

# GR\_GERICHTE R 2023 43 vom 3. April 2024

GR Gerichte, 2024-04-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2023\\_43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_43)

FR: GR\_GERICHTE R 2023 43 du 3 avril 2024

IT: GR\_GERICHTE R 2023 43 del 3 aprile 2024

## Regeste

Baubescheid / Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

A.\_\_\_\_\_ ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 13153 an der G.\_\_\_\_\_ in H.\_\_\_\_\_, welche sich in der Dorfzone (DZ) befindet. Mit Verfügung der Geschäftsleitung der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ vom 18. Januar 2017 wurde ihr die Baubewilligung für die – ursprünglich projektierte – Renovation des Wohnhauses auf der besagten Parzelle mit Einbau einer Luft/Wasser-Wärmepumpe erteilt.

### E. 2

Die Baubewilligung wurde aufgrund von Verzögerungen – unter anderem infolge Einsturzes der baufälligen Mauern des Altbaus – am 6. März 2018 bis 31. Dezember 2018 verlängert.

### E. 2.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins gestellt (vgl. Replik, S. 5). Nach Auffassung des Gerichts kann darauf im Einklang mit Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG verzichtet werden. Einerseits ergibt sich der rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten (vgl. dazu insbesondere: Akten der Beschwerdegegnerin [Bg'in-act.] 3 Fotos im Anhang; Akten des Beschwerdegegners 2 [Bg 2-act.] E1 Fotos im Anhang; sowie braunes Couvert der Beschwerdegegnerin mit "Bauunterlagen" und Couvert mit "Div.Korrespondenz; Entscheide etc. mit Historie"; überdies Gerichtsbeilagen mit Auszug "Geodatendrehscheibe Graubünden" betreffend Lage, Form, Überbauung Parz. 13152, 13153, 13154, 13158, 13159 und 13188 im Innenbereich zur Kurve der Kantonsstrasse; GeoGR Eigentümerabfrage plus vier Fotos 'schwarz-weiss' Google Maps - Street View) und es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte. Andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten, die sich anhand der eingereichten Planunterlagen, dem konkret massgebenden kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG; BR 801.100), dem kommunalen Baugesetz der Beschwerdegegnerin (BauG) und der Rechtsprechung zu den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes bei behördlichen Wiederherstellungsmassnahmen zuverlässig und abschliessend beantworten lassen. Der Antrag auf die Erhebung weiterer Beweismittel –

- 15 - wozu auch der Augenschein zählt – erweist sich demnach zur Sachverhaltsermittlung und Fallbeurteilung nicht notwendig, was zur Abweisung des in der Replik gestellten

Verfahrensantrags führt. Das Gericht verzichtet in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung einer Ortsbegehung (vgl. BGE 141 I 60 E.3.3, 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3; Urteil des Bundesgerichts 1C\_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.1.4).

### **E. 2.2**

Zum Einwand der Verletzung des rechtlichen Gehörs sei nur festgehalten, dass sich die Beschwerdeführerin im Laufe des Verfahrens zu allen fallrelevanten Dokumenten äussern konnte und ihre diesbezügliche Kritik daher klar unbegründet und in der Sache selbst rein appellatorischer Natur ist. 3. Materiell ist vorliegend strittig und zu prüfen, ob die erstellte Baute einen vorschriftswidrigen Zustand im Sinne von Art. 94 Abs. 1 KRG darstellt und die Wiederherstellungsverfügung rechtmässig erfolgt ist. Gesetzeswidrige Zustände hat die zuständige Behörde durch Anordnungen zu beseitigen.

### **E. 3**

Mit Schreiben vom 17. Mai 2019 forderte die Geschäftsleitung der Gemeinde B. \_\_\_\_\_ aufgrund der Feststellung, dass die Verlängerung unbenutzt abgelaufen und die Baubewilligung nunmehr erloschen sei, die Bauherrin auf, wegen des baufälligen Zustandes Sicherungsmassnahmen zu treffen. Gemäss Meldekarte vom 20. Mai 2019 haben die Bauarbeiten am 30. November 2018 ihren Anfang genommen. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2019 forderte das Bauamt die Bauherrin auf, die Baustelle unverzüglich wintersicher auszugestalten sowie diese von einem ausgewiesenen Statiker prüfen zu lassen.

#### **E. 3.1**

Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung genügt für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung allerdings noch nicht. Laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zuwiderläuft. Dazu gehören besonders die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) festgeschriebenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes (so Urteil des Bundesgerichts 1C\_400/2021 vom 7. Juli 2023 E.3.1; BGE 136 II 359 E.6). Die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die

- 16 - Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II

#### **E. 3.2**

Im konkreten Fall gilt es unter dem Aspekt der "Wiederherstellung rechtskonformer Zustände" vorab festzuhalten, dass die Beseitigung baurechtswidriger Neubauten in einer Bauzone (hier: Dorfzone [DZ]) grundsätzlich von sehr hohem öffentlichen Interesse ist und daher umgekehrt kaum private Einzelinteressen denkbar sind, die unter dem Blickwinkel der Rechtsgleichheit oder der Rechtssicherheit für alle Bauwilligen überwiegen könnten. Unter dem Aspekt des "Vertrauensschutzes" ist hier von Bedeutung, dass die Abweichungen vom Erlaubten im konkreten Fall keineswegs unbedeutend sind. Dies sei an folgenden vier Fotos bzw. Plänen dargestellt:

- 17 -

Ursprünglicher Altbau (Südansicht)

Rohbau (Nordansicht)

- 18 - Gelb: Dachform und Giebelhöhe Altbau im Vergleich zum Neubau Rot: Situation vor Gebäudeabbruch / Blau: Aussenkante Rohbau

