

GR_GERICHTE R 2020 26 vom 13. September 2022

GR Gerichte, 2022-09-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_26

FR: GR_GERICHTE R 2020 26 du 13 septembre 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 26 del 13 settembre 2022

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Per 1. Januar 2018 fusionierten die politischen Gemeinden E._____ und F._____ gestützt auf das Gemeindegesetz des Kantons Graubünden zur Gemeinde C._____. Gemäss an der Gemeindeversammlung genehmigtem Fusionsvertrag beabsichtigte die neue Gemeinde, ihre Gesetzgebung so rasch als möglich zu vereinheitlichen. Bis zur Inkraftsetzung von neuem Recht blieb für das Gebiet der bisherigen Gemeinden deren bisheriges Recht anwendbar.

E. 1.1

Anfechtungsobjekt des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ist der Entscheid des Gemeindevorstands C._____ vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, womit dieser die Beschwerde der Beschwerdeführer gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Baubehörde C._____ abwies (vgl. Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 2, Akten der Beschwerdegegnerin [Bgin-act.] 10). Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG, BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegend angefochtene kommunale Entscheid vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Als formelle und materielle Adressaten des angefochtenen Entscheides und je hälftige Miteigentümer der an die Parzelle G._____ des Beschwerdegegners angrenzenden Parzelle J._____ sind die unmittelbar benachbarten Beschwerdeführer

- 7 - berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeführung legitimiert sind (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten (vgl. die Ausnahme in Erwägung 1.4).

E. 1.2

Angefochten ist auch der Entscheid der Baubehörde C._____ vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019. Vorab gilt es zu prüfen, ob die angefochtenen Entscheide durch die sachlich zuständigen Behörden ergangen sind. Die bisherigen Gemeinden E._____ und F._____ fusionierten per 1. Januar 2018 zur Gemeinde C._____. Das Baugesetz der (bisherigen) Gemeinde E._____ aus den Jahren 1993/1994 (nachfolgend

BG), welches mangels Vereinheitlichung der Gesetzgebung der neuen Gemeinde C._____ noch immer Anwendung findet (vgl. Fusionsvertrag vom 31. März 2017, von der Regierung genehmigt am 15. Mai 2017), sieht in Art. 99 Abs. 1 BG vor, dass die Baubehörde nach Ablauf der Einsprachefrist den schriftlichen Baubescheid erlässt, wobei darin auch über allfällige Einsprachen entschieden wird. Baubehörde im Sinne dieser Regelung ist gemäss Art. 3 Abs. 1 BG der Gemeindevorstand, dem die Baukommission beratend zur Seite steht (Art. 3 Abs. 2 BG). Beschlüsse und Verfügungen der Baubehörde aufgrund des BG oder der darauf beruhenden Erlasse können innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Rekurs beim Verwaltungsgericht angefochten werden (Art. 106 Abs. 2 BG). Das BG der (bisherigen) Gemeinde E._____ sieht damit beim Entscheid über ein Baugesuch auf kommunaler Ebene einzig die Zuständigkeit des Gemeindevorstands vor. Nach Art. 52 f. der Verfassung der Gemeinde C._____ vom 25. Juni 2017 bzw. 27. September 2020 (Teilrevision; in Kraft seit 1. Januar 2018 bzw. 1. Januar 2021) besteht die Baubehörde C._____ aus drei Mitgliedern, der zuständige Departementsvorsteher des Gemeindevorstands amtiert als deren Präsident. Die Bau-

- 8 - behörde entscheidet erstinstanzlich über Baugesuche und vollzieht die ihr durch das Baugesetz zugewiesenen Aufgaben.

