

GR_GERICHTE VR3 2025 52 vom 3. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_52

FR: GR_GERICHTE VR3 2025 52 du 3 février 2026

IT: GR_GERICHTE VR3 2025 52 del 3 febbraio 2026

Erwägungen

E. 3

/ 24 Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 1. April 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. 1.2. Die Beschwerdeführerinnen sind als Eigentümerinnen der Parzellen Nr. Z.2._____ bzw. Z.3._____, welche der Bauparzelle unmittelbar benachbart sind, zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Als Stockwerkeigentümergeinschaften können sie unter ihrem Namen klagen und betreiben (Art. 712l ZGB) und auch in baurechtlichen Verfahren als Partei auftreten, sofern eine entsprechende Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer vorliegt (Art. 712t Abs. 2 ZGB; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 10 vom

E. 3.1

Sie machen geltend, die Aussentreppe auf das Dach sei nie profiliert worden. Nach der Projektänderung sei keine Nachprofilierung erfolgt. Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 (act. B.5) hätten die Einsprecher der Baubehörde mitgeteilt, dass die Bauprofile entfernt worden seien; sie seien daher davon ausgegangen, dass das Baugesuch zurückgezogen worden sei, worauf keine Reaktion der Gemeinde erfolgt sei.

E. 3.2

Die Gemeinde führt aus, die Profile hätten am 22. März 2023 umgestellt werden müssen, doch hätten sich die Beschwerdeführerinnen dennoch ein ausreichendes Bild über das Projekt machen können, wie aus den Einsprachen und der Beschwerde hervorgehe. Der Beschwerdegegner ergänzt, das sei insbesondere auch bezüglich der Aussentreppe der Fall gewesen.

E. 3.3

Gemäss Art. 43 KRVO (BR 801.110) ist bei Bauvorhaben, die nach aussen in Erscheinung treten, gleichzeitig mit der Einreichung des Baugesuchs ein Baugespann aufzustellen, welches Lage, Höhe und Gestalt der Baute klar erkennen lässt. Aufschüttungen und Böschungen von mehr als 0.8 m Höhe sind ebenfalls zu profilieren (Abs. 1). Das Baugespann darf vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs nur mit Bewilligung der kommunalen Baubehörde entfernt werden. Es ist in jedem Falle während der Dauer der öffentlichen Auflage stehen zu lassen. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bauentscheides ist das Baugespann umgehend zu entfernen (Abs. 3). Im Wesentlichen gleich lautet das kommunale Recht (Art. 147 des Baugesetzes der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 [BauG]; Art. 9 der Ausführungsverordnung vom 17. Oktober 2000 zum Baugesetz [AV BauG]), dessen Verletzung die Beschwerdeführerinnen rügen.

E. 3.4

Die Pflicht zur Profilierung ist nicht Selbstzweck. Der Sinn und Zweck des Baugespanns ist die Darstellung der Umriss- respektive der Dimensionen einer geplanten Baute oder Anlage für interessierte Dritte (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 80 vom 16. September 2025 E. 8.2; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 32 vom 16. Februar 2021 E. 2.12.2 [vom Bundesgericht mit Urteil 1C_249/2021 vom 12. Juli 2022 aufgehoben, aber nicht wegen der Frage der Profilierung], R 14 95 vom 24. Juni 2015 E. 4c). Nach Erteilung der Baubewilligung kann sich der Nachbar im Rechtsmittelverfahren auf die Mangelhaftigkeit der Profilierung berufen und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dartun. Dazu muss er den Nachweis erbringen, dadurch in seiner Interessenwahrung behindert worden zu sein. Dies trifft etwa dann

6 / 24 zu, wenn eine qualifiziert fehlerhafte Profilierung den Nachbarn davon abgehalten hat, den baurechtlichen Entscheid anzufechten (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 18 81 vom 9. Juli 2025 E. 6; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 18 93 vom 5. Juni 2019 E. 4.2). Vorliegend sahen sich die Beschwerdeführerinnen durch die erfolgte Profilierung offensichtlich veranlasst, die Baugesuchsunterlagen einzusehen, worauf sie Einsprache erhoben. Bereits in ihren Einsprachen vom 24. März 2023 (act. C.1.11 S. 2, C.1.14 S. 7) haben sie auch die Aussentreppe auf die Dachterrasse kritisiert. Ein allfälliges Versäumnis bezüglich Profilierung hatte demnach keine nennenswerten Auswirkungen auf die Informations- und Mitwirkungsrechte der Beschwerdeführerinnen und keine Rechtsnachteile für ihre Rechtsposition. Sie stossen deswegen mit der Rüge betreffend fehlerhafter Profilierung gestützt auf Art. 147 BauG und Art. 9 AVO BauG ins Leere (vgl. zit. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 14 95 vom 24. Juni 2015 E. 4c). 4. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine fehlerhafte Berechnung der Ausnützungsziffer. 4.1. In der Zone für städtisches Wohnen ist eine Ausnützungsziffer von 1.0 vorgesehen (Art. 93 BauG), die nicht überschritten werden darf (Art. 97 Abs. 2 BauG). Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 97 Abs. 1 BauG). Als anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Bauzonen gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 Zentimeter (Art. 98 Abs. 1 BauG). Nicht angerechnet werden nur bestimmte in Art. 98 Abs. 3 BauG genannte Flächen, darunter Einstellräume für Motorfahrzeuge (lit. c), Aussentreppe (lit. f), Heiz- und Lagerräume für feste und flüssige Brennstoffe (lit. g), Waschküchen (lit. h), Kellerräume ohne direktes Tageslicht (lit. i) und Maschinenräume für Lift-, Ventilations-, Klima- und Energieerzeugungsanlagen (lit. k). Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt gemäss Art. 98 Abs. 4 BauG die zusammenhängende Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile in der Bauzone, abzüglich Wald, Gewässer sowie den im Generellen Erschliessungsplan oder in einem Landumlegungsverfahren über Landabzüge ausgeschiedenen Strassen- und Trottoirflächen sowie Fahrwegen im Sinne von Art. 34 Abs. 1 BauG. 4.2. Mit der Baueingabe (act. C.1.17) wurde eine «Berechnung Ausnützungsziffer» eingereicht, welche von einer anrechenbaren Grundstücksfläche