### **E. 3.3**

Das Hofstattrecht als kodifizierte Ausnahmegewilligung (Urteil des Verwaltungsgerichts R 21 112 vom 5. September 2023 E.6.1.4) nach Art. 81 Abs. 3 KRG kann nur in Anspruch genommen werden, wenn im Rahmen des ursprünglichen Umfangs gebaut wird, mit Ausnahme der zulässigen Abweichungen um die Konstruktionsstärke der Isolation (Art. 82 Abs. 2 KRG). Art. 81 Abs. 3 KRG erlaubt den Gemeinden, das

- 19 - Hofstattrecht in ihrem Baugesetz für zulässig zu erklären, wovon die Beschwerdegegnerin resp. die im Jahre 2014 eingemeindete Beschwerdegegnerin in ihrem (bis am 17. September 2019 gültigen) Baugesetz Gebrauch gemacht hat. Die massgebende Bestimmung im kommunalen BauG lautete damals wie folgt: Art. 12 Hofstattrecht (BauG/Beschwerdegegnerin) 1 Bestehende Bauten, die durch Elementarschäden zerstört oder mit Bewilligung abgebrochen werden, dürfen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über Grenzabstände, Gebäudehöhen und Ausnützung mindestens im bisherigen Umfang wiederhergestellt werden. Bezüglich Grundriss, Dachform und Gebäudehöhe sind Abweichungen im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig, sofern sich die Baute gestalterisch gut in die umgebenden Strukturen einfügt und keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Die Baukommission kann ein Modell mit den umliegenden Bauten verlangen. Bei Volumenvergrösserungen ist eine positive Beurteilung des Gestaltungsberaters zwingend. 2 Bei Bauvorhaben im Hofstattrecht ist vor dem Abbruch oder spätestens innert sechs Monaten nach Zerstörung durch Elementarschaden im Einvernehmen mit der Baubehörde das genaue Ausmass festzuhalten. Das Gesuch für den Neubau muss innert sechs Jahren eingereicht werden. 3 Zweckänderungen sind im Rahmen der Zonenvorschriften zulässig. Nachbarlichen Interessen ist nach Möglichkeit Rechnung zu tragen. Besondere Zonenbestimmungen betreffend Ersatzbauten, Gefahrenzonen, Schutzanordnungen des Generellen Gestaltungsplans, Baulinien und Baugestaltungslinien sowie Abstandsvorschriften gegenüber Kantonsstrassengehen dem Hofstattrecht vor. Bei Zweckänderungen im Hofstattrecht sind die kommunalen Bauvorschriften gemäss Kapitel IV einzuhalten.

### **E. 3.4**

Die Nachfolgebestimmung (gültig ab 18. September 2019) im Baugesetz der mit der Beschwerdegegnerin fusionierten Gemeinde B. \_\_\_\_\_ lautet: Art. 16 Besitzstand im Bereich der Bauzonen (neues BauG/Gemeinde B. \_\_\_\_\_) 1 Für Erhalt und Erneuerung sowie Umbau, massvolle Erweiterung und Nutzungsänderung von rechtmässig erstellten Bauten, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, gelten die Vorschriften des KRG. 2 Werden Bauten und Anlagen gemäss Abs.1 durch höhere Gewalt zerstört oder freiwillig abgebrochen, dürfen sie ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die maximale Ausnützungsziffer, die Gebäudeabmessungen sowie die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wiederaufgebaut werden. Anpassungen an die in der betreffenden Zone vorgesehenen Nutzungsart sind zulässig. Soweit eine minimale

Ausnutzungsziffer gilt, ist diese einzuhalten.

- 20 - 3 Die Baubehörde kann beim Wiederaufbau minimale Abweichungen vom bestehenden Grundriss und Gebäudeprofil gestatten, wenn damit eine bessere Überbauung und Gestaltung erreicht wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. 4 Bauten und Anlagen gemäss Abs.1 dürfen in horizontaler und vertikaler Hinsicht in der Masse erweitert werden, als die erweiterten Gebäudeteile die gesetzlichen Vorgaben einhalten. Bei Parzellen, auf denen die zulässige Ausnutzungsziffer (AZ) bereits überschritten ist, ist eine Erweiterung der anrechenbaren Geschossfläche insoweit zulässig, als die gesamte fehlende Nutzung durch Nutzungsübertragungen ab einer Drittparzelle beschafft wird. 5 Ein Anspruch auf Wiederaufbau besteht nur, sofern die relevanten Masse der bestehenden Baute vor dem Abbruch beziehungsweise binnen zwei Jahren seit der Zerstörung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Pläne festgehalten wurden und der Wiederaufbau innerhalb von drei Jahren seit der Zerstörung beziehungsweise dem Abbruch erfolgt. Die vorerwähnten Pläne sind bei der Gemeinde zu deponieren. Die Überreste vom zerstörten Gebäude sind innerhalb eines Jahres seit dem Ereignis zu beseitigen. 6 Die Besitzstandsregelung gilt nur insoweit, als das übergeordnete Recht, die Grundordnung, die Areal- und Quartierpläne sowie Baulinien nichts Gegenteiliges bestimmen.

