

# GR\_GERICHTE VR3 2024 69 vom 30. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_69)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 69 du 30 juin 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 69 del 30 giugno 2025

## Regeste

Baugesuch (Projektänderung) | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden, auf das die bei Inkrafttreten des neuen GOG (BR 173.000) am 1. Januar 2025 hängigen Verfahren des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen worden sind (vgl. Art. 122 Abs. 5 GOG), Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Bauentscheid vom 28. Mai 2024, mitgeteilt am 3. Juni 2024, stellt einen kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dagegen steht kein anderes Rechtsmittel als die verwaltungsgerichtliche Beschwerde zur Verfügung; zudem ist dieser auch nicht endgültig. Damit ist die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts des Kantons Graubünden zu bejahen. Die Beschwerdeführenden sind als formelle und materielle Adressaten vom Bauentscheid betroffen und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist demnach grundsätzlich einzutreten.

### E. 2

Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin das nachträgliche Baugesuch betreffend die Holzschalung des Hauptgebäudes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ zu Recht abschlägig beurteilt hat. Nicht vom angefochtenen Bauentscheid und damit vom vorliegenden Beschwerdeverfahren erfasst ist – wie noch näher aufgezeigt wird (vgl. Erwägungen 4.1.3 und 5.3.3 f. hernach) – das (nachgelagerte) Wiederherstellungsverfahren: Denn erst wenn im vorliegend zu beurteilenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren festgestellt wird, dass ein materiell vorschriftswidriger Zustand vorliegt, wird – wie die Beschwerdegegnerin bestätigt – ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet und kann die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ergehen, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben

### E. 5

/ 18 sind. Andernfalls wird eine Duldungsverfügung erlassen (vgl. Art. 61 Abs. 3 KRVO [BR 801.110] und Art. 94 KRG [BR 801.100]; BGE 136 II 359 E. 6, 123 II 248 E. 3a/bb; Urteile des Bundesgerichts 1C\_476/2024 vom 11. April 2025 E. 4.2, 1C\_709/2020 vom 24. August 2021 E. 4.1, 1C\_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.4; Urteil des Obergerichts VR3 2024 40 vom 17. Dezember 2024 E. 3; Urteile des Verwaltungsgerichts R 2022 44 vom 11.

Juli 023 E. 2.1.1 und R 2021 54 vom 22. Februar 2022 E. 2.2; WIPF/DIENER, in: FRIZTSCHHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1,

### **E. 5.1**

Art. 22 RPG knüpft die Erteilung einer Baubewilligung an die Voraussetzungen, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2 lit. a und b). Mithin muss das Bauvorhaben dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und es dürfen ihm aus den anwendbaren öffentlich-rechtlichen (Bau-)Vorschriften keine Hindernisse entgegenstehen. Gleichermassen sieht Art. 89 Abs. 1 KRG vor, dass Bauvorhaben und Zweckänderungen bewilligt werden, wenn alle Voraussetzungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind. Siedlungen, Bauten und Anlagen sind nach Art. 73 KRG nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1).

### **E. 5.2**

Gemäss Art. 19 BauG ist die Dorfzone für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt (Abs. 1 Satz 1). Die Siedlungsstruktur und Bauweise sind zu erhalten und zu ergänzen. Neubauten, Umbauten und Erweiterungen bestehender Bauten haben sich bezüglich Stellung, Grösse, Proportionen, Dachform, Materialisierung und Gestaltung in die bestehende Siedlung einzufügen (Art. 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauG).

