

Raumordnung und Umweltschutz

Planisaziun dal territori e protecziun da l'ambient

Pianificazione territoriale e protezione dell'ambiente

8 Besitzstandsgarantie und Gebäudeabstand.

- Qualifikation von Bauarbeiten als Umbaute, Erweiterung oder als Kombination von beidem (E.4.1).
- Besitzstandsgarantie: für kommunale Vorschriften, welche die in Art. 81 KRG geregelte Besitzstandsgarantie relativieren, besteht kein Raum; das Ermessen der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung der Besitzstandsgarantie ist beschränkt (E.4.3).
- Kriterien für die Anwendung der erweiterten Besitzstandsgarantie: Keine unzulässige Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit sowie umfassende Interessenabwägung; in casu Qualifikation der geplanten Erweiterung/Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes mit zusätzlicher Unterschreitung des Gebäudeabstandes über fünf Etagen als erhebliche Verstärkung der Abweichung von den geltenden Vorschriften (E.4.4-4.4.2).
- Voraussetzungen einer Ausnahmeregelung gemäss Art. 82 KRG: In casu Verneinung des Vorliegens von ausserordentlichen Verhältnissen und unverhältnismässiger Härte; die offenkundige Verschlechterung der wohnhygienischen Situation verletzt sowohl überwiegende öffentliche als auch private Interessen (E.4.5-4.5.3).

Garanzia dello stato di proprietà e distanza tra edifici.

- Qualificazione dei lavori edili come trasformazione, ampliamento o una combinazione di entrambi (consid. 4.1).
- Garanzia dello stato di proprietà: non vi è spazio per norme comunali che relativizzino la garanzia dello stato di proprietà disciplinata dall'art. 81 LPTC; il potere discrezionale dell'autorità edilizia comunale nell'applicazione della garanzia dello stato di proprietà è limitato (consid. 4.3).
- Criteri per l'applicazione della garanzia estesa dello stato di proprietà: nessun aggravamento inammissibile dell'illiceità già esistente e ponderazione degli interessi esauriente; nel caso in esame, qualificazione del pianificato ampliamento/sopraelevazione di un edificio non conforme alle norme di distanza, prevedente un ulteriore riduzione su cinque piani della distanza tra edifici, come notevole rafforzamento della divergenza dalle norme vigenti (consid. 4.4-4.4.2).
- Presupposti per un regime d'eccezione ai sensi dell'art. 82 LPTC: in casu negazione dell'esistenza di circostanze eccezionali e di rigore sproporzionato; il manifesto peggioramento della situazione igienico-sanitaria lede sia

gli interessi pubblici preponderanti che gli interessi privati (consid. 4.5-4.5.3).

Aus den Erwägungen:

3. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung der Vorschriften zur Gebäudelänge, zum Gebäudeabstand und zur Architektur und Gestaltung des Bauprojekts. Materiell streitig ist jedoch in erster Linie, ob die Baubehörde H._____ das geplante Umbau- und Erweiterungsprojekt der Beschwerdegegnerin 2 in zulässiger Weise im Rahmen der erweiterten Besitzstandsgarantie bewilligt und die Einsprache der Beschwerdeführerin abgewiesen hat.