### **E. 3.5**

Wie ein Blick auf die eingereichten Planunterlagen sofort zeigt (vorne Abbildung 'Rot: Situation vor Gebäudeabbruch/Blau: Aussenkante Rohbau') liegt bereits die Südfassade des Rohbaus offensichtlich ausserhalb der ursprünglichen Gebäudeabmessung und der Abstand zum Nachbargrundstück weist nicht mehr dieselbe Distanz sowie denselben Umfang auf. Im Gegenteil tangiert die südwestliche Ecke unbestrittenermassen und nachweislich das Grundstück (Parz. 13154) der Beschwerdegegner 1 unmittelbar. Diese horizontale Ausdehnung kann nicht mehr als unbedeutend oder vernachlässigbar qualifiziert werden und unterschreitet den Grenzabstand zum Grundstück der Beschwerdegegner 1, der sowohl gemäss altArt. 11 BauG der Beschwerdegegnerin als auch gemäss Art. 17 BauG in der hier massgebenden Dorfzone mindestens 2.5 Meter beträgt [betragen muss]. Ebenso verhält es sich bezüglich der Mehrhöhe des Daches (vorne Abbildung 'Gelb: Dachform und Giebelhöhe Altbau' im Vergleich zum Neubau). Hier stehen die Interessen des Beschwerdegegners 2 (Haus/Parz. 13152) im Vordergrund, da seine

- 21 - Fenster auf der Ostfassade durch ein höheres Dach eindeutig beeinträchtigt würden. Des Weiteren hat es die Beschwerdeführerin versäumt, nach dem Abbruch des Altbaus dessen genaue Ausmasse gemäss gesetzlicher Vorgabe feststellen zu lassen. Ohne diese Abmessungen hat sich die Beschwerdeführerin, soweit sie sich auf das Hofstattrecht berufen möchte, auf ihre gemäss den am 16. Januar 2017 genehmigten Plänen behafteten zu lassen, welche die folgenden Dimensionen aufweisen: Plan Grundriss Erdgeschoss 1/50, Gebäudebreite 573 cm, Gebäudelänge Süd 975 cm [+219 cm zurückversetzt], Gebäudelänge Nord, schräg unter First 1'136.5 cm [96 cm zurückversetzt ab Nordfassade]; Plan Ansicht Ost, 1/50, Höhenkote First 5.45 m; Plan Ansicht Süd, 1/50, Traufseite 4.05 m [ebenso Plan Ansicht Nord 1/50], ab 849.80 ü.M.]. Zudem ist die dreijährige Frist für den Wiederaufbau im Hofstattrecht abgelaufen. Daraus folgt im Ergebnis: Eine Ausnahmegewilligung unter dem Titel des Hofstattrechts kann für den jetzigen Rohbau nicht erteilt werden. 4. Zum Grundsatz der Verhältnismässigkeit und deren konkreter Umsetzung.

## **E. 4**

Mit Schreiben vom 2. Juni 2021 wies die Geschäftsleitung der Gemeinde die Bauherrin darauf hin, das Projekt per 30. November 2021 fertigzustellen, widrigenfalls die Baubewilligung zu erlöschen drohe.

### **E. 4.1**

Vor Erlass einer Verfügung über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hat die zuständige Behörde zu prüfen, ob die formell rechtswidrige Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann. Wurde eine baubewilligungspflichtige Baute und Anlage erstellt bzw. deren Nutzung geändert, so ist die Baubehörde verpflichtet, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage durchzuführen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_147/2023 vom 29. Februar 2024 E.3.4). Für dieses Verfahren müssen sämtliche Unterlagen vorliegen, welche es ermöglichen, entweder die Baute zu bewilligen, oder einen Bauabschlag zu erteilen. Die Bauherrschaft ist zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsabklärung verpflichtet und es kann von ihr verlangt werden, die zur Klärung der materiellen Rechtslage notwendigen

- 22 - Bauunterlagen (Baupläne, Berechnungen etc.) einzureichen. Die zuständige Behörde kann gemäss dem Leitfaden des Amtes für Raumentwicklung (ARE) "Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen" (vgl. S. 4, Titel: Ersatzmässige Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten) für den Fall, dass die Bauherrschaft der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht nachkommt, ihr androhen, dass die Baugesuchunterlagen von der Baubehörde oder von einem Dritten (i.d.R. Architekt oder Planer) im Rahmen eines noch anzuordnenden Augenscheins auf ihre Kosten (gestützt auf Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG) angefertigt werden, was einer ersatzmässigen Aufnahme der ausgeführten Bautätigkeiten entspricht oder gleichkommt.

### **E. 4.2**

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin von dieser Möglichkeit, ersatzmässig auf Kosten der Beschwerdeführerin (als Bauherrin) die notwendigen Planungsunterlagen bei einem Dritten einzuholen, keinen bzw. nur beschränkten Gebrauch gemacht, indem sie Pläne durch einen Nachgeometer erstellen liess. Die Beschwerde könnte unter diesem formellen Gesichtspunkt theoretisch gutgeheissen werden und die Sache zur Nachholung dieses – in den zwei Urteilen R 22 44 vom 11. Juli 2023 und R 22 68 vom 22. August 2023 streng geforderten – Verfahrensschritts zur Feststellung der materiellen Baurechtswidrigkeit oder -konformität an die Beschwerdegegnerin zurückgewiesen werden, zumal die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands stets die letzte Handlungsoption (ultima ratio) der verantwortlichen Baubehörden darstellen sollte. Die Vorinstanz hat somit vorher alle ihr zustehenden Mittel auszuschöpfen. Im konkreten Fall wäre dies nach Ansicht des Gerichts jedoch ein Leerlauf sondergleichen, was sich aus der bisherigen Historie ergibt und in antizipierter Würdigung derselben auch aus nachfolgenden Gründen/Überlegungen stützen lässt:

- 23 -

#### **E. 4.2.1**

Die Vorinstanz konnte aufgrund der Erhebungen des Nachgeometers zum Rohbau ohne Weiteres feststellen, dass der Rohbau nicht den materiellen Anforderungen entsprach und die seitens der Beschwerdeführerin eingereichten Planunterlagen nicht bewilligungsfähig

waren. Die bewilligten Baupläne beziehen sich auf die Renovierung des nunmehr nicht mehr existierenden Altbaus. Für den Rohbau wurden bis dato (aktuellster Stand 3. April 2024) keine tauglichen Unterlagen eingereicht. Auch nach mehrmaliger Aufforderung kam die Beschwerdeführerin (als Bauherrin) dieser Pflicht nicht nach. Selbst als sich ihr Rechtsvertreter (RA Perl) für die Beschaffung brauchbarer Pläne einsetzte, was er in seiner Replik vom 1. Dezember 2023 mit der Beauftragung der Fachspezialisten K.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ Ingenieure AG in Aussicht stellte und diese Pläne ohne Weiteres im hier vorliegenden Verfahren eingereicht hätten werden können, scheiterte dieses Bestreben wohl an der Bauherrin selbst. Bei dieser Sachlage liegt ein Bauabschlag im Rahmen des Wahrscheinlichen.

