 150 Jahren so. Dass den Beschwerdeführern

- 7 - aus dem angefochtenen Bauentscheid ein praktischer Nachteil erwachsen sei, sei von ihnen auch nicht substantiiert dargelegt worden. Mithin seien die Beschwerdeführer zur Erhebung der Beschwerde nicht legitimiert. In materieller Hinsicht brachte die Beschwerdegegnerin 2 vor, bei der Umnutzung einer Garage in einen Concept Store handle es sich um eine geringfügige Projektänderung. Zudem seien für die Umnutzung der Garage in einen Concept Store samt Fotostudio nur geringfügige bauliche Massnahmen erforderlich gewesen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten würden. Im Weiteren gebe es im inneren Dorfkern keine Ausnutzungsziffer und es gelte dort die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Umnutzung der Garage in einen Concept Store sei somit zonenkonform. Überdies stünden für das bewilligte Ladenlokal genügend Parkplätze zur Verfügung und zu einer Veränderung der Verkehrsbelastung komme es auch nicht. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Schlafzimmer der Beschwerdeführer nicht zur Via H._____ hin ausgerichtet seien. Allfällige Lärmbelästigungen könnten deshalb gar nicht wahrgenommen werden; dies habe umso mehr zu gelten, als davon ausgegangen werden könne, dass die Fenster- und Mauerisolation der Villa E._____ einem sehr hohen Qualitätsstandard entspreche.

E. 12

Mit Schreiben vom 8. Mai 2013 verzichteten die Beschwerdeführer auf die Einreichung einer Replik zur Vernehmlassung der Gemeinde vom

E. 13

Mit Replik vom 8. Mai 2013 nahmen die Beschwerdeführer Stellung zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 vom 3. April 2013. Darin hielten die Beschwerdeführer vollumfänglich an ihren Anträgen fest. Ergänzend brachten sie vor, dass sie durch den Betrieb der unmittelbar benachbarten und umgenutzten Garage in ihrer Nachtruhe gestört seien. Zudem sei die Zufahrt zur Villa E._____ beeinträchtigt. Daraus ergebe

- 8 - sich, dass sie zur Erhebung der Beschwerde legitimiert seien. Ferner machten die Beschwerdeführer geltend, dass ihnen der angefochtene Bauentscheid mit Schreiben des Bauamtes vom 29. Januar 2013 zur Kenntnis gebracht worden sei. Da die Beschwerdefrist nicht mit der Mitteilung des angefochtenen Entscheides, sondern mit dessen Kenntnisnahme beginne, sei die Beschwerde vom 25. Februar 2013 rechtzeitig erhoben worden. Überdies brachten die Beschwerdeführer vor, dass es nicht rechtens wäre, das Baugesuch vom 3. Dezember 2012 im vorliegenden Beschwerdeverfahren soweit zu ergänzen und

abzuändern, dass es be- handelt werden könne; schliesslich seien durch die unterbliebene Publika- tion auch andere Einsprachelegitimierte in ihren Rechten verletzt worden.

E. 14

Mit Duplik vom 12. Juni 2013 hielt die Beschwerdegegnerin 2 an ihren Anträgen fest. Ergänzend wurde geltend gemacht, dass an vorliegendem Beschwerdeverfahren nicht alle Stockwerkeigentümer beteiligt seien. Of- fenbar seien die Lärmbelästigungen nicht derart intensiv wie von den Be- schwerdeführern behauptet.

E. 15

Am 4. Juli 2013 nahmen die Beschwerdeführer Stellung zu der von der Beschwerdegegnerin 2 eingereichten Duplik vom 12. Juni 2013. Darin wurde vorgebracht, dass ausser einer Stockwerkeigentümerin sich alle Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft E._____ am Beschwer- deverfahren beteiligt hätten. Diese Mitglieder verfügten über die Mehrheit am Stockwerkeigentum und an den Parkplätzen. Zudem sei für die Ab- wehr solcher nachbarlicher Immissionen ohnehin jeder Stockwerkei- gentümer einzeln legitimiert. Im Weiteren machten die Beschwerdeführer geltend, selbst wenn das Bauvorhaben zonen- und gesetzeskonform wä- re, würde es die Voraussetzungen für eine Abwicklung im Meldeverfahren nicht erfüllen.

- 9 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

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