E. 7

/ 24 von 460 m² ausgeht, nämlich einer Grundstückfläche von 495 m² abzüglich einer Strassenfläche von 35 m². Die anrechenbare Geschossfläche wird mit 459.32 m² angegeben. Darin sind nicht eingerechnet die Liftschächte, der Technikraum und die Waschküche im Erdgeschoss und die Aussentreppe vom 2. OG auf das Dach, ferner im Erdgeschoss zwei Abstellräume von 2.3 bzw. 11.41 m², im 1. OG ein Abstellraum von 10.19 m² und im 2. OG ein Abstellraum von 10.00 m². Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, die Berechnung sei korrekt, insbesondere auch was die beiden fensterlosen Abstellräume im 1. und 2. OG anbelange, denn das Gebäude verfüge nicht über übermässig viele oder grosse Abstellräume, die mit der Bewilligungspraxis der Baubehörde nicht mehr vereinbar wären. Es fehle an Anhaltspunkten, die eine unerlaubte Umnutzung der Abstellräume zu Wohnzwecken als naheliegend erscheinen liesse. Allfällige Widerhandlungen wären in einem baupolizeilichen Verfahren zu verfolgen. 4.3. Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, als Strassenfläche abzuziehen seien nicht nur 35 m², sondern gemäss Nachmessung durch den Geometer 37 m². Sodann müsse auch die Innentreppe vom 1. zum 2. OG innerhalb der Wohnung in die BGF einbezogen werden, ebenso die drei Abstellräume. Diese könnten als Wohnraum genutzt werden, seien begehbar und beheizt und nur von der betreffenden Wohnung aus zugänglich. Insbesondere sei der Abstellraum von 11.41 m² für das Studio im EG mit einer Fläche von 18.27 m² offensichtlich eine Nebenraum-Nutzfläche. 4.4. Die Gemeinde macht geltend, die Beschwerdeführerinnen würden die angebliche Nachmessung durch den Geometer nicht belegen, und verweist auf eine nicht amtliche Flächenbestimmung aufgrund des Landinformationssystems, wonach die Strassenfläche 34.5 m² beträgt. Die Innentreppe sei in die AZ- Berechnung einbezogen worden. Abstellräume ohne direktes Tageslicht könnten nach der Bewilligungspraxis der Gemeinde auch innerhalb von Wohnungen vorkommen und würden nicht zur anrechenbaren BGF zählen. Der Beschwerdegegner bringt vor, Art. 98 Abs. 3 BauG verlange nicht, dass Abstell- oder Kellerräume unbeheizt sein und ausserhalb einer Wohnung liegen müssten. Der nicht anrechenbare Abstellraum im EG sei auch von aussen zugänglich und diene als Skiraum. Die Abstellräume im 1. und 2. OG seien die einzige mögliche Abstellfläche, da das Haus sonst keine Keller- oder Estrichräume habe. Die Innentreppe sei in die BGF eingerechnet worden. 4.5. In der Replik bringen die Beschwerdeführerinnen vor, auf eine nicht amtliche Flächenbemessung könne nicht abgestellt werden. Die Abstellräume dienten offensichtlich Wohnzwecken, zumal sie weit grösser seien als üblich. Die angebliche

E. 7.1

Nach Art. 38 Abs. 2 BauG sind bei Wohnbauten pro Wohnung bis vier Zimmer ein Pflichtparkplatz bereitzustellen, bei Wohnungen über vier Zimmer zwei Plätze, zudem ein Besucherplatz bis zu sechs Wohnungen. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, das Gebäude verfüge über zwei Studios und eine sich über zwei Geschosse erstreckende Grosswohnung. Das Projekt sehe fünf Parkplätze vor. Die erforderliche Zahl von Pflichtparkplätzen sei damit eingehalten.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, mit dem Um- und Erweiterungsbau würden mehr und bessere Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen. Das Projekt sei auf eine extensive Ferienwohnungsvermietung ausgerichtet. Es könnten sogar Zimmer einzeln vermietet werden, was noch mehr Verkehr verursache. Es sei von einer gewerblichen Beherbergungsnutzung auszugehen. Das Haus weise 22 Gästebetten auf, was zusätzlichen

Parkplatzbedarf benötige. Zudem sei nicht ausgeschlossen, dass die Grosswohnung auf zwei selbständige Wohnungen aufgeteilt werde.

E. 7.3

Der Beschwerdegegner bestreitet die Behauptung, das Projekt sei auf eine hotelmässige Bewirtschaftung ausgerichtet. Dafür seien die Wohnungen baulich gar nicht eingerichtet. Sie würden wie bisher von der erweiterten Grossfamilie des Beschwerdegegners benützt und im Übrigen als gewöhnliche Ferienwohnung vermietet. Die Gäste würden jeweils über die limitierte Zahl von Parkplätzen informiert.

E. 7.4

Die von der Vorinstanz vorgenommene Berechnung der Zahl der Pflichtparkplätze entspricht den Vorgaben von Art. 38 Abs. 2 BauG. Die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen, das Gebäude sei auf eine hotelmässige Bewirtschaftung ausgerichtet, weshalb pro vier Fremdenbetten ein Pflichtparkplatz vorhanden sein müsse, hat keine Grundlage in den Akten: Schon bisher besteht im Gebäude eine Grosswohnung. Die Beschwerdeführerinnen führen aus, die Kurzzeitvermietung werde stark gefördert und sei gewerbsmässig orientiert. Sie nennen aber keine Anzeichen, die auf eine künftige hotel- oder pensionsmässige Bewirtschaftung deuten. Das Raumprogramm wäre dafür auch kaum geeignet: Die Grosswohnung weist im 1. OG einen Wohn-/Ess- und Küchenraum von 35.23 m² auf, worin im Plan eine normal dimensionierte Küche eingezeichnet ist. Daneben hat die Wohnung acht Zimmer mit einer für Schlafzimmer normalen Grösse von ca. 14-20 m² und im 2. OG ein grosszügiges Zimmer mit 34.57 m². Wäre eine hotelmässige Bewirtschaftung vorgesehen, wäre wohl eine abgetrennte Küche und

E. 7.5

Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet. 8. Die Beschwerdeführerinnen kritisieren, die neu vorgesehene begehbare Dachterrasse verstosse gegen die Bestimmungen über die Gebäudehöhe.

E. 8

/ 24 Bewilligungspraxis der Gemeinde sei nicht belegt. Die Gemeinde beruft sich in der Duplik auf das amtliche Landinformationssystem der Gemeinde Davos, wonach die Strassenfläche 35 m² betrage. Der Beschwerdegegner führt aus, die konkrete Ausgestaltung der Bewilligungspraxis obliege der Behörde, was zu respektieren sei. 4.6. In Bezug auf die anrechenbare Grundstückfläche sind weder die 35 m² gemäss AZ-Berechnung und Gemeinde noch die 37 m², von denen die Beschwerdeführerinnen ausgehen, aktenkundig amtlich belegt. In den Einsprachen von I._____ und I.A._____ (Miteigentümer der StWEG «A._____») vom 24. März 2023 (act. C.1.1, S. 3) und J._____ (Miteigentümer der StWEG «A._____») vom 24. März 2023 (act. C.1.5, S. 2) ist die entsprechende Fläche mit einem Bildauszug aus dem LIS Davos mit 33.31 m² angegeben. In ihren Stellungnahmen vom 3. April 2024 (act. C.1.18 und C.1.19, je S. 2) sind diese beiden Einsprecher von der Zahl von 35 m² gemäss AZ-Berechnung ausgegangen. Die Zahl von 37 m² taucht soweit ersichtlich erstmals im angefochtenen Entscheid S. 4 Ziff. 3 auf, doch handelt es sich dabei wohl um einen Verschieb, denn auf S. 5 Ziff. 5 wird wieder von 35 m² gesprochen. Auch eine ungefähre Nachmessung anhand der Pläne ergibt eher diese Fläche als 37 m². Es ist somit von einer Strassenfläche von 35 m² und demnach von einer anrechenbaren Grundstückfläche von 460 m² auszugehen. 4.7. Unbegründet ist die Kritik der Beschwerdeführerinnen bezüglich der Innentreppe: Die Innentreppe vom 1. zum 2. OG ist