#### **E. 4.2.2**

Die Vorinstanz kann bei Dritten wohl die umfassenden Planungsunterlagen für den bestehenden Rohbau einholen; für die Baubewilligung des hier vorliegenden Rohbaus bedarf es nach Art. 77 Abs. 1 KRG zusätzlich der Näherbauvereinbarung mit den Nachbarn (Grenzbereinigung) und der Näherbaubewilligung des TBA (Zu- /Ausfahrtsbereich auf Kantonsstrasse ab Parkplätzen/Autoabstellflächen auf Parz. 13158; grosses Gefahrenpotential, da in unübersichtlicher Kurve gelegen). Es sprengt jedoch den Rahmen der Ersatzmassnahmen, würde von den Baubehörden verlangt werden, via Ersatzvornahme alle der Bauherrschaft obliegenden Vorkehrungen abzunehmen. Im konkreten Fall braucht es für die Einschätzung der materiellen Rechtslage bekanntlich nicht nur der umfassenden Baupläne, sondern auch der grundbuchlich zu vollziehenden Grenzbereinigungen mit den Beschwerdegegnern 1 und 2 sowie eine positive Bewilligung des Näherbaurechts zur Kantonsstrasse

- 24 - seitens des TBA. Hinzu kommt, dass die Baulinie der Kantonsstrasse direkt an der Grundstücksgrenze entlangführt, womit ein Gesuch um Zusatzbewilligung gemäss Art. 18 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG; BR 807.100) beim TBA einzureichen ist. Zur Gesuchseinreichung legitimiert ist allein die Beschwerdeführerin. Diese macht in ihren Rechtsschriften keine konkreten Angaben, wie sie die Parkierungssituation im Rahmen des Neubaus lösen möchte, ebenso ist die behauptete Gesuchseinreichung nicht belegt. Nach der herrschenden Praxis (siehe vorne VGU R 22 44 und 68) und der festen Überzeugung des Gerichts, beschränkt sich die Befugnis der Ersatzvornahme durch die Behörden auf die Einholung von Bauplänen. Zusätzliche Gesuche, zu deren Stellung nur die Bauherrschaft legitimiert ist, und Vereinbarungen, welche klarerweise durch die Bauherrschaft vorzunehmen sind resp. mit Dritten vertraglich geschlossen und allenfalls grundbuchlich nachvollzogen werden müssen, können nicht auch unter diesen Titel fallen. Eine Heilung der Verletzung der Mitwirkungspflichten der Bauherrschaft durch Ersatzvornahmen ist demnach nur bedingt möglich.

#### **E. 4.2.3**

Dass die Beschwerdeführerin ihrer aus Art. 93 Abs. 1 KRG fliessenden Mitwirkungspflicht bei der Beschaffung der massgebenden Bauunterlagen auch nicht nach Einschreiten ihres Rechtsvertreters nachgekommen ist, legt den Schluss nahe, dass sie sich ihrer Pflicht in grober Weise nicht bewusst ist. Spätestens mit Erhalt der Baueinstellungsverfügung vom 21. August 2021 hätte sie erkennen müssen, dass nicht nur das formelle, sondern auch das materielle Recht für die Beendigung des Baus wesentlich ist und es ihr als Bauherrin obliegt, den Anforderungen gerecht zu werden, die sich aus der gesteigerten

Mitwirkungspflicht ergeben (s. CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 650).

#### **E. 4.2.4**

Zusammengefasst lässt sich als "Fazit" festhalten: Es ist nicht realistisch, dass die Beschwerdeführerin (als Bauherrin) von selbst brauchbare Pläne

- 25 - einreicht. Selbst wenn diese vorliegen würden, gibt es ohne privatrechtliche Vereinbarungen mit den Beschwerdegegnern 1 und 2 sowie ohne (Zusatz-)Bewilligung des TBA Graubünden, welche beide nicht durch Ersatzvornahme eingeholt werden können, so oder anders einen Bauabschlag. Unter den gegebenen Umständen kann auch keine Duldungsverfügung gemäss Art. 94 Abs. 4 KRG erteilt werden; dagegen sprechen auch die privaten Interessen der Beschwerdegegner 1 und 2. Aus diesen Gründen durfte die Beschwerdegegnerin daher die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands verfügen. Die entsprechende Begründung und zugehörigen Ausführungen der Beschwerdegegnerin sind, in Beachtung der Überprüfungsbefugnis (Kognition) des Verwaltungsgerichts, nachvollziehbar. Es besteht insbesondere kein Verstoss gegen übergeordnetes Recht, gegen massgebliche, von der Beschwerdegegnerin zu wahrende Interessen oder das Gebot der rechtsgleichen Behandlung (Art. 8 BV). Für das streitberufene Verwaltungsgericht besteht folglich keine Veranlassung, gegen diesen von der Beschwerdegegnerin – in Kenntnis der örtlichen Verhältnisse und im Rahmen einer Interessenabwägung – vorgenommenen Entscheid vom 11./17. April 2023 einzuschreiten (s. VGU R 22 112 S. 65) und diesen aufzuheben sowie allenfalls zurückzuweisen. 5. Im Lichte des Gesagten ist der angefochtene Gemeindeentscheid (Titel: "Bauentscheid und Rückbauverfügung") rechtmässig und somit zu schützen. Der Abbruch der schon ausgeführten baulichen Massnahmen erweist sich als geeignet, den angestrebten Zweck der Durchsetzung des materiellen Baurechts zu erreichen. Ebenfalls erscheint der Abbruch als erforderlich. Dass mildere Mittel bzw. geringfügigere Massnahmen ebenso zielführend wären, macht die Beschwerdeführerin denn auch nicht geltend. Ein Rückbau des Rohbaus hat zur Folge, dass unter dem auskragenden Teil

