

# **GR\_GERICHTE R 2021 110 vom 22. August 2023**

GR Gerichte, 2023-08-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2021\\_110](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_110)

FR: GR\_GERICHTE R 2021 110 du 22 août 2023

IT: GR\_GERICHTE R 2021 110 del 22 agosto 2023

## **Regeste**

Baueinsprache | Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Baugesuch 2021 / Nr. 0220 vom 23. Juni 2021 beantragten C.\_\_\_\_\_ und CA.\_\_\_\_\_ die Erteilung der Baubewilligung für eine Zweckänderung von Gewerbe in Gastgewerbe, die Erweiterung der D.\_\_\_\_\_ in der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ auf Parzelle 124 und damit einhergehende Innenausbauten. In der Folge wurde das Baugesuch publiziert und vom 2. Juli 2021 bis 22. Juli 2021 öffentlich aufgelegt.

### **E. 2**

Gegen dieses Baugesuch erhob die A.\_\_\_\_\_ AG am 21. Juli 2021 Einsprache und beantragte die Abweisung des Baugesuchs. Am 26. Juli 2021 beantragten C.\_\_\_\_\_ und CA.\_\_\_\_\_ die Abweisung der Einsprache.

#### **E. 2.1**

Gemäss Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können, wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist. Der in dieser Bestimmung enthaltene Grundsatz der Einheit des Verfahrens schliesst die Anforderung mit ein, dass vor den dem Bundesgericht vorgeschalteten unteren Instanzen die Rechtsmittelbefugnis wenigstens im gleichen Umfang gewährt wird wie vor dem Bundesgericht selbst. Art. 33 RPG wiederholt diesen Grundsatz für das Raumplanungsrecht sogar ausdrücklich. Danach muss das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel gegen Verfügungen und Nutzungspläne gemäss dem Raumplanungsgesetz vorsehen, wobei die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten ist. Massgeblich sind dabei die in Art. 89 Abs. 1 BGG definierten Anforderungen, wonach zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), wer durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c) (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_437/2012 vom 21. Februar 2013 E.3.1).

#### **E. 2.2**

Nach kantonalem Recht gelten für die Legitimation zur Einsprache gegen Baugesuche sinngemäss die Voraussetzungen für die

- 9 - Planungsbeschwerde an die Regierung (Art. 92 Abs. 2 Satz 3 KRG). Gemäss Art. 101 Abs. 2 KRG ist zur Planungsbeschwerde berechtigt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung hat oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Diese Umschreibung geht nach Auffassung des streitberufenen Gerichts nicht über diejenige in Art. 89 Abs. 1 und Abs. 2 BGG hinaus, weshalb bezüglich Einsprachelegitimation auf Art. 89 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. Art. 111 Abs. 1 BGG und die dazu ergangene Rechtsprechung abgestellt werden kann.

### **E. 2.3**

Art. 89 Abs. 1 BGG verlangt mit Bezug auf die Beschwerdelegitimation, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Hoheitsakt besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Damit bestätigt der Gesetzgeber das in der schweizerischen Verwaltungsrechtspflege geltende Prinzip des Ausschlusses der Popularbeschwerde. Im Einzelnen lassen sich die beiden Voraussetzungen von lit. b und lit. c aber nicht konsequent auseinanderhalten, weshalb sie in Lehre und Rechtsprechung regelmässig in einem Zug genannt werden: Wer durch einen Akt besonders berührt ist, hat in der Regel ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung. Umgekehrt setzt das schutzwürdige Interesse voraus, dass sich jemand in einer besonderen, beachtenswerten nahen Beziehung zur Streitsache befindet und daher vom angefochtenen Akt besonders berührt wird (vgl. WALDMANN in: NIGGLI/UEBERSAX/WIPRÄCHTIGER/KNEUBÜHLER [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz, 3. Auflage, Basel 2018, Art. 89 Rz. 10 m.w.H.).

