

GR_GERICHTE ZF 2006 83 vom 19. Februar 2007

GR Gerichte, 2007-02-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF 2006 83](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF_2006_83)

FR: GR_GERICHTE ZF 2006 83 du 19 février 2007

IT: GR_GERICHTE ZF 2006 83 del 19 febbraio 2007

Regeste

bauliche Massnahmen (Stockwerkeigentum) | ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 8

November 2006, in Sachen der H., Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner, Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz, gegen die Beklagten und Berufungsklägerinnen, betreffend bauliche Massnahmen (Stockwerkeigentum), hat sich ergeben:

2 A.1. An der Hauptstrasse in A. befindet sich ein in Stockwerkeigentum aufgeteiltes Mehrfamilienhaus. Im Parterre befinden sich drei Geschäftsräume, in den Obergeschossen ein Büro und mehrere Wohnungen. Die Beklagten und Berufungsklägerinnen, F. und G., sind Eigentümerinnen der Stockwerkeigentumseinheit Nr. S 1 im Parterre mit einem Anteil von 375/1000 an der Stammparzelle 1, Hauptbuchblatt 2, Plan 3 im Grundbuch der Gemeinde A.. Zum Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums, im Jahre 1993, befand sich in dieser Stockwerkeigentumseinheit ein Coiffeursalonsalon. Heute wird darin die Bar "X." betrieben. Die Klägerin und Berufungsbeklagte ist Eigentümerin der angrenzenden Stockwerkeigentumseinheit Nr. S 2 mit einem Anteil von 230/1000 an der Stammparzelle. Ursprünglich befand sich in diesen Räumlichkeiten eine Apotheke, später wurde darin ein Laden mit 24-Stunden-Betrieb, das "Y.", heute der "Z.-Laden" betrieben. Der dritte Geschäftsraum im Parterre, in welchem sich die Buchhandlung befindet (Nr. S 3 mit einem Anteil von 180/1000), ist zu je 1/8 Miteigentum von F. und G. und zu 3/4 Miteigentum von H.. Die Stockwerkeigentumseinheiten Nr. S 4 (Büroräumlichkeiten, 64/1000) im 1. OG und Nr. S 5 (3-Zimmerwohnung, 71/1000) im 2. OG sind Alleineigentum von H.. Die 3 1/2-Zimmerwohnung im 3. OG (Nr. S 6, 80/1000) gehört je zur Hälfte F. und G.. 2.1. Zum Zeitpunkt der Begründung von Stockwerkeigentum verfügte jedes der drei Geschäfte im Parterre über einen eigenen Zutritt und war für Kundinnen und Kunden von der Hauptstrasse aus über eine kleine Aussentreppe von zwei Stufen erreichbar. Zu den Büros im 1. OG und den Wohnräumen im 2. OG gelangte und gelangt man noch heute ebenfalls von der Hauptstrasse her über eine kleine Aussentreppe und ein Treppenhaus, welches sich senkrecht durch das ganze Gebäude zieht. Der Eingang zum Treppenhaus befindet sich zwischen dem ehemaligen Coiffeurgeschäft und der ehemaligen Apotheke bzw. der Bar "X." und dem Z.-Laden (KB 1). 2.2. Im Herbst 2003 reichten die Berufungsklägerinnen ein Baubewilligungsgesuch für die Umnutzung der Ladenlokalitäten des ehemaligen Coiffeursalons

3 lons in die Bar "X." ein. Das damalige Baugesuch sah als Haupteingang für die Bar den bestehenden Zugang über die Hauptstrasse vor. 2.3. Im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens gab H. gegenüber F. und G. am 30. September 2003 die Erklärung ab, dass sie mit der Umnutzung des bestehenden Coiffeursalons an der Hauptstrasse, A., in eine Bar einverstanden sei und dem Bauvorhaben auf Stammparzelle 1 zustimme. 2.4. Nachdem gegen das Baugesuch mehrere Einsprachen eingegangen waren, erteilte die Baubewilligungsbehörde am 2. Dezember 2003 die Baubewilligung für die Umnutzung des Coiffeursalons in eine Bar. In teilweiser Gutheissung der Einsprachen wurde den Bauherrinnen in Ziff. 1b. folgende Auflage gemacht: "1.b Die als Notausgang beibehaltene Tür zum Verbindungsflur der neuen Bar und dem Geschäft "Y." hat vom Gang her verschlossen zu bleiben. Die Tür hat auch von der neuen Bar her nicht als allgemeiner Durchgang zum "X." zu dienen." In ihren Erwägungen (S. 6 lit. f) ging die Bewilligungsbehörde im Zusammenhang mit der Berechnung der erforderlichen Pflichtparkplätze davon aus, dass der Z.-Laden und die Bar als separate Geschäftsbetriebe zu betrachten seien. Es sei kein Durchbruch vom einen in den anderen Betrieb geplant. Die bestehende Tür zum Verbindungsflur werde als feuerpolizeilicher Notausgang genutzt. F. und G. wurde auferlegt, "dafür zu sorgen, dass sich diese Tür nicht von der Flurseite öffnen lässt, sondern nur als Notausgang konzipiert wird." 2.5. Gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Baubewilligungsbehörde vom 2. Dezember 2004 erhoben mehrere Parteien Rekurs an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Dieses hiess den Rekurs im Wesentlichen gut, weil das Umbauvorhaben nicht ausreichend auf seine Übereinstimmung mit dem eidgenössischen Lärmschutzrecht überprüft worden war, und wies die Sache zur erneuten Entscheidung an die Baubewilligungsbehörde zurück. 2.6. Mit Entscheid vom 16. November 2004 entschied die Baubewilligungsbehörde was folgt:

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