

GR_GERICHTE R 2024 31 vom 1. Oktober 2024

GR Gerichte, 2024-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2024_31

FR: GR_GERICHTE R 2024 31 du 1 octobre 2024

IT: GR_GERICHTE R 2024 31 del 1 ottobre 2024

Regeste

Bauentscheid (nachträgliches Baugesuch) | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Mit Brief vom 20. Juni 2023 der Gemeinde B._____ (hiernach Gemeinde) an A._____ teilte diese ihm mit, dass ihr angezeigt worden sei, dass die ihm gehörende Stockwerkeinheit Nr. H._____ im Kellergeschoss der C._____ (in Gebäudeschätzung als "Sauna I._____ " bezeichnet) seit ca. einem Jahr zu Wohnzwecken genutzt und Dritten überlassen werde. Es seien dazu vermutlich auch Wohneinbauten erfolgt. Die Räume im Untergeschoss seien nicht als Wohn-, sondern als Kellerräume bewilligt worden und es seien keine Sanitär- oder Kücheneinrichtungen und keine Sauna bewilligt worden. Nach örtlicher Baugesetzgebung würden grundsätzlich alle Vorhaben für Bauten und Anlagen der Baubewilligungspflicht unterstehen. Das kommunale Baugesetz setze aus wohngyienischen Gründen Schranken zur Nutzung von Kellerräumlichkeiten, indem Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Wohnbauten sich u.a. natürlich belichten und belüften lassen müssten, wobei ihre Fensterfassaden zu mindestens 2/3 über dem gewachsenen Boden liegen müssten. Es bestehe ein öffentliches Interesse, die erwähnten Aufenthaltsformen, zur Gewährleistung einer genügenden Wohnhygiene und der allgemeinen Gesundheit und Wohlbefindens der Nutzer, von der Lokalisierung im Keller auszuschliessen. A._____ wurde u.a. angehalten, bis zum 20. Juli 2023 die Nutzungsart der Räume im Untergeschoss darzulegen. Sollte die Anzeige zutreffen, seien Ahndungen nach kantonalem Raumplanungsgesetz vorbehalten, dazu materiell vorschriftswidrige Zustände zu beseitigen und allfällige Wohnnutzungen einzustellen.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtspflege (VRG; BR 370.100) ist das kantonale Verwaltungsgericht für die Beurteilung von Entscheiden von Gemeinden örtlich und sachlich zuständig, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist der kommunale Bauentscheid vom

E. 1.2

Die Verfahrenssprache richtet sich in der Regel nach der im angefochtenen Entscheid verwendeten Amtssprache bzw. nach der Amtssprache, welcher die beklagte Partei mächtig ist (Art. 8 Abs. 2 des Sprachengesetzes des Kantons Graubünden [SpG; BR 492.100]; vgl. auch Art. 3 Abs. 3 in fine SpG). Der angefochtene Entscheid der Gemeinde vom 21. Februar 2024 ist in deutscher Sprache verfasst (Bg-act. 1). Deutsch ist eine Amtssprache des Kantons (Art. 3 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Graubünden; BR 110.100). Damit

gilt Deutsch im vorliegenden Verfahren als Verfahrenssprache, weshalb auch das vorliegende Urteil in deutscher Sprache ergeht (Art. 7 Abs. 3 SpG). 2. Streitgegenstand ist lediglich die Nichtbewilligung für den Bau eines WCs mit Lavabo und Spülbecken gemäss Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids (vgl. Bf-act. 3). Nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind die Verjährung oder die Wiederherstellungsmassnahmen, welche hingegen Streitgegenstand des Verfahrens R 23 94 sind. Soweit die Argumente des Beschwerdeführers auf die Beurteilung der erwähnten Fragen hinzielen, ist darauf nicht näher einzugehen.

