

# GR\_GERICHTE R 2020 92 vom 10. November 2021

GR Gerichte, 2021-11-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2020\\_92](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_92)

FR: GR\_GERICHTE R 2020 92 du 10 novembre 2021

IT: GR\_GERICHTE R 2020 92 del 10 novembre 2021

## Regeste

Duldungsverfügung (Nichtigkeit) | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Die E.\_\_\_\_\_ AG ist Eigentümerin der in C.\_\_\_\_\_ gelegenen Parzelle G.\_\_\_\_\_ und betreibt dort seit 2001 das D.\_\_\_\_\_. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates ist F.\_\_\_\_\_. Die Parzelle G.\_\_\_\_\_ befindet sich in der Äusseren Dorfzone gemäss Art. 78 des kommunalen Baugesetzes (BG).

### E. 2

Am 6. Juni 2011 erteilte der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ die Bewilligung für die energetische Sanierung des D.\_\_\_\_\_. Das Baugesuch beinhaltete unter anderem die Verglasung der bestehenden Balkone und die Verkleidung der Fassade mit Natursteinen. Anlässlich der Bauabnahme vom 27. Dezember 2011 stellte das kommunale Bauamt fest, dass in Abweichung von den bewilligten Plänen die bestehenden thermischen Verglasungen abgebrochen und an die Fassade versetzt und damit die Balkone in die dahinterliegenden Hotelzimmer integriert worden waren, womit die (altrechtliche) bestehende Übernutzung der Parzelle G.\_\_\_\_\_ von 493 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) um weitere 260 m<sup>2</sup> BGF vergrössert und eine Übernutzung von neu 753 m<sup>2</sup> BGF erreicht wurde.

### E. 3

In der Folge reichte die E.\_\_\_\_\_ AG das geforderte nachträgliche Baugesuch nicht ein, sondern versuchte erfolglos, die fehlende BGF zu erwerben. Eine beabsichtigte Teilrevision der Ortsplanung zur Überführung der Parzelle G.\_\_\_\_\_ in eine "Hotelzone" unter gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten wurde vom Stimmvolk am 26. November 2017 an der Urne abgelehnt.

### E. 4

Am 25. Juni, mitgeteilt am 10. Juli 2018, lehnte der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ das Baugesuch der E.\_\_\_\_\_ AG betreffend "nachträgliches Baubewilligungsverfahren betr. Rückbau Abschlüsse zwischen Balkonen und Hotelzimmern / Erweiterung Hotelzimmer und Aufhebung Balkone" im Sinne der Erwägungen kostenpflichtig ab, da die nachgesuchten Erweiterungen

- 4 - rungen von total 260 m<sup>2</sup> BGF nicht bewilligt werden konnten. Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

### E. 5

Am 30. November 2018 teilte der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ der E.\_\_\_\_\_ AG mit, er sehe sich gestützt auf den rechtskräftigen Baubescheid vom 25. Juni 2018 gezwungen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss beiliegendem Verfügungsentwurf zu verfügen und gewährte ihr dazu das rechtliche Gehör. Am 12. Februar 2019 beantragte die E.\_\_\_\_\_ AG, es sei anstelle der vom Gemeindevorstand beabsichtigten Wiederherstellungsverfügung eine Duldungsverfügung im Sinne von Art. 94 Abs. 4 KRG zu erlassen.

#### **E. 6**

Mit Wiederherstellungsverfügung vom 13., mitgeteilt am 17. Mai 2019, forderte der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ die E.\_\_\_\_\_ AG auf, den rechtmässigen Zustand auf Parzelle G.\_\_\_\_\_ bis am 29. November 2019 wiederherzustellen.