E. 1.3

Vorliegend hat zunächst am 30. August 2019 die Baubehörde C._____ über das Baugesuch und die ergangene Einsprache vom 10. Mai 2019 entschieden (vgl. Bau- und Einspracheentscheid, Bgin-act. 7). Die dagegen erhobene Beschwerde wies der Gemeindevorstand C._____ mit (angefochtenem) Entscheid vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, ab. Die Baubehörde der Gemeinde C._____ sah als Rechtsmittel gegen ihren Entscheid die Beschwerde an den Gemeindevorstand vor: "Art. 106 Abs. 3 BG sowie Art. 14 Abs. 2 und Art. 50 Abs. 2 Gemeindeverfassung [Anm. des Gerichts: der bisherigen Gemeinde E._____], welche diesbezüglich gegenüber Art. 99 Abs. 1 i.V.m. Art. 3 BG vorgehen; vgl. dazu das Urteil des Verwaltungsgerichts R 13 52, R 13 141 und 142 vom 25. Februar 2014". Damit lehnte sich die neue Gemeinde C._____ betreffend das Organisationsrecht bzw. den kommunalen Instanzenzug an die Vorschriften des Baugesetzes der bisherigen Gemeinde F._____ (Art. 93 Abs. 2 i.V.m. Art. 4) an, wonach Beschlüsse, Verfügungen und Anordnungen der Baubehörde oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des Baugesetzes innert 20 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Gemeindevorstand angefochten werden können. Eine solche Praxis rechtfertigt sich mit Blick auf die Behördenorganisation gemäss neuer Verfassung und insbesondere hinsichtlich Zusammensetzung und Aufgaben der Baubehörde auch nach dem Zusammenschluss zur neuen Gemeinde C._____, zumindest längstens bis zur Vereinheitlichung von deren Gesetzgebung, so dass der kommunale Rechtsmittelinstanzenzug nicht zu beanstanden ist (vgl. dazu PVG 2014 Nr. 23 E.2f/dd).

E. 1.4

Soweit die Beschwerdeführer die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids der Baubehörde C._____ vom 30. August, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019 (vgl. Bf-act. 6, Bgin-act. 7), beantragen, kann darauf nicht eingetreten werden. Die Entscheide der Baubehörde C._____ sind

- 9 - vielmehr durch den (Beschwerde-)Entscheid des Gemeindevorstands C._____ vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, ersetzt worden, womit auch die Baubewilligung

bestätigt wurde, und gelten als inhaltlich mitan- gefochten (Devolutiveffekt des Rechtsmittels; vgl. BGE 136 II 539 E.1.2, 134 II 142 E.1.4, je mit Hinweis; Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2018 vom 3. Juli 2019 E.1.1; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 18 63 vom 7. Mai 2019 E.1.2).

E. 2

Am 27. März 2019 reichte D._____ (Bauherrschaft) bei der Gemeinde C._____ das Gesuch um Abbruch der bestehenden Gebäude auf der Pa- rzelle G._____ in der Wohnzone H._____, Quartierplangebiet I._____, und die Erstellung eines neuen Ferienhauses sowie eines auch für die Parkie- rung zu nutzenden Nebengebäudes (mit Sauna und Abstellräumen) ein. Das Baugesuch wurde amtlich publiziert und öffentlich aufgelegt.

E. 2.1

Nach Art. 51 Abs. 2 VRG können die Parteien Rechtsbegehren, die sie im vorinstanzlichen Verfahren gestellt haben, nicht ausdehnen. Die herr- schende Gerichtspraxis leitete das Verbot der Erweiterung der Rechtsbe- gehren im zweiten Schriftenwechsel aus Art. 55 Abs. 1 des per 1. Januar 2007 durch das VRG abgelösten Verwaltungsgerichtsgesetzes (aVGG) ab (vgl. Entscheide des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGE] 252/74 vom 9. Juli 1974 und VGE 254/73 vom 4. Juni 1974). Selbiges muss unter der Geltung des praktisch gleichlautenden Art. 52 Abs. 1 VRG gelten. Dies bedeutet, dass im (verwaltungsgerichtlichen) Beschwerdever- fahren nicht mehr beantragt werden kann, als vor der Vorinstanz geltend gemacht worden ist. Das Vorbringen neuer Begründungen, welche das ursprünglich gestellte Rechtsbegehren zu stützen vermögen, ist hingegen grundsätzlich zulässig (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2C_984/2012 vom 21. März 2013 E.2.4, mit weiteren Hinweisen; PVG 2011 Nr. 14, PVG 1994 Nr. 77; VGU R 12 181 vom 28. Februar 2013 E.1a, A 2010 50 vom 5. April 2011 E.4b; vgl. hierzu auch DONATSCH, in: Griffel (Hrsg.), Kommen- tar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20a Rz. 1 f. und 9 ff.). Wenn allerdings mit einer neuen Rechtsbehauptung nicht bloss eine andere Rechtsauffassung, son- dern eine eigentliche Änderung der Klage bzw. eine Änderung des Streit- gegenstandes im Beschwerdeverfahren einhergeht, erscheint dies un- zulässig (vgl. BGE 100 Ib 119 betreffend das bundesgerichtliche Verfah- ren).