E. 2

A._____ antwortete der Gemeinde mit per am 26. Juli 2023 eingegangenen Brief. In den Kaufverträgen mit den Baubewilligungen der Gemeinde vom 14. Mai 1990 sei in allen Plänen schriftlich "Kellerraum Sauna" erwähnt worden. Im Untergeschoss sei die Sauna als allgemeiner

- 3 - Raum eingetragen, somit sei dieser Raum als Sauna bewilligt. Der erste Käufer habe 1993 den Saunaraum gekauft und installierte darin seine Sauna mit geschlossener Dusche, separate geschlossene Toilette mit Lavabo, grosses Kaltwasserbassin, erhöhter Boden mit Isolation und Teppich für den Ruheraum, sowie Schrank und Gestelle. A._____ habe 1994 die Sauna gekauft; die Sauna sei separat im Grundbuch in D._____ eingetragen und durch die Verwaltung als neue Einheit mit I._____ bewertet worden. Seit 1996 werde die Sauna durch seine Familie als solche benutzt, jedoch nie als Wohnung. Die Anzeige sei unsachlich, falsch und ohne Rückfragen bzw. Abklärungen erstattet worden. Seit Sommer 2022, im Zuge der Aktivität der Gemeindepräsidentin für günstigen Wohnraum für in der Gemeinde arbeitendes Personal, habe man sich mit dem Hotel F._____ für eine Nutzung des Raumes (drei Saisons) für den Nachtportier während der Tageszeit geeinigt, unter den Bedingungen u.a.: kein Kochen und Nutzung nur für eine Person. Die Vereinbarung werde Ende Sommer 2023 gekündigt und die Familie werde den Raum wieder als Sauna- und Ruheraum nutzen.

E. 3

Die Gemeinde antwortete darauf mit E-Mail vom 18. August 2023. Bei allem Verständnis für die guten Absichten, sei man dennoch verpflichtet, für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu sorgen. Dies sei die Richtschnur für die Organisation und willkürfreie Funktionieren des Gemeinwesens, was dem Bürger Sicherheit gebe aber manchmal auch Eingriffe und Beschränkungen bedeute.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, dass der Sachverhalt fehlerhaft oder unvollständig ermittelt worden sei. Es sei nicht Aufgabe der Beschwerdegegnerin darüber zu bestimmen, ob die Installation eines WCs und Lavabos sowie Spülbecken im Saunaraum notwendig sei. Sie habe lediglich darüber zu befinden, ob die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten worden seien. Als er den Saunaraum I._____ im Jahr 1996 gekauft hätte, seien Sauna, Dusche, WC und Lavabo sowie Spültisch schon vorhanden gewesen (im Jahr 1993 vom vorangehenden Eigentümer eingebaut). Er habe diesen Raum in

- 10 - gutem Glauben gekauft und in Unwissen, dass diese Einrichtungen nicht bewilligt worden seien. Der Raum sei als echter Saunaraum gedacht gewesen und daher mit allen

notwendigen Einrichtungen ausgestattet, welche normalerweise vorkommen würden (Dusche, WC, Lavabo und Spültisch). Ein Teil des Saunaraums I._____ sei für die Sauna vorgesehen und ein Teil als Entspannungs-/Freizeitbereich. Im Raum seien auch ein Bett, ein Tisch, ein Fernseher, ein Kühlschrank und Schränke zu finden. Diese seien ein integraler Bestandteil des Raumes und der Beschwerdeführer würde sich so nach der Sauna entspannen. Dazu werde der Raum als zusätzliche Fläche zur Wohnung benutzt. Aber die Beschwerdegegnerin verlange, dass der Beschwerdeführer während der Benutzung der Sauna mehrere Stockwerke zurücklege, um ein WC benutzen zu können. Der Beschwerdeführer macht eine Rechtsverletzung durch die Beschwerdegegnerin geltend. Die Begründung der Beschwerdegegnerin sei spekulativ, willkürlich und für den Erlass der Baubewilligung nicht ausschlaggebend. Alle weiteren Voraussetzungen für den Erlass einer Baubewilligung seien vorliegend erfüllt, so dass diese ihm hätte erteilt werden müssen. Die Nichterteilung der Baubewilligung sei nicht angemessen und nicht verhältnismässig. Die einzige Begründung der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid – Risiko, dass die Räumlichkeiten nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden dürften – sei rein spekulativ. Der Beschwerdeführer habe seine Gründe gehabt, um die Wohnung Dritten zur Verfügung zu stellen. Diese seien aus dem Entscheid vom 31. August 2023 ersichtlich. Der Beschwerdeführer habe keine Absicht den Saunaraum zu Wohnzwecken benutzen zu wollen oder gegen Vorschriften zu verstossen. Dies sei auch dadurch gezeigt, dass der Beschwerdeführer im Verfahren R 23 94 Ziff. 2 des dort angefochtenen Entscheids ("Es wird Ihnen untersagt, ab 1.