3.1. Im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid stellt sich die Beschwerdegegnerin 1 auf den Standpunkt, es handle sich bei den beiden Bauten "E._____" und "Hotel C._____" um zwei eigenständige Gebäude, was auch aus dem Katasterplan der amtlichen Vermessung hervorgehe. Optisch geprägt werde die Bebauung trotz der Überdachung im EG durch die beiden eigenständigen Bauten. Das geplante Bauvorhaben führe nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 45 m (Art. 86 Abs. 4 und Art. 90 Abs. 1 BauG). Lediglich die Bestandesbauten, so das EG, würden die zulässige Gebäudelänge überschreiten. Für diese würde die Besitzstandsgarantie nach Art. 20 BauG gelten. Bestehende Bauten und Anlagen dürften unter dem Titel der Besitzstandsgarantie laut Art. 24 Abs. 2 BauG erhöht werden, wenn die in der betreffenden Zone vorgeschriebene Gebäudehöhe nicht überschritten werde. Vorliegend halte der zu verlängernde Gebäudeteil die vorgeschriebene Gebäudelänge ohnehin ein. Zum Gebäudeabstand wird festgehalten, dass zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück der doppelte Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten sei. In der L._____ Dorfzone gelte ein kleiner Grenzabstand von 4 m gemäss Art. 86 Abs. 4 BauG, somit sei ein Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten. Wie bereits das bestehende EG unterschreite auch die geplante Aufstockung den Gebäudeabstand zum Gebäude "E._____". Damit würde der Gebäudeabstand gegenüber heute gar nicht zusätzlich unterschritten, zumal gemäss Art. 24 Abs. 2 BauG unter dem Titel der Besitzstandsgarantie bestehende Bauten und Anlagen erhöht werden dürften. Es stünden auch keine öffentlichen Interessen gegen die Zusprechung eines geringeren Gebäudeabstands entgegen. Die Umgebung des Hotels C._____ sei geprägt von hohen, länglichen Bauten und das Projekt füge sich bestens in die Umgebung ein. Das Bauvorhaben stehe mit den Gestaltungsbestimmungen von Art. 26 BauG und Art. 73 KRG im Einklang.

3.2. Das Baugrundstück Z.1._____ der Beschwerdegegnerin 2 befindet sich in der L._____ Dorfzone (L._____; siehe: https://geogr.F._____ [besucht am 18. Juni 2025]). Gemäss Art. 78 des Baugesetzes der Gemeinde H._____ (BauG) ist die

L._____ Dorfzone für Wohnbauten und Arbeitsstätten, eingeschlossen gastgewerbliche Betriebe bestimmt. Die bestehende und die geplante Nutzung erweisen sich somit als zonenkonform. Die maximale Gebäudelänge beträgt nach Zonenschema in Art. 86 Abs. 4 BauG 45 m, die maximal zulässige Gebäudehöhe 15.5 m, der minimale kleine Grenzabstand 4 m und der minimale grosse Grenzabstand 7 m. Zwischen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück (ohne An- und Nebenbauten gemäss Abs. 1) ist der doppelte (kleine) Grenzabstand als Gebäudeabstand einzuhalten, vorliegend also 8 m (Art. 86 Abs. 4 BauG und Art. 91 Abs. 4 BauG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 und 2 KRG [BR 801.100]).

3.3. Unbestritten ist vorliegend, dass die Bestandesbauten Assek. Nrn. I._____ und J._____ (zusammen Hotel C._____) im Erdgeschoss die gemäss geltendem Recht zulässige Gebäudelänge überschreiten. Ebenso unbestritten ist, dass bereits heute das bestehende Erdgeschoss des Hotels C._____ den Gebäudeabstand zum Gebäude E._____, Assek.-Nr. K._____, unterschreitet (Nordostfassade und nördlicher Teil der Nordwestfassade des Hotels C._____ zur E._____; act. C.3 und C.4). Gemäss Beschwerdeführerin würde der Gebäudeabstand mit dem Bauvorhaben zusätzlich unterschritten und noch ca. 3 m betragen. Die Bauherrschaft präziserte diesen Gebäudeabstand in der Duplik auf 3.17 m.