- 10 -

E. 2.2

Die Beschwerdeführer beantragten im Beschwerdeverfahren vor dem Ge- meindevorstand der Beschwerdegegnerin primär die Aufhebung des Bau- und Einspracheentscheids der Baubehörde vom 30. August 2019 und die Verweigerung der Baubewilligung. Sie monierten in jenem Verfahren in materieller Hinsicht – mit der nachfolgend erwähnten Ausnahme – diesel- ben Verstösse (Art. 46 BG und Art. 73 KRG, Art. 52 BG und Art. 12 QPV, Art. 14 QPV, Art. 15 QPV, Art. 54 BG und Art. 13 QPV, Art. 90 Abs. 1 BG, Art. 40 Abs. 3 BG und Art. 11 Abs. 1 QPV, sowie Art. 38 und Art. 40 Abs. 2 BG), wie in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (vgl. Bgin-act. 9). In der Beschwerde vom 26. März 2020 an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bringen die Beschwer- deführer nun – nebst den bisherigen Rügen – die neue (materielle) Rüge des Verstosses gegen Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Zweitwoh- nungen (ZWG; SR 702) vor. Dadurch haben sie indes das Rechtsbegeh- ren nicht im Sinne von Art. 51 Abs. 2 VRG ausgedehnt, da es sich dabei lediglich um eine zulässige Erweiterung ihrer

Begründung handelt (vgl. dazu VGU A 19 27 vom 25. August 2020 E.2.1, R 18 83 vom 14. Juli 2020 E.2.2, R 18 94 vom 20. Oktober 2020 E.2). 3. Vorliegend gilt es zu prüfen, ob das Baugesuch des Beschwerdegegners betreffend den Abbruch der bestehenden altrechtlichen Liegenschaft und den Neubau eines Wohnhauses mit einer Nebenbaute auf der Parzelle G._____ zu Recht bewilligt wurde. Nicht bestritten wird, dass es sich dabei um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelt. Dementsprechend reichte der Beschwerdegegners am 27. März 2019 ein Baugesuch bei der Beschwerdegegnerin ein und diese führte das ordentliche Baubewilligungsverfahren in Nachachtung von Art. 92 Abs. 3 Satz 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) i.V.m. Art. 41 ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) mit öffentlicher Auflage vom 11. April 2019 bis 10. Mai 2019 und der Behandlung der eingegangenen Einsprache durch,

- 11 - wobei das Bauvorhaben mit Entscheid vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019, schliesslich unter Auflagen und Bedingungen bewilligt und die dagegen erhobene Einsprache, soweit darauf einzutreten war, im Wesentlichen abgewiesen wurde (vgl. Bf-act. 6; Bgin-act. 7).

E. 3

Mit Eingabe vom 9. Mai 2019 erhoben A._____ und B._____ dagegen Einsprache und beantragten, es sei die Bewilligung für das Baugesuch zu verweigern.