auf den Grundrissplänen sowohl im 1. als auch im 2. OG eingezeichnet. Es handelt sich dabei aber um ein und dieselbe Treppe, weshalb sie in der Berechnung der BGF mit Recht nur einmal eingerechnet wurde. Dasselbe gilt für die Treppe vom Untergeschoss ins Erdgeschoss. 4.8. In Bezug auf die Abstellräume ergibt sich was folgt: 4.8.1. Die Gemeinde beruft sich für die Nichtanrechnung auf Art. 98 Abs. 3 lit. i BauG (Kellerräume ohne direktes Tageslicht). Gemäss den Plänen haben die drei streitigen Abstellräume kein direktes Tageslicht. Sie liegen zwar nicht in einem Keller im üblichen Wortsinn eines Raumes im Untergeschoss. Nach der Bewilligungspraxis der Gemeinde werden aber offenbar auch Abstellräume in den oberen Geschossen als Kellerräume betrachtet, wenn sie nicht übermässig gross sind. Diese Auslegung kann jedenfalls in Fällen wie dem vorliegenden nicht als unhaltbar betrachtet werden. Traditionell verfügen Mehrfamilienhäuser in der Regel über ein Kellergeschoss, in welchem für die einzelnen Wohnungen je ein Kellerabteil als Abstellraum vorgesehen ist. Der Sinn der Ausnahme von Art. 98 Abs. 3 lit. i BauG liegt offensichtlich darin, solche Abstellräume nicht an die BGF

E. 8.1

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird im BauG der Gemeinde Davos nicht mit einer Fassaden- oder Gesamthöhe ausgedrückt, sondern mit der Anzahl Geschosse (Art. 105 BauG). Geschosse, die mehr als 1.5 Meter über die Bemessungslinie reichen, werden mitgezählt (Art. 101 Abs. 1 BauG). Übersteigt die lichte Stockwerkhöhe im Erdgeschoss 4.5 Meter bzw. in den Obergeschossen 3 Meter, werden die Mehrhöhen als weiteres Geschoss angerechnet. Nicht ausgenutzte Geschosshöhen können nicht für weitere Stockwerke beansprucht werden (Art. 101 Abs. 3 BauG). In der Zone für städtisches Wohnen sind fünf Geschosse zulässig (Art. 93 BauG).

E. 8.2

Gemäss Baugesuchsunterlagen (act. C.1.17), Plan «Schnitte», sind das Erdgeschoss und die beiden OG 2.45 bzw. 2.46 Meter hoch, gemessen vom Fussboden bis Unterkant Decke. Gemessen vom Fussboden bis zum Fussboden des darüberliegenden Geschosses sind das Erdgeschoss und das 1. OG 2.70 bzw. 2.71 Meter hoch, das 2. OG aber 3.04 Meter, weil die Decke über dem 2. OG, welche zugleich den Boden der Dachterrasse bildet, 0.59 Meter dick ist. Darauf steht die Dachrandmauer von 1.00 Meter. Im Einspracheverfahren hatten die Beschwerdeführerinnen vorgebracht, das 2. OG sei somit 4.04 Meter hoch und aufgrund dieser Überhöhe als fünftes Geschoss zu betrachten, wofür jedoch keine Ausnützungsziffer mehr zur Verfügung stehe (act. C.1.1 S. 7 Rz. 21, act. C.1.11 S. 1 f.). Die Beschwerdeführerin 1 hat sodann mit Eingabe vom 27. März 2023 (act. C.1.2) eine privatrechtliche Dienstbarkeit eingereicht, wonach auf der Bauparzelle nur ein Gebäude mit Garage-, Keller- bzw. Erdgeschoss und zwei weiteren Geschossen erstellt werden darf.

E. 8.3

Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, bei der Bestimmung der Geschosshöhe sei die lichte Höhe massgebend, welche auch beim 2. OG mit 2.45 Metern unter der Limite von 3.0 Metern liege. Es sei deshalb unerheblich, dass das 2. OG unmittelbar in eine Dachrandmauer übergehe und von aussen entsprechend höher wahrgenommen werde. Die nach Baugesetz und der privatrechtlichen Beschränkung zulässige Geschoszahl sei demnach eingehalten.

E. 8.4

Die Beschwerdeführerinnen rügen in der Beschwerde erneut, es liege mit der Dachumrandung eine Überhöhe von 4.04 Metern vor. Das 2. OG weise eine Höhe von 3.04 Metern auf, womit bereits unabhängig von der Dachrandmauer die zulässige Geschosshöhe überschritten sei. Zudem dürfe ein Gebäude nur so hoch erstellt werden, wie dies technisch nötig sei. Weshalb die Dachkonstruktion eine Überhöhe von 0.59 Metern aufweisen müsse, werde nicht schlüssig dargelegt. Das Gebäude werde als unnötig erhöhte Baute mit einem zusätzlichen Geschoss wahrgenommen, was die Nachbarn nicht zu dulden hätten.

E. 8.5

Wie die Gemeinde und der Beschwerdegegner mit Recht vorbringen, stellt Art. 101 Abs. 3 BauG für die Bemessung der Überhöhe auf die lichte Stockwerkhöhe ab, was offensichtlich nicht den Abstand zwischen dem Fussboden des Geschosses und dem Fussboden des darüberliegenden Geschosses meint, sondern die Innenhöhe des Geschosses, also den Abstand zwischen Fussboden und Unterkant der Decke (vgl. auch Art. 42 Abs. 2 und Art. 98 Abs. 2 BauG). Dieser beträgt auch beim 2. OG nur 2.45 Meter. Die von den Beschwerdeführerinnen in der Replik vorgebrachte Argumentation, wonach gemäss Richtlinie der Fachstelle Brandschutz der GBV die Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu bemessen sei, ist baupolizeirechtlich irrelevant, da das BauG der Gemeinde Davos eine andere Höhenbemessung vorsieht. Im Übrigen wäre die Dachterrasse gemäss Art. 93 BauG auch dann zulässig, wenn sie als fünftes Geschoss zu zählen wäre. Sie wäre entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen (Beschwerde S. 15) trotzdem nicht an die Ausnützungsziffer anzurechnen, da gemäss Art. 98 Abs. 3 lit. f BauG überdeckte offene Dachterrassen nicht angerechnet werden, was umso mehr für nicht überdeckte offene Dachterrassen gelten muss. Ob schliesslich die privatrechtliche Beschränkung der Geschoszahl eingehalten ist, ist nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen, sondern allenfalls im Rahmen eines Zivilprozesses, zumal nicht ohne weiteres feststeht, dass die privatrechtliche Dienstbarkeit gleich auszulegen ist wie das Baupolizeirecht.

E. 8.6

Die Rüge betreffend Gebäudehöhe bzw. Übergeschossigkeit ist damit unbegründet.