4.1. Das Baugesuch wurde unter dem Titel "Umbau und Erweiterung Hotel" eingereicht. Umbauten sind Vorkehren, welche dazu dienen, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger oder anders zu nutzen, z.B. durch die Beseitigung von Trennwänden. Eine Erweiterung bringt eine Vergrösserung des bestehenden Bauvolumens mit sich. Dazu können die Erstellung von An- und Aufbauten gehören (ZAUGG, LUDWIG, in: Ludwig [Hrsg.], Baugesetz des Kantons Bern: Kommentar, Band I, 5. Aufl. 2024, Art. 3 Rz. 3 m.w.H.). Die Bauherrschaft beabsichtigt im Erdgeschoss den Rück- und Wiederaufbau des Eingangsbereichs mit Rezeption, Büro, Toilettenanlage, Lager- und Abstellräumen. Aus den Plänen ist dabei ersichtlich, dass für die Toilettenanlage sowie für die Lager- und Abstellräume Fassadenwände beseitigt und das Gebäudevolumen zusätzlich in nordöstlicher Richtung erweitert bzw. vergrössert werden soll (act. C.3, Erdgeschoss Grundriss). Im EG liegt somit eine Kombination von Umbaute und Erweiterung vor. Im 1. bis 4. Obergeschoss (OG) soll, aufbauend auf dem erweiterten EG, eine Aufstockung mit je vier zusätzlichen Hotelzimmern und im 1. OG eine Verschiebung des Technikraums erfolgen (act. C.3). Aus den Grundriss-, Fassaden- und Schnittplänen ist ersichtlich, dass der bisher bestehende vordere, nordwestliche Kubus des Hotels C._____ vom 1. bis 4. OG mit der Erstellung von 16 zusätzlichen Hotelzimmern praktisch verdoppelt werden soll (act. C.3, C.4, Nordwestfassade, Grundriss). Für die geplante Erweiterung wurden mit Vertrag vom 5. Januar 2024 602.54 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche vom Grund-

stück Z.3._____ auf das Baugrundstück Z.1._____ übertragen, nachdem bereits für die Realisierung des Bauvorhabens 589/18 sämtliche auf Parzelle Z.1._____ zur Verfügung stehende BGF und der entsprechende Hotelbonus von 25% konsumiert und mit Baubewilligung vom 22. Oktober 2018 bewilligt worden waren (act. C.12c und d sowie angefochtener Bau- und Einspracheentscheid Ziff. II. 8, S. 5 f., act. B.3). Die im 1. bis 4. OG vorgesehenen Bauarbeiten sind nach Auffassung des Gerichts – im Gegensatz zum EG – nicht als Abbruch und Wiederaufbau zu qualifizieren, sondern klar als Erweiterung zu werten. Das führt wiederum dazu, dass gesamthaft betrachtet die Erweiterung der bestehenden Baute überwiegt. Weiter ist nach Auffassung des Gerichts von zwei eigenständigen Gebäuden auszugehen, auch wenn diese im EG durch eine offene Überdachung (gedeckter Durchgang) mindestens teilweise miteinander verbunden sind.

4.2. Gemäss Art. 81 Abs. 1 KRG (BR 801.100) dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, erhalten und erneuert werden. Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung geändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Art. 81 Abs. 2 KRG). Die Besitzstandsgarantie schützt den Besitzstand, d.h. die unter früherem, heute nicht mehr in Kraft stehendem Recht erworbenen Rechtspositionen (GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. Aufl. 2021, S. 264; vgl. auch FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl. 2024, Bd. 1, Ziff. 8.3.3.1, S. 576; ZIMMERMANN, Die Besitzstandsgarantie im öffentlichen Recht, 2023, Rz. 21). Die in Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG normierte Besitzstandsgarantie ist eine erweiterte; zulässig ist nach Abs. 2 nicht nur der blosse Bestandesschutz, sondern in gewissem Umfang auch Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 83 und 86 vom 26. Juni 2024 E.4.3). Art. 81 KRG ist auf rechtmässig bestehende Bauten und Anlagen anwendbar, die aufgrund einer Rechtsänderung rechtswidrig geworden sind (Urteil des Verwaltungsgerichts R 23 83 und 86 vom 26. Juni 2024 E.4.2 m.w.H.). Die Anwendbarkeit der erweiterten Besitzstandsgarantie setzt gemäss Art. 81 Abs. 2 KRG zusätzlich voraus, dass die bestehende Rechtswidrigkeit nicht durch das Bauvorhaben verstärkt wird (wie z.B. im Falle einer neubauähnlichen Umgestaltung) und dass keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_317/2019 vom 17. März 2020, E.5.3).