#### **E. 5.2.1**

Wenn die Beschwerdeführenden einwenden, Art. 19 Abs. 2 BauG lasse einen Bezug zur Ortsüblichkeit vermissen und die Beschwerdegegnerin könne gestützt darauf in der Regel nicht verlangen, dass in der Umgebung vorhandene Bauformen übernommen würden, kann ihnen angesichts der durch das kantonale und kommunale Recht verlangten guten gestalterischen Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur und Umgebung nicht gefolgt werden. Vielmehr dürfen die Baubehörden rechtsprechungsgemäss bei solchen positiven

#### **E. 5.2.2**

Wenn die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, Art. 19 Abs. 2 BauG postuliere auch eine Ergänzung der Siedlungsstruktur und Bauweise, weshalb auch zeitgemässe Neuinterpretationen zuzulassen seien, vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Denn so führte die Beschwerdegegnerin vernehmlassungsweise aus, die ursprüngliche Fassadengestaltung sei als moderne Interpretation eines Strickbaus, bei dem insbesondere die Horizontalschalung dominiere, bewilligt worden. Die Zwischenräume seien weniger markant und damit auch weniger störend gewesen. Die ursprüngliche Fassadengestaltung habe Elemente der Umgebung, welche teilweise grossflächige Strickbauten aufwies, aufgenommen (vgl. act. A.3 S. 3). Insofern schloss die Beschwerdegegnerin eine Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit modernen architektonischen Interpretationen nicht aus. Letztlich ist die Würdigung der Beschwerdegegnerin der ausgeführten Fassadengestaltung auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ nicht zu beanstanden. Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse denn auch ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteile des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E.

6.5 und 1C\_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4).

### **E. 5.2.3**

Dabei erweist sich die Feststellung der Beschwerdegegnerin, die neue Fassadengestaltung weiche massiv von der ursprünglich bewilligten ab und könne aufgrund der grossen und markanten Zwischenräume zwischen der Horizontal- und Vertikalschalung nicht mehr als moderne Interpretation eines Strickbaus angesehen werden (vgl. act. A.3 S. 3), angesichts der im Recht liegenden Fotodokumentation (vgl. act. B.3) und des Projektplans vom 22. April 2024 (vgl. act. C.2.2) als sachlich nachvollziehbar. Zwar gehen die Verfahrensbeteiligten überein, dass es in C.\_\_\_\_\_ nicht einen einheitlichen Fassadentyp gebe (vgl. act. A.1 S. 8 und act. A.3. S. 6). Vielmehr dominierten gemäss Beschwerdegegnerin in erster Linie die klassischen Engadinerbauten, wobei sich vereinzelt auch Holzbauten finden liessen, die in der Dorfzone von C.\_\_\_\_\_ in erster Linie mit einer horizontalen Verschalung ausgestaltet seien (vgl. act. A.3. S. 6). Dies lässt sich anhand der von den Beschwerdeführenden eingereichten Fotodokumentation der Dorfzone von C.\_\_\_\_\_ ohne Weiteres nachvollziehen (vgl. act. B.1). Wenn nun die Beschwerdegegnerin dabei zum Schluss gelangt, dass die umgesetzte Fassadenschalung mit den markanten Zwischenräumen zwischen der Horizontal- und Vertikalschalung in der Dorfzone fremd, störend und unruhig sowie sich mangels ähnlicher bzw. vergleichbarer Holzschalung von der Umgebung abhebt (vgl. angefochtener Bauentscheid vom 28. Mai 2024 [act. C.2.3 E. 2], Vernehmlassung vom 26. August 2024 [act. A.3 S. 6] und Duplik vom 24. Oktober 2024 [act. A.5]), ist dies weder zu beanstanden noch lässt dies auf Willkür schliessen. Denn durch die Verwendung breiterer Holzlattungen sowie die Vergrösserung der Abstände zwischen den horizontalen Lattungen und der Verkleinerung der Abstände der Unterlattung über einer schwarzen Folie (vgl. Projektplan vom 22. April 2024 [act. C.2.2] sowie Fotodokumentation der Beschwerdeführenden [act. B.3]) weist die ausgeführte Fassade des Hauptgebäudes eine neuartige, einmalige und gewürfelt bzw. kariert anmutende Schalungsstruktur auf, die – im Gegensatz zur ursprünglich bewilligten Fassade (vgl. Projektplan vom 5. Mai 2022 [act. C.1.4]) – einen Bezug zum Strickbau bzw. zu der insbesondere bei Wohnhäusern und bei Gewerbebetrieben umgesetzten horizontalen Verschalung vermissen lässt (vgl. Fotodokumentation der Beschwerdeführenden von der Dorfzone von C.\_\_\_\_\_ [act. B.1]). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden kann dabei nicht von einem nur marginalen Unterschied gesprochen werden. Vielmehr ist nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin die neue Fassadengestaltung als Stilbruch einordnete. Ebenso erweist es sich in Gesamtwürdigung der gestalterischen Einordnung als nachvollziehbar, dass die ursprüngliche Fassadengestaltung als bewilligungsfähig eingestuft wurde, die neue indes nicht. Nicht weiterzuhelfen vermag im Weiteren das beschwerdeführerische Vorbringen, wonach der Unterschied aufgrund der