E. 3.1

Voraussetzung für die Erteilung der nachgesuchten Baubewilligung ist gemäss Art. 22 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) – neben der Übereinstimmung der Baute mit dem Zweck der Nutzungszone sowie einer hinreichenden Erschliessung (siehe Art. 22 Abs. 2 RPG) – auch die Einhaltung der übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts sowie des kantonalen Rechts. Für die Bewilligung eines Bauvorhabens im Sinne von Art. 86 KRG wird vorausgesetzt, dass alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind. Unter das in Art. 22 Abs. 3 RPG vorbehaltene bzw. in Art. 89 Abs. 1 KRG genannte und einzuhaltende eidgenössische Recht fällt namentlich auch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702). Widerspricht ein Bauvorhaben den einschlägigen Bestimmungen des ZWG, erwiese es sich in der beantragten Form und Ausgestaltung als nicht bewilligungsfähig, so dass die Baubewilligung zu verweigern wäre (Art. 1 und Art. 20 ZWG; vgl. zum Ganzen HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 357 ff.; RUCH, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 22 Rz. 94 und 116; vgl. auch Urteile des Bundesgerichts 1C_111/2020 vom 11. August 2021 E.2 ff.; 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E.3.2 ff., 1C_265/2017 vom 25. Juni 2018 E.2 ff.).

E. 3.2

Das Bauvorhaben des Beschwerdegegners kann – wie nachfolgend aufgezeigt wird – bereits aufgrund des Verstosses gegen das ZWG nicht bewilligt werden.

- 12 -

E. 3.3

Die Beschwerdeführer monieren, dass das Baugesuch gegen die Voraussetzungen von Art. 11 Abs. 2 ZWG verstosse, indem es sich nicht an die bestehende Hauptnutzfläche (nachfolgend HNF) von 65 m² halte, wenn sie diese um 19.5 m² auf 85 m² erweitere und die HNF zudem durch die neue Ausrichtung des Gebäudes mehr als geringfügig verschoben werde. Der Grundriss der neuen Wohnung weiche massiv vom bisherigen ab, weise das Ferienhaus doch mit der Erweiterung der Nutzfläche ein erheblich grösseres Volumen auf, so dass das Bauvorhaben mit dem bisherigen Charakter der bestehenden HNF nichts mehr gemein habe. Damit sei der erheblich abweichende Grundriss mit den Voraussetzungen einer geringfügigen Standortverschiebung nicht vereinbar. Zudem sei die Sauna im Nebengebäude mit einer Fläche von 8.2 m² nicht bei der Berechnung der HNF berücksichtigt worden, womit selbst eine Erweiterung von 30 Prozent nicht eingehalten würde. Weiter erwiesen sich die Baugesuchunterlagen als unvollständig, fehle doch in den eingereichten Plänen zur bisherigen Wohnung die Zweckbestimmung der einzelnen Räume.

E. 3.4

Die Baubehörde der Beschwerdegegnerin erwog in ihrem Bau- und Einspracheentscheid vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019, gemäss Art. 11 Abs. 2 und Abs. 3 ZWG dürften altrechtliche Wohnungen abgebrochen, wiederaufgebaut und um 30 Prozent erweitert werden, so dass vorliegend das ZWG nicht verletzt und die neue Wohnung weiterhin als Ferienwohnung ohne Nutzungsaufgabe benutzt werden dürfe (vgl. Bgin-act. 7 S. 2). Die Beschwerdegegnerin erachtete in ihrer Vernehmlassung, u.a. gestützt auf den ergangenen Entscheid des Verwaltungsgerichts Graubünden R 18 18 vom 12. Juli 2019, die Erweiterung auch im Rahmen eines Wiederaufbaus als erlaubt. Auch zur Rüge, der geplante Neubau wahre die nach Art. 11 Abs. 2 ZWG nötige Identität mit dem bestehenden Gebäude nicht, verwies die Beschwerdegegnerin auf den angeführten verwaltungsgerichtlichen Entscheid und führte dazu aus, dass das geplante Gebäude am selben Standort errichtet werden solle,

- 13 - wie das bestehende und dabei der Grundriss der altrechtlichen Wohnung praktisch vollständig überlagert werde. Betreffend die Rüge, wonach die Sauna zu Unrecht bei der Berechnung der HNF nicht berücksichtigt worden sei, führte sie an, dass im Sinne der Definition der SIA-Norm 416 dazu nur diejenigen Flächen, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Wohngebäudes im engeren Sinne dienten, gezählt würden. Auch nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. VGU R 15 18 vom 24. September 2015) handle es sich bei der Sauna lediglich um eine Nebennutzfläche im Sinne dieser Norm.