- 26 - des Wohnhauses des Beschwerdegegners 2 ein Loch klaffen wird, das es zu stützen bzw. aufzufüllen gilt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. 6. Zur Kosten- und Entschädigungsfolge gilt es abschliessend festzuhalten:

#### **E. 5**

Mit Baueinstellungsverfügung vom 21. August 2021 stellte die Geschäftsleitung der Gemeinde fest, die Rohbaukontrolle vom 5. August 2021 durch das beauftragte Ingenieurbüro hätte ergeben, dass die Umriss des neuen Gebäudeteiles an verschiedenen Stellen nicht mehr

- 4 - denjenigen des abgebrochenen Altbaus entsprechen sowie die Dachform von der alten Gestaltung abweiche, forderte die Bauherrin auf, für die Projektänderung ein entsprechendes Baugesuch einzureichen, unter Beachtung der massgebenden Vorschriften zum Hofstattrecht, und verfügte einen sofortigen Baustopp.

#### **E. 6**

Die am 21. September 2021 eingereichte Projektänderung wurde am 24. September 2021 publiziert. Dagegen erhoben F.\_\_\_\_ (Alleineigentümer Parzellen 13152 und 13158) sowie E.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ (Miteigentümerschaft Parzelle 13154) Einsprache. Im

Rahmen des Einspracheverfahrens wurde die Bauherrin am 16. Dezember 2021 aufgefordert, Planergänzungen einzureichen. Es folgten mehrere Besprechungen (2. November 2021, 30. März 2022, 21. Juni 2022) sowie eine Vereinbarung für eine Entschädigung der Übermasse zugunsten der Parzellen Nr. 13154 und 13158 durch Neuparzellierung der Parzelle 13153 (grundbuchamtlich nicht nachvollzogen und seitens der Bauherrin nicht mehr als valabel erklärt). Anlässlich einer letzten Besprechung der Parteien vom 31. Oktober 2022 stellte das Bauamt in Aussicht, sollte bis am 30. November 2022 kein bewilligungsfähiges Baugesuch vorliegen, werde die Gemeinde den Rückbau [recte: die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustands] verfügen. In der Folge reichte die Bauherrin am 30. November 2022 abgeänderte Baugesuchunterlagen ein, jedoch keine Abmachungen mit den Einsprechern bezüglich Grenzberichtigung. Letztere hielten an ihren Einsprachen fest.

### **E. 6.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich der Beschwerdeführerin aufzulegen. Im konkreten Fall erachtet das Gericht eine Staatsgebühr von CHF 3'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) für angemessen und gerechtfertigt.

### **E. 6.2**

Eine aussergerichtliche Parteientschädigung steht den Beschwerdegegnern 1 und 2 nicht zu, da sie nicht anwaltlich vertreten waren und somit einzig im eigenen Interesse und in eigenem Namen gehandelt haben. Die Voraussetzungen im Sinne von Art. 78 Abs. 1 VRG sind nicht gegeben.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdegegnerin hat ebenfalls keinen Rechtsanspruch auf einen entsprechenden Aufwandsersatz (Umtriebsentschädigung), da sie im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). III. Demnach erkennt das Gericht:

### **E. 7**

Das Tiefbauamt Graubünden (TBA GR) wies mit Schreiben vom 16. März 2023 darauf hin, das Wohnhaus sei ohne erforderliche Zusatzbewilligung (Näherbaurecht) einzuholen, durch einen Neubau ersetzt worden, der einen Abstand von 0.70 m zur Kantonsstrasse aufweise. Des Weiteren sei längs der Kantonsstrasse – ebenfalls ohne Näherbaubewilligung – eine gut 2.00 m hohe blickdichte Einfriedung erstellt worden. Es würden die für

- 5 - die Parkierung und Verkehrserschliessung notwendigen Planunterlagen fehlen. Für eine abschliessende Prüfung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit seien ergänzende Gesuchunterlagen einzureichen. Erst mit Vorliegen der vollständigen Unterlagen könne beurteilt werden, ob ein (Teil-)Rückbau der bereits illegal erstellten Anlagen erforderlich sei.

### **E. 8**

Mit "Baubescheid und Rückbauverfügung" vom 11. April 2023, mitgeteilt am 17. April 2023, verpflichtete die Geschäftsleitung der Gemeinde B.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_, den baurechtswidrig erstellten Ersatzbau auf Parzelle 13153 innert 4 Monaten abzubauen und den rechtmässigen [recte: gesetzesmässigen] Zustand herzustellen, und stellte fest, bis zur Erteilung einer neuen Baubewilligung seien mit Ausnahme der Abbrüche weitere

Bauarbeiten am bestehenden Rohbau unzulässig. Gleichzeitig wurden die Einsprachen von F.\_\_\_\_ sowie E.\_\_\_\_, D.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ als gegenstandslos abgeschrieben. Im Wesentlichen begründete die Geschäftsleitung ihren Entscheid damit, die Baubehörde habe feststellen müssen, dass das dem vorliegenden Baugesuch zugrundeliegende Projekt in mehrfacher Hinsicht das geltende Baurecht materiell verletzte und somit nicht bewilligt werden könne. Ebenso verstiesse die bereits – zum Teil sogar über die Bauparzelle hinaus – erstellten Bauteile gegen das Baugesetz. Somit sei das Baugesuch abzuweisen, womit die eingereichten Einsprachen gegenstandslos würden. Zudem müsse die Bauherrschaft aufgefordert werden, die im Widerspruch zur am 18. Januar 2017 erteilten Baubewilligung erstellten Bauten und Anlagen zu entfernen und den rechtmässigen [recte: gesetzmässigen] Zustand herzustellen, unter Vorbehalt des Bussverfahrens.