E. 9

/ 24 anzurechnen. Analoges gilt für Estriche, welche gemäss Art. 98 Abs. 2 BauG ebenfalls nicht an die BGF anzurechnen sind, wenn ihre lichte Höhe 1.60 Meter nicht überschreitet. Das hier streitige Bauprojekt hat weder Keller- noch Estrichräume, welche als Abstellraum für die einzelnen Wohnungen dienen könnten. Es lässt sich daher mit dem Sinn der Vorschrift rechtfertigen, die Ausnahme auch für Abstellräume in den oberen Geschossen zuzulassen. Dabei ist auch zu beachten, dass es sich bei Art. 98 BauG um eine Bestimmung des selbständigen Gemeinderechts handelt, bei deren Anwendung und Auslegung der kommunalen Behörde ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zusteht, in welchen das Obergericht nur mit einer gewissen Zurückhaltung eingreift (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 35 vom 15. Dezember 2017 E. 6c). Die kantonale rechtliche Definition der Ausnützungsziffer gemäss Art. 37a KRVO ist hier noch nicht anwendbar (vgl. Art. 37 Abs. 2 Satz 2 und 3 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 KRVO [in der Fassung vom 13. September 2009, in Kraft seit 1. Oktober 2011] sowie Art. 107 Abs. 1 KRG [BR 801.100]). 4.8.2. Aus dem Grundsatz der allgemeinen Anrechenbarkeit in Art. 98 BauG ergibt sich allerdings, dass zur Bestimmung der Anrechenbarkeit auch eine mögliche

Umnutzung eines Raumes zu beachten ist. Demzufolge ist ein Raum, der gemäss den Angaben der Bauherrschaft zwar keinem Wohn- oder Arbeitszweck dient, aber als solcher ausbaubar ist, zur Ausnützung hinzuzurechnen. Ausser Betracht fallen subjektive Gesichtspunkte. Auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen kann es nicht ankommen. Ob ein Raum dem dauernden Aufenthalt dient bzw. hierfür ausbaubar ist, muss aufgrund seiner objektiven Eignung und nicht aufgrund der vom Bauherrn beabsichtigten Nutzung entschieden werden. Dabei ist die Ausbaubarkeit zu Wohn- und Arbeitszwecken für jeden infrage kommenden Raum einzeln zu beurteilen. In die Beurteilung miteinzubeziehen ist auch die Ausrichtung und die Besonnung der fraglichen Räume. Ohne Belang ist demgegenüber der Ausbaustandard (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden Urteil R 19 35 vom 1. September 2020 E. 2.2, R 17 35 vom 15. Dezember 2017 E. 6c, R 15 25 vom 25. August 2015 E. 2b und 5b sowie dessen Bestätigung im Urteil des Bundesgerichtes 1C_126/2016 vom 30. August 2016 E. 4 ff.). So wurden z.B. als Waschküche/Trockenraum bezeichnete Räume als objektiv nicht für Wohnzwecke geeignet betrachtet, obwohl sie eine beträchtliche Fläche aufwiesen und deutlich grösser als die in den Obergeschossen gelegenen Räume waren und auch nicht über Anschlüsse für die Waschmaschinen und Tumbler verfügten. Die objektive Eignung für Wohnzwecke war dennoch zu verneinen wegen der Ausrichtung und Belichtung der Räume: Sie waren nur über ein Fenster an der Nordfassade sowie Lichtschächte an den östlichen bzw. westlichen Fassaden belichtet. Zudem hatte

E. 9.1

Nach Art. 24 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Nach Art. 27 Abs. 1 BauG sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebiets (zu dem unbestritten auch die Bauparzelle gehört), grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Lukarnen müssen sich harmonisch in den Baukörper einfügen (Art. 27 Abs. 2 BauG). Installationstechnisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Dachfläche bei Flachdächern um maximal 3 Meter überragen; bei Giebeldächern werden die 3 Meter ab Kniestock gemessen (Art. 27 Abs. 3 BauG). Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beschwerdeführerinnen hatten im Einspracheverfahren vorgebracht, eine auf ihrer ganzen Fläche nutzbare Dachterrasse sei ortsfremd und störe das einheitliche Siedlungs- und Ortsbild und die Dachrandmauer sei keine nach Art. 27 Abs. 3 BauG zulässige Dachaufbaute. Weiter hatten sie geltend gemacht, die Ansammlung von Personen auf der Dachterrasse mit Grillfesten, Partys usw. würde zu störenden Immissionen führen, die Privatsphäre der Nachbarschaft beeinträchtigen und die Lärmgrenzwerte überschreiten.

E. 9.2

Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, das BauG verbiete die Nutzung eines Flachdachs als Terrasse grundsätzlich nicht, wobei dann allerdings eine Absturzsicherung notwendig sei, die gemäss SIA-Norm 358 wie hier vorgesehen mindestens 1.00 Meter hoch sein müsse. Eine Absturzsicherung sei daher bei einer Dachterrasse eine installationstechnisch bedingte Aufbaute im Sinne von Art. 27 Abs. 3 BauG. Es bestünden keine gesetzlichen Vorgaben zu Dachterrassen. Unter gestalterischen Gesichtspunkten (Art. 73 Abs. 1 KRG) spiele es keine Rolle, ob das ganze Dach oder nur ein Teil davon als Dachterrasse ausgebildet werde. Das Baugesetz biete keine Grundlage zur Einschränkung

der Nutzung der Dachterrasse zum Schutz der Privatsphäre der Nachbarschaft und zur Begrenzung der Immissionen. Die blossе Befürchtung von übermässigen Lärmemissionen reiche für baupolizeiliche Auflagen nicht aus. Immerhin sei die Baubewilligung mit einer Auflage zu versehen, wonach im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachterrasse mit Ausnahme der vorschriftsgemässen Absturzsicherung keine weiteren fest

E. 9.3

Die Beschwerdeführerinnen bringen vor, die Flachdachzone habe einen gestalterischen Hintergrund: Damit soll ein einheitliches Siedlungs- und Ortsbild realisiert werden. Das Bauvorhaben liege im Umkreis von Flachdächern, mehrheitlich ohne Attikageschoss. Eine Nutzung als Dachterrasse sei auf allen vorherrschenden Flachdächern in Davos nicht vorhanden. Ein Sich-Aufhalten auf dem Dach sei im BauG auch nicht vorgesehen und dürfe gemäss Art. 27 BauG nicht stattfinden. Zulässig seien nur Dachaufbauten wie Kamine, Entlüftungs- und Aufzugsschächte u.dgl., sowie die in Art. 101 Abs. 6 BauG ausdrücklich zulässigen, aber als Geschosse zählenden Attikageschosse mit einer auf der gleichen Ebene liegenden Terrasse. Begehbare Dachterrassen seien nur bei Attikawohnungen zulässig. Die hier vorgesehene, auf der ganzen Dachfläche begehbare Terrasse und die zu ihrer Erschliessung dienende Aussentreppe seien aber in Davos ganz unüblich. Zudem stelle die gemauerte Abschränkung auf dem Dachrand ein ganz ortsunübliches Gestaltungsmerkmal dar, wodurch das Gebäude viel höher als erlaubt erscheine. Auch die neue Nutzung störe das Erscheinungsbild erheblich. Es werde zu Möblierungen mit Stühlen, Tischen, Sonnenschirmen, Grillstationen usw. kommen. Insgesamt widerspreche die Dachterrasse der Davoser Architektur der Flachdächer. In der Replik S. 7 sowie S. 9-13 zeigen sie zahlreiche Fotoaufnahmen von bestehenden Flachdächern, Flachdachzugängen und Attikageschossen in Davos und führen zudem aus, die Baubehörde Davos nehme bei Terrassen und Balkonen in den Obergeschossen eine Beschränkung der von aussen begehbaren Fläche pro Einheit auf 30 m² an, was die gestalterische Bedeutung dieses Elements veranschauliche. Schliesslich machen sie geltend, eine 180 m² grosse Dachterrasse werde erfahrungsgemäss zu übermässigen und unzulässigen Immissionen führen. Menschenansammlungen auf einer so grossen Fläche seien für die Nachbarschaft äusserst störend (Lärm, Gelächter, Musik, Grillfeste mit Rauch), insbesondere für die direkt oberhalb der Dachterrasse gelegene Liegenschaft «C._____» mit direktem Ausblick auf die Dachterrasse. Durch die allseitige Einsehbarkeit der Dachterrasse werde auch die Privatsphäre der Nachbarschaft verletzt. Die Baubehörde hätte dem Aspekt der Lärmimmissionen näher nachgehen und eine Lärmprognose erstellen müssen; eine solche hätte gezeigt, dass sich die gesetzlichen Lärmgrenzwerte nicht einhalten lassen.