E. 3.5

Das ZWG regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Bei der Gemeinde C._____ handelt es sich unstreitig um eine Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (vgl. Karte der Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent des kantonalen Departements für Volkswirtschaft und Soziales, abrufbar unter: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Projekte/zweitwohnungen/Seiten/default.aspx>, letztmals besucht am 13. September 2022). Unbestritten blieb, dass es sich bei der bestehenden Liegenschaft um eine altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG handelt, die unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der

Wohnnutzung frei ist (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Solche altrechtlichen Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandene HNF erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Nach Art. 11 Abs. 3 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen zudem um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestandene HNF erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

E. 3.6

Die Beschwerdeführer monieren zum einen, dass beim Bauvorhaben die bestehende HNF unzulässig erweitert werde. Aus dem Bau- und Einspra-

- 14 - cheentscheid vom 30. August 2019 ersichtlich sind die Masse der Bruttogeschossflächen (nachfolgend BGF). Demnach wies die altrechtliche Wohnung vor der Baueingabe eine BGF von 65 m² auf; neu geschaffen wurde eine BGF von 19.3 m², so dass das geplante Gebäude eine total genutzte BGF von 84.3 m² aufweist (vgl. Bg-act. 9 S. 9). Aus dem Bauge- such des Beschwerdegegners vom 27. März 2019 ergeben sich wiederum einerseits die HNF der bestehenden altrechtlichen Wohnung (Erdgeschoss) von 65 m² (gemäss handschriftlicher Ergänzung in den Akten des Beschwerdegegners eine HNF von 67.4 m² [vgl. Bg-act. 1]) und andererseits der HNF des geplanten Neubaus von 38.8 m² (Wohnung EG) und 45.5 m² (Wohnung UG), total 84.3 m², was einer Erweiterung der HNF der neuen Liegenschaft um 19.3 m² entspricht, auf die es abzustellen gilt (vgl. Bg-act. 1 S. 3).

E. 3.7

Die Botschaft zum ZWG hält fest, dass es Regelungen über die baulichen und nutzungsmässigen Änderungen altrechtlicher Wohnungen im ZWG brauche, weil gemäss Art. 75b Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) nicht nur der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt sei, sondern auch der Anteil der zu Zweitwohnzwecken genutzten BGF. Könnten bestehende Zweitwohnungen beliebig erweitert werden oder könnten bestehende Wohnungen beliebig zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, würde eine Entwicklung begünstigt, die der Zielrichtung des Verfassungsartikels entgegenlaufe. Zu Art. 12 E-ZWG, welcher wie der heutige Art. 11 ZWG die Überschrift "Bauliche und nutzungsmässige Änderungen" trägt, wird weiter festgehalten, da durch die Erweiterung einer als Zweitwohnung genutzten altrechtlichen Wohnung der Umfang der durch Zweitwohnnutzungen belegten Fläche erhöht würde, dürften altrechtliche Wohnungen nur unter den Voraussetzungen gemäss den Absätzen 2 und 3 erweitert werden. Im Rahmen der vorbestandene HNF dürften sie jedoch erneuert, umgebaut und (gegebe-

- 15 - nenfalls mit einer geringfügigen Standortverschiebung) wieder aufgebaut werden. Zudem sei es in diesem Rahmen zulässig, wenn infolge einer neuen Raumeinteilung eine oder mehrere zusätzliche Wohneinheiten geschaffen würden. HNF seien diejenigen Flächen eines Geschosses, die der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dienen. Bei Wohnhäusern seien dies beispielsweise die Wohnräume, die Küche, das Bad und das WC. Zusammen mit den Nebennutzflächen, den Verkehrsflächen, den Funktionsflächen und den Konstruktionsflächen bildeten sie die sogenannte Geschossfläche (siehe dazu SIA-Norm 416; Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, BBl 2014 2287, 2309 f.). Erst im Rahmen der parlamentarischen Beratung wurde vom Gesetzgeber in Art. 11 Abs. 3 ZWG nunmehr aber

eine Erweiterungsmöglichkeit um maximal 30 Prozent der vorbestehenden HNF für altrechtliche Wohnungen vorgesehen, sofern dabei keine neuen Wohnungen geschaffen werden (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_478/2019, 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E.4.2; PFAMMATTER, in: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], Bern 2021, 2. Aufl., Art. 11 ZWG Rz. 1).

