

# GR\_GERICHTE VR3 2023 62 vom 10. April 2025

GR Gerichte, 2025-04-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3 2023 62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2023_62)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2023 62 du 10 avril 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2023 62 del 10 aprile 2025

## Regeste

Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 1. Januar 2025 ist im Kanton Graubünden die Totalrevision des GOG (BR 173.000) vollumfänglich in Kraft getreten. Auf dieses Datum hin sind das Kantons- und das Verwaltungsgericht zum Obergericht des Kantons Graubünden zusammengelegt worden. Die hängigen Verfahren des Verwaltungsgerichts sind per 1. Januar 2025 auf das Obergericht übertragen worden (Art. 122 Abs. 5 GOG). Infolgedessen wurde die ursprüngliche Verfahrensnummer R 23 62 auf VR3 23 62 abgeändert. Die Verfahrensparteien sind hierüber in Kenntnis gesetzt worden.

7 / 25 2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 30. Mai 2023 (act. B.3 und act. C.A.1) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden und stellt daher ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt demnach in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Überdies wurde die Beschwerde im Sinne von Art. 38 und Art. 52 VRG form- und fristgerecht eingereicht. 2.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. Z.3.\_\_\_\_ und Z.4.\_\_\_\_, welche im Süden der Grundstücke Nrn. Z.1.\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_ der Beschwerdegegner (Bauherrschaft) liegen und von diesen einzig durch die gemeinsame Erschliessungsstrasse getrennt werden. Die räumliche Distanz zum Bauvorhaben beträgt dabei weniger als 100 m und es besteht deshalb eine besondere Beziehungsnähe mit Sichtkontakt zum Streitobjekt (act. C.A.2). Weiter fühlt sich die Beschwerdeführerin durch den von ihr erwarteten Mehrverkehr und Zusatzlärm aus dem Bauprojekt (Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage; acht neue Wohnungen) nachteilig betroffen. Sie ist damit vom Bauprojekt berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Ihre Legitimation zur Anfechtung und Überprüfung des missliebigen Bau- und Einspracheentscheids ist gegeben. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten. 2.3. In formeller Hinsicht stellte die Beschwerdeführerin zunächst insgesamt acht Verfahrensanträge. 2.3.1. Was den Antrag Nr. 1 betrifft, wonach die Vorakten der Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren beizuziehen

seien, gilt es festzuhalten, dass die Vorakten aus dem Einspracheverfahren allseits bekannt sind und von der Gemeinde aufforderungsgemäss mit ihrer Vernehmlassung vom 3. August 2023 eingereicht wurden (act. C.A.1-A.6 und act. C.B1-B5). Die Beschwerdegegner hatten dagegen nichts einzuwenden (act. A.3 Rz. 13, vgl. Verfahrensablauf Rzn. 7-9 in fine). Somit ist dieser Antrag gegenstandslos geworden.

8 / 25 2.3.2. Laut Antrag Nr. 2 sollte ein Sachverständigengutachten eingeholt werden, das sich mit den Auswirkungen des zu erwartenden Mehrverkehrs (Lärm- und Verkehrsgutachten) aus dem Neubauprojekt befassen sollte. Dieses Begehren ist abzuweisen, da es sich bei der fraglichen Überbauung um ein zonenkonformes Ersatzprojekt auf den Parzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ handelt und die daraus zu erwartenden Lärm- und Verkehrsemissionen offensichtlich keine Überschreitungen der dort gültigen Empfindlichkeitsstufe (ES III) herbeiführen werden (vgl. hierzu Erwägung 4.9 nachfolgend). Es werden insgesamt acht Wohnungen in der Dorfzone erstellt und dazu eine Tiefgarage mit 22 Parkplätzen gebaut, wovon 17 Einstellplätze und fünf Aussenparkplätze sind. Die Fahrzeugbewegungen aus diesem Neuprojekt dürfen deshalb auch ohne weitere Expertise als noch geringfügig und kaum nennenswert bezeichnet werden, zumal auch die Verkehrssicherheit nach der ortskundigen Baubehörde ohne Probleme gewährleistet werden kann (act. A.3 Rz. 14). Dem angefochtenen Entscheid ist zur Verkehrssicherheit (Art. 21 des Baugesetzes E.\_\_\_\_\_ [nachfolgend: BauG]) zu entnehmen, dass die 17 Parkplätze über einen Auto-Lift, welcher in der M.\_\_\_\_\_ integriert ist, erschlossen werden und die Ausfahrt auf die Quartierstrasse bodeneben und nicht über eine Einfahrtsrampe mit Gefälle erfolgen wird (act. B.3 und act. C.A.1, jeweils S. 7). Auch herrscht bei der Ausfahrt auf die Strasse ein freies Gesichtsfeld (Sichtbermen/Sichtzonenbereich), womit die Verkehrssicherheit auch in Richtung Dorfzentrum genügend belegt ist und keiner Korrekturen oder Verschärfungen bedarf (act. C.A.2 [Erschliessungsplan]; vgl. auch Erwägung 4.4 nachfolgend). 2.3.3. Der Antrag Nr. 3 ist gleichfalls abzuweisen. Ein Sachverständigengutachten der Denkmalpflege Graubünden über den Abbruch der bestehenden Altbauten ist nicht notwendig, nachdem vor der Ausarbeitung des Neubauprojekts im Erhaltungsbereich eigens ein Bauberater im Sinne von Art. 56 Abs. 3 BauG beigezogen und auch die Festlegung der Schutzziele vorgenommen wurde. Die Bestätigung der Erreichung der gesteckten Ziele erfolgte durch den Bauberater mit Schreiben vom 17. Oktober 2022 und ist damit belegt. Dem Abbruch der Altbauten stand somit nichts entgegen, zumal die abzubrechenden Objekte auf den Parzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz (ISOS) verzeichnet sind. Ein zusätzlicher Beizug der kantonalen Denkmalpflege ist gesetzlich nicht vorgeschrieben und anhand der konkreten Umstände zum Substanzschutz der vorhandenen Altbauten auch nicht nötig.

9 / 25 2.3.4. Im Antrag Nr. 4 wurde eine Fristansetzung zur Formulierung und Einreichung von Gutachterfragen gewünscht; mit der begründeten Abweisung der Anträge Nrn.