### **E. 5.2.4**

Soweit die Beschwerdeführenden ferner mit dem Vorbringen, die Praxis der Beschwerdegegnerin sei in der Vergangenheit – gerade bei Bagatellen wie der neuen Fassadengestaltung – wesentlich weniger streng angewendet worden, eine Gleichbehandlung im Unrecht geltend machen sollten, vermag ihr Einwand nicht zu verfangen. Im Allgemeinen gilt, dass der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht richtig angewendet worden ist, den Betroffenen grundsätzlich keinen Anspruch darauf gibt, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_51/2024 vom 20. November 2024 E. 2.1 und 1C\_447/2016 vom 31. August 2017 E. 6).

Ausserdem stellte die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren unmissverständlich klar, dass dieser Vorwurf haltlos und unsubstantiiert sei und eine solche Fassadengestaltung, wie sie neu ausgeführt worden sei, noch nie bewilligt worden sei, erst recht nicht in der Dorfzone von C.\_\_\_\_\_ (vgl. act. A.3 S. 7). Dies ist ausweislich der Akten (vgl. insbesondere die beschwerdeführerische Fotodokumentation der Dorfzone von C.\_\_\_\_\_ [act. B.1]) nachvollziehbar. Insofern fällt ein ausnahmsweise aus dem Gleichheitssatz fliessender Anspruch auf Gleichbehandlung von vornherein ausser Betracht (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1; Urteil des Bundesgerichts 1C\_51/2024 vom 20. November 2024 E. 2.1).

#### **E. 5.2.5**

Ebenso wenig können sich die Beschwerdeführenden auf den Vertrauensschutz berufen, soweit sie sich auf eine Illustration auf dem Projektplan vom 5. Mai 2022 beziehen und gestützt darauf geltend machen, sie hätten darauf vertrauen dürfen, dass die Beschwerdegegnerin mit der Ausführung der Fassade einverstanden sei. Denn abgesehen davon, dass es sich dabei lediglich um eine handgezeichnete anmutende Projektskizze auf der Vorderseite des Projektplans handelt (vgl. act. C.1.4), ist mit der Beschwerdegegnerin festzuhalten, dass sie die im Projektplan vom 5. Mai 2022 enthaltenen, massstabgetreu aufgeführten Pläne des Hauptgebäudes bewilligt hat. Demnach erwiesen sich diese als massgeblich, was für die Beschwerdeführenden als Bauherren auch ohne Weiteres erkennbar

#### **E. 5.2.6**

Insgesamt erweist sich die streitgegenständliche Fassadengestaltung entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht als gesetzeskonform. Die Beurteilung der Beschwerdegegnerin entspringt weder einem beliebigen subjektiven architektonischen Empfinden noch lässt sie Ermessensfehler erkennen. Ebenso wenig ist die Beschwerdegegnerin in Willkür verfallen, indem sie die neue Fassadengestaltung in gestalterischer Hinsicht abschlägig beurteilte.

#### **E. 5.3**

Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführenden, die Beschwerdegegnerin habe im Bauentscheid vom 28. Mai 2024 nicht nur die Baubewilligung verweigert, sondern zugleich über die Wiederherstellung verfügt.