## **E. 9**

Dagegen liess A.\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführerin) am 17. Mai 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden einreichen und die kostenfällige Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung des - 6 - Baugesuchs an die Vorinstanz beantragen. Im Wesentlichen rügt sie einerseits, dass von der Vorinstanz beauftragte Ingenieurbüro I.\_\_\_\_ sei zugleich der Nachführungsgeometer der Gemeinde B.\_\_\_\_. Auf der anderen Seite sei zu erwähnen, dass die in Beton ausgeführte Unterfangung zur Stützung des überragenden Wohnhauses des Einsprechers F.\_\_\_\_ könne selbstverständlich heute nicht zurückgebaut werden und soll gemäss klarer Aussage desselben auch nicht zurückgebaut werden. Des Weiteren bestünden im Rahmen der Grenzbereinigung mit den Einsprechern durch J.\_\_\_\_ vom Ingenieurbüro I.\_\_\_\_ festgestellte Unklarheiten, Fehler und/oder Widersprüche bezüglich der Baugesuchpläne, die bereinigt werden müssten; diese Bereinigung sei aktuell in Bearbeitung. Eine umfassende Einigung zwischen den betroffenen Nachbarn sei sogar absehbar und die Bewilligungsfähigkeit der nunmehr vorhandenen Baugesuchpläne sei durch die Baubehörde mit Schreiben vom 20. Dezember 2022 auch festgestellt worden (Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 4). Tatsachenwidrig sei auch die Feststellung der Vorinstanz, dass TBA GR keine Näherbaubewilligung in Aussicht stellen. Im Schreiben des TBA GR vom 16. März 2023, von welchem die Beschwerdeführerin erst mit dem angefochtenen Entscheid Kenntnis erhalten habe (weshalb ihr rechtliches Gehör verletzt sei), habe dieses hingegen aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen ein entsprechendes Gesuch behandelt und wohl auch bewilligt werden könne. Die Vorinstanz könne auch nicht einfach pauschal ohne klare Nennung der entsprechenden Bauteile das Projekt nicht bewilligen; dies sei willkürlich und es werde damit den Beteiligten das rechtliche Gehör verwehrt. Gestützt auf diese pauschalen Erwägungen der Vorinstanz stelle diese fest, es sei der rechtmässige Zustand herzustellen, ohne festzulegen, welches denn nun der rechtmässige Zustand sei. Aufgrund der mangelhaft bezeichneten Rückbauarbeiten sei folglich auch nicht vorstellbar, welche Bauarbeiten

- 7 - denn allenfalls am bestehenden Rohbau zulässig wären. Es erhelle, dass die Baugesuchunterlagen zu vervollständigen seien, bevor über die Bewilligungsfähigkeit befunden werden könne. Der Entscheid der Vorinstanz sei verfrüht. In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin die Gewährung der aufschiebenden Wirkung sowie die Sistierung des Beschwerdeverfahrens zwecks Vervollständigung der Baugesuchunterlagen bis zum 30. Juni 2023.

### **E. 10**

Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs (Vernehmlassungsverzicht TBA GR vom 14. Juni 2023; Vernehmlassung Gemeinde B.\_\_\_\_\_ vom 30. Juni 2023 mit Antrag Dringlicherklärung) gewährte die Instruktionsrichterin mit prozessleitender Verfügung vom 13. Juli 2023 der Beschwerde die aufschiebende Wirkung. Gleichzeitig wurde der Antrag auf Sistierung sowie Dringlicherklärung abgewiesen.

### **E. 11**

In ihrer Vernehmlassung vom 22. Juli 2023 beantragten die Miteigentümer E.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdegegner 1) sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner 1 sähen nach mehrmaligen fehlerhaften und unvollständigen Plansätzen, Verzögerungen und zahlreiche nicht zielführenden Besprechungen zum Bauverfahren keine Möglichkeit mehr, dass eine gütliche bzw. zivilrechtliche Einigung, mit grundbuchlicher Grenzbereinigung und den erforderlichen Dienstbarkeiten, zustanden kommen könne. Die Behauptung des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin, dass in den Grundsätzen und in den wesentlichen Vertragsfragen Einigkeit bestünde, entspreche nicht der Realität. Insbesondere sei der Termin beim Grundbuchamt im August 2022 einseitig seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin abgesagt worden. Als Geschädigte hätten sie intensiv versucht, mit der Beschwerdeführerin eine gütliche Einigung ohne

- 8 - Rückbau zu ermöglichen, jedoch vergeblich. Anstelle einer bewilligten Renovation und Umbau sei der Altbau vollständig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt worden, der u.a. auf Fremdgrund stehe. Es sei offensichtlich, dass die Beschwerdeführerin seit Jahren eine Hinhaltenaktik verfolge und kein Interesse an einer gesetzeskonformen Lösung zeige. Dies würden die immer noch fehlerhaften Pläne belegen. Es würden zudem unzumutbare Zustände durch die Dauerbaustelle herrschen. Es würden u.a. zum Nachbargrundstück völlig unzureichende Absicherungen der Baustelle bestehen.

### **E. 12**

In seiner Vernehmlassung vom 29. August 2023 stellte das Tiefbauamt Graubünden keine konkreten Anträge. Es nahm jedoch wie folgt Stellung: Das Wohnhaus sei ohne Vorliegen der gestützt auf die kantonale Strassengesetzgebung erforderliche Zusatzbewilligung (Näherbaurecht) durch einen Neubau ersetzt worden. Es komme hinzu, dass längs der Kantonsstrasse ebenfalls ohne eine Näherbaubewilligung eine blickdichte Einfriedung erstellt worden sei; eine entsprechende Bewilligung könne nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass eine den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügende Parkierung erstellt bzw. auf Parkplätze verzichtet würde, sollte keine verkehrssichere Parkierungsanlage eingerichtet werden können.