E. 9.4

Die Gemeinde räumt ein, begehbare Flachdächer seien in Davos ausserhalb des Attikabereichs wenig verbreitet; sie seien aber baugesetzlich nicht ausgeschlossen. Soweit ein Flachdach aber begehbar ausgestaltet sei, sei auch eine Absturzsicherung zwingend notwendig und gelte daher als installationstechnisch bedingte Dachaufbaute. Der Beschwerdegegner ergänzt, aus dem Umstand, dass Dachterrassen nicht üblich seien, könne ohne gesetzliche Grundlage kein Verbot abgeleitet werden. Die Nutzung des Flachdachs als Dachterrasse habe keine Änderung der Dachform und entsprechend auch keine Störung des einheitlichen Siedlungs- und Ortsbildes zur Folge. Die zeitweilige Nutzung der Dachterrasse sei zonenkonform und in der Umgebung würden auch keine architektonisch hochstehenden Bauten herausstechen. In der Duplik bestreitet er die von den

Beschwerdeführerinnen behauptete Behördenpraxis bezüglich der maximal 30 m² grossen Terrassenfläche. Hinsichtlich des Lärms verweist der Beschwerdegegner darauf, dass in der Zone für städtisches Wohnen auch mässig störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind und insoweit gewisse Lärmimmissionen bereits vorhanden und grundsätzlich zu dulden seien. Die Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zur Nutzung der Dachterrasse seien rein spekulativ und würden bestritten. Die Behörde sei nicht verpflichtet, eine Lärmprognose zu erstellen, zumal das Bauprojekt keine ortsfeste Anlage sei.

E. 9.5

Das Bauprojekt sieht ein Flachdach vor, wie es in Art. 27 Abs. 1 BauG vorgeschrieben ist. Wie die Gemeinde richtig vorbringt, steht nirgends im Baugesetz, dass ein Flachdach nicht begehbar sein dürfe. Unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 73 Abs. 1 KRG; Art. 24 Abs. 1 BauG) spielt es keine Rolle, ob ein Flachdach begehbar ist oder nicht. Aus den von den Beschwerdeführerinnen vorgelegten Fotos geht denn auch hervor, dass es in Davos zahlreiche Liegenschaften gibt, bei denen im Attikageschoss grössere oder kleinere Dachterrassen bestehen. Weshalb im Unterschied dazu eine Dachterrasse auf dem ganzen Flachdach unzulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Aus Art. 101 Abs. 6 BauG lässt sich dies entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen nicht ableiten: Diese Bestimmung legt nur fest, dass Attikageschosse auch als Geschosse im Sinne der zulässigen Geschosshöhe gelten, sagt aber nichts zu Dachterrassen. Das Ortsbild wird durch die Nutzung einer Dachterrasse und die damit verbundene Möblierung nicht anders beeinflusst als bei entsprechender Nutzung einer Terrasse bei einem Attikageschoss. Das einzige, was beim Bauprojekt baulich anders ist als bei anderen Flachdächern ist die massive, 1 Meter hohe Dachrandmauer und die zum Dach führende Aussentreppe. Aus den eingereichten Fotos ergibt sich aber, dass von einer einheitlichen Flachdachgestaltung in Davos ohnehin nicht die Rede sein kann: Nebst grösseren

E. 9.6

In Bezug auf den Lärmschutz ergibt sich Folgendes:

E. 9.6.1

Gemäss Art. 25 USG (SR 814.01) dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners handelt es sich beim Bauprojekt um eine ortsfeste Anlage (vgl. Art. 7 Abs. 7 USG; Art. 2 Abs. 1 LSV [SR 814.41]). Allerdings geht es nicht um eine neue Anlage, sondern um einen Umbau (vorne E. 2), der lärmschutzrechtlich als Änderung einer bestehenden ortsfesten Anlage gilt (Art. 8 LSV), so dass nicht die Planungswerte, sondern die Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind. Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 Abs. 1 LSV).

E. 9.6.2

Die Lärmschutzbestimmungen des USG sind auf Geräusche zugeschnitten, die als unerwünschte Nebenwirkungen einer bestimmten Tätigkeit auftreten; diese können (soweit möglich) an der Quelle reduziert werden, ohne dass dadurch die entsprechenden Tätigkeiten als solche in Frage gestellt werden. Daneben gibt es jedoch auch Geräusche, welche den

eigentlichen Zweck einer bestimmten Aktivität

E. 9.6.3

Anders als bei Gastwirtschaftsbetrieben, Sportanlagen u.dgl. ist mit der Nutzung von Dachterrassen übermässiger Lärm nicht bestimmungsgemäss und normalerweise verbunden. Solche Terrassen dienen bestimmungsgemäss dem normalen Aufenthalt der Hausbewohner und können zu zahlreichen Zwecken verwendet werden, die keinen oder nur einen in Wohnzonen normalen und ortsüblichen Lärm verursachen, wie Ausruhen, Lesen, Sonnenbaden, Essen, Unterhaltung in normaler Lautstärke usw. Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Benützer oder Gruppen von Benützern im Einzelfall einen übermässigen Lärm verursachen. Dies ist aber keine Besonderheit von Dachterrassen, sondern kann bei jedem Haus der Fall sein, welches über Aussenaufenthaltsräume (Garten, Balkone, Terrassen, Vorplätze u.dgl.) verfügt, und kann offensichtlich kein Grund

E. 9.7

Analoges wie für den Lärm gilt für die von den Beschwerdeführerinnen befürchteten Geruchs- und Rauchimmissionen aus Grillöfen u.dgl.

E. 9.8

Unerfindlich ist, inwiefern die Privatsphäre der Nachbarn verletzt sein sollte durch Personen, die sich auf der Dachterrasse aufhalten. Die Privatsphäre gibt nicht das Recht, vom Anblick anderer Menschen auf dem Nachbargrundstück verschont zu werden. Es verhält sich auch hier mit der Dachterrasse nicht anders als mit Gärten oder anderen Aussenbereichen, in denen sich Menschen aufhalten können. 10. Unbegründet ist schliesslich die Kritik der Beschwerdeführerinnen betreffend Zweitwohnungsgesetzgebung. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, sind gemäss Art. 11 Abs. 1 ZWG (SR 702) altrechtliche Wohnungen unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei. 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 % der am

E. 10

/ 24 dort die Baubehörde die Auflage erteilt, dass die entsprechenden Räume nicht für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt werden dürfen, weshalb diese Räume bloss noch eingeschränkt nutzbar waren (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 35 vom 15. Dezember 2017 E. 6d). Hingegen wurden Räume als Wohnraum betrachtet, welche nach den Plänen als (nach der dort massgebenden Gesetzeslage nicht anrechenbare) Fitnessräume bezeichnet waren, aber auf der Westseite über grossflächige Fenster und Glastüren sowie einen direkten Zugang zum Garten verfügten. Die Räume waren zudem aufgrund ihrer Dimension prädestiniert für eine Wohnnutzung und flächenmässig gar grösser als die eigentlichen Schlafzimmer im Obergeschoss. Überdies waren im Untergeschoss weitere Dispo- bzw. Kellerräume geplant. Unter diesen Umständen erschien eine spätere Umnutzung zu eigentlichen Wohnräumen als naheliegend. Die Räume waren daher anzurechnen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 25 vom 25. August 2015 E. 2d). Ähnlich verhielt es sich in einem Fall, in dem ein Fitnessraum im Erdgeschoss eines Einfamilienhauses, der direkt angrenzend zum Wohnbereich lag, 22 m² umfasste, gut besonnt und direkt vom Aussensitzplatz her erreichbar war (Urteil des