#### **E. 7**

Dagegen erhob die E.\_\_\_\_\_ AG am 17. Juni 2019 (Poststempel) Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 19 44) mit dem Antrag, die Wiederherstellungsverfügung sei aufzuheben. Nach einem doppelten Schriftenwechsel zwischen den Parteien (mit Vernehmlassung der Gemeinde [Beschwerdegegnerin] vom 29. August 2019; Replik E.\_\_\_\_\_ AG [Beschwerdeführerin] vom 11. Oktober 2019; Duplik Beschwerdegegnerin vom 14. November 2019 sowie Entgegnung zur Duplik der Beschwerdeführerin vom 25. November 2019) wurde der Schriftenwechsel abgeschlossen, das Urteil stand jedoch noch aus.

#### **E. 8**

Ebenso liess die E.\_\_\_\_\_ AG am 2. Dezember 2019 gegen die Einleitung einer Teilrevision des Quartierplans Bäderzentrum Einsprache erheben.

#### **E. 9**

Die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ beabsichtigt, gemäss vom Stimmvolk am 24. November 2019 angenommener Teilrevision der Ortsplanung mit entspre-

- 5 - chender Anpassung der Nutzungsordnung im Bereich I.\_\_\_\_\_, zusammen mit den Gemeinden J.\_\_\_\_\_ und K.\_\_\_\_\_ auf den Parzellen L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ in B.\_\_\_\_\_ das Alterszentrum I.\_\_\_\_\_ zu erstellen. Gegen dieses Vorhaben reichten am 3. Januar 2020 unter anderem die O.\_\_\_\_\_, deren einziges Mitglied des Verwaltungsrates F.\_\_\_\_\_ ist, bei der Regierung Planungsbeschwerde ein.

#### **E. 10**

Anfang Januar 2020 legte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ im Hinblick auf den Neubau des Alterszentrums I.\_\_\_\_\_ das Strassenbauprojekt "Rückbau und Neubau mit veränderter Linienführung Erschliessungsstrasse Via N.\_\_\_\_\_, Werkleitungsumlegungen und Anschlüsse Areal I.\_\_\_\_\_" öffentlich auf. Dagegen erhob die O.\_\_\_\_\_ am 28. Januar 2020 Einsprache, im Wesentlichen mit dem Antrag, die von der Gemeinde nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern.

#### **E. 11**

Am 17. April 2020 erhob die O.\_\_\_\_\_ zudem Einsprache gegen das am 31. März 2020 publizierte Baugesuch der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ für den Neubau des Alterszentrums I.\_\_\_\_\_.

### **E. 12**

Am 27. bzw. 29. April 2020 schloss die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ mit F.\_\_\_\_\_ bzw. mit dessen verfahrensbeteiligten Gesellschaften E.\_\_\_\_\_ AG und O.\_\_\_\_\_ eine Vereinbarung betreffend Beilegung diverser Streitigkeiten mit folgenden Hauptpunkten: – Rücknahme der durch den Gemeindevorstand erlassenen Wiederherstellungs- verfügung in Sachen D.\_\_\_\_\_. Verzicht auf die gemäss Ziff. I.1. der Vereinbarung umschriebenen Wiederherstellungsmassnahmen, solange das Hotel als solches geführt wird und Erlass einer Duldungsverfügung. – Rückzug der von der O.\_\_\_\_\_ erhobenen Planungsbeschwerde vom 3. Januar 2020 gegen die Teilrevision der Ortsplanung Areal I.\_\_\_\_\_. – Rückzug der von der O.\_\_\_\_\_ am 28. Januar 2020 erhobenen Einsprache gegen das im Zusammenhang mit dem geplanten Alterszentrum I.\_\_\_\_\_ stehende Strassenumlegungsprojekt der Via N.\_\_\_\_\_.

- 6 - – Verzicht der O.\_\_\_\_\_, der E.\_\_\_\_\_ AG und F.\_\_\_\_\_ auf Ergreifung von Rechtsmitteln gegen das Bauprojekt Alterszentrum I.\_\_\_\_\_ und Rückzug der von der O.\_\_\_\_\_ am 17. April 2020 erhobenen Einsprache gegen das Baugesuch des geplanten Alterszentrums I.\_\_\_\_\_.

### **E. 13**

Am 4., mitgeteilt am 5. Mai 2020, verfügte der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ was folgt:

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