### **E. 2.4**

In Plangenehmigungs- und Bewilligungsverfahren zur Errichtung von Bauten und Anlagen wird die Legitimation von Nachbarn gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung regelmässig ohne nähere Prüfung bejaht, wenn deren Liegenschaft an das Baugrundstück angrenzt oder sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 Metern befindet. Bei grösseren

- 10 - Entfernungen muss hingegen eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft erscheinen. Gleichzeitig betont das Bundesgericht, für die Beurteilung der besonderen Betroffenheit nie schematisch auf einzelne Kriterien abzustellen, sondern die Prüfung stets auf der Basis einer Gesamtwürdigung aller rechtlich erheblichen Sachverhaltselemente vorzunehmen. Neben der Distanz können somit auch Art und Ausmass der durch die Anlage verursachten Immissionen, die Sichtverbindung, die Topographie, die Windverhältnisse, das Erscheinungsbild der Baute oder die Lage der Grundstücke entscheidend sein (vgl. WALDMANN, a.a.O., Art. 89 Rz. 21 m.w.H.; BGE 140 II 214 E.2.3 und Urteile des Bundesgerichts 1C\_263/2017 und 1C\_677/2017 vom 20. April 2018 E.2.2).

### **E. 2.5**

Die Beschwerdegegnerin führte im angefochtenen Entscheid vom 20. Oktober 2021 zur (Einsprache-)Legitimation der Beschwerdeführerin aus, das kumulative Vorliegen der Kriterien der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache sowie des praktischen Nutzens aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids sei äusserst fraglich, zumindest aber von der Beschwerdeführerin nicht begründet dargetan und auch nicht ersichtlich. So betrage die Gehdistanz von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zur D.\_\_\_\_\_ etwas mehr als 100 m. Die Beschwerdegegnerin beantwortete die Eintretensfrage indessen nicht abschliessend, weil die Einsprache auch inhaltlich abzuweisen gewesen sei

(vgl. angefochtener Entscheid, S. 2). Die Beschwerdeführerin hielt dem entgegen, die Entfernung zwischen der in ihrem Eigentum befindlichen Parzelle 2119 und der Bauparzelle 124 weise eine maximale Entfernung von 28 m auf. Wie die Beschwerdegegnerin auf 100 m komme, sei unerklärlich (vgl. Beschwerde, S. 2). Demgegenüber führte die Beschwerdegegnerin sodann aus, dass die 100 m als Gehdistanz vom Eingang des Hotels auf Parzelle 481 bis zum Eingang der Poststrasse ausgerichteten D.\_\_\_\_\_ gemeint sei. Es sei zutreffend, dass die offenbar

- 11 - ebenfalls der Beschwerdeführerin gehörende und als Parkierungsfläche genutzte Parzelle 2119 luftlinienmässig eine Distanz zur Bauparzelle 124 von rund 30 m aufweise. Das schutzwürdige Interesse hinsichtlich Immissionen sei durch die inwendige Erweiterung aber weiterhin fraglich (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 2 f.). Auch die Beschwerdegegner machen geltend, es sei nicht erkennbar, worin das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführerin bestehen solle. Ein praktischer Nutzen sei weder geltend gemacht noch ersichtlich (vgl. Vernehmlassung 14. Januar 2021, S. 3).

### **E. 2.6**

Die Beschwerdeführerin machte sodann geltend, die Frage der genügenden Pflichtparkplätze (vgl. dazu nachfolgend E.4) habe sehr wohl einen Einfluss auf ihre tatsächlichen Verhältnisse. Als Eigentümerin einer Liegenschaft, welche über die an der Liegenschaft der Bauherrschaft vorbeiführenden Strasse erschlossen werde, habe sie ein Interesse daran, dass die Zufahrt nicht aufgrund ungenügender Parkierungsverhältnisse behindert werde (vgl. Replik, S. 2). Das streitberufene Gericht kommt zum Schluss, dass nach dem vorstehend Gesagten von einem schutzwürdigen Interesse ausgegangen werden kann. Wie sodann in der vorstehenden E.2.4 ausgeführt, bejaht die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Legitimation von Nachbarn gemäss regelmässig ohne nähere Prüfung, wenn deren Liegenschaft an das Baugrundstück angrenzt oder sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 Metern befindet. Dies ist offensichtlich gegeben, womit die spezifische Nähe zum Streitgegenstand gegeben ist. Die Beschwerdeführerin war daher zur Erhebung der Einsprache befugt.