Bundesgerichts 1C_130/2012 vom 9. August 2012 E. 3.5). Dasselbe galt für vier Räume, die als Sauna/Sportraum bzw. Lager mit Weinkeller bezeichnet, aber mit grossen Fenstern bzw. Zugangstüren versehen waren, über welche die Vorplätze erreicht werden konnten, und die zudem durch Zugänge aus der Tiefgarage direkt und auch von der Hauptbaute her über Treppen und Aussentüren erschlossen waren, an die Frischwasserversorgung/Abwasserentsorgung, ans Telefonnetz, an die Kommunikation sowie ans Elektrische angeschlossen waren. Es handelt sich deshalb um AZ-pflichtige Räume (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 35 vom 1. September 2020 E. 2.2). 4.8.3. Vorliegend handelt es sich um Räume, die kein Tageslicht haben und gemäss den Plänen auch nicht über sanitäre Installationen verfügen. Sie sind zwar direkt vom Wohnraum aus zugänglich, aber jedenfalls die Räume im 1. und 2. OG sind mit 10.00 bzw. 10.19 m² im Verhältnis zur Grösse der Wohnung (rund 160 m² pro Geschoss) als Abstellraum nicht überdimensioniert. Es erscheint daher als vertretbar, sie als nicht anrechenbare Räume im Sinne von Art. 98 Abs. 3 lit. i BauG zu qualifizieren. Problematischer erscheint in dieser Hinsicht der Abstellraum zum Studio 1 im Erdgeschoss, der mit 11.41 m² im Verhältnis zur Grösse des Studios (21.55 m²) sehr gross erscheint. Eine Umnutzung als Wohnraum erscheint in der Tat recht naheliegend. Der Beschwerdegegner führt freilich in der Beschwerdeantwort (Rz. 20) aus, der nicht anrechenbare Abstellraum im Erdgeschoss sei als Skiabstellraum vorgesehen und von aussen zugänglich. Aus

E. 11

/ 24 dem Plan «Grundrisse», Erdgeschoss, ist zwar eine Türe von aussen zum Abstellraum nicht ersichtlich. Eingezeichnet ist nur eine Türe vom Studio her. Der Beschwerdegegner ist aber auf seiner Aussage zu behaften: Die Baubewilligung ist mit einer Auflage zu ergänzen, wonach der Abstellraum auch von aussen, d.h. vom Korridor her, zugänglich sein muss. Damit wird sichergestellt, dass der Raum nicht ausschliesslich für das Studio nutzbar und als Wohnraum umgenutzt werden kann. 5. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung des Grenzabstands und der Verkehrssicherheit. 5.1. Entlang der M. _____ verläuft auf der Bauparzelle eine Baulinie im Abstand von drei Metern. Das Bauprojekt sieht drei gedeckte, gegen die Strasse offene Parkplätze vor, die bis zur Baulinie reichen. Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, Baulinien gingen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Auch komme Art. 34 Abs. 2 BauG nicht zum Tragen, da es sich bei der M. _____ nicht um eine verkehrsreiche Strasse handle. Immerhin seien bei den neuen Autounterständen aus Überlegungen der Verkehrssicherheit die massgebenden Sichtwinkel und Beobachtungsdistanzen einzuhalten. Der Baugesuchsteller habe die entsprechenden Nachweise erbracht. Die Beobachtungsdistanz von 3 Metern könne aber nur gewährleistet werden, wenn die Fahrzeuge rückwärts parkieren. Deshalb wurde eine entsprechende Auflage in die Baubewilligung aufgenommen (Erwägungen Ziff. 11 und Dispositiv Ziff. 3). 5.2. Die Beschwerdeführerinnen sind der Ansicht, die notwendigen Sichtwinkel seien nicht eingehalten. Wegen der hohen Stützmauer könne die Übersichtlichkeit der Ausfahrten nicht genügend gewahrt werden. Die Sichtbereiche könnten nur eingehalten werden, wenn die Vorplätze mindestens eine Autolänge aufweisen würden. Eine Sicherheitsprüfung durch die Verkehrspolizei habe nicht stattgefunden. Gemäss Art. 34 BauG sei ein Abstand von 6.0 Metern zum Strassenrand einzuhalten. Die M. _____ sei entgegen der Ansicht der Vorinstanz verkehrsreich. 5.3. Der Verlauf der Baulinie ist unbestritten. Gemäss Art. 55 Abs. 2 KRG gehen Baulinien allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Nach Art.

34 Abs. 1 BauG ist von Strassen ein Abstand von mindestens 5 Metern ab Fahrbahnrand einzuhalten. Bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, beträgt der Abstand von der Strasse bzw. vom Trottoir 6 Meter. Als Strassen gelten dabei alle im öffentlichen oder privaten Eigentum stehenden, mindestens 3.5 Meter breiten Fahrwege, die mehreren Gebäuden dienen. Nach Art. 34 Abs. 2 BauG müssen Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf

E. 12

/ 24 verkehrsreiche öffentliche Strassen, Wege und Plätze einen geeigneten Vorplatz aufweisen. Als Ausnahme von Art. 34 Abs. 1 legt Art. 35 Abs. 1 BauG fest, dass dort, wo Baulinien bestehen, kein zusätzlicher Strassenabstand eingehalten werden muss. Als Gegen Ausnahme ist gemäss Art. 35 Abs. 2 BauG bei Bauten, die einen Vorplatz gegen die Strasse bedingen, der Strassenabstand gemäss Art. 34 BauG zusätzlich einzuhalten. Das Zusammenspiel dieser Bestimmungen hat zur Folge, dass Einstellhallen und Garagen, die nicht auf eine verkehrsreiche Strasse münden, keinen Vorplatz aufweisen müssen, so dass die Gegen Ausnahme von Art. 35 Abs. 2 BauG nicht zum Tragen kommt und somit kein Strassenabstand zusätzlich zur Baulinie eingehalten werden muss. 5.4. Was als «verkehrsreich» gilt, ist im BauG nicht festgelegt. Die Einschätzung der ortskundigen Gemeindebehörde, wonach die M._____ nicht verkehrsreich sei, ist angesichts des Autonomiebereichs der Gemeinde bei der Auslegung ihrer eigenen Bestimmungen nicht zu beanstanden: Die M._____ erschliesst in ihrem nordöstlichen Teil nur relativ wenige Gebäude. Im südlicheren Teil erschliesst sie zwar eine grössere Zahl von Gebäuden, sie hat dort aber mehrere kurze Verbindungsstrassen zur parallel verlaufenden N._____, so dass anzunehmen ist, dass nicht alle Verkehrsteilnehmer, welche zu den an der M._____ gelegenen Häusern gelangen wollen, vom nördlichen Beginn an die M._____ benützen und dabei an der Bauparzelle vorbeifahren. Dass gemäss Angaben der Beschwerdeführerinnen bei öffentlichen Anlässen auf der N._____ der ganze Verkehr inkl. Busbetrieb über die M._____ umgeleitet wird, ändert daran nichts, handelt es sich doch dabei nicht um regelmässige Benützigungen. Gemäss den mit dem Baugesuch eingereichten Plänen «Nachweis Sichtwinkel PP3» und «Nachweis Sichtwinkel 5» (act. C.1.17) betragen sodann auch unter Berücksichtigung der Stützmauern die Sichtdistanzen nach links und rechts mindestens 20 Meter. Diese Nachweise werden von den Beschwerdeführerinnen nicht substantiiert kritisiert. Sodann ist keine Rechtsnorm ersichtlich, aufgrund welcher diese Distanz bei einer Strasse mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h nicht genügend sein soll (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_147/2015 vom 17. September 2015 E. 6.3, 1C_275/2017 vom 18. Januar 2018 E. 2.3.3 und 2.4, 1C_319+320/2021 vom 8. April 2022 E. 4.7). 5.5. Die Rüge betreffend Grenzabstand und Verkehrssicherheit ist damit unbegründet. 6. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden eine Verletzung der Bestimmungen über die minimale Wohnungsgrösse, die Wohnqualität und das Tageslicht.