E. 3.8

Ob ein Abriss und Wiederaufbau nach Art. 11 Abs. 2 ZWG mit gleichzeitiger Erweiterung bis 30 Prozent nach Art. 11 Abs. 3 ZWG mit Art. 75b BV vereinbar ist, war nach dem Inkrafttreten des ZWG nicht ganz klar. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden stellte sich in seinem Urteil R 18 18 E.10 f. vom 12. Juli 2019 auf den Standpunkt, dass Art. 11 Abs. 3 ZWG in dem Sinne auszulegen sei, als eine Erweiterung nicht nur als alleinige bauliche Massnahme, sondern auch im Rahmen einer Erneuerung, eines Umbaus oder eines Wiederaufbaus erlaubt sei. Das Bundesgericht hielt in seinen zu R 18 18 ergangenen Urteilen 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 hingegen fest, dass Art. 11 Abs. 3 ZWG nur auf die Erweiterung von altrechtlichen Bauten anwendbar ist, die fortbestehen, d.h. der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert wer-

- 16 - den können (Urteile des Bundesgerichts 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E.4). Es führte dazu im Wesentlichen begründend an, dass auch die Systematik von Art. 11 ZWG gegen die Auslegung des Verwaltungsgerichts spreche, lasse Abs. 2 die baulichen Umgestaltungen doch nur "im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche" zu und sehe Abs. 3, mithin als Ausnahme von der Regel, eine Erweiterung der vorbestehenden HNF um maximal 30 Prozent bei der Erweiterung altrechtlicher Wohnungen vor. Wäre diese Erweiterung bei allen Tatbeständen nach Abs. 2 möglich, würde die Einschränkung "im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche" keinen Sinn machen und könnte bzw. müsste weggelassen werden. Das Bundesgericht befand weiter, dass diese Auslegung auch durch die Entstehungsgeschichte der Norm bestätigt würde, habe doch der Referent der ständerätlichen Kommission, Ständerat Ivo Bischofberger, ausdrücklich festgehalten, dass sich die 30 Prozent lediglich auf die Erweiterung des bestehenden Gebäudes beziehen würden, nicht aber auf Änderungen wie den Abbruch und Wiederaufbau eines Objekts (Urteile des Bundesgerichts 1C_478/2019 und 1C_479/2019 vom 8. Mai 2020 E.4.1 f. mit Hinweisen).

- 17 -

E. 3.9

Auf den vorliegenden Fall bezogen heisst dies, dass die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle G._____, die auch weiterhin als Zweit- und nicht als Erstwohnsitz genutzt wird, nicht abgerissen und gleichzeitig mit dem Wiederaufbau erweitert werden darf, so dass sich die geplante Erweiterung der HNF um 19.3 m² ohne die Verpflichtung zu einer Nutzungseinschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG als unzulässig erweist bzw. die erteilte Baubewilligung vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019, gegen Art. 6 f. und 11 ZWG verstösst. Somit ist die Beschwerde aus diesem Grund gutzuheissen. Damit erübrigen sich Ausführungen zur Rüge der fehlenden Identität des Bauvorhabens sowie zu den fehlenden Angaben betreffend Zweckbestimmung. Betreffend die Anrechnung der Sauna an die HNF kann auf das verwaltungsgerichtliche Urteil R 15 18 vom 24. September 2015 verwiesen werden, worin festgestellt wurde, dass der

Saunaraum nicht an die BGF anzurechnen sei, da es sich dabei um eine Nebennutzfläche im Sinne der SIA-Norm 416 handle, die nicht der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes (i.c. Wohnhaus) im engeren Sinne diene (VGU R 15 18 vom 24. September 2015 E.5c mit Hinweisen; vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_1033/2020 vom 9. Dezember 2021 E.4.6.1; siehe dazu auch Richtlinie für die Flächenerfassung und Erstellung von Bewirtschaftungsplänen [RFB] der Stadt Zürich, Stand 2015, abrufbar unter: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/beratung/projektoekonomie/informationen-und-vorlagen.html>, letztmals besucht am 13. September 2022). Somit erweist sich diese Rüge als unbegründet.