### **E. 3**

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2021, mitgeteilt am 29. Oktober 2021, wies der Gemeindevorstand der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ die Einsprache vom 21. Juli 2021 ab, soweit er darauf eintrat. Gleichentags und mittels separatem Bauentscheid erteilte der Gemeindevorstand dem Bauprojekt die Bewilligung unter Auflagen. Zur Begründung führte der Gemeindevorstand zunächst aus, die spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache sowie das schutzwürdige Interesse seien weder begründet dargetan noch ersichtlich. Darüber hinaus sei die Einsprache auch inhaltlich bzgl. Parkplatzbedarf, Lärmimmissionen, Energievorschriften sowie Ausnützungsziffer abzuweisen.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin macht in materieller Hinsicht zunächst geltend, die Beschwerdegegnerin habe mit der Baubewilligung vom 20. Oktober 2021 die Umnutzung des Erdgeschosses der Liegenschaft in eine Restaurantfläche bzw. die Erweiterung der D.\_\_\_\_\_ um 50 Sitzplätze bewilligt, ohne dies zu bemerken. Mit dem Baugesuch sei geplant, die D.\_\_\_\_\_ in das angrenzende Gebäude zu erweitern; vorgesehen seien 50

- 12 - neue Sitzplätze. Indessen sei im Baugesuch keine zusätzliche Nutzung vorgesehen. Das bisherige Geschäftslokal einer Bank soll zu einer Restaurantfläche umgenutzt werden, bzw. die bestehende D.\_\_\_\_\_ auf diese Fläche ausgeweitet werden. Bereits aus diesem Grund sei die Baubewilligung aufzuheben (vgl. Beschwerde, S. 2-4).

### **E. 3.2**

Es stellt sich zunächst die Frage nach dem Gegenstand der Baubewilligung. Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen gemäss Art. 86 Abs. 1 KRG nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind.

### **E. 3.3**

Das Baugesuchsformular, bei der Beschwerdegegnerin eingegangen am 23. Juni 2021, enthält zum Bauvorhaben folgende Angaben: «Umbau (bestehende Baute): Erweiterung D.\_\_\_\_\_» sowie «Zweckänderung (bestehende Baute) von Gewerbe in Gastro» (vgl. Bg-act. 1.4). Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Oktober 2021 bezeichnen das Bauvorhaben sodann als «Zweckänderung von Gewerbe in Gastgewerbe, Erweiterung D.\_\_\_\_\_» (vgl. Bf-act. 1 und 2). Gemäss Art. 14 Abs. 2 BauG unterliegen der Bewilligungspflicht unter anderem Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Abbrüche von Bauten und Anlagen (lit. a) sowie die Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume (lit. b).

### **E. 3.4**

Die Beschwerdegegnerin entgegnete den Ausführungen der Beschwerdeführerin (vgl. vorstehend E.3.1), bei ihr liege wohl ein Missverständnis vor. Die Erweiterung der D.\_\_\_\_\_ umfasse unbestritten insgesamt rund 50 Sitzplätze. Diese gehe indessen mit einer Umnutzung von Gewerbe in Gastgewerbeflächen einher. Die 50 zusätzlichen Sitzplätze seien anstelle der bisherigen Gewerbeflächen errichtet worden;

- 13 - im Sinne von insgesamt ohne zusätzliche Nutzung und nicht etwa zusätzlich 50 neue Sitzplätze zum gesamthaften Vorbestand hinzu (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 3). Diesen zutreffenden Ausführungen kann gefolgt werden. Bei der «Erweiterung» der D.\_\_\_\_\_ handelt sich vorliegend denn auch nicht um eine Erweiterung i.S.v. Art. 14 Abs. 2 lit. a BauG und damit um eine Erweiterung im Sinne einer Schaffung neuer bzw. zusätzlicher Fläche. Vielmehr liegt eine Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume i.S.v. Art. 14 Abs. 2 lit. b BauG vor. So soll die ehemals durch die Bank bzw. Versicherung genutzte Fläche (Gewerbefläche) neu der D.\_\_\_\_\_ als Restaurationsfläche (Gastgewerbefläche) dienen. Dabei kann aus der Perspektive der D.\_\_\_\_\_ zwar von einer «Erweiterung» die Rede sein, wobei dies jedoch faktisch lediglich eine Umnutzung einer bereits bestehenden Fläche darstellt (zur Thematik der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, vgl. nachfolgend insbesondere E.4.4). So schrieb denn auch die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde (vgl. S.3) selbst: «Die bisherige Gewerbefläche der E.\_\_\_\_\_ soll mit dem Baugesuch zu einer Restaurantfläche umgenutzt werden, bzw. die bestehende D.\_\_\_\_\_ auf diese Fläche ausgeweitet werden.» Bereits durch die Formulierung, die Bar werde «auf diese Fläche ausgeweitet», hätte sich die Beschwerdeführerin selbst im Klaren sein müssen, dass es sich nicht um eine bauliche, effektive Erweiterung der Fläche handelt, sondern um eine Umnutzung einer bestehenden