- 11 - November 2023 Ihr Kellerlokal I._____ [...] zu Wohnzwecken, namentlich Übernachten, zu nutzen oder Dritten zu diesem Zweck zu überlassen") nicht angefochten habe. Es sei daher nicht zu erwarten, dass er sich nicht daranhalten werde. Die Argumentation der Beschwerdegegnerin stelle ein totales Misstrauen gegenüber dem Bürger dar. Die Beschwerdegegnerin müsse dem Beschwerdeführer vertrauen – diese sei die Grundlage des Rechtssystems – und die Argumentation der ständigen Kontrolle falle somit ins Leere. Dazu sei es relativ schwierig zu verstecken, ob eine Räumlichkeit zu Wohnzwecken benutzt werde, da die Beschwerdegegnerin punktuelle Kontrollen durchführen könne.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin erwidert, dass sie den Sachverhalt umfassend abgeklärt und ihren Beschluss fundiert begründet habe. Mit Schreiben des Beschwerdeführers vom 26. Juli 2023 habe dieser bestätigt, dass das Kellerlokal I._____ tatsächlich vom Nachtportier des Hotels F._____ zu Wohnzwecken genutzt werde. Diesem Schreiben sei auch zu entnehmen, dass der Saunaraum mit Sauna, Dusche, separatem WC, Lavabo und Wasserspüle ausgestattet sei. Es sei daher unbestritten, dass die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken benutzt wurden und dass eine solche Nutzung aufgrund der vorhandenen Ausstattung auch in Zukunft weiterhin möglich sei. Die teilweise Ablehnung habe insbesondere auf Art. 90 des Baugesetzes der Gemeinde B._____ (nachfolgend BauG) beruht. Weiter habe das Verwaltungsgericht Graubünden in seiner Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Anrechnungspflicht (Ausnützungsziffer) ausgeführt, dass bei der Beurteilung, ob ein Raum zu Wohnzwecken diene oder zu diesem Zweck umgenutzt werden könne, auf objektive Kriterien und nicht auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung abzustellen sei. Aufgrund der bereits erfolgten Wohnnutzung und der Ausstattung der Kellerräumlichkeiten erscheine es objektiv betrachtet offensichtlich, dass

- 12 - das Kellerlokal I._____ einer Wohnung entspreche. Die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für die Sanitäranlagen würde Ziel und Zweck von Art. 90 BauG widersprechen, zumal die Räumlichkeiten ohne weitere bauliche Vorkehrungen als Wohnung nutzbar seien. Die bereits eingebaute Sanitäreinlagen (WC, Lavabo und Wasserspüle) – als wohnspezifische Einrichtungen – seien mit dem geltenden Verbot zur Nutzung zu Wohnzwecken nicht vereinbar und dementsprechend sei die Baubewilligung zurecht nicht erteilt worden. Für die Nutzung der Räumlichkeiten als Sauna seien das WC mit Lavabo und die Wasserspüle nicht notwendig. Der Beschwerdeführer habe ja auch eingeräumt, dass das Kellerlokal als "area supplementare all'appartamento" benutzt werde. Er verfüge in seiner im selben Haus befindlichen Wohnung über eine Toilette und Kücheneinrichtung, falls er im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeiten dafür Bedarf haben sollte. Aufgrund der akuten Gefahr einer Nutzung der Räumlichkeiten als Wohnung und der geringen Kontrollmöglichkeiten, sei es deshalb verhältnismässig, die Bewilligung für die nicht notwendigen Sanitäranlagen (WC, Lavabo und Wasserspüle) zu verweigern. Selbst bei häufigeren Baukontrollen könne eine Umnutzung zu Wohnzwecken nicht abgewendet werden, zumal die Wohnnutzung am Tag der Baukontrolle kaschiert werden könne, um danach wieder aufgenommen zu werden. Schliesslich wäre die Erteilung einer Baubewilligung auch im Hinblick auf das Verbot der Erstellung neuer Zweitwohnungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) problematisch.