4.3. Art. 81 KRG stellt eine kantonale Bauvorschrift dar. Sie dient dazu, die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone verbindlich und einheitlich auf kantonaler Ebene zu regeln (Botschaft der Regierung an den Grossen

Rat zur KRG-Revision, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 352 f. [fortan Botschaft]; Arbeitshilfe zum KRG des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, Stand 1. Dezember 2010, S. 80 Vorbemerkung [fortan Arbeitshilfe]; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 83 und 86 vom 26. Juni 2024 E.4.4). Insofern bleibt für kommunale Vorschriften, welche die in Art. 81 KRG geregelte Besitzstandsgarantie relativieren, kein Raum. Von der Vereinheitlichung ausgenommen und somit einer kommunalen Regelung zugänglich ist lediglich – gemäss ausdrücklichem Vorbehalt in Art. 81 Abs. 3 KRG – das Hofstattrecht. Nach Auffassung des Obergerichts ist das Ermessen der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung der Besitzstandsgarantie beschränkt, da die einheitliche Anwendung von Art. 81 KRG höher zu gewichtet ist. Diese Einschränkung entspricht dem Willen des Gesetzgebers, der bei der Kodifizierung der Besitzstandsgarantie auf kantonaler Ebene zwecks Vereinfachung für die Rechtsanwendung sowie Entlastung der kommunalen Baugesetze eine einheitliche kantonale Regelung schaffen wollte (vgl. Botschaft, S. 353). Wie in der Arbeitshilfe zum KRG festgehalten, ist dabei vor allem die Trennlinie zwischen den (noch zulässigen) Umbauten resp. angemessenen Erweiterungen und der (nicht mehr zulässigen) neubauähnlichen Umgestaltung, sowie auch die Frage, wann bei einem Um- oder Erweiterungsbau von einer Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit gesprochen werden kann, von grosser Bedeutung. Eine solche dürfte im Allgemeinen dann vorliegen, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das die verletzte Norm schützen soll, durch den Um- oder Erweiterungsbau stärker beeinträchtigt würde (Arbeitshilfe, S. 80 f.).

4.4. Aus Art. 81 KRG ergeben sich zwei Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen, um die Rechtswohltat der erweiterten Besitzstandsgarantie in Anspruch nehmen zu können – vorausgesetzt, die Baute war unter dem alten Recht gesetzeskonform, wovon vorliegend auszugehen ist. Einerseits gilt das Gebot der sinnvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Bausubstanz, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird. Auf der anderen Seite dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen vorliegen. Diese Kriterien gilt es in der Folge vertieft zu erörtern und zu prüfen.

4.4.1. Mangels umfassenderer kantonaler Rechtsprechung und der gesetzgeberisch gewollten Konkretisierung durch die Praxis (vgl. Botschaft, S. 353) ist zur Auslegung der unzulässigen Verstärkung der Rechtswidrigkeit die Rechtsprechung anderer Kantone heranzuziehen, die ebenfalls in ihrer Bauordnung eine erweiterte Besitzstandsgarantie vorsehen. Laut Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt im Sinne des Zürcher Bau- und Planungsrechts eine weitergehende Abweichung vor, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird, also z.B. die bereits überschrittene Bauhöhe noch einmal erhöht würde (statt vieler: Urteile des Bundes-