Fläche. Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass gemäss Art. 39 Abs. 1 BauG u.a. die Kernzone B für Dienstleistungs-, Gastgewerbe-, Gewerbe-, Handels- und Produktionsbetriebe sowie für Wohnräume bestimmt ist. Es handelt sich vorliegend um eine mithin zonenkonforme Änderung der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume i.S.v. Art. 14 Abs. 2 lit. b BauG, nämlich von Gewerbe zu Gastgewerbe. Soweit die Beschwerdeführerin rügt, es seien unbemerkt 50 neue Sitzplätze bewilligt worden, während im Baugesuch keine neue Nutzung vorgesehen

- 14 - sei, erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 4**

Dagegen erhob die A. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 17. November 2021 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte u.a. die Aufhebung der erteilten Baubewilligung sowie des Einspracheentscheids vom 20. Oktober 2021. Begründend wurde einleitend geltend gemacht, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei die Einsprachelegitimation mit der Entfernung von 28 m zwischen der in ihrem Eigentum befindlichen Parzelle 2119 und der Bauparzelle 124 gegeben. Mit der Erweiterung des

- 4 - Gastrobetriebs auf die angrenzende Parzelle seien 50 neue Sitzplätze vorgesehen, weshalb auch zusätzliche Parkplätze zu schaffen seien. Insgesamt ständen für die Gebäude 52, 54 und 56 auf den Parzellen 124 und 126 nur elf Parkplätze für das Hotel, die Wohnungen und die weitere Nutzung zur Verfügung. Gestützt auf das kommunale Baugesetz brauche es anhand der anrechenbaren Bruttogeschlossfläche (aBGF) von 3'200 m<sup>2</sup> 40 Parkplätze. Anhand der aBGF der umzunutzenden Fläche wären drei – nach VSS-Normen bei 50 Sitzplätzen sogar zehn – zusätzliche Parkplätze zu schaffen. Weil das Parkplatzproblem nicht gelöst sei, könne keine Baubewilligung erteilt werden. Ferner sei mit zusätzlichen wahrnehmbaren Lärmimmissionen zu rechnen, während das Baugesuch keinerlei Anhaltspunkte bezüglich Lärmschutzmassnahmen beinhalte und deshalb ergänzt werden müsse. Schliesslich habe der Baugesuchsteller bereits Ende September 2021 mit Umbauarbeiten begonnen, bevor der Gemeindevorstand am 20. Oktober 2021 die Baubewilligung erteilt habe.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführerin macht ferner und im Wesentlichen geltend, die Anzahl Pflichtparkplätze sei ungenügend. So stünden für die gesamte Nutzung der Liegenschaften auf den Parzellen 124 und 126 insgesamt nur 11 Parkplätze zur Verfügung. Gestützt auf Art. 26 BauG sowie VSS-Normen (Anmerkung des Gerichts: Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) seien drei bzw. zehn zusätzliche Parkplätze notwendig. Weil die erforderliche Parkplatzzahl nicht vorhanden sei, könne keine Baubewilligung erteilt werden (vgl. Beschwerde, S. 4-6). Die Beschwerdegegnerin sowie die Beschwerdegegner halten dem entgegen, es stehe kein Neu- oder Erweiterungsbau und auch keine eigentliche Zweckänderung i.S.v. Art. 26 Abs. 1 BauG zur Diskussion, die allenfalls zusätzliche Pflichtparkplätze erfordern würde (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 3 f. und Vernehmlassung vom 14. Januar 2022, S. 5-7). Es stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdegegnerin die Baubewilligung wegen mangelnder Pflichtparkplätze zu Unrecht erteilt hat.