E. 3.3

In seiner Replik bestätigte der Beschwerdeführer seine Argumentationen. Die von der Beschwerdegegnerin zitierten Entscheide zur Ausnutzungsziffer hätten keinen Zusammenhang zum Verfahren und seien hier obsolet. Weiter sei der Einbau eines WCs und Lavabos sowie

- 13 - Spülbecken für das ZWG nicht relevant, weil das Zimmer weiterhin entsprechend seiner Zweckbestimmung und somit nur als verfügbarer Raum genutzt würde. Dazu sei ein WC inkl. Lavabo und Spülbecken in einem Saunaraum gesetzeskonform und im benannten Raum seien keine Kücheneinrichtungen vorhanden.

E. 4

Der Gemeindevorstand erliess am 31. August 2023 eine Baupolizeiverfügung betreffend die Nutzung des Kellerlokals I._____ zu Wohnzwecken. A._____ wurde ab 1. November 2023 untersagt, das Kellerlokal I._____ zu Wohnzwecken, namentlich zum Übernachten zu nutzen, oder diesen Dritten zu diesem Zweck zu überlassen. Bis zu diesem Zeitpunkt werde im Sinne einer Duldungsverfügung die

- 4 - Vermietung toleriert (Ziff. 1 Dispositiv). Man forderte A._____ auf, bis zum 30. Oktober 2023 sämtliche wohnspezifischen Einrichtungen – Betten, Kücheneinrichtungen, u.ä. – aus dem Lokal zu entfernen. Gleichzeitig sei der Gemeindebehörde zwecks Kontrolle einen Augenscheintermin bis am 30. November 2023 zu gewähren (Ziff. 2 Dispositiv). Bis am 30. September 2023 sei ein vollständiges nachträgliches Baugesuch für die bereits eingebaute Sauna einzureichen (Ziff. 3 Dispositiv). Von einer Büssung werde Umgang genommen (Ziff. 4 Dispositiv). Man stelle fest, dass eine Wohnnutzung mindestens seit 2022 wie auch der Saunaeinbau bestätigt worden seien. Die gutgemeinten Motive – Zurverfügungstellung eines Kellerlokals angesichts der Wohnungsnot – dürften nicht dazu berechtigten, Bauvorschriften zu missachten. Die Gemeinde sei an das Legalitätsprinzip

gebunden. In der Baubewilligung für den Bau des Hauses vom 14. Mai 1990 wurde ein reines Kellergeschoss bewilligt. Eine Wohnnutzung konnte aufgrund der Baugesetzbestimmungen nicht bewilligt werden.

E. 4.1

Gemäss Art. 89 BauG gelten für die Ausführung und den Unterhalt von Bauten und Anlagen die Vorschriften von KRG und KRVO. Gemäss Art. 86 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) 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. Gemäss Art. 89 Abs. 1 KRG werden Bauvorhaben und Zweckänderungen bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind (sh. auch Art. 41 ff. und Art. 50 ff. der Raumplanungsverordnung des Kantons Graubünden [KRVO; BR 801.110], welche das ordentliche und das vereinfachte Baubewilligungsverfahren regeln). Art. 90 BauG sieht vor, dass alle Räume, Gänge und Treppen ihrem Zweck entsprechend belichtet bzw. belüftbar sein sollen. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sind in Wohnbauten nur zulässig, sofern sich deren Fensterfassaden wenigstens zu 2/3 über dem gewachsenen Boden befinden und sich die Räume natürlich belichten lassen.

E. 4.2

Unbestrittenermassen wurde der Kellerraum zu einem Saunaraum ohne Einholung einer Baubewilligung umgewandelt bzw. wurde mit nachträglicher Baubewilligung vom 21. Februar 2024 der Einbau einer Saunabox und einer Dusche erteilt aber nicht für das WC mit Lavabo und

- 14 - den Spültisch (vgl. auch Bg-act. 1). Etwas Gegenteiliges wird auch nicht vom Beschwerdeführer geltend gemacht. Er behauptet lediglich, dass die genannten Einrichtungen, schon als er den Kellerraum 1996 gekauft habe, vorhanden gewesen seien und, dass er dabei im Unwissen der fehlenden Baubewilligung und demnach gutgläubig gehandelt habe. Da es in casu allerdings um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben geht und Art. 40 Abs. 1 KRVO nicht zur Anwendung gelangt, ist eine Baubewilligung auf jeden Fall für den erfolgten Bau der genannten Einrichtungen nachträglich einzuholen (vgl. Art. 86 Abs. 1 KRG, Bg-act. 1; vgl. auch FRITSCH, BÖSCH, WIPF, KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht – Band 1; 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 420; betreffend die geltend gemachte Gutgläubigkeit siehe unten E.4.5).

E. 4.3

Als "Wohnen und Arbeiten" haben alle Nutzungen zu gelten, die im weitesten Sinne als raumgebundene Erscheinungsformen dieser zwei Grundtypen menschlicher Lebensentfaltung verstanden werden können. Daher fallen unter den Begriff des Wohnens auch Hobby-, Bastel- oder Freizeiträume. Zu den Wohn- und Arbeitsräumen zählen auch Flächen, die dem zwar in der Regel kurzzeitigen, aber mehr als vereinzelt Aufenthalt von Menschen dienen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern V 06 7_1 vom 15. Januar 2007 E.4c m.w.H.). Für die Beurteilung, ob ein Raum dem Wohnen, Arbeiten oder sonst wie dem dauernden Aufenthalt dient, ist nicht entscheidend, ob eine solche Nutzungsart von Anfang an vorgesehen ist oder nicht. Es genügt, dass eine solche Verwendung ohne wesentliche bauliche Änderungen herbeigeführt werden kann. Ausser

Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte, wie die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen, also auf den blossen Parteiwillen, kann es nicht ankommen. Entscheidend ist vielmehr die objektive Eignung des Raums zu Wohnzwecken. Genügt ein Raum

- 15 - sämtlichen Anforderungen, die an Wohn- oder Arbeitsräume gestellt werden, so ist er ohne Weiteres rechtlich als solcher zu behandeln. Massgebend ist damit, ob ein Gebäudeteil auf Grund seines Ausbaus bewohnt werden könnte oder nicht (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_446/2017 vom 20. Dezember 2017 E.3.2; 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E.3.5 m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern V 06 7_1 vom 15. Januar 2007 E.4c; auch Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2020.00759 vom 11. Februar 2021 E.3.1 m.w.H.; VB.2018.00240 vom 30. August 2018 E.3.2; VB.2000.00304 vom 7. Dezember 2000 E. 3b/aa m.w.H. und Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden [VGU] R 15 25 vom 25. August 2015 E.2b; R 13 180 vom 20. Februar 2014 E.7.d; R 12 1 vom 26. April 2012 E.14.b).

E. 4.4

Durch den Anschluss eines WCs und Lavabo sowie eines Spülbeckens, kann auch ein Kellerraum zu Wohn- und Schlafzwecken gemäss Art. 90 BauG genutzt werden. Dies unabhängig vom geltend gemachten Umstand, dass darin keine Kücheneinrichtungen vorhanden seien; dies, zumal die fraglichen Räumlichkeiten mit versetzbaren und nicht mit der Baute festgebundenen Küchengeräte ausgestattet werden könnte. Doch sind die in Art. 90 BauG vorgesehenen Voraussetzungen in casu nicht erfüllt, denn der hier in Frage stehende Kellerraum hat – wie unbestrittenermassen von der Beschwerdegegnerin schon festgestellt (vgl. Bg-act. 1) – keine Fensterfassaden, welche sich zu 2/3 über dem gewachsenen Boden befinden, wobei der Raum sich daher nicht natürlich belichten lässt. Was Gegenteiliges wird vom Beschwerdeführer nicht behauptet. In Anbetracht von Art. 89 BauG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 KRG wurde hier korrekterweise von Seiten der Beschwerdegegnerin keine Baubewilligung erteilt. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers, die Voraussetzungen für den Erlass einer Baubewilligung seien erfüllt und

- 16 - die Beschwerdegegnerin habe eine Rechtsverletzung begangen, sind demnach nicht zu hören.

E. 4.5

Dass der Beschwerdeführer nicht gewusst habe, als er das Kellerlokal erwarb, dass für die Einrichtungen keine Baubewilligung vorlag, ist hier für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der (Nicht-)Erteilung der Baubewilligung nicht massgebend, denn dies hat keinerlei Einfluss auf die Pflicht der Gemeinde zum Vollzug und Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (vgl. für die Wiederherstellung hingegen BGE 136 II 359 E.6, ferner Urteile des Bundesgerichts 1C_147/2023 vom 29. Februar 2024 E.3.1; 1C_280/2022 vom 15. März 2024 E.4.2; 1C_590/2021 vom 13. Februar 2023 E.8.1). Ausserdem fallen subjektive Gesichtspunkte, wie die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung, ausser Betracht. Daher ist auch auf die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers, wonach er den Keller nicht mehr vermieten wolle und die Beschwerdegegnerin ihm deshalb Vertrauen schenken müsse, nicht näher einzugehen.

E. 4.6

Vollständigkeitshalber ist zu erwähnen, dass selbst wenn subjektive Gesichtspunkte zu berücksichtigen wären, würde der begründete Verdacht der Beschwerdegegnerin dadurch untermauert werden, dass der Kellerabteil aktenkundig bereits zu Wohnzwecken verwendet wurde und daher auch inskünftig erneut zu Wohnzwecken verwendet werden könnte. Die Argumentation des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang verfängt nicht und der Beschwerdegegnerin kann nicht vorgeworfen werden, den Sachverhalt fehlerhaft oder unvollständig ermittelt zu haben.

E. 4.7

Davon abgesehen hat die Beschwerdegegnerin in ihrem Entscheid vom

E. 5

A._____ erhob am 27. September 2023 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde gegen den Entscheid vom 31. August 2023 (Verfahren R 23 94). Materiell beantragte er die Aufhebung der Ziff. 2 des Dispositivs und formell die Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

E. 6

A._____ wandte sich per Brief vom 29. September 2023 an die Gemeinde und übermittelte das Baugesuchsformular betreffend die nachträgliche Baubewilligung der Sauna im Kellerraum I._____. Er bemerkte, dass die angeforderten detaillierten Grundrisspläne und die feuerpolizeiliche Bewilligung nachgereicht werden würden und das Schreiben als Fristerstreckungsgesuch für fehlende Unterlagen gelten solle.

E. 7

Am 9. Oktober 2023 übermittelte A._____ der Gemeinde das vollständige Baugesuchsformular betreffend die nachträgliche Baubewilligung.

- 5 -

E. 8

Am 11. Oktober 2023 nahm die Gemeinde i.S. R 23 94 Stellung. Sie beantragte die Abweisung der Beschwerde. Prozessual beantragte sie die Gutheissung des Antrags auf aufschiebende Wirkung, sowie die Sistierung des Verfahrens bis zum Vorliegen des Bauentscheids für das nachträgliche Baugesuch vom 29. September 2023.

E. 9

Mit weiterem Schreiben am Verwaltungsgericht vom 17. Oktober 2023 i.S. R 23 94 teilte A._____ mit, dass er den Sistierungsantrag, bis einen rechtskräftigen Bauentscheid der Gemeinde vorliege, unterstütze.

E. 10

Der Instruktionsrichter zuerkannte am 19. Oktober 2023 im Verfahren R 23 94 die aufschiebende Wirkung. Weiter entsprach er dem Sistierungsgesuch für das Verfahren R 23 94 bis zum Vorliegen des Bauentscheids für das nachträgliche Baugesuch vom 29. September 2023. Die Gemeinde solle das Gericht orientieren, sobald der Bauentscheid vorliege.