gerichts 1C_5/2016, 1C_9/2016 vom 18. Mai 2016 E.4, 1C_326/2008 vom 29. Oktober 2008 E.2.2, 1C_198/2007 vom 21. Dezember 2007 E.4.1). In der Zürcher Lehre wird das Vorliegen einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften bejaht, wenn eine bereits bestehende Baurechtswidrigkeit einer Baute verstärkt wird, indem bspw. ein bereits unterschrittener Abstand zusätzlich oder durch einen seitlichen Anbau neu oder weitergehend unterschritten oder die schon überschrittene Baumasse oder Geschosszahl zusätzlich erhöht wird. Dagegen stellt eine Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes keine zusätzliche Abstandsunterschreitung, sondern – im Lichte der durch die Abstandsvorschriften geschützten wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Interessen – bloss eine Verschlechterung dar. Dies ist grundsätzlich zulässig, allerdings ist dann in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob die Gebäudeidentität noch gewahrt ist und ob dem Vorhaben nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ a.a.O., Ziff. 8.3.3.3, S. 582 f. und Ziff. 8.3.3.6, S. 586 ff.). Das zürcherische Verwaltungsgericht hat solche Aufstockungen verschiedentlich zugelassen (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2020.00279 vom 12. November 2020 E.4; VB.2004.00425 vom 26. Januar 2005 E.3 [im konkreten Fall waren jedoch die nachbarlichen Interessen überwiegend]). Nach der St. Galler Praxis liegt eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in einem noch stärkeren Ausmass verletzt wird, z.B. wenn ein bereits unterschrittener Grenzabstand noch weiter unterschritten wird (Urteil des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2007/10 vom 11. Juni 2007 E.3.2). Anhand der beiden Kriterien Schwere der Verletzung des Schutzzweckes der Vorschrift und Ausmass, in welchem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll, beurteilt sich nach der St. Galler Rechtspraxis, wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit lediglich dann, wenn weder der Schutzzweck der Vorschrift erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit den weiteren Gebäuden als bedeutsam bezeichnet werden muss (Urteile des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2010/265 vom 3. Mai 2011 E.3.2; B 2010/106 vom 26. Januar 2011, B 2007/10 vom 11. Juni 2007 E.3.2; SGGVP 2011 Nr. 18). Im Kanton Luzern erfasst die erweiterte Besitzstandsgarantie auch Umbauten und Erweiterungen neubauähnlichen Charakters (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 235 vom 5. April 2018 E.6.3.2; LGVE 2015 IV Nr. 15 E.3.4 m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 83 und 86 vom 26. Juni 2024 E.4.6.2 m.w.H.).

4.4.2. Gemäss übereinstimmender Aussagen aller Beteiligten wird der Gebäudeabstand zwischen dem Hotel C._____, Gebäude Assek. Nr. J._____ und der E._____, Gebäude Assek. Nr. K._____ im Erdgeschoss bereits heute unterschritten (siehe auch: https://geogr.F._____ [besucht am 18. Juni 2025]). Die Aussage der Be-

schwerdegegnerin 2, wonach der Gebäudeabstand noch 3.17 m betragen werde (siehe Ziff. 3.3 hiervor), wie auch die Planbeilagen bestätigen, dass der Gebäudeabstand von bisher 4 bis 5 m im EG und insbesondere in den auf dem EG aufgebauten (=erweiterten) neuen OG 1 bis 4 zusätzlich unterschritten wird (Nordostfassade und Ecke Nordostfassade/Nordwestfassade zu Gebäude E. _____). In Anbetracht des gesetzlich geltenden minimalen Gebäudeabstandes von 8 m ist diese gesamthafte Unterschreitung auf bis zu 3.17 m nicht mehr als minimal oder unwesentlich zu qualifizieren. Vorliegend erfolgt durch die geplante Erweiterung des Baukörpers nicht nur eine Aufstockung eines abstandswidrigen Gebäudes, sondern eine zusätzliche Unterschreitung des Gebäudeabstandes über 5 Etagen (EG plus 1. bis 4. OG). Damit wird die Abweichung von den geltenden Vorschriften erheblich verstärkt und stellt im Lichte der durch die Abstandsvorschriften geschützten wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Interessen nicht mehr bloss eine Verschlechterung dar. Die Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes erfüllt damit mindestens ein Kriterium der Voraussetzungen der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 81 KRG nicht.