#### **E. 4.2**

Art. 24 Abs. 2 Ziff. 4 KRG bestimmt, dass die kommunalen Bauvorschriften insbesondere die Bereitstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder entsprechend den örtlichen Bedürfnissen regeln. Gemäss Art. 26 BauG sind bei Neubauten, Erweiterungen und bei Zweckänderungen auf der Bauparzelle oder in nächster Nähe auf privatem Boden während des ganzen Jahres zugängliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und dauernd für die Parkierung offen zu halten (Abs. 1). Für je 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF), mindestens aber pro Wohnung oder pro Laden, ist ein Autoabstellplatz zu schaffen. Restflächen über 40 m<sup>2</sup> sind aufzurunden. Die Baubehörde kann für Geschäftslokale, Gastgewerbebetriebe und andere Objekte mit erheblichem Publikumsverkehr abweichende Vorschriften erlassen.

- 15 - Mindestens zwei Drittel der Pflichtparkplätze sind in Garagen zu erstellen (Abs. 2).

### **E. 4.3**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner handelt es sich vorliegend sehr wohl um eine Zweckänderung i.S.v. Art. 26 Abs. 1 BauG (vgl. vorstehend E.3.4 zur Abgrenzung von Art. 14 Abs. 2 lit. a und b BauG). Das Gegenteil kann auch unter dem der Beschwerdegegnerin zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum (Gemeindeautonomie) nicht als vertretbar gewertet werden. Dies macht die Beschwerdeführerin denn auch in ihrer Replik (vgl. S. 3) geltend. Allerdings ist der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner zu folgen, wenn sie festhalten, dass die Beschwerdegegner nicht zur Schaffung zusätzlicher Parkplätze verpflichtet werden können. Gemäss Art. 26 Abs. 5 BauG kann die Baubehörde die Eigentümer zum Erwerb von Autoabstellflächen auf fremdem Land oder in einer Gemeinschaftsanlage verpflichten, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt. Voraussetzung ist jedoch, dass die Plätze in vertretbarer Distanz liegen und ihre dauernde Verfügbarkeit rechtsgeschäftlich und grundbuchlich sichergestellt ist. Im vorliegenden Fall wäre eine Verpflichtung zum Erwerb von zusätzlichen Parkplätzen wohl nicht im öffentlichen Interesse. Die Unverhältnismässigkeit einer Verpflichtung zur Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen (ausreichend Parkplätze vorhanden, Bushaltestelle vor der Liegenschaft, Bahnhof in Gehdistanz und verschiedene öffentliche Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe) hat die Beschwerdegegnerin ausführlich und glaubhaft im Rahmen des ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum dargetan (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 4). Dies blieb von der Beschwerdeführerin denn auch unbestritten, während sie sich auf die an sich zutreffende Qualifikation der Zweckänderung sowie die Geltendmachung der pauschal befürchteten Erhöhung des Publikumsverkehrs beschränkte (vgl. Replik, S. 3 f.).

- 16 -

### **E. 4.4**

Mit dem vorliegenden Bauvorhaben wird eine Fläche von unbestrittenermassen rund 205 m<sup>2</sup> aBGF umgenutzt (vgl. Beschwerde, S. 5). Anhand dieser kommt die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 26 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BauG auf die von ihr verlangte Schaffung von drei zusätzlichen Pflichtparkplätzen. Nun kann es aber offensichtlich nicht Sinn und Zweck dieser Bestimmung sein, für jede Zweckänderung zusätzliche Pflichtparkplätze zu schaffen und dabei für jede weitere Zweckänderung alleine auf die jeweils umgenutzte Fläche (berechnet anhand der aBGF) abzustellen, ohne die Situation vor der Umnutzung zu berücksichtigen. Würde man dieser Argumentation folgen,

hätte dies die Konsequenz, dass – bei mehrfachen Zweckänderungen – der Anzahl Pflichtparkplätze nach oben keine Grenze gesetzt wäre, während die effektive Anzahl der anrechenbaren Geschossfläche stets gleichbleiben würde. Richtigerweise wurde für die aBGF auf S. 3 des Baugesuchsformulars (vgl. Bg-act. 1.4) auch 0 m<sup>2</sup> angegeben. Bei Zweckänderungen muss die Fläche vor der Umnutzung gezwungenermassen mitberücksichtigt werden. Die Anzahl der Parkplätze ist somit ebenfalls nicht zu beanstanden und die Beschwerde folglich auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

## **E. 5**

In ihrer Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021 beantragte die Gemeinde B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie zweifelte zunächst weiterhin die im angefochtenen Entscheid im Ergebnis offengelassene Frage der Einspracheberechtigung hinsichtlich der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache sowie des schutzwürdigen Interesses der Beschwerdeführerin an. Betreffend Parkplatzbedarf hielt die Beschwerdegegnerin fest, das Bauvorhaben habe in Bezug auf die zu erstellenden Pflichtparkplätze keinen Einfluss. Aktuell bestehe weder eine baugesetzliche Vorschrift noch ein effektiver Bedarf an der Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen. Soweit die Beschwerdeführerin steigende Lärmimmissionen monierte, führte die Beschwerdegegnerin aus, die geringfügige und v.a. inwendige Erweiterung der Bar werde keine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung zur Folge haben. Es würden

- 5 - sich keine lärmimmissionsbegrenzenden Massnahmen aufdrängen. Selbstverständlich seien die bestehenden Lärmschutzvorschriften mit der Erweiterung des Betriebs weiterhin einzuhalten.

### **E. 5.1**

Weiter machte die Beschwerdeführerin geltend, obwohl die Bar um 50 Sitzplätze vergrössert werde, enthalte das Baugesuch in Bezug auf den Lärmschutz keinerlei Anhaltspunkte. Eine Bar verursache bekanntlich Lärmimmissionen, welche auch zu Nachtzeiten auftreten würden. Bereits der Name D. \_\_\_\_\_ zeige symptomatisch auf, zu welchen Tages- und Nachtzeiten mit Lärmimmissionen zu rechnen sei. Das Baugesuch müsse deshalb ergänzt werden (Beschwerde, S. 6 f.). Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, die D. \_\_\_\_\_ sei eine bestehende Anlage und deren geringfügige und v.a. inwendige Erweiterung habe keine wahrnehmbare Zunahme der Lärmbelastung zur Folge. Es beständen sodann auch keine Anhaltspunkte, dass der Lärmschutz durch die baulichen Massnahmen nicht mehr eingehalten werden könne. Es verstehe sich von selbst, dass

- 17 - der Lärmschutz, der öffentlich-rechtliche Immissionsschutz über die Vorschriften des Polizeigesetzes und das Gastwirtschaftsgesetz der Gemeinde B. \_\_\_\_\_ einzuhalten seien. Die Auflagen der bisherigen Betriebsbewilligung und die Immissionsschutzvorschriften würden auch mit der Erweiterung, für welche im Übrigen eine ergänzende Betriebsbewilligung erteilt worden sei, unverändert gelten (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 4 f.). Diese Ansicht teilen auch die Beschwerdegegner, welche zudem festhalten, dass es sich bei der umgenutzten Fläche um ein Restaurant und nicht um eine Bar handelt (vgl. Vernehmlassung vom 14. Januar 2022, S. 9).

### **E. 5.2**

Gemäss Art. 30 BauG werden Neubauten, wesentliche Umbauten und Erweiterungen nur bewilligt, wenn sie in Bezug auf den Schallschutz den eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen entsprechen (Abs. 1). Die Empfindlichkeitsstufen zur Bestimmung der Belastungswerte sind aus dem Zonenplan und dem Zonenschema ersichtlich (Abs. 2). Die Bauparzelle 124 befindet sich in der Kernzone B, für welche gemäss Art. 44 BauG die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Die Beschwerdeführerin verkennt dabei jedoch scheinbar, dass es sich vorliegend nicht um eine Neubaute, wesentliche Umbaute oder eine Erweiterung i.S.v. Art. 30 BauG handelt, sondern lediglich um eine Umnutzung vom Gewerbe- zum Gastgewerbe. Den Ausführungen der Beschwerdegegnerin, es würden sich keine lärmimmissionsbegrenzenden Massnahmen aufdrängen, kann demgegenüber gefolgt werden. Sie führt zutreffend aus, dass die bestehenden Lärmschutzvorschriften mit der Erweiterung des Betriebs weiterhin einzuhalten sind. Schliesslich bleibt anzumerken, dass auch allein der Name eines Gastrobetriebs (D.\_\_\_\_\_) offensichtlich keine direkten Lärmimmissionen zu garantieren vermag. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen. 6. Schliesslich machte die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdegegner hätten bereits Ende September 2021 mit den

- 18 - Umbauarbeiten begonnen, bevor die Beschwerdegegnerin am 20. Oktober 2021 die Baubewilligung erteilt habe (vgl. Beschwerde, S. 7). Die Beschwerdegegnerin hielt dem entgegen, Bauarbeiten während des Einspracheverfahrens seien von ihr anlässlich der Baukontrolle vom 8. Oktober 2021 umgehend unterbunden worden. Nach dem Vorliegen der schriftlichen Baubewilligung habe sie indessen gestützt auf Art. 91 Abs. 1 KRG keinen Anlass mehr gehabt, gegen den Baubeginn etwas zu unternehmen (vgl. Vernehmlassung vom 23. Dezember 2021, S. 5). Gemäss Art. 91 Abs. 1 KRG dürfen Bauvorhaben grundsätzlich begonnen werden, sobald die Baubewilligung schriftlich vorliegt. Mit der Mitteilung des vorliegenden Urteils ist das rechtserhebliche Interesse an der Erteilung der aufschiebenden Wirkung ohnehin und definitiv entfallen. 7. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 20. Oktober 2021, mitgeteilt am 29. Oktober 2021, als rechtmässig erweist, weshalb er vollumfänglich zu bestätigen und die dagegen erhobene Beschwerde vom

## **E. 6**

Mit Vernehmlassung vom 14. Januar 2022 beantragten C.\_\_\_\_\_ und CA.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) ebenfalls die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Legitimationskriterium des schutzwürdigen Interesses der Beschwerdeführerin sei nicht erkennbar; ein praktischer Nutzen sei weder geltend gemacht noch ersichtlich. Deshalb sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Die Ausführungen in materieller Hinsicht folgten im Wesentlichen jenen des Bau- und Einspracheentscheids vom 20. Oktober 2021 bzw. der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 23. Dezember 2021 und vertieften diese.

## **E. 7**

In ihrer Replik vom 21. Februar 2022 hielt die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeschrift vom 17. November 2021 fest. Sie machte eingangs geltend, ihre Beschwerdelegitimation sei als gegeben zu betrachten. Dies deshalb, weil sie als Eigentümerin der Liegenschaft, welche über die an der Liegenschaft der Bauherrschaft vorbeiführenden Strasse erschlossen werde, ein Interesse daran habe, dass die Zufahrt nicht

aufgrund ungenügender Parkierungsverhältnisse behindert werde. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner liege eine erhebliche Umnutzung und damit eine eigentliche, massgebliche Zweckänderung im Sinne des kommunalen Baugesetzes vor. Von der gastgewerblichen Nutzung seien Auswirkungen für die Nachbarschaft zu erwarten. Aufgrund der in ihrem Zweck geänderten, umgebauten Flächen müssten mindestens drei zusätzliche Parkplätze geschaffen werden.

## **E. 8**

Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 25. März 2022 ebenfalls unverändert an ihren Anträgen gemäss ihrer Vernehmlassung vom

- 6 - 23. Dezember 2021 fest. Sie bekräftigte ihre bisherigen Ausführungen und betonte insbesondere, die Beschwerdeführerin klammere – mit dem Abstellen auf die umgenutzte Fläche – die vorbestehende Parkierungssituation vollständig aus.

### **E. 8.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich zulasten der Beschwerdeführerin. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.-- festgesetzt.

### **E. 8.2**

Bund, Kanton und Gemeinden wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist.