E. 11

Die Gemeinde erliess am 21. Februar 2024 den Bauentscheid betreffend das nachträgliche Baugesuch für den Einbau der Saunakabine, WC mit Lavabo und Spültisch im Kellerlokal. Die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau der Saunabox in Holz sowie einer Dusche gemäss Grundrissplan vom 6. Oktober 2023 wurde erteilt und im Übrigen das Baugesuch abgelehnt (Ziff. 1 Dispositiv). Das Kellergeschoss (sämtliche Räumlichkeiten im Untergeschoss) der Häuser E._____ und E.A._____ sei mit Baubewilligung vom 21. März 1989 sowie mit der Abänderungsbewilligung vom 14. Mai 1990 bewilligt worden; daran ändere nichts, dass gemäss Grundbuch bzw. Unterlagen der Stockwerkeigentümerschaft andere Nutzungen vorgesehen seien. Die Räume im Kellerlokal I._____ würden die Belichtungsvoraussetzungen von Art. 90 des kommunalen Baugesetzes nicht erfüllen, da die Fensterfassaden maximal zu rund 25-30% über das gewachsene Terrain

- 6 - ragen würden. Die natürlichen Belichtungs- und Entfeuchtungsverhältnisse seien bei den kleinen und grösstenteils nur in Schächte führenden Fenstern für eine Wohnung ungenügend. Die Räume im Kellerlokal I._____ dürften daher demgemäss nicht zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken benutzt werden. Die Baubehörde habe dafür zu sorgen, dass der Verwirklichung des materiell-rechtlich korrekten Baupolizeizustands in der Nutzung der Räumlichkeiten zum Durchbruch verholfen werde. Art. 90 verfolge den Zweck der Gesundheitsprävention für Nutzer. Die Sauna stelle keine Gefahr im Hinblick auf eine unerwünschte Nutzung zu Wohnzwecken, zumal solche Anlagen nicht zu den wohnspezifischen Einrichtungen zählen würden. Die Dusche sei eine mit dem Saunabaden typischerweise verbundene Einrichtung zur Abkühlung/Waschung und deshalb könne die nachträgliche Baubewilligung erteilt werden. Dagegen seien im Hinblick auf die Gewährleistung genügender Wohnhygiene die weiteren, wohnspezifischen Einbauten eines Spültischs und eines WCs und wohnspezifische Einrichtungen wie Betten, Kochgelegenheit usw. problematisch. Aufgrund der bereits in der Vergangenheit erfolgter Nutzung zu Wohnzwecken und der allgemeinen Lebenserfahrung sei nicht von der Hand zu weisen, dass die Wahrscheinlichkeit erheblich sei, dass die Räumlichkeiten im Kellerlokal I._____ bei entsprechender Ausstattung weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden würden. Es hänge einzig vom jeweiligen Willen der Bewohner ab, die Räumlichkeiten ohne weitere bauliche Massnahmen der herkömmlichen Wohnnutzung zuzuführen und damit das in Art. 90 vorgesehene Verbot zu umgehen. Dies werde durch den Einbau des Spültischs und eines WCs mit Lavabo noch leichter gemacht, zumal die Räumlichkeiten sogar als eigenständige Wohnung benutzt werden könnten. Ebenso wäre es ein Leichtes dadurch das Verbot

- 7 - des Baus neuer Zweitwohnungen zu umgehen; was auch Wohnnutzungen in der Vergangenheit zeigten. Für die Nutzung der Räumlichkeiten als Sauna sei das WC mit Lavabo und der Spültisch nicht notwendig. Der Eigentümer verfüge in seiner Wohnung im selben Haus über eine Toilette und Kücheneinrichtung, falls er mit der vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeiten Bedarf haben sollte. Es entspreche einem wichtigen öffentlichen Interesse, dass den materiellen Baupolizeivorschriften und hier dem Schutz des Polizeiguts der Personengesundheit Nachachtung verschafft werde. Bei der offenkundigen Gefahr der rechtswidrigen Nutzung von entsprechend ausgerüsteten, in der Vergangenheit schon zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten, sei es verhältnismässig bzw. als adäquates Mittel anzusehen, die Bewilligung für die Zwecke einer Sauna/Ruheraum nicht notwendigen Einrichtungen zu verweigern. Würde dies nicht so vollzogen, müsse die Baubehörde laufend die korrekte Nutzung überwachen, dies sei unzumutbar und würde einen unverhältnismässigen Aufwand bedeuten. Im Übrigen wäre es relativ einfach, bei

zukünftigen Baukontrollen jeweils eine Wohnnutzung zu kaschieren.