4.5. Wird das zulässige Erweiterungsmass überschritten, besteht gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG die Möglichkeit, mit einer Ausnahmegewilligung neue oder weitergehende Abweichungen von einzelnen Bau- und Zonenvorschriften zuzulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeutet und wenn dadurch keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen verletzt werden. Art. 24 Abs. 3 BauG sieht vor, dass die Baubehörde bezüglich der bei Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes bestehenden gewerblichen und gastgewerblichen Bauten weitergehende Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil und Gebäudevolumen bewilligen kann, wenn dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt und die Nachbarn nicht erheblich benachteiligt werden. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die von der Beschwerdegegnerin 1 herangezogene Ausnahmebestimmung von Art. 24 Abs. 2 i.V.m. Art. 21 oder 22 BauG nicht greift, da – wie die Beschwerdeführerin zu Recht festhält – vorliegend einerseits kein Anwendungsfall des Hofstattrechts gegeben ist (Art. 21 BauG) und andererseits die Erweiterung des Gebäudes über vier zusätzliche Stockwerke mit 16 neuen Hotelzimmern den teilweisen Abbruch und Wiederaufbau des EGs bei weitem überwiegen (Art. 22 BauG; siehe Ausführungen unter Ziff. 4.1 hiervor). Auch liegen offensichtlich keine minimalen Abweichungen vom Bauprofil wie z.B. Begradigung von Fassaden und dergleichen unter Wahrung des bisher sichtbaren Gebäudevolumens vor (Art. 22 Abs. 2 BauG). Gemäss Baugesuchsplänen ist, nebst der Verschiebung der Fassade wand im EG um ca. 3 m, vom 1. bis 4. OG eine Verschiebung bzw. ein Neuaufbau/Anbau an der Nordost-Fassade um über 16 m bzw. um 50 % Richtung Nordosten, inklusive entsprechender Erweiterung der ganzen Hotelfläche geplant (act. C.3 und 4). Die

Baubewilligungsbehörde ging somit bei der Beurteilung des Baugesuchs von falschen gesetzlichen Grundlagen aus.

4.5.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt es, bei der Überprüfung kommunaler Bauentscheide den Beurteilungs- und Ermessensspielraum der Behörden zu beachten. Nach Massgabe der Gemeindeautonomie im Raumplanungs- und Baurecht hat sich die Rechtsmittelinstanz eine gewisse Zurückhaltung bei der (Angemessenheits-)Überprüfung eines angefochtenen Entscheids aufzuerlegen. Andererseits darf die Rechtsmittelbehörde auch nicht erst dann tätig werden, wenn die vorinstanzliche Beurteilung unhaltbar bzw. willkürlich ist. So hat die kantonale Rechtsmittelbehörde auch kommunale Entscheide, die in einem Sachbereich mit (relativ) erheblichem kommunalem Beurteilungsspielraum gefällt wurden, daraufhin zu überprüfen, ob sie übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen angemessen berücksichtigen, die Entscheide gegen übergeordnetes Recht verstossen, in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffs grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. statt vieler BGE 146 II 367 E.3.1.4, 145 I 52 E.3.6, Urteil des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E.6.4 je m.w.H.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 37 vom 6. Februar 2024 E.3.2 m.w.H.). Der Baubewilligungsbehörde steht vorliegend bei der Erteilung einer Ausnahmebewilligung ein Ermessensspielraum zu, den das Obergericht zu beachten hat. Eine Ausnahmebewilligung darf aber nicht leichtfertig und nur unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erteilt werden. Bei der Abwägung der gemäss Art. 82 Abs. 1 KRG und Art. 24 Abs. 3 BauG im Spiel stehenden Interessen der Bauherrschaft, der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit hat die Baubewilligungsbehörde alle durch das Bauprojekt berührten privaten nachbarlichen und öffentlichen Interessen einzubeziehen und gegeneinander abzuwägen, mithin eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., Ziff. 8.3.3.4, S. 585 m.w.H.; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2020.00279 vom 12. November 2020 E.4, VB.2004.00425 vom 26. Januar 2005 E.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_56/2021 E.4.2).

4.5.2. Die geplante Erweiterung/Aufstockung um vier Etagen weicht vom Baukörper der bisherigen Baute erheblich ab (vgl. Ausführungen unter Ziff. 4.1 hier vor). Selbst wenn die Aufstockung für sich allein betrachtet die heute geltenden gesetzlichen Regeln betreffend Ausnützungsziffer (inkl. Ausnützungstransfer), Gebäudelänge und Höhe einhält – was vorliegend offengelassen werden kann –, entsteht durch die Aufstockung des Hotels C._____ kombiniert mit der erheblichen zusätzlichen