## **E. 2**

und 3 ist der Antrag Nr. 4 jedoch hinfällig geworden. 2.3.5. In den Anträgen Nrn. 5 und 6 wurde jeweils die Durchführung eines Augenscheins für verschiedene Gebietsabschnitte (D.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ sowie von der Abzweigung J.\_\_\_\_\_ bis D.\_\_\_\_\_ I.\_\_\_\_\_) beantragt. Darauf kann vorliegend seitens des Gerichts aber verzichtet werden, da sich der rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt. Es ist für das Gericht nicht ersichtlich, inwiefern die Abnahme eines weiteren Beweises durch einen

Augenschein des Gerichts am vorgeschlagenen Standort bzw. entlang des erwähnten Strassenzuges zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse hätte liefern können (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3). Im Übrigen sind vorliegend Rechtsfragen zu beantworten, die sich anhand der Planunterlagen (vgl. act. C.A.2 [Pläne mit Bewilligungsvermerk], C.A.4 [Unterlagen Baugespann], act. B.9 [ÖREB-Auszug Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_], B.10 [ÖREB-Auszug Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_], B.11 [GGP 25.10.2019], B.19 [Bilder Bauvorhaben], B.20 [Pläne Neubau und Abbruch], B.24 [Grundrissplan], B.25 [Google Street View Ausschnitt Strasse], B.27 [Foto Verbotstafel/Stichtrasse], B.30 [Verkaufsdossier], zur Duplik D.1 [Beschreibung regional geschütztes Ortsbild], D.2 [Leerwohnungsziffer 2023]), der kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG; BR 801.100) sowie des kommunalen Baugesetzes beantworten lassen. Die Anträge Nrn. 5 und 6 sind daher abzuweisen. 2.3.6. Im Antrag Nr. 7 wird die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung beantragt. Zunächst ist dazu auf Art. 44 VRG zu verweisen, wonach das Obergericht sein Urteil in der Regel ohne Gerichtsverhandlung aufgrund der Akten fällt. Nach der Praxis des streitberufenen Gerichts besteht in öffentlich-rechtlichen Angelegenheit grundsätzlich kein Anspruch auf die Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung. Die Ausnahme betrifft rein vermögensrechtliche Streitigkeiten (vgl. Urteil des [ehemaligen] Verwaltungsgerichts U 17 27 vom 30. Juni 2017 E. 4c, U 17 36 vom 27. September 2017 E. 2b). Art. 6 Ziff. 1 EMRK und Art. 30 Abs. 3 BV, welche einen Anspruch auf die Durchführung einer Gerichtsverhandlung garantieren, gelten nur bei zivil- und strafrechtlichen Streitigkeiten (BGE 128 I 288 E. 2.3 ff. m.H.). In antizipierter Beweiswürdigung wird darauf verzichtet, wenn davon keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind (BGE 136 I 229 E.5.3). Die Praxis des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte und des Bundesgerichts lässt ein Absehen von einer öffentlichen und mündlichen Verhandlung zu, wenn die Angelegenheit ohne Weiteres aufgrund der Akten sowie der schriftlichen

10 / 25 Parteivorbringen beurteilt werden kann, wenn sich also ohne öffentliche Verhandlung mit hinreichender Zuverlässigkeit erkennen lässt, dass eine Beschwerde offensichtlich unbegründet oder unzulässig ist, wenn es auch ohne eine solche aufgrund der Akten zum Schluss gelangt, dass dem materiellen Rechtsbegehren der bezüglich der Verhandlung Antrag stellenden Partei zu entsprechen ist; wenn sich keine Tatfragen – insbesondere keine Fragen der Beweiswürdigung – sondern reine Rechts- oder Zulässigkeitsfragen mit geringer Tragweite stellen oder wenn der Streitgegenstand komplexe technische Fragen betrifft. Von einer ausdrücklich beantragten öffentlichen Verhandlung kann zudem abgesehen werden, wenn der Antrag der Partei als schikanös erscheint oder auf eine Verzögerungstaktik schliessen lässt und damit dem Grundsatz der Einfachheit und Raschheit des Verfahrens zuwiderläuft oder sogar rechtsmissbräuchlich ist (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_502/2020 vom 23. September 2021 E. 2.2 und 8C\_722/2019 vom 20. Februar 2020 E. 2). Dem Antrag auf Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung wird nicht entsprochen und derselbe abgewiesen. 2.3.7. Der Antrag Nr. 8 auf solidarische Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner hängt von der Beurteilung aller gestellten Verfahrensanträge ab. Da Antrag Nr. 1 gegenstandslos geworden ist und die Anträge Nrn. 2-7 allesamt abzuweisen sind, fällt konsequenterweise auch keine Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner an. Der Antrag Nr. 8 wird daher abgewiesen.

## **E. 2.2**

-

## **E. 2.3**

[Planungszonen],

### **E. 2.3.1**

[öffentliches Interesse],

### **E. 2.3.2**

[Verhältnismässigkeit]). Wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung (Rz. 49) nachvollziehbar dargetan hat, verkennt die Beschwerdeführerin den Sinn und Zweck der erlassenen Planungszone, die wegen der Zusammenführung der Ortsplanungen der vier fusionierten Gemeinden zwecks Vereinheitlichung der entsprechenden Raum- und Baugetzesvorgaben erging. Die Annahmen und Spekulationen über die Gebäudehöhen einer künftigen Ortsplanung werden nicht von der Zielsetzung einer Planungszone miterfasst. Eine solche Logik würde zu einem Baumoratorium verkommen. Fiktive Berechnungen der Gebäudehöhe nach der hier (noch) nicht anwendbaren IVHB entbehren jeder Rechtsgrundlage ((vgl. Art. 36 Abs. 1 KRVO i.V.m. Art. 107 Abs. 1 KRG). Zudem darf davon ausgegangen werden, dass auch mit den an die IVHB angepassten Definitionen der Baubegriffe die Wahrung des Bestehenden weiterhin gewährleistet bleibt, bezweckt doch die Ortsplanung im besonderen Masse gerade eine haushälterische Nutzung von Baulandreserven und fördert damit auch quartierspezifisch zusätzliche Baumöglichkeiten.

## **E. 3**

Zur Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist vorweg klarzustellen: Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, der in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 144 II 427 E. 3.1, 143 V 71 E. 4.1, 142 II 49 E. 9.2, 140 I 99 E. 3.4; vgl. ebenfalls Urteile des Bundesgerichts 2C\_852/2022 vom 2. Mai 2023 E. 5 und 2C\_873/2020 vom 4. Februar 2021 E. 3.1). Die Behörde hat die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der

11 / 25 Entscheidfindung zu berücksichtigen (BGE 146 II 335 E. 5.1, 136 I 229 E. 5.2).

Weiter folgt aus Art. 29 Abs. BV die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt.

Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt

werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 146 II 335 E. 5.1, 143 III 65 E. 5.2, 141 III 28 E. 3.2.4, 138 IV 81 E. 2.2; Urteile des Bundesgerichts 2C\_336/2022 vom 29. November 2022 E. 4.1 sowie 2C\_942/2021 vom 2. März 2022 E. 4.1). Im Grundsatz führt die Verletzung des Gehörsanspruchs – ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst – zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 137 I 195 E. 2.2; PVG 2011 Nr. 31 E. 2a). Ausnahmsweise kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C\_184/2016 vom 14. November 2016 E. 2.4.1; BGE 138 II 77 E. 4.3, 137 I 195 E. 2.3.2 und 136 V 117 E. 4.2.2.2).

### **E. 3.1**

Vorliegend erweist sich die Rüge der Gehörsverletzung als unbegründet. Wie aus den Akten chronologisch hervorgeht, wurde das strittige Baugesuch Nr. 2022- 109 am 26. November 2022 im amtlichen Publikationsorgan veröffentlicht und beim Bauamt öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt. Innert der laufenden Auflage- und Einsprachefrist gingen gegen das hier interessierende Bauvorhaben drei Baueinsprachen ein, wovon eine Einsprache von der vorliegenden Beschwerdeführerin stammte. Alle drei Einsprachen wurden nach Durchführung eines doppelten – und von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde wiedergegebenen – Schriftenwechsels anlässlich der Sitzung der Beschwerdegegnerin vom 30. Mai 2023 behandelt und gleichentags mit Einspracheentscheid abgewiesen. Das umstrittene Baugesuch wurde im selben

12 / 25 Zeitpunkt koordiniert mit den erforderlichen Zusatzbewilligungen bewilligt. In Bezug auf das von der Beschwerdeführerin mit ihrer Einsprache vom 16. Dezember 2022 gestellte Ausstandsbegehren betreffend B.\_\_\_\_\_, ist festzuhalten, dass dieses zufolge Ausscheidens von B.\_\_\_\_\_ aus dem Gemeindevorstand und damit auch aus der Baubehörde per 31. Dezember 2022 keiner Behandlung bedurfte bzw. ohnehin kurz nach Eingang der Einsprache gegenstandslos geworden war (vgl. offizielle Publikation der Gemeinde Zernez vom 23. Februar 2022; abrufbar unter: [https://www.zernez.ch/N.\\_\\_\\_\\_\\_.pdf](https://www.zernez.ch/N._____.pdf)). Die Nennung des Gemeindevorstandes auf dem Einspracheentscheid ist keine zwingende Voraussetzung, zumal dessen Zusammensetzung hinlänglich bekannt sein dürfte und auf der Homepage der Gemeinde Zernez auch publiziert ist. Das Verfahren ist folglich transparent und korrekt abgelaufen. Für das Gericht ist demnach nicht erkennbar, inwiefern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt worden sein könnte.

### **E. 3.2**

Auch die Rüge der angeblich fehlenden bzw. unrichtigen Feststellung des Sachverhalts sowie einer angeblich formellen Rechtsverweigerung ist für das Gericht nicht nachvollziehbar. Da die zuständige Baubehörde der Beschwerdegegnerin aus verkehrs- und lärmrechtlicher Sicht am Bauvorhaben nachweislich nichts zu beanstanden hatte, waren

weitere Ermittlungen hinsichtlich des massgebenden Sachverhalts – nebst den bereits vorhandenen Bauunterlagen sowie den eigenen, guten Ortskenntnissen der fachkundigen Baubehörde – nicht erforderlich und es bedurfte daher diesbezüglich keiner zusätzlichen Abklärungen oder Informationen seitens der für das Baubewilligungsprojekt verantwortlichen Beschwerdegegnerin.

#### **E. 4**

In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin insbesondere die unrichtige Anwendung der Normen betreffend Bauvorschriften und Abbruchverbot im Erhaltungsbereich (nachfolgend E. 4.1). Im Weiteren macht sie Verstösse gegen die gesetzlich zulässige Gebäudelänge (E.4.2), die Geländeaufschüttung (E. 4.3), die Verkehrssicherheit (E. 4.4), den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids (E. 4.5), die Projekterschliessung (E. 4.6), die Bauzonen (E. 4.7), die Zweit- und Erstwohnungsgesetzgebung (E. 4.8) sowie den Umweltschutz (E. 4.9) geltend. In der Noveneingabe vom 22. April 2024 wurde noch mit Nachdruck auf eine Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes (Art. 14 ZWG) hingewiesen und der Nachweis für ein tatsächliches Bedürfnis des gesamten Bauprojekts in der betreffenden Fraktion (als Gemeindeteil) in Abrede gestellt. Auch über diese nachträglich erhobene bzw. zeitlich nachgeschobene Rüge hat das Gericht zu befinden (E. 4.10). Zusammenfassend wird die Rechtmässigkeit des strittigen Entscheids beurteilt (E. 4.11).

13 / 25

#### **E. 4.1**

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, umfasst nur nationale Objekte. Sie sind im Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS; SR 451.12) aufgelistet. Nur sie entfalten Rechtskraft im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451). Die Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung wurden im Rahmen der Erstinventarisierung anhand der ISOS- Methode aufgenommen, sind aber nicht Teil des Bundesinventars (vgl. Erstaufnahme E. \_\_\_\_\_ vom 28. August 1982, Beilage zur Duplik, act. D.1). Das trifft auch für das Ortsbild von E. \_\_\_\_\_ zu. Die Südwestansicht D. \_\_\_\_\_ ist als Freihaltebereich als Teil des historischen Ortskerns E. \_\_\_\_\_ auf Stufe ISOS regional gelistet (vgl. Kantonaler Richtplan, Kapitel 5.4-10). Das Bauvorhaben fügt sich nach Auffassung des Obergerichts ins regional geschützte Ortsbild ein und beeinträchtigt die Südwestansicht des betroffenen Teilgebiets in keiner Art und Weise nachteilig. Es handelt sich um die Ansicht und das äussere Erscheinungsbild im Streckenabschnitt von der Brücke (vom Dorfzentrum herkommend) talabwärts auf der rechten Seite des Inns. Nach der Überquerung der Brücke bilden die dortigen Gebäude den Eingangsbereich in den hinteren, nordöstlich gelegenen Ortsteil mit den Bauparzellen Nrn. Z.1. \_\_\_\_\_ und Z.2. \_\_\_\_\_ am Dorfrand, die den Abschluss des Quartiers bilden. Die bereits bestehenden Bauten im Einzugsbereich der Brücke über den Fluss verunmöglichen dabei den direkten Blick auf die dahinter gelegenen Baugrundstücke. Als optisch störend wird im regional aufgenommen Ortsbild einzig das alte und zum Abbruch vorgesehene Gebäude Nr. G. \_\_\_\_\_ auf Parzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ bezeichnet (vgl. Erstaufnahme E. \_\_\_\_\_ vom 28. August 1982, Beilage zur Duplik, act. D.1, S. 3-5, I, 0.0.24). Von einer Verletzung des Erhaltungsbereichs im Sinne von Art. 56 BauG kann jedenfalls keine Rede sein, weil darin kein generelles Abbruchverbot statuiert wird und die gestalterischen Voraussetzungen an das

Neubauprojekt mit der vorangegangenen Ausarbeitung des Gesamtprojekts durch die Beschwerdegegner, dessen Kundgabe und Mitteilung an die Beschwerdegegnerin und insbesondere den darauf erfolgten Beizug eines Bauberaters allesamt vorschriftsgemäss und korrekt umgesetzt wurden. Der Bauberater hielt in seiner Beurteilung vom 17. Oktober 2022 (vgl. act. B.18) ausdrücklich fest, dass sich die zwei Bauparzellen gut in die bestehende Siedlung (Bebauungsstruktur) einfügen müssten. Da sich das Bauvorhaben am Rande der Ortschaft befände, sei es wichtig, dass die Neubauten eine starke Präsenz aufwiesen, sodass diese eine würdige Eingangs- und Ausgangssituation zu schaffen vermöchten. Das nun eingereichte Baugesuch erfülle sämtliche festgelegten, gestalterischen Ziele. Dem Baugesuch könne somit aus Sicht des Bauberaters entsprochen werden. Der Vorwurf der unrichtigen Rechtsanwendung bzw. Missachtung der Gestaltungszielvorgaben erweist sich damit als unbegründet.

14 / 25

#### **E. 4.2**

Gemäss Art. 39 BauG richten sich die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen nach dem Zonenschema und den zugehörigen Begriffsbestimmungen. In der Dorfzone ist demnach eine max. Gebäudelänge von 30.00 m sowie eine max. Gebäudehöhe von 8.00 m zulässig. In Art. 42 wird zur Gebäudelänge noch präzisierend bestimmt, dass bei offener Bauweise die im Zonenschema festgelegten Maximallängen gälten. Bei geschlossener und halboffener Bauweise bestünden diesbezüglich hingegen keine Einschränkungen (Abs. 1). Als Gebäudelänge gilt die grössere Seite des kleinsten das Gebäude begrenzenden Rechtseckes (Abs. 2). Wie aus den bei den Akten liegenden Bauplänen und Dokumenten einwandfrei hervorgeht, ist die max. zulässige Gebäudelänge bei beiden, räumlich wie auch funktional voneinander getrennten Neubauprojekten mit einer Länge von 25 m bzw. 15 m klar eingehalten (vgl. act. C.A.2). Aufgrund der eingeschossigen Überdachung des Raums zwischen den beiden Gebäuden werden die zwei eigenständigen Baukörper nicht zu einem einzigen Baukörper. Dies deshalb, weil das überdachte Verbindungsstück nicht geschlossen ist, also keine Fassade i.S. einer Gebäudefassade aufweist. Es handelt sich dabei lediglich um einen Unterstand (vgl. act. B.14). Der Vorhalt der Verletzung der höchstzulässigen Gebäudelänge stösst damit in Leere.

#### **E. 4.3**

Gemäss Art. 41 BauG wird die Gebäudehöhe vom tiefsten Punkt des neuen Bodens längs der Gebäudeaussenseite aus gemessen bis zur Schnittlinie der Fassade mit der Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe darf nicht durch Aufschüttung von mehr als einem Meter beeinflusst werden. Das geplante Bauprojekt hält diese Bauvorschrift wie auch die im angefochtenen Entscheid einleitend aufgelisteten Schutzziele allesamt problemlos ein. Das Bauvorhaben sieht nämlich aktenkundig bloss örtlich geringfügige oder technisch notwendige Terrainveränderungen zwischen 20 bis 80 cm zum Ausgleich vorhandener Geländeunebenheiten vor. Die höchstzulässige Gebäudehöhe von 8.00 m (plus max. 1 m) wird dadurch aber nirgends überschritten. Laut Profilierung in der Baueingabe sind als Eckwerte folgende Höhenangaben vermerkt: Beim quadratischen Gebäude "O.\_\_\_\_", Westseite 8.33 m und 8.76, Ostseite 8.15 m und 8.26 m; beim rechteckigen MFH "M.\_\_\_\_", Westseite 8.80 m und 8.79 m, Ostseite 8.81 m und 8.98 m (vgl. act. C.A.2). Die Aufschüttungen sind überdies sehr punktuell und nicht flächendeckend erfolgt. Der

Einwand unzulässiger Terrainaufschüttungen ist damit unbegründet. Die Beschwerdeführerin rügte in diesem Zusammenhang weiter eine Verletzung der Planungszone sowie der eigens gesetzten Schutzziele (vgl. Beschwerde Rz. 153).

15 / 25 Es liegt allerdings auch kein Verstoss gegen die Planungszone vor (Art. 21 Abs. 2 KRG). Planungszone dienen der vorläufigen Sicherung von beabsichtigten Planänderungen, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, welche den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden sollen. Eine Planungszone hat zur Folge, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Es muss mithin ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte. Voraussetzung der Anordnung der Planungszone ist die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung zu ändern. In dieser begründeten Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der besagten Massnahme. Planungszone müssen sodann in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Schliesslich dürfen Planungszone nicht weitergehen, als ihr Zweck – der Schutz der in Gang befindlichen Planung beziehungsweise Rechtsetzung – es erfordert (Verhältnismässigkeit). Namentlich dürfen sie nicht die Wirkung eines strengen Bauverbots haben, sondern es müssen stets Veränderungen möglich bleiben, welche die künftige Planung nicht erschweren (STEINER/WIPF, in Fritsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 7. Aufl. 2024, Kapitel 2.4.2, S. 218 m.H.a. Urteil Bundesgericht 1C\_275/2021 vom 29. März 2022 E.

#### **E. 4.4**

Gemäss Art. 21 BauG dürfen bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze, die Benutzer der

16 / 25 Verkehrsanlagen nicht gefährden (Abs. 1). Im Bereich von Kantonsstrassen erfordern neue Anlagen oder Abänderungen bestehender Anlagen eine zusätzliche Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde (Abs. 2). Wie bereits eingangs in E. 2.3.2 dargelegt, besteht durch die neue MFH-Ausfahrt ebenerdig über eine Liftanlage und bei guten Sichtverhältnissen entlang der leicht gekrümmten Erschliessungsstrasse kein nennenswertes Gefährdungspotential. Es sind daher auch keine weiteren Verkehrsmassnahmen wie Spiegelvorrichtungen, künstliche Hindernisse/Schwellen auf der Strasse zur Temporeduktion und dergleichen erforderlich oder vertieft zu prüfen. Dem ist hier umso mehr beizupflichten, als ein grosszügiger Vorplatz bei der Ausfahrt existiert und mehrere Ausweichstellen vor Ort zeitnah genutzt werden können. Auch ist mit dem Bauvorhaben kein massiver Mehrverkehr zu erwarten (vgl. auch die Ausführungen unter Ziff. 4.6. nachfolgend). Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet.

#### **E. 4.5**

Nach Art. 25a RPG (SR 700) gilt der Grundsatz der Koordination für Bauvorhaben. Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Abs. 1). Die dafür verantwortliche Behörde (Abs. 2) kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen (lit. a); sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchunterlagen (lit. b); holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein (lit. c); sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der

Verfügungen (lit. d). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3). In Art. 84 Abs. 1 BauG sind die Beilagen aufgeführt, welche – soweit erforderlich – dem Bauvorhaben beizulegen sind (vgl. Auflistung Ziff. 1-18). Die Baubehörde kann bei allen Baugesuchen auf einzelne Planunterlagen verzichten oder weitere anfordern, sofern dies für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist (Abs. 2). Im konkreten Fall liegen alle erforderlichen Baugesuchunterlagen vor, so namentlich der Baubeschrieb samt Situationsplan, Erschliessungsplan, Umgebungsplan, Grundrisspläne für alle vier Stockwerke [UG/EG/OG/DG], Schnittpläne [A-A/B-B/C- C], Fassadenpläne, AZ-Berechnungen, Energienachweis, Vorprüfungsentscheid der Gebäudeversicherung, Vorbehandlungsunterlagen für Abwasser usw. Weiter ist den Bauunterlagen zu entnehmen, dass die Gesuche um koordinierte Zusatzbewilligungen samt Einsprachedossiers am 7. März 2023 an die zuständigen Ämter zur Prüfung und Bewilligung zugestellt wurden: So nachweislich an das Amt für Militär und Zivilschutz (AMZ); an das Amt für Natur und Umwelt (ANU) sowie an die Gebäudeversicherung (GVG). Mit Schreiben vom 10. März 2023 (AMZ), vom 28. April 2023 (ANU) und 17. April 2023 (GVG) wurden die nachgesuchten

17 / 25 Bewilligungen – allenfalls mit Auflagen – allesamt erteilt. Laut E-Mail vom 26. April 2023 der GVG wurde überdies mitgeteilt, dass sich das Baugrundstück Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ gemäss neuem behördenverbindlichen Plan der Gefahrenkommission nicht mehr in einer Gefahrenzone befinde. Diese Fakten lassen ohne weiteres den Schluss zu, dass die Beschwerdegegnerin die Koordinationspflicht in Baubewilligungsverfahren einwandfrei umgesetzt und diesbezüglich auch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht verletzt hat.

#### **E. 4.6**

Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Nach Art. 58 KRG planen die Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Grund-, Grob- und Feinerschliessung ihres Gebiets. Sie erstellen Übersichten über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Abs. 1). Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen. Sie verbinden die Anlagen der Grunderschliessung mit denjenigen der Feinerschliessung (Abs. 3). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen (Abs. 4). Nach Art. 61 BauG ist die Projektierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen Sache der Gemeinde (Abs. 1). Die generellen Projekte umfassen die Hauptanlagen der Wasserversorgung (GWP) und der Abwasserbeseitigung (GKP), die Verkehrsanlagen der Groberschliessung sowie Anlagen der Energieversorgung und der Abfallbeseitigung (Abs. 2). Die Bauprojekte bestimmen Art, Umfang, Lage und bautechnische Gestaltung von Erschliessungsanlagen und weiteren Einzelheiten (Abs. 3). Gemäss Art. 63 Abs. 1 BauG sind die Ausführung und der Unterhalt der gemeindeeigenen Anlagen der Grund- und Groberschliessung Sache der Gemeinde. Anlagen der Feinerschliessung werden von der Gemeinde erstellt und unterhalten, wenn diese einer grösseren Anzahl von Grundeigentümern dienen. Lehnt die Gemeinde die

Durchführung der Feinerschliessung ab, sind die Grundeigentümer berechtigt, diese Anlagen nach den Plänen der Gemeinde als private Erschliessungsanlagen zu erstellen (Abs. 1). Im konkreten Fall erweist sich die Erschliessung des Teilgebiets D.\_\_\_\_\_ als schon vorhanden und völlig genügend. Dieses Teilgebiet wird direkt durch die Strassenparzelle Nr. Z.5.\_\_\_\_\_ erschlossen und wird östlich der Bauparzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ durch eine zweite Strassenparzelle Nr. Z.6.\_\_\_\_\_

18 / 25 weitergeführt, so dass die Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ sogar doppelt erschlossen ist. Die durch diesen hinteren Dorfteil führende Erschliessungsstrasse dient in erster Linie den Bewohnern von D.\_\_\_\_\_. Die Strasse ist mit einem Fahrverbot ausgestattet und die Zufahrtsstrecke darf nur mit einer örtlich angepassten, langsamen Geschwindigkeit befahren werden. Die Strasse weist zudem eine Mindestfahrbahnbreite von gerundet 4.00 m auf und verfügt entlang der gesamten Streckenführung über mehrere Ausweichstellen, womit selbst das Kreuzen von breiteren Motorfahrzeugen möglich ist. Die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit durch die Rettungs- und Einsatzfahrzeuge der Blaulichtorganisationen (Krankswagen, Feuerwehr, Polizei etc.) ist überall problemlos gewährleistet. Der aus dem Gesamtbauprojekt mit acht Neuwohnungen verteilt auf zwei MFH sowie total 22 neuen Autoabstellplätzen zu erwartende Mehrverkehr wird sich dabei in engen und überschaubaren Grenzen halten, weil höchstens mit rund 50 Fahrzeugbewegungen pro Tag zu rechnen ist (vgl. VSS-Nr. 640 045, Tab. 1 Erschliessungsstrassentyp "Zufahrtsweg"; kein Durchgangsverkehr; mit reduzierter Fahrbahnbreite und stark reduzierter Geschwindigkeit für Personenwagen/Fahrräder; kein Wendeplatz; Belastbarkeitsgrenze [Massgebender stündlicher Verkehr im Querschnitt] 50 Fz/h; bzw. Urteil des Verwaltungsgerichts R 22 30 vom 29. März 2023 E. 3.1.3; mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 1C\_316/2023 vom 18. Juli 2024 E. 5). Das bestehende und abzubrechende Gebäude auf Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_ hat ebenfalls bereits Autoverkehr generiert, welcher nun wegfällt und damit vom neu zu erwartenden Mehrverkehr ziffernmässig noch in Abzug gebracht werden darf. Im Übrigen wurde unter dem Verfahrensantrag Nr. 2 (vgl. E. 2.3.2 und 4.4 hiervor) zur aktuellen Verkehrssituation mit sehr übersichtlichen Sicht- und Ausweichverhältnissen bereits Stellung bezogen. Die Anlagen und Leitungen für die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung des Abwassers für die beiden MFH auf den Parzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ wurden planmässig ebenfalls schon festgelegt und somit die Voraussetzungen für eine gesetzeskonforme Erschliessung selbst unter diesem baupolizeilichen Gesichtspunkt hinreichend dargetan bzw. plausibel nachgewiesen. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung erweist sich daher bezüglich des Quartiers D.\_\_\_\_\_ als unbegründet.

#### **E. 4.7**

Nach Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen (Abs. 1). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen (Abs. 3 Satz 1). Nach Art. 21 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich (Abs. 1). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls 19 / 25 angepasst (Abs. 2). Die Beschwerdeführerin brachte in diesem Zusammenhang vor, dass die Fusionsgemeinde Zernez über zu grosse Bauzonen verfüge und daher eine Überprüfung der überdimensionierten Wohn- und Mischzone (WMZ) – speziell eine allfällige Auszonung der Bauparzellen Nrn Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ in der Fraktion

E.\_\_\_\_\_, im Teilgebiet D.\_\_\_\_ – im Rahmen der pendenten Ortsplanungsrevision erfolgen sollte. Dieser Sachdarstellung und Schlussfolgerung vermag sich das streitberufene Gericht vorliegend nicht anzuschliessen. Im konkreten Fall steht nämlich nicht die erstmalige Überbaubarkeit zweier bisher nicht zonengemäss genutzter Grundstücke zur Diskussion, sondern die intensivere Nutzung zweier bereits der Wohnzone zugewiesenen Baugrundstücke am Dorfrand in D.\_\_\_\_. Eine Auszonung dieser beiden Grundstücke fällt deshalb bereits im Voraus ausser Betracht, da sich eine künftige Reduktion der WMZ einzig auf derzeit noch unüberbaute Baugrundstücke beziehen kann, zu denen die bereits seit Jahrzehnten zonenkonform verwendeten Parzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_ gerade nicht zählen. Deshalb wurde das Baugesuch nach entsprechender Prüfung auch folgerichtig nicht der Planungszone unterstellt. Vielmehr ist hier ein Abbruch bestehender Anlagen und Bauten erforderlich, um neue Ersatzbauten, nach modernisierten und verbesserten Bau- und Energiestandards, auf demselben Bauland zu erstellen und als prägnanten Quartierabschluss verwirklichen zu können. Ein Widerspruch zum künftigen Bau- und Planungsrecht der Gemeinde Zernez kann hier nicht festgestellt werden, weshalb auch diese Rüge der Beschwerdeführerin offensichtlich unbegründet ist.

#### **E. 4.8**

Nach Art. 7 Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent neue Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie wie folgt genutzt werden: a) als Erstwohnung oder als Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 einer Erstwohnung gleichgestellt ist; oder b) als touristisch bewirtschaftete Wohnung. Art. 11 ZWG bestimmt im Weiteren: Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei (Abs. 1). Solche Wohnungen dürfen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen darf dabei die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden. In diesem Rahmen dürfen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden (Abs. 2). Übersteigt die Erweiterung einer bestehenden Wohnung das Mass von Abs. 2 zweiter Satz, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit a ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt

20 / 25 sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Abs. 3). Nach Art. 22a KRG wird die Kompetenz zum Erlass von Vorschriften, welche die Erstellung, Änderung oder Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als die Bundesgesetzgebung (ZWG), an die Gemeinden übertragen, soweit der Kanton nicht selbst legiferiert. Gemäss Art. 35d KRVO (BR 801.110;) unterliegen Projekte für Umbauten oder Umnutzungen von ortsbildprägenden oder geschützten Bauten der Gestaltungsberatung (Abs. 1). Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der Baubewilligungsbehörde bekanntzugeben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und der Gestaltungsberatung unter Beachtung der Erhaltungsziele sowie des Gebäudeinventars die Schutz- und Erhaltungsanordnungen fest (Abs. 2). Im kommunalen Zweitwohnungsgesetz vom 24. November 2019 (kZWG; RB 405.500) wird der Zweck dieses Gesetzes unter Art. 1 kZWG definiert. Nach Art. 4 Ziff. 1 kZWG werden neue

Wohnungen sowie Umbauten, Erweiterungen, Umnutzungen oder Wiederaufbauten von bestehenden Wohnungen nur bewilligt, wenn die bundesrechtlichen und die kommunalen Bestimmungen über Zweitwohnungen eingehalten sind. Laut Ziff. 2 dieser Bestimmung führt das Bauamt ein Verzeichnis aller bewilligten Wohnungen auf Gemeindegebiet mit Angaben über den Zeitpunkt der öffentlichen Ausschreibung und der Bewilligung des Baugesuchs sowie Angaben über die Zweckbestimmung der Wohnungen (kommunale Erstwohnung, Erstwohnung gemäss Bundesrecht, touristisch bewirtschaftete Wohnung, Zweitwohnung, altrechtliche Wohnung) und Hinweisen auf den Rechtsgrund der verfügbaren Nutzungsbeschränkung bzw. auf den Rechtsgrund für die unbeschränkte Nutzbarkeit der Wohnung. Im konkreten Fall verhält es sich so, dass insgesamt acht neue Wohnungen, verteilt auf zwei MFH, erstellt werden, wovon sechs Erstwohnungen und zwei Zweitwohnungen geplant sind. Diese Aufteilung und Qualifikation geht aus den eingereichten Baugesuchunterlagen zweifelsfrei hervor. Diese Nutzungsabsichten sind nach Art.

#### **E. 4.9**

Gemäss Art. 15 USG (SR 814.01) sind Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. In der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) des Bundes werden die entsprechenden Immissionsgrenzwerte gegen schädlichen und lästigen Lärm festgelegt. Nach Art. 43 LSV gelten in den Nutzungszonen gemäss Art. 14 ff. RPG folgende vier Empfindlichkeitsstufen: In der ES I befinden sich Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis (Erholungszonen); in der ES II sind keine störenden Betriebe zugelassen (Wohnzonen und ZöBA); in der ES III sind mässig störende Betriebe zugelassen (Mischzonen aus Wohnen und Gewerbe); und in der ES IV sind stark störende Betriebe (Industriezone) erlaubt. Anhang 3 zur LSV führt die jeweils einzuhaltenden Belastungsgrenzwerte tabellarisch auf: In der vorliegend massgebenden ES III gelten folgende Immissionsgrenzwerte: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Die Planungswerte sind mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht tiefer (strenger) und die Alarmwerte mit 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht höher (lärmkritisch). Vorliegend ist unbestritten die ES III einzuhalten. Gemäss Strassenlärmsanierungen und Lärmbelastungskataster des Kantons Graubünden ([https://P.\\_\\_\\_\\_\\_](https://P._____)) beträgt der Beurteilungspegel am Tag entlang der Kantonsstrasse mit minimalstem Strassenabstand zur Parzelle Nr. 2063 im Einfahrtbereich ab der Kantonsstrasse in Richtung D.\_\_\_\_\_ bei einem durchschnittlichen Tagesverkehr von fast 4'000 Fahrzeugbewegungen (Prognose bis 2035) und einer Geschwindigkeit von 50 km/h lärmässig gerade einmal 64.1 dB(A). Im Vergleich dazu kann der zu erwartende Verkehr auf der verkehrsberuhigten Quartierstrasse D.\_\_\_\_\_ als nahezu vernachlässigbar taxiert werden, da dort kein Durchgangsverkehr herrscht und sich der Verkehr aufgrund der Fahrverbotstafel im Wesentlichen allein auf die dort wohnhafte Anwohnerschaft beschränken dürfte. Die im Einzelfall massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III werden daher offensichtlich bei weitem nicht überschritten, womit auch diese Rüge völlig unbegründet ist.

22 / 25

#### **E. 4.10**

In der zeitlich nachgeschobenen – als Noveneingabe bezeichneten – Eingabe vom 22. April 2024 machte die Beschwerdeführerin – anknüpfend an den Vorwurf der Verletzung der Erst- und Zweitwohnungsgesetzgebung (siehe E. 4.8 hiervor) – noch geltend, dass überhaupt kein Bedarf am Gesamtprojekt bestehe und dasselbe letztlich auf eine Umgehung der Gesetzgebung hinauslaufe, mittels des Instituts der Sistierung gemäss Art. 14 ZWG. Laut Art. 14 Abs. 1 lit b ZWG sistiere die Baubewilligungsbehörde nämlich auf Gesuch der Eigentümer-/Bauherrschaft eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG während einer bestimmten Dauer, wenn die Eigentümer-/Bauherrschaft nachweise, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen. Auch dieser Einwand erweist sich jedoch bei einer vertieften Analyse der massgebenden Fakten, Zahlen und Statistiken als unzutreffend. Wie aus der in diesem Zusammenhang überzeugenden und umfassenden Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 13. Mai 2024 hervorgeht, verfügt die involvierte Fusionsgemeinde (mit vier lokal auseinanderliegenden Fraktionen) über ein sehr weitverzweigtes Territorium. Mit 344 km<sup>2</sup> ist sie eine der flächenmässig grössten Gemeinden der Schweiz. Der Wohnungsmarkt ist (gerichtsnotorisch) in fast allen diesen Dörfern des (Unter-)Engadins ausgetrocknet. Neue Gebäude wie auch Neubauwohnungen werden erfahrungsgemäss bereits in der Planungsphase, spätestens jedoch in der Bauphase weiterverkauft oder (weiter-)vermietet. Laut Statistik vom 31. Dezember 2021 beträgt der Zweitwohnungsanteil 38 % bzw. der Erstwohnungsanteil 62 % in der Fusionsgemeinde, der Gesamtanteil an Wohnungen liegt bei 1'153 Stück, wobei 681 Stück Erstwohnungen und 31 Stück Erstwohnungen gleichgestellte Wohneinheiten sind. Die Beschwerdegegnerin weist diesbezüglich zu Recht auf eine vom kantonalen Departement in Auftrag gegebenen Studie vom Dezember 2023 betreffs "Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden" hin, worin aufgezeigt wurde, dass in der betreffenden Fusionsgemeinde ein deutlich geringeres Angebot an Wohnraum besteht als von der Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt tatsächlich nachgefragt wird (vgl.

[https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/Dokumente%20Wohnbaufrderung/WS\\_HS\\_03\\_DE\\_Knapper\\_Wohnraum\\_im\\_Kanton\\_Graub%C3%BCnden\\_Grundlagenanalyse.pdf](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/alg/Dokumente%20Wohnbaufrderung/WS_HS_03_DE_Knapper_Wohnraum_im_Kanton_Graub%C3%BCnden_Grundlagenanalyse.pdf); siehe Seite 36). Die Darstellung, wonach alle Fraktionen (Lavin, Susch, Zernez, Brail) der Fusionsgemeinde aufgrund ihrer Verschiedenartigkeit und ihrer geographischen Entfernung untereinander eine hohe Nachfrage für die Nutzer von Erstwohnungen haben, wird durch den neu ermittelten Erstwohnungsanteil im Jahr 2024 von total 64 % noch untermauert und bestätigt die angestrebte Tendenz (vgl.

<https://www.Engadinerpost.ch/news/2024/04/08/Zernez-hat-die-hoechste-Einheimischen-Wohnquote>). In der betreffenden Fusionsgemeinde wird das Zweitwohnungsgesetz daher korrekt umgesetzt und

23 / 25 gegen allfällige Missbräuche wird wirksam vorgegangen. Diese Feststellung wird auch durch den Leerwohnungsbestand von aktuell nur rund 1.11 Prozent in der Fraktionsgemeinde im Jahr 2023 belegt. Diese Kennziffer ist im Jahr 2024 sogar noch weiter auf 0.54 % des Gesamtbestands gesunken, was bedeutet, dass der Leerbestand seither abgenommen hat und die Nachfrage nach Erstwohnungen nochmals stark gestiegen sein dürfte (vgl. [https://datavis.bfs.admin.ch/statatlas/maps/md-13.286/maps/13.286/map/mapIdOnly/27993\\_de.html](https://datavis.bfs.admin.ch/statatlas/maps/md-13.286/maps/13.286/map/mapIdOnly/27993_de.html)). Der von der Beschwerdeführerin herangezogene Vergleich mit einer neuen Überbauung in Bahnhofsnähe von Zernez verfängt nicht, da die Verschiedenartigkeit der einzelnen Fraktionen auch unterschiedliche Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner abdecken sollen. Insbesondere in der vorliegend

besonders interessierenden Fraktion E.\_\_\_\_\_ ist ein Bedarf an Wohnraum nachgewiesen, da sich dort unweit entfernt bedeutende Arbeitgeber (X1.\_\_\_\_ SA im Zentrum, Museum/Muzeum X2.\_\_\_\_, Südportal X3.\_\_\_\_\_ in der Nähe, Gärtnereibetrieb und Gastwirtschafts- /Beherbungsbetriebe) befinden, die ein finanzielles Auskommen für alle Arbeitnehmer oder Freischaffenden für die Miete oder den Kauf von Erstwohnungen ermöglichen sollten. Der Bedarf an Erstwohnungen in der Fraktion E.\_\_\_\_\_ ist deshalb klarerweise zu bejahen. Die Gefahr einer Gesetzesumgehung gestützt auf Art. 14 ZWG ist nicht realistisch und entspricht nicht den erhobenen Fakten und Zahlen. Die Beschwerdeführerin dringt daher auch materiell mit der in ihrer Noveneingabe geäusserten Kritik an der Bewilligungspraxis der Beschwerdegegnerin nicht durch. Ihre gegenteiligen Behauptungen konnte die Beschwerdeführerin nicht durch plausible Argumente belegen, da ihre Missbrauchsvorwürfe nicht substantiiert wurden.

#### **E. 4.11**

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Bau- und Einspracheentscheid vom 30. Mai 2023 für den Abbruch der Gebäude Nrn. G.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_, I.\_\_\_\_\_ sowie für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Bauparzellen Nrn. Z.1.\_\_\_\_\_ und Z.2.\_\_\_\_\_ im Einklang sowohl mit den öffentlichen Bau-, Lärm- und Umweltvorschriften als auch mit der Erst- und Zweitwohnungsgesetzgebung erteilt wurde. Die Beschwerde vom 30. Juni 2023 erweist sich formell wie materiell als unbegründet und ist abzuweisen. 5. Es ist damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden: 5.1. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Das Gericht erachtet dabei aufgrund des Aufwandes

24 / 25 ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen gemäss Art. 75 VRG) für angemessen und gerechtfertigt. 5.2. Aussergerichtlich hat die Beschwerdeführerin den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Ausgangspunkt bilden dabei die Honorarnoten vom 6. November 2023 und 10. Juni 2024 des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner in der Höhe von CHF 7'409.32 und CHF 1'315.08, zusammen also CHF 8'724.40. Die erstgenannte Honorarnote (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 24.5 Std. à CHF 270.00 [CHF 6'615.00], 7.7 % MWST [CHF 509.35], Kleinspesenpauschale à 4 % [CHF 264.60], 7.7 % MWST [CHF 20.37]) und die zweite Kostennote (Honorar 0.25 Std. à CHF 270.00 [CHF 67.50], 7.7 % MWST [CHF 5.20]; Honorar 4.0833 Std. à CHF 270.00 [CHF 1'102.50], 8.1 % MWST [CHF 89.30], Kleinspesen 4 % [CHF 2.70]. 7.7 % MWST [CHF 0.21], Kleinspesen 4 % [CHF 44.10], 8.1 % MWST [CHF 3.57]) stehen den Beschwerdegegnern gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG als Parteientschädigung zu. Es gilt einzig noch deren Höhe zu prüfen. Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von maximal CHF 270.00 zulässig. Vorliegend datiert die entsprechende Honorarvereinbarung vom 23. August 2023 und es wurde darin eine Entschädigung von CHF 270.00 pro Stunde vereinbart (vgl. S. 2, Ziff. 1). Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt erfolgt. Weiter kann praxisgemäss eine Spesenpauschale von 3 % und die MWST 7.7 % (bis 31.12.2023) bzw. 8.1 % (ab 01.01.2024) verrechnet werden. Vorliegend wurde eine Kleinspesenpauschale à 4 % anstatt 3 % erhoben, was zu korrigieren ist. Was die Höhe des Arbeits- und Zeitaufwands von total 28.8333 Stunden betrifft, so erachtet das Gericht diesen Aufwand als ausgewiesen und gerechtfertigt. Im

konkreten Fall führt dies zu einer (leicht) reduzierten Honorarnote von CHF 8'640.55. Diese (korrigierte) Kostennote setzt sich wie folgt zusammen: 28.8333 Std. à CHF 270.00 [CHF 7'785.00], Spesen 3 % [CHF 233.55], MWST 7.7 % [CHF 530.00] und 8.1 % [CHF 92.00]; macht total CHF 8'640.55. Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegnern in diesem Umfang eine Parteientschädigung zu entrichten. 5.3. Der Beschwerdegegnerin steht demgegenüber keine aussergerichtliche Entschädigung zu, da sie im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG).

25 / 25 Es wird erkannt:

#### **E. 7**

Abs. 1 lit. a und Art. 11 Abs. 2 ZWG ausdrücklich zulässig. Wie dem kommunalen räumlichen Leitbild der betreffenden Gemeinde vom August 2022 zu entnehmen ist, entspricht die Schaffung und Förderung von Wohnraum für Einheimische einem zentralen Anliegen und planerischen Ziel für das gesamte Unterengadin. Der fehlende Wohnraum für Einheimische im Unterengadin ist akut und allgemein bekannt. Die bestehenden Wohnungen in D. \_\_\_\_\_ werden unbestritten zu einem grossen Teil von Einheimischen bewohnt. Das Gesamtbauvorhaben mit einer approximativen Kostenschätzung von CHF 5.6 Mio. beinhaltet den Aushub und Bau einer Tiefgarage sowie die Installation einer Liftanlage. Allein aufgrund dieser

21 / 25 baulichen Massnahmen kann nicht schon auf ein oberes Preissegment und damit völlig überbeuerte Mietzinsen für Einheimische oder für potentielle Käufer in der für sie neuen Wohnsitzgemeinde geschlossen werden. Aus den Grundrissplänen ist ersichtlich, dass es sich um grosszügige Wohnungen ohne besondere Extras oder teure Ausbaustandards mit spezieller Raffinesse handelt. Auf eine Verletzung oder potenzielle Umgehung der Erst- und Zweitwohnungsgesetzgebung kann vorliegend offensichtlich nicht geschlossen werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin sind unbegründet.

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