E. 13

/ 24 6.1. Gemäss Art. 44 Abs. 3 BauG muss die Wohnfläche bei 1-Zimmer- Wohnungen mindestens 30 m² betragen. Die beiden Studios im EG messen 21.55 bzw. 24.47 m² (Baugesuchsunterlagen, act. C.1.17, «Nachweis Wohnungserweiterung»). Im angefochtenen Entscheid wird erwogen, damit sei die Mindestgrösse gemäss Art. 44 BauG nicht eingehalten, doch handle es sich um vorbestehende Wohnungen, welche die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG in Anspruch nehmen können. 6.2. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Besitzstandsgarantie könne nicht greifen,

da im Studio 1 eines der vorbestehenden zwei Fenster zugemauert werde und Tageslicht nur noch durch ein kleines Bullauge in das Studio gelangen könne. Die Fensterfläche müsse 10-12 % der Bodenfläche ausmachen. Art. 17 Abs. 1 des Arbeitsgesetzes sehe ein Verhältnis von Fenster- zu Bodenfläche von mindestens 1:8 vor. Beim Studio 1 sei die Fensterfläche rund 1 m² gross, was nicht ausreiche. 6.3. Aus den Baugesuchsunterlagen (act. C.1.17) ergibt sich, dass die Studios 1 und 2 im Erdgeschoss vorbestehend sind (Dokumentation bestehende Liegenschaft, Grundriss Erdgeschoss) und auch im neuen Projekt teilweise die bestehende Struktur übernommen wird (Plan «Grundrisse», Erdgeschoss). Beim ganzen Projekt handelt es sich um einen Umbau einer bestehenden Baute (vorne E. 2). Mit Recht hat daher die Vorinstanz die Besitzstandsgarantie von Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG angewendet. Zutreffend ist, dass das Studio 1 im Erdgeschoss nunmehr nur noch ein Fenster (in der Südostfassade) aufweist, während das bisherige Studio ein Fenster auf der Südwestseite und ein Bullauge auf der Südostseite aufwies. Beim neuen Fenster handelt es sich jedoch entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen nicht um ein Bullauge, sondern um ein Fenster mit einer Fläche von rund 2 m² (Plan «Fassaden», Südost). Es ist keine Rechtsnorm ersichtlich, wonach diese Fenstergösse zu klein wäre. Der von den Beschwerdeführerinnen zitierte Art. 17 Abs. 1 des Arbeitsgesetzes (recte: der Verordnung 4 zum Arbeitsgesetz [ArGV 4; SR 822.114]) ist auf Wohnungen nicht anwendbar (vgl. Art. 1 ArGV 4). Nach Art. 42 Abs. 3 BauG muss die Fensterfläche bei Wohn- und Schlafräumen mindestens einen Zehntel der Bodenfläche, jedenfalls aber 0,6 m² betragen. Dieser Wert bezieht sich nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes auf die einzelnen Räume, nicht auf die ganze Wohnung. Vorliegend misst der Wohn-/Schlafraum im Studio 1 (ohne Bad, für welches das BauG keine Mindestfensterfläche vorschreibt) 18.27 m² (Plan «Grundrisse», Erdgeschoss). Die Mindestgrösse von einem Zehntel der Bodenfläche ist damit eingehalten.

E. 14

/ 24 7. Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung der Bestimmungen über die Pflichtparkplätze.

E. 15

/ 24 möglichst nahe davon ein hinreichend grosser Speisesaal vorgesehen worden. Nicht auszuschliessen ist angesichts der Grösse der Wohnung, dass bei vollständiger Belegung die Bewohner insgesamt mehr als zwei Fahrzeuge haben, so dass die vorhandenen Parkplätze eventuell nicht ausreichen. Das nimmt aber die Gemeinde in Kauf, indem sie in ihrem BauG auch für grosse Wohnungen nicht mehr als zwei Pflichtparkplätze vorschreibt. Ohne gesetzliche Grundlage kann nicht eine grössere Zahl verlangt werden. Sollte dereinst die Grosswohnung in zwei getrennte Wohnungen aufgeteilt werden, wäre die Sache neu zu beurteilen. Aktuell ist eine solche Aufteilung offensichtlich nicht beabsichtigt, ist doch für beide Geschosse zusammen nur eine Küche vorgesehen.

E. 16

/ 24

E. 17

/ 24 9. Die Beschwerdeführerinnen rügen sodann, die Dachterrasse verstosse gegen den Orts- und Landschaftsbildschutz und gegen die Bestimmungen über die Dachaufbauten. Zudem befürchten sie übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen aufgrund der Dachterrasse.

E. 18

/ 24 installierten Anlagen und Einrichtungen erlaubt seien, vorbehältlich weiterer gebäudebetriebsnotwendiger installationstechnisch bedingter Dachaufbauten. Eine entsprechende Auflage wurde im Dispositiv Ziff. 2 der Baubewilligung aufgenommen

E. 19

/ 24

E. 20

/ 24 oder kleineren Attikageschossen gibt es auch Flachdächer ohne jedes Attikageschoss, und auch die Dachaufbauten sind von Grösse und Art her sehr unterschiedlich. Sodann gibt es unterschiedliche Aufgänge auf die Dächer. Die Dachrandmauer und die Aussentreppe auf das Dach fallen diesbezüglich nicht aus dem Rahmen und stehen nicht in Widerspruch zu Art. 24 Abs. 1 BauG oder Art. 73 Abs. 1 KRG. Ist somit die begehbare Dachterrasse baurechtlich grundsätzlich zulässig, ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde eine Absturzsicherung, die in engem Zusammenhang mit der Nutzung des Hauses steht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 10 71 vom 1. März 2011 E. 3b), als installationstechnisch bedingte Dachaufbaute beurteilt. Wohl liesse sich diese auch anders gestalten, z.B. in Form eines Metallgeländers. Es gibt aber keine ausdrückliche Vorschrift im Baugesetz zur Art von Terrassengeländern. Die Mauer wirkt von unten oder von der Seite her gesehen als integrierter Teil der Fassade. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass sie sich nicht ins Orts- und Landschaftsbild einordne. Soweit die Beschwerdeführerinnen rügen, die Dachrandmauer führe zu einer Überhöhe bzw. Übergeschossigkeit des Gebäudes, ist auf vorne E. 8.5 zu verweisen: Baurechtlich zulässig wäre sogar ein vollständiges fünftes Geschoss und umso mehr eine Dachrandmauer, die wesentlich weniger hoch ist als ein fünftes Geschoss.