### **E. 13**

In ihrer Vernehmlassung vom 31. August 2023 beantragte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Begründend führte sie an, es könne davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführerin am 18. Januar 2017 eine Baubewilligung für die Renovation des Wohnhauses im Rahmen des Hofstattrechts erteilt worden sei. Davon habe sie jedoch erst nach Verlängerung Ende 2018 Gebrauch gemacht und die Bauarbeiten seien derart schleppend vonstattengegangen, dass die Gemeinde die wintersichere Ausgestaltung der Baustelle und später die Fertigstellung habe anordnen müssen.

- 9 - Anlässlich der Baukontrolle im Sommer 2021 sei zum Vorschein gekommen, dass der Neubau an diversen Stellen vom ersetzten Altbau abgewichen sei und damit nicht den Bestimmungen des Hofstattrechts entsprochen habe. Zudem seien neue Elemente über die Parzelle hinaus erstellt worden. Gegen die im Rahmen des verfügten Baustopps eingereichten und am 24. September 2021 öffentlich aufgelegten Unterlagen hätten die Nachbarn Einsprachen erhoben. Im Rahmen der Sitzung mit allen Beteiligten auf dem Bauamt hätten sich die Parteien bereit erklärt, die erforderlichen Vereinbarungen abzuschliessen und sie als Voraussetzung für die Bewilligungserteilung bis zum 30. November 2022 einzureichen. Nachdem die Beschwerdeführerin innert Frist nur unvollständige Unterlagen einreichte und die Vereinbarungen mit den Nachbarn fehlten, hätten Letztere an ihren Einsprachen festgehalten und die Behörde habe ihren Entscheid fällen müssen, damit die Pendeuz nicht weiter in die Länge gezogen würde. Die Beschwerdeführerin halte in ihrer Beschwerde selbst fest, dass die Baugesuchunterlagen zu vervollständigen seien. Damit sei auch gesagt, dass die Baubehörde angesichts der Untätigkeit der Bauherrschaft ihren Entscheid nicht länger habe zurückbehalten können. Dies umso weniger, als sich die Beschwerdeführerin weiterhin trölerisch verhalten und die fehlenden Akten auch heute nicht eingereicht habe, obwohl unter Ziff. II.6. der Beschwerdefrist (recte: Beschwerdeschrift) in Aussicht gestellt worden sei, die Baugesuchunterlagen bis zum 30. Juni 2023 zu vervollständigen. Das TBA GR gehe fälschlicherweise davon aus, dass die Bauarbeiten auf der Parzelle der Beschwerdeführerin gestützt auf eine gültige Baubewilligung vorgenommen worden seien, was aber eben nicht der Fall sei. Der Beschwerdeführerin sei spätestens mit Erhalt der Baueinstellungsverfügung vom 21. August 2021 im Detail bekannt, welche Bauteile sie in Überschreitung der Baubewilligung erstellt habe und daher entfernen müsse. Darüber sei mit ihr in einer Sitzung gestützt auf

- 10 - einschlägige Pläne des von der Gemeinde mit der Baukontrolle beauftragten Ingenieurbüros I. \_\_\_\_\_ eingehend diskutiert worden. Es sei deshalb Augenwischerei, wenn nun behauptet werde, die Beschwerdeführerin wisse nicht, was sie nun effektiv abrechnen müsse, zumal sie ja einfach wieder den Zustand gemäss Baubewilligung herstellen müsse. Damit sei auch klar, dass alle anderen Bauarbeiten zurzeit eben unzulässig seien. Mit dem vorliegenden Entscheid sei für die Baubehörde das Verfahren jedenfalls bis zur Eröffnung einer neuen Prozedur aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs abgeschlossen. Vorbehalten blieben allenfalls neue Anordnungen zur Bauvollendung gemäss erteilter Baubewilligung.

#### **E. 14**

Mit Eingabe vom 30. Oktober 2023 beantragte die Beschwerdeführerin abermals, das Verfahren zu sistieren und entsprechend der Beschwerdeführerin die Replikfrist abzunehmen, eventualiter deren Erstreckung zu gewähren mit der Begründung, dass inzwischen ein Architekt beauftragt worden sei, ein gesetzeskonformes Baugesuch auszuarbeiten und gestützt darauf die notwendigen Vereinbarungen mit den Nachbarn abzuschliessen. Sobald die einwandfreien Pläne vorliegen würden, könne auf Basis dessen das TBA GR das dort hängige Begehren betreffend Näherbaurecht behandeln. In ihrer Eingabe vom 4. November 2023 verweigerten die Beschwerdegegner 1 ihre Zustimmung zur Erstreckung der Replikfrist. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Eingabe vom 9. November 2023 das Gesuch der Beschwerdeführerin abzuweisen. Das TBA GR brachte mit Schreiben vom 13. November 2023 keine Einwände vor. Mit Prozessverfügung vom 20.

November 2023 wies die Instruktionsrichterin den Sistierungsantrag ab und räumte der Beschwerdeführerin eine peremptorische Replikfrist ein.