##### **E. 5.3.1**

Konkret erwog die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid, die ausgeführte Fassadenschalung werde gestützt auf Art. 19 BauG nicht bewilligt und es sei nachträglich die mit dem Bauentscheid Nr. 2022-069 bewilligte Fassadenschalung zu erstellen. Dafür seien die bestehenden Zwischenräume der Horizontalschalung mit einer weiteren liegenden Schalung zu ergänzen (vgl. dortige E. II.2). Im Sinne einer Auflage hielt sie sodann fest, die Fassade des Hauptgebäudes sei bis am 30. September 2024 mit Horizontalschalungen gemäss den bewilligten Plänen im Bauentscheid Nr. 2022-069 zu ergänzen (vgl. act. C.2.3).

##### **E. 5.3.2**

Die Beschwerdegegnerin hält dazu im vorliegenden Verfahren präzisierend fest, der Bauentscheid vom 28. Mai 2024 enthalte keine Wiederherstellungsverfügung. Mit der Auflage habe sie lediglich festhalten wollen, was ohnehin gelte, nämlich dass der Bau grundsätzlich gemäss den bewilligten Plänen auszuführen sei. Die Fristansetzung möge zu

einer Fehlinterpretation geführt haben, was aber nichts daran ändere, dass der Bauentscheid nicht die notwendigen Elemente einer Wiederherstellungsverfügung enthalte und sich nicht mit der Frage einer allfälligen Duldung auseinandersetze. Für sie sei die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit der ersuchten Projektänderung im Vordergrund gestanden. Mit der Fristansetzung habe sie den Beschwerdeführern lediglich die Möglichkeit geben wollen, die Fassadengestaltung freiwillig gemäss den bewilligten Plänen auszuführen. Sobald die Rechtswidrigkeit der ausgeführten Fassadengestaltung rechtskräftig feststehe, werde sie unter Einhaltung des rechtlichen Gehörs ein Wiederherstellungsverfahren einleiten und in diesem Rahmen auch die Möglichkeit einer Duldung prüfen (vgl. Vernehmlassung vom 26. August 2024 [act. A.3 S. 4 ff.] und Duplik vom 24. Oktober 2024 [act. A.5 S. 2]).

### **E. 5.3.3**

Zwar mag angesichts der Erwägungen der Beschwerdegegnerin und des Dispositivs im angefochtenen Bauentscheid vom 28. Mai 2024 einleuchten, dass dieser die Beurteilung der materiellen Rechtmässigkeit der Projektänderung als nachträgliches Baugesuch zum Gegenstand hat (vgl. act. C.2.3). Auch ist der Beschwerdegegnerin darin beizupflichten, dass bei der Erteilung des Bauabschlags hinsichtlich der nachgesuchten Projektänderung die Baute gemäss den ursprünglich bewilligten Plänen auszuführen ist. Soweit sie hierfür jedoch eine Frist ansetzte, entstand der Eindruck, dass der vorschriftswidrige Zustand auf Anordnung der Baubehörde zu beseitigen wäre, mithin der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden soll (vgl. Art. 94 KRG). Die Fristansetzung impliziert zudem, dass eine Duldung des gesetzwidrigen Zustands aus Gründen der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes ausser Betracht fiele (vgl. Art. 94 Abs. 4 KRG).

### **E. 5.3.4**

Darüber hinaus bringen die Beschwerdeführenden zu Recht vor, dass mit einer Ergänzung der bestehenden Zwischenräume der Horizontalschalung mit einer weiteren liegenden Schalung eine gänzlich neue Fassadengestaltung entstünde. Denn bei einer Ausfüllung der Zwischenräume mit zusätzlichen, liegenden Holzlatten resultierte eine vollständig geschlossene Holzfassade; ebenso würde sich die Fassadenstruktur auch bei einer Beibehaltung von schmalen Zwischenräumen aufgrund der verbauten breiteren Horizontallattungen von der ursprünglich bewilligten Fassadengestaltung mit filigranen Horizontallattungen unterscheiden (vgl. hierzu Projektplan vom 5. Mai 2022 [act. C.1.4]). Wenn nun erst nach rechtskräftig festgestellter Rechtswidrigkeit der neuen Fassadengestaltung ein Wiederