

# GR\_GERICHTE R 2021 54 vom 22. Februar 2022

GR Gerichte, 2022-02-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2021\\_54](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_54)

FR: GR\_GERICHTE R 2021 54 du 22 février 2022

IT: GR\_GERICHTE R 2021 54 del 22 febbraio 2022

## Regeste

Baugesuch | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Im Mai 2020 ging bei der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ eine anonyme Anzeige ein, mit welcher darauf hingewiesen wurde, dass in den letzten Jahren in der Dachwohnung von A.\_\_\_\_\_ an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse (Parzelle E.\_\_\_\_\_) wesentliche Ausbauten stattgefunden hätten. Mit Schreiben vom 5. Juni 2020 räumte das Gemeindebauamt C.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_ unter Hinweis auf die Bewilligungspflicht für Umbauarbeiten in bestehenden Wohnungen bzw. für Änderung der Zweckbestimmung bestehender Räume und Bau- ten die Möglichkeit ein, zu den dem Vernehmen nach getätigten diversen Umbauarbeiten in der Wohnung Stellung zu nehmen.

### E. 2

In der Folge stellten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ bzw. ihr Rechtsvertreter meh- rere Gesuche um Fristverlängerung, welche letztmals bis zum 11. Januar 2021 gewährt wurde. Mit gleichentags verfasstem Schreiben ersuchten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ um einstweilige Sistierung des Verfahrens unter Hinweis auf eine anstehende Totalrevision der Grundordnung.

### E. 3

Mit Schreiben vom 11. Februar 2021 forderte das Gemeindebauamt A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ auf, innert 60 Tagen ein nachträgliches Baugesuch auf offiziellem Formular und mit allen erforderlichen Plänen und Angaben zur Durchführung eines ordentlichen Verfahrens einzureichen. Zum Sis- tierungsgesuch wurde ausgeführt, das Verfahren werde gegebenenfalls bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts sistiert, sofern die Prüfung ergebe, dass das Baugesuch nach künftigem Recht bewilligt werden könne.

### E. 4

Am 12. April 2021 teilten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ mit, sie hätten an der im Jahr 2006 erstellten, von der Baubehörde abge- nommenen und von ihnen im Jahr 2011 erworbenen Wohnung bis ins Jahr 2013 keinerlei Baumassnahmen vorgenommen. In jenem Jahr hätten sie die Wohnung aufgrund eines Wasserschadenereignisses renoviert, in de- ren Verlauf eine innere, einfache Verglasung entfernt worden sei. Die Aus-

- 3 - senfenster der Loggia aus Isolierglas beständen bis heute. Damit liege die Loggia innerhalb des Dämmperimeters des Hauses, welcher so damals bewilligt, realisiert und behördlich vorbehaltlos abgenommen worden sei. Die Entfernung der einfachen Verglasung ohne Wärmedämmung habe dazu geführt, dass zwei im Jahre 2006 bewilligte

BGF-Räume zusammen- gelegt worden seien, ohne dass sich die Bruttogeschossfläche (BGF- Fläche) insgesamt verändert hätte. Es liege mithin weder eine Übernut- zung noch eine Zweckänderung vor. Sie dürften daher nicht zur Wieder- herstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet werden und müssten auch kein nachträgliches Baugesuch einreichen. Sie beantragten daher die Einstellung des Verfahrens.

#### **E. 5**

Mit Schreiben vom 1. Juni 2021 wies das Gemeindebauamt C.\_\_\_\_\_ auf die massgebende Regelung der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 86 KRG i.V.m. Art. 40 KRVO hin und führte aus, aus dem bewilligten Grundriss und der Stellungnahme vom 12. April 2021 er- gebe sich, dass eine Loggia mit einer verglasten Umfassungswand bewil- ligt und erstellt worden sei. Diese habe einen eigenen Raum mit eigener Nutzung gebildet und sei nicht Teil der BGF-Berechnung gewesen. Nun sei gemäss den Unterlagen die innere Verglasung entfernt worden. Damit entfalle die Loggia, was zu einer Änderung der Anzahl Räume sowie des Zwecks bzw. der Nutzung führe. Sofern geltend gemacht werde, hierbei handle es sich um Reparaturarbeiten, sei festzustellen, dass sie zu einer Änderung der Baute und deren Zweck geführt hätten, womit die Baubewil- ligungspflicht zu bejahen sei. Gleiches gelte hinsichtlich der Änderung der Nutzfläche und der Anzahl Räume. Es sei daher davon auszugehen, dass baubewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen worden seien. Auf- grund dieser Sach- und Rechtslage würden A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ bzw. deren Rechtsvertreter aufgefordert, innert 20 Tagen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

- 4 -

#### **E. 6**

Dagegen liessen A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 10. Juni 2021 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Be- schwerde erheben und beantragen, die Aufforderung vom 1. Juni 2021 des Gemeindebauamts C.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich aufzuheben. In formeller Hinsicht begehrt sie an, der Beschwerde sei – auch superprovisorisch – die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Diesem Antrag wurde mit prozessleitenden Verfügungen vom 11. und 23. Juni 2021 vom vormaligen Instruktionsrichter bzw. dessen Stellvertreter stattgegeben. Zur Begrün- dung ihrer Rechtsmitteleingabe brachten die Beschwerdeführer im We- sentlichen vor, die durch das Gemeindebauamt erlassene Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs verletze in mehrfacher Hinsicht die Zuständigkeits- und Kompetenzordnung, weshalb sie auf An- fechtung hin aufzuheben bzw. sogar nichtig sei. Zudem habe die zustän- dige Baubehörde ihren Antrag, das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mangels Unrechtmässigkeit ihrer Baute einzu- stellen, nicht behandelt, weshalb eine Rechtsverweigerung vorliege.

#### **E. 7**

Die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) schloss in ih- rer Vernehmlassung vom 1. Juli 2021 auf Nichteintreten auf die Be- schwerde; eventualiter sei diese abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Begründend führte sie namentlich aus, beim Schreiben vom 1. Juni 2021 handle es sich um eine Anordnung des Baufachchefs, welche zunächst mittels gemeindeinterner Einsprache bei der Baubehörde anzu- fechten sei. Es sei ratio legis von Art. 115 Abs. 3 BG, im Sinne einer schlanken Verwaltung die Möglichkeit zu haben, in untergeordneten An- gelegenheiten vor Erlass einer

kostenpflichtigen formellen Verfügung mittels informellen Aufforderungen bzw. Anordnungen tätig zu werden und den Rechtsunterworfenen die Möglichkeit der gemeindeinternen Einsprache zu eröffnen, um die Angelegenheit vor die Baubehörde zu bringen, die dann einen beim Verwaltungsgericht anfechtbaren Entscheid erlasse. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass vorliegend in keinem Fall ein Endent-

- 5 - scheid vorliege, sondern – wenn überhaupt – eine verfahrensleitende Anordnung. Diese habe jedoch für die Beschwerdeführer keinen nicht wie-dergutzumachenden Nachteil zur Folge, handle es sich beim Schreiben vom 1. Juni 2021 doch um eine Antwort auf das Schreiben der Beschwerdeführer vom 12. April 2021 und sei ihnen nur nochmals die Möglichkeit eingeräumt worden, nach Kenntnis der Rechtslage von sich aus ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

#### **E. 8**

Die Beschwerdeführer replizierten am 16. August 2021 bei unverändertem Rechtsbegehren und vertieften ihren Standpunkt punktuell.

#### **E. 9**

Die Beschwerdegegnerin duplizierte am 30. August 2021, wobei sie ebenfalls an ihren Anträgen festhielt.

#### **E. 10**

Mit Eingabe vom 3. September 2021 äusserten sich wiederum die Beschwerdeführer zur Duplik vom 30. August 2021. Zudem reichte ihr Rechtsvertreter eine Honorarnote ein. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien, das Schreiben vom 1. Juni 2021 sowie die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachstehenden 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.