E. 21

/ 24 ausmachen. Derartige Lärmemissionen können nicht völlig vermieden und in der Regel auch nicht in der Lautstärke wesentlich reduziert werden, ohne dass zugleich ihr Zweck vereitelt würde. Die Rechtsprechung beurteilt solche Emissionen im Allgemeinen zwar aufgrund des USG; sie werden aber in der Regel nicht völlig verboten, sondern allenfalls einschränkende Massnahmen unterworfen (BGE 146 II 17 E. 6.4). Menschlicher Lärm ist lärmschutzrechtlich relevant, wenn er etwa beim Betrieb von Gartenrestaurants, Sportanlagen u.dgl. entsteht (vgl. BGE 137 II 30 E. 3, 130 II 32 E. 2.2, 123 II 74 E. 3d; Urteile des Bundesgerichts 1C_560/2017 vom 17. Dezember 2018 E. 2.1, 1C_293/2017 vom 9. März 2018 E. 3.2). Für solche Anlagen sind allerdings in den Anhängen 3-9 LSV keine Belastungsgrenzwerte festgelegt. Die entsprechenden Lärmemissionen sind im Einzelfall zu beurteilen (BGE 133 II 292 E. 3.2 und 3.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_244/2020 vom 17. Juni 2021 E. 3.2, 1C_161-164/2013 vom 27. Februar 2014 E. 3.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 54 vom 16. September 2025 E. 5.3). Dabei sind alle Lärmarten zu berücksichtigen, die bei der normalen Benützung bestimmungsgemäss und regelmässig anfallen und dem Betrieb zuzurechnen sind (BGE 133 II 292 E. 3.1, 123 II 74 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 1A.132/1999 vom 25. Januar 2000 E. 2b/bb). Für solche Lärmemissionen sind auch Lärmprognosen möglich und durchzuführen (Urteile des Bundesgerichts 1C_498/2019 vom 21. Oktober 2020 E. 4.4-4.6, 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 E. 4.4 und 4.5). Hingegen ist unregelmässiger Lärm, wie er etwa durch spielende Kinder im Garten von Kinderkrippen u.dgl. entsteht, auch in

ruhigen Wohnzonen zuzumuten (Urteil des Bundesgerichts 1C_521/2015 vom 9. August 2016 E. 6.5, 1C_148/2010 vom 6. September 2010 E. 2.2.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 6 vom 22. Dezember 2020 E. 6, R 18 15 vom 7. Januar 2020 E. 6.2, vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C_90/2020 vom 15. September 2020).

E. 22

/ 24 sein, derartige Aufenthaltsbereiche zu verbieten. Die vorliegende, das ganze Dach umfassende Terrasse ist zwar grösser als normale Balkone, aber nicht grösser als manche Gärten, in denen sich ebenfalls zahlreiche Menschen aufhalten und Party machen können, und die dennoch nicht verboten sind. Auch unterscheidet sich die Dachterrasse von Balkonen dadurch, dass der allfällige Lärm in allen Richtungen wahrnehmbar ist, wie die Beschwerdeführerinnen vorbringen. Für die vom Lärm betroffenen Nachbarn macht es aber keinen Unterschied, ob ausser ihnen auch andere Nachbarn den Lärm wahrnehmen. Vor allem ist die hier zur Diskussion stehende Terrasse nicht für eine Nutzung bestimmt, welche normalerweise übermässigen Lärm verursacht, und es gibt keine konkreten Anzeichen, dass die normale und bestimmungsgemässe Nutzung der Dachterrasse zu übermässigen Immissionen führen wird. Der blosser Umstand, dass übermässiger Lärm nie völlig ausgeschlossen werden kann, kann nicht dazu führen, dass eine Lärmprognose zu erstellen und lärmschutzrechtliche Begrenzungsmaßnahmen anzuordnen wären, müsste dies doch sonst bei jedem Bauprojekt für Wohnbauten mit Aussenaufenthaltsbereichen erfolgen. Sollten übermässige Belästigungen auftreten, wären diese im Einzelfall allenfalls mit zivilrechtlichen oder ortspolizeilichen Massnahmen zu unterbinden (vgl. Art. 684 ZGB; Gemeindegesetz vom 27. November 2005 über öffentliche Ruhe und Ordnung, insbesondere Art. 5, 6, 9, 15, 23 ff.). Es besteht daher unter Lärmschutzaspekten auch kein Grund, besondere Lärmschutzmassnahmen anzuordnen, die nur Verhaltensmassnahmen vorschreiben könnten, welche ohnehin gelten.

E. 23

/ 24 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Vorliegend sind die drei Wohnungen altrechtlich (vorne E. 2) und werden durch das Neubauprojekt um 12.70, 29.40 bzw. 13.19 % erweitert (Baueingabe, act. C.1.17, «Nachweis Wohnungserweiterung»), was die Beschwerdeführenden nicht in Frage stellen. Art. 1 Abs. 2 ZWG ist damit eingehalten. Dass, wie die Beschwerdeführerinnen behaupten, das 1. und 2. OG je über eine Kochgelegenheit verfügen und damit pro Etage eine eigenständige Wohnung abgetrennt werden könnte, trifft nicht zu: Gemäss Plan «Grundrisse» ist nur im 1. OG eine Küche vorgesehen, nicht aber im 2. OG. Zudem wären nach der am 1. Oktober 2024 in Kraft getretenen Änderung von Art. 11 Abs. 2 ZWG, letzter Satz, im Rahmen der 30 % auch zusätzliche Wohnungen zulässig. 11. Die Beschwerde erweist sich damit insofern als begründet, als in die Baubewilligung eine Auflage betreffend Zugänglichkeit des Abstellraums im Erdgeschoss aufzunehmen ist (vorne E. 4.8.3). Im Übrigen ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorne E. 1.2). 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 und 2 sowie Art. 72 Abs. 2 VRG zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung zulasten der Beschwerdeführerinnen. Die teilweise Änderung der Baubewilligung rechtfertigt keine Abweichung von diesem Grundsatz, da es sich dabei um einen sehr untergeordneten Punkt handelt, der zudem keinen Einfluss auf irgendwelche nachbarlichen Interessen hat. Die

Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und unter Berücksichtigung der dortigen Beurteilungskriterien auf CHF 4'000.00 festgesetzt. 12. Die unterliegenden Beschwerdeführerinnen haben dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners hat eine Kostennote (act. D.19) und eine Leistungsübersicht (act. G.4) eingereicht, worin nebst Auslagen von CHF 98.20 ein Stundenaufwand von 33.6 h mit einem Stundenansatz von CHF 350.00 geltend gemacht wird. Während der geltend gemachte Aufwand und die Auslagen angemessen erscheinen, ist der Stundenansatz überhöht und praxisgemäss auf CHF 270.00 zu kürzen. Dies ergibt ein Honorar von CHF 9'072.00 zuzüglich Auslagen von CHF 98.20 und MWST von 8.1 % (CHF 742.80), total CHF 9'913.00. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 24

/ 24 Es wird erkannt:

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