E. 3.10

Kann das Bauvorhaben schon aus diesen Gründen nicht bewilligt werden, kann die Prüfung der in diesem Zusammenhang geltend gemachten übrigen formellen und materiellen Rügen unterbleiben bzw. offenbleiben, ob die weiteren Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung vorliegen (vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 1C_383/2020 vom 16. März 2021 E.7). Dahingehend erübrigt sich auch die Prüfung der Rügen betreffend

- 18 - die geplante Nebenbaute, bleibt doch mit dem Wegfall der Baubewilligung für die Wohnbaute unklar, wie sich ein allfälliges Neubauprojekt des Wohnhauses auf die Nebenbaute auswirken wird. Damit kann auch auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden.

E. 3.11

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid des Gemeindevorstands C._____ vom 18. Februar 2020, mitgeteilt am 25. Februar 2020, aufzuheben.

E. 4

Mit Bericht vom 25. Juni 2019 nahm die kommunale Bauberaterin zum Bauvorhaben aus gestalterischer Sicht Stellung.

E. 4.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird vorliegend im Rahmen von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.— festgesetzt und zusammen mit den Kanzleiauslagen dem unterliegenden Beschwerdegegner auferlegt.

E. 4.2

Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG ist den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern eine Parteientschädigung nach Massgabe des Obsiegens zuzusprechen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer reichte am 2. Dezember 2021 Honorarnoten vom 27. August 2020 im Betrag von CHF 7'377.45 (27.40 Stunden à CHF 250.-- zzgl. 7.7 % MWST), vom 3. Dezember 2020 im Betrag von CHF 296.20 (1.10 Stunden à CHF 250.— zzgl. 7.7 % MWST) sowie vom 2. Dezember 2021 im Betrag von CHF 857.-- (3.09 Stunden à CHF 250.-- zzgl. 3 % Spesenpauschale und 7.7 % MWST) ein. Die gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung erforderliche vollständige und unterzeichnete

Honorarvereinbarung gemäss Art. 4 Abs. 1 HV haben die Parteien zu Beginn des Verfahrens sowie beim Wechsel der Rechtsvertretung eingereicht, so dass auf den

- 19 - geltend gemachten Stundenansatz von CHF 250.-- abgestellt werden kann (siehe anstatt vieler: VGU R 20 9 vom 1. Februar 2022 E.7.2.3 mit Hinweis auf R 20 43 vom 1. September 2020 E.1.2.2). Die geltend gemachte Parteientschädigung von insgesamt CHF 8'530.65 (inkl. Spesen und MWST) ist entsprechend dem Verfahrensausgang dem Beschwerdegegner zur Zahlung aufzuerlegen. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 5

Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23. bzw. 26. September 2019, wies die Baubehörde C._____ die Einsprache von A._____ und B._____ im Wesentlichen ab, soweit sie darauf eintrat und erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

E. 6

Dagegen erhoben A._____ und B._____ am 10. Oktober 2019 Beschwerde an den Gemeindevorstand C._____ und beantragten die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Verweigerung der Baube-

- 4 - willigung, eventualiter die Rückweisung an die Vorinstanz zur ordnungsgemässen Publikation der Projektänderungen und zu neuem Entscheid.

E. 7

Mit Entscheid vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, wies der Gemeindevorstand C._____ die Beschwerde ab.