Unterschreitung des Gebäudeabstandes eine praktisch geschlossene Gebäudewand mit dem Nachbargebäude E. _____. Die nachbarlichen Interessen der Beschwerdeführerin, deren Grundstück Z.2. _____ unmittelbar hinter, d.h. in südöstlicher Richtung des Baugrundstückes Z.1. _____ gelegen ist, sind durch dieses äussere Erscheinungsbild unmittelbar tangiert. Auch wenn die Grenz- und Gebäudeabstände allein durch den Erweiterungsaufbau in diese Richtung nicht verletzt werden, erleidet die Beschwerdeführerin eine direkte Verschlechterung der Besonnungs-, Belichtungs- und Aussichtsverhältnisse (vgl. Foto mit Bauprofilen in der Beschwerde vom 5. April 2024 act. A.1 Rz. 8 S. 4). Dabei spielt es keine Rolle, dass die Wohnungen der Beschwerdeführerin auf der Nachbarparzelle Z.2. _____ nicht nur auf die Seite des Erweiterungsbaus ausgerichtet sind und die Sicht gegen Südwesten nicht beeinträchtigt wird. Die Hauptausrichtung ihrer Wohnungen liegt gegen den geplanten Erweiterungsbau. Selbst unter Berücksichtigung, dass grundsätzlich kein Recht auf Aussicht besteht und eine gewisse Verdichtung in den Baugebieten anzustreben ist, liegt es nicht nur im nachbarlichen, sondern auch im öffentlichen Interesse, dass eine derart offenkundige Verschlechterung der wohnhygienischen Situation beim Haus der Beschwerdeführerin (Grundstück Z.2. _____, Assek.-Nr. J. _____) nicht eintritt (vgl. betreffend Aussicht auch Urteil des Bundesgerichts 1C_56/2021 vom 23. September 2022 E.4.2.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2020.00279 vom 12. November 2020 E.4.6). Gerade die Verhinderung eines solchen Resultats ist Sinn und Zweck der Vorschriften zu Gebäudelängen und -abständen. Ein Blick in den Zonenplan von H. _____ sowie in das Bauzonenschema gemäss Art. 86 Abs. 4 BauG zeigt sodann, dass im in der L. _____ Zone gelegenen Quartier G. _____ zwar lange (bis max. 45 m) und hohe (bis max. 15 m) Gebäude üblich sind, jedoch im gesamten Quartier die Gebäudeabstände nirgends so tief (und unterschritten) und Durchblicke überall in grösserem Mass gegeben sind. Somit ist die Auffassung der Beschwerdegegnerin 1, wonach der Zusprechung eines geringeren Gebäudeabstandes vorliegend keine öffentlichen Interessen gegenüberstünden, nicht haltbar. Diese sind im Gegenteil erheblich tangiert.

4.5.3. Den Interessen der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit steht sodann das Bedürfnis der Beschwerdeführerin gegenüber, ihren Hotelbetrieb sinnvoll weiterzuentwickeln und entsprechend auszubauen. Hierzu ist festzuhalten, dass mit dem bestehenden Betrieb in zwei Häusern (Hotel C. _____ und E. _____) die Ausnutzung inkl. Hotelbonus auf der Parzelle Z.1. _____ bereits voll ausgeschöpft ist (vgl. die Ausführungen unter Ziff. 4.1 hiervor, act. C.12c und d sowie angefochtener Bau- und Einspracheentscheid Ziff. II. 8, S. 5 f.). Die Erweiterung ist somit nur möglich unter zusätzlicher Bewilligung eines Nutzungstransfers von 602.54 m² Bruttogeschossfläche vom ebenfalls im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2 stehenden Grundstück Z.3. _____. Das Interesse der Bauherrschaft, ihr bereits vollständig ausgenutztes Grundstück noch

weiter baulich nutzen zu können, vermag unter den gegebenen Umständen allerdings nicht gegen die gewichtigen öffentlichen und privaten Interessen der Nachbarschaft und Beschwerdeführerin anzukommen und hat hinter diesen zurückzutreten. Es liegen keine ausserordentlichen Verhältnisse vor und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (Gebäudeabstände) bedeuten keine unverhältnismässige Härte für die Beschwerdegegnerin 2. Damit hält die von der Beschwerdegegnerin 1 erteilte Baubewilligung inklusive Ausnahmegewilligung für die weitere Unterschreitung des Gebäudeabstandes überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen nicht stand.

VR3 24 38

Urteil vom 19. Juni 2025