- 19 -

### **E. 8.3**

Demgegenüber hat gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG die unterliegende Beschwerdeführerin den obsiegenden Beschwerdegegnern die durch das Verfahren verursachten Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 16a Abs. 2 des kantonalen Anwaltsgesetzes (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) i.V.m. Art. 19 des kantonalen Anwaltsgesetzes wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner legte im vorliegenden Verfahren am 31. Mai 2023 eine Honorarnote samt Honorarvereinbarung i.S.v. Art. 4 Abs. 1 HV über CHF 5'615.86 ins Recht. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Honorar für einen Arbeitsaufwand von 18.75 h à CHF 270.-- (CHF 5'062.50), 3 % Kleinspesenpauschale (CHF 151.88) sowie 7.7 % MWST (CHF 401.48) und wurde somit korrekt berechnet. Das Gericht erachtet den Aufwand des Rechtsvertreters als den gesamten Umständen angemessen. Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner aussergerichtlich im Betrag von CHF 5'615.85 zu entschädigen. III. Demnach erkennt das Gericht:

## **E. 9**

Auch die Beschwerdegegner hielten in ihrer Duplik vom 28. März 2022 unverändert an ihren Anträgen gemäss ihrer Vernehmlassung vom 14. Januar 2022 fest und vertieften ihre Argumentation punktuell.

#### **E. 10**

Mit Schreiben vom 26. Januar 2023 ersuchte der seinerzeitige Instruktionsrichter die Beschwerdegegner, planlich darzulegen, wie die gesamte Grundrissfläche des Geschosses des Wohn- und Geschäftshauses vor der mittels Baugesuch Nr. 2021/0220 nachgesuchten «Zweckänderung in Gastgewerbe, Erweiterung D.\_\_\_\_\_» genutzt wurde.

#### **E. 11**

Am 8. Februar 2023 reichten die Beschwerdegegner den angeforderten Grundrissplan im Massstab 1:100 mit den eingetragenen Nutzungen vor der Zweckänderung ein. Darauf ersichtlich sind die bisherigen Nutzungen der Flächen vor der Zweckänderung durch die Bank E.\_\_\_\_\_ als Bankfiliale mit Schalterhalle, Bankomat etc. (gelb), die F.\_\_\_\_\_ Versicherung (pink) sowie durch die D.\_\_\_\_\_ (grün).

#### **E. 12**

Mit Stellungnahme 13. März 2023 hielt die Beschwerdeführerin zunächst fest, Unterlagen betreffend das früher Bewilligte müssten eigentlich bei der Beschwerdegegnerin vorhanden sein und entsprechende Angaben seien eigentlich von dieser einzuholen. Die Aussage der Bauherrschaft gebe über den früheren Zustand keine Auskunft darüber, ob die angegebene Nutzung je bewilligt bzw. was effektiv bewilligt worden sei. Darüber hinaus folgten vertiefende Ausführungen zu den geltend gemachten fehlenden Abstellplätzen.

- 7 -

#### **E. 13**

In ihrer Stellungnahme vom 27. März 2023 betonte die Beschwerdegegnerin unter Verweis auf ihre bisherigen Ausführungen, das Bauvorhaben habe gegenüber der vorbestehenden bewilligten Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses keinen Einfluss auf die Parkierungssituation.

#### **E. 14**

Auch die Beschwerdegegner hielten am 1. Mai 2023 mit Hinweis auf ihre bisherigen Ausführungen fest, es handle sich nicht um ein Bauvorhaben, das eine Pflicht zur Erstellung zusätzlicher Parkplätze auslöse. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und im angefochtenen Entscheid vom 20. Oktober 2021 wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 31. August 2006 (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Gegen den angefochtenen kommunalen Einspracheentscheid vom 20. Oktober 2021, mitgeteilt am 29. Oktober 2021 (vgl. Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 1 und 2 sowie Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 1), steht kein anderes Rechtsmittel als die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zur Verfügung (vgl. Art. 86 ff. und insbesondere Art. 92 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 [KRG; BR 801.100]; Art. 114 Abs. 4 des Baugesetzes der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ vom 24. November 2002

[nachfolgend BauG]). Er stellt damit einen nicht anderweitig anfechtbaren, kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dieser ist auch nicht endgültig (vgl. Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die

- 8 - Raumplanung [RPG; SR 700]), womit die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden zu bejahen ist. 2. Zunächst gilt es, auf die strittige Frage der Einsprachelegitimation der Beschwerdeführerin einzugehen.

#### **E. 17**

November 2021 abzuweisen ist.

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