E. 8

Gegen diesen Entscheid erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 26. März 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten, der Entscheid des Gemeindevorstands C._____ vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, sowie der Bau- und Einspracheentscheid der Baubehörde C._____ vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23./26. September 2019, seien aufzuheben und das Baugesuch von D._____ sei abzuweisen. Eventualiter seien der Entscheid des Gemeindevorstands C._____ vom 18., mitgeteilt am 25. Februar 2020, sowie der Bau- und Einspracheentscheid der Baubehörde C._____ vom 30. August 2019, mitgeteilt am 23./26. September 2019, aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens an die Baubehörde C._____ zurückzuweisen. Zur Begründung der Anträge brachten die Beschwerdeführer in formeller Hinsicht eine mehrfache Verletzung des rechtlichen Gehörs und die Befangenheit der Baubehörde C._____, in materieller Hinsicht Verstösse gegen den Gestaltungsgrundsatz (Art. 46 Baugesetz der bisherigen Gemeinde E._____ [BG] und Art. 73 KRG), gegen die Vorgaben betreffend Fassade (Art. 52 BG und Art. 12 Quartierplanvorschriften der bisherigen Gemeinde E._____ [QPV]), die Fensteröffnungen (Art. 14 QPV), die Balkone (Art. 15 QPV), die Dachform (Art. 54 BG und Art. 13 QPV); die Verletzung des grossen Grenzabstandes von 8 m (Art. 38 BG und Art. 40 Abs. 2 BG), einen Verstoss gegen die Zweitwohnungsgesetzgebung sowie im Zusammenhang mit der Nebenbaute eine gesetzeswidrige Parkfläche/-anlage (Art. 90 Abs. 1 BG) und die Verletzung des Grenzabstandes für Nebenbauten (Art. 41 BG) vor.

- 5 -

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 6. Mai 2020 beantragte die Gemeinde C._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde, so- weit darauf einzutreten sei.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 11. Mai 2020 beantragte D._____ (nachfolgend Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der kommunalen Entscheide.

E. 11

In ihrer Replik vom 3. Juni 2020 hielten die Beschwerdeführer unverändert an den bisherigen Rechtsbegehren fest und vertieften ihre Argumente.

E. 12

Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 16. Juni 2020 auf die Einrei- chung einer Duplik.

E. 13

Am 29. Juni 2020 beantragte der Beschwerdegegner, es sei ihm die Frist zur Einreichung der Duplik abzunehmen und das Verfahren zu sistieren, vorläufig längstens bis zum 2. November 2020. Begründend führte er an, aufgrund der geänderten Verhältnisse werde eine Abänderung bzw. eine Variante zum Bauvorhaben geprüft, was allenfalls zur Gegenstandslosig- keit dieses Verfahrens führen könnte. Am 14. Juli 2020 sistierte der In- struktionsrichter das vorliegende Beschwerdeverfahren bis längstens 2. November 2020, und nahm dem Rechtsvertreter der Bauherrschaft, Rechtsanwalt Robert Hadorn, die Frist zur Einreichung einer Duplik ab.

E. 14

Gestützt auf weitere Gesuche um Verlängerung der Sistierung ordnete der Instruktionsrichter mit prozessleitenden Verfügungen vom 9. November 2020 und vom 19. Februar 2021 jeweils die Sistierung des Verfahrens an. Die weiteren Gesuche des Beschwerdegegners vom 23. August 2021 und vom 12. Oktober 2021 um Verfahrenssistierung lehnte der Instruktions- richter am 17. September bzw. am 5. November 2021 ab und gewährte letztmalig eine Frist zur Einreichung der Duplik bis zum 22. November 2021.

- 6 -

E. 15

Mit Duplik vom 22. November 2021 hielt der Beschwerdegegner an sei- nem bisherigen Rechtsbegehren fest. Die gleichentags beim Verwaltungs- gericht des Kantons Graubünden eingereichte Prozessbeschwerde (Ver- fahren R 21 111) gegen die Ablehnung des Sistierungsgesuchs wies das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil vom 1. Februar 2022 ab.

E. 16

Am 2. Dezember 2021 reichten die Beschwerdeführer ihre Honorarnoten ein, die dem Beschwerdegegner zur Kenntnis zugestellt wurden. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, den angefochtenen Entscheid und die weiteren Akten

wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

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