E. 12

A. _____ (nachfolgend Beschwerdeführer) erhob dagegen am 25. März 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 24 31) und beantragte, dass der zweite Satz von Ziff. 1 des Dispositivs "Im übrigen wird das Baugesuch abgelehnt" aufgehoben werde und sein Baugesuch vom 29. September 2023 / 9. Oktober 2023 bewilligt werde. Eventualiter sei derselbe Satz aufzuheben und die Sache der Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit diese einen neuen Entscheid in der Sache erlasse.

E. 13

Mit Schreiben vom 28. März 2024 machte der Instruktionsrichter die Parteien darauf aufmerksam, dass das Verfahren R 23 94 im Hinblick auf

- 8 - das nachträgliche Bauverfahren – Gegenstand dieses Verfahrens – sistiert worden sei. Es bestehe die Möglichkeit, diese Sistierung bis zum rechtskräftigen Entscheid in diesem Verfahren aufrechtzuerhalten. Er räumte den Parteien die Möglichkeit ein sich dazu zu äussern.

E. 14

Die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) reichte ihre Vernehmlassung vom 6. Mai 2024 ein und beantragte damit die Abweisung der Beschwerde.

E. 15

Der Instruktionsrichter teilte den Parteien mit Schreiben vom 7. Mai 2024 mit, dass ein weiterer Schriftenwechsel nicht angeordnet werde.

E. 16

In der Replik vom 16. Mai 2024 wiederholte der Beschwerdeführer seine Rechtsbegehren.
II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 21

Februar 2024 festgehalten, dass für die Nutzung eines Saunaraums eine Dusche angezeigt und diese demnach zu bewilligen sei (vgl. Bg-act. 1). Dieser Ansicht kann ohnehin gefolgt werden. Inwiefern ein WC und Lavabo sowie ein Spültisch für die Benutzung des Saunaraums im

- 17 - Kellerabteil notwendig sein sollen – zumal der Beschwerdeführer darüber in seiner im gleichen Gebäude gelegenen Wohnung verfügen kann – wird im konkreten Fall vom Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dargetan bzw. ist dies nicht ersichtlich und hängt nicht unmittelbar mit Sinn und Zweck eines Saunaraums zusammen. Es wäre am Beschwerdeführer gelegen, die Notwendigkeit solcher Einrichtungen zu belegen, da grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen hat, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB, SR 210]). Bei Beweislosigkeit ist folglich zu Ungunsten desjenigen zu entscheiden, der die Beweislast trägt (vgl. BGE 140 I 285 E.6.3.1; VGU A 23 25 vom 16. April 2024 E.3.3; R 24 4 vom 16. April 2024 E.4.1). Darüber hinaus, wie die Beschwerdegegnerin zurecht vorbringt, verfügt der Beschwerdeführer unbestrittenermassen über solche Einrichtungen bereits in seiner Wohnung, weshalb er unproblematisch auch diese benutzen kann,

insbesondere wenn man seine Aussage beachtet, wonach das Kellerlokal eine "area supplementare all'appartamento" sei. Auch mit dieser Argumentation vermag der Beschwerdeführer nicht durchzudringen. 5. Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen. Demnach kann die Frage, ob die Erteilung einer Baubewilligung auch im Hinblick auf das Verbot der Erstellung neuer Zweitwohnungen gemäss Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) problematisch sein dürfte – wie durch die Beschwerdegegnerin zum Ausdruck gebracht worden ist – vorliegend offen gelassen werden. 6. Bei diesem Verfahrensausgang 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 zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes sowie der Interessenlage des

- 18 - Beschwerdeführers auf CHF 2'500.00 festgesetzt. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen 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 obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht. III. Demnach erkennt das Gericht:

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