### **E. 15**

Replicando hielt die Beschwerdeführerin unverändert an ihren Anträgen fest. Ergänzend führte sie aus, im Sommer 2023 seien nunmehr

- 11 - ausgewiesene Fachspezialisten mit der Prüfung und Bereitstellung eines ausreichenden Baugesuchs betraut worden. So dürften in absehbarer Zeit die vollständigen Unterlagen eingereicht werden können. Die Abweichungen des Rohbaus vom bewilligten Bauprojekt seien zu einem guten Teil durch die marode alte Bausubstanz erzwungen gewesen. So habe der Nachbar F.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdegegner 2) ein für sein Wohnhaus, welches auf Sand gebaut sei, statisch ausreichender neuer Betonunterbau. Der Rückbau auf den bewilligten Bestand würde auch den Rückbau unerlässlicher Bauteile zur Folge haben. Die Beschwerdegegner 1 zeigten sich zu Recht verärgert über die Umstände des Projekts sowie die fehlende Anleitung durch geeignete Fachpersonen; die grundbuchlichen Vorkehrungen seien jedoch erst mit dem Vorliegen korrekter Planunterlagen zur Grenzmutation umsetzbar. Für das im Nachgang der Bauausschreibung durch das TBA GR zu bewilligende Baugesuch würden bis heute die entsprechenden Pläne noch nicht vorliegen. Die Bauherrin sei nicht mit Absicht trölerisch tätig oder untätig. Die Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur Thematik des angeblich sehr wohl möglichen Rückbaus seien unbehilflich. Die bewilligte Baute sei in der Art der Bewilligung eben gerade nicht realisiert worden. Dies in Folge teilweiser unzureichender Fachkompetenz der Bauherrschaft und sodann wegen notwendigen, erzwungenen Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben in Folge maroder Bausubstanz. Zudem müsse sich die Beschwerdegegnerin darauf behaften lassen, dass sie bis zur Eröffnung einer neuen Prozedur aufgrund eines nachträglichen Baugesuchs die Sache als abgeschlossen betrachte. Dieses nachträgliche Baugesuch sei anstehend. Dies unterstreiche, dass die Abbruchverfügung völlig unverhältnismässig sei. Vor Erlass einer solchen sei zwingend zu klären, inwiefern die unbewilligte Baute allenfalls doch nachträglich bewilligt werden könne. Die aktuell erstellte Baute sei weit überwiegend bewilligungsfähig. Unter Umständen müsse im Rahmen der

- 12 - laufenden Planung noch der eine oder andere Rückbau in Erwägung gezogen werden.

### **E. 16**

Das Tiefbauamt Graubünden verzichtete auf Einreichung einer Duplik.

### **E. 17**

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2023 (Datum Poststempel) beantragte der Beschwerdegegner 2 sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Er führte an, sein Wohnhaus sei nicht auf Sand, sondern auf Fels (Schiefer) gebaut. Zudem erweise sich der Betonunterbau unter dem auskragenden Gebäudeteil nicht als Vorteil, da dieser Teil zurzeit provisorisch abgestützt werde. Der Vorteil liege ganz klar bei der Beschwerdeführerin, die aus dem ursprünglichen Leerraum einen grösseren Wohnraum im EG und UG erhalte. Die Zugangstreppe zum Wohnhaus des Beschwerdegegners 2 sei seit Jahren mit dem Gerüst verbaut; so könnten die Mieter keine grösseren Waren mehr ins Haus transportieren ohne Zuhilfenahme einer Hebebühne etc.. Das lange Zeit schlecht verankerte Baugerüst habe eine unnötige und unvorhersehbare Gefahr für die Mieterschaft dargestellt. So hätten

einstürzende Schutzgitter deren Auto beschädigt. Seit Jahren sei die Mieterschaft herumwehendem Bauschmutz und Plastik ausgesetzt. Der Beschwerdegegner 2 warte noch heute auf die versprochenen Schritte und Bemühungen, dieser Situation ein Ende zu bereiten.

### **E. 18**

Die Beschwerdegegnerin hielt mit Duplik vom 22. Dezember 2024 an ihren Anträgen fest. Zusammenfassend bestätigte sie die Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung sowie die Abweisung des unzureichenden Projektänderungsgesuchs. Es sei schleierhaft, zu welchem Zweck das Baugesuch in dieser Situation gemäss Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden sollte. Ebenso sei die Anordnung, den baurechtswidrig erstellten Ersatzbau abubrechen und den rechtmässigen Zustand herzustellen, richtig, zumal bis heute kein bewilligungsfähiges

- 13 - Abänderungsgesuch eingereicht und keine Lösungen mit den Nachbarn präsentiert worden seien. Dabei spiele es keine Rolle, wieso die bewilligte Baute noch nicht realisiert worden sei; vorschriftswidrige Zustände seien so oder so auf Anordnung hin zu beseitigen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegende kommunale 'Baubescheid und Rückbauverfügung' vom 11. April, mitgeteilt am 17. April 2023, mit welchem die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) das am 24. September 2021 publizierte Baugesuch der Beschwerdeführerin für eine Projektänderung (Renovation Wohnhaus) auf Parzelle 13153 ablehnte (vgl. Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 2; Dispositiv Ziff. 1; S. 4) und gleichzeitig die dagegen erhobenen Einsprachen der Nachbarn Beschwerdegegner 2 und Beschwerdegegner 1 als gegenstandslos erklärte, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Dasselbe gilt für die in Ziff. 2 im selben Entscheid-Dispositiv verfügte Verpflichtung gegenüber der Beschwerdeführerin, den baurechtswidrig erstellten Ersatzbau auf Parzelle 13153 innert 4 Monaten abubrechen und den gesetzmässigen Zustand herzustellen. Folglich stellt der genannte Gemeindebauentscheid ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht

- 14 - eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 VRG). 2. Als Vorinstanz fungierte die Geschäftsleitung der Beschwerdegegnerin als Baubehörde gemäss Art. 8 des kommunalen Baugesetzes (BauG). Das Tiefbauamt des Kantons Graubünden (TBA) amtete als verkehrskundige Fachstelle im Sinne von Art. 46 Abs. 3 BauG.

### **E. 21**

E.6). Eine Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 E.7.1). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann

sich auch die Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_262/2022 vom 21. April 2023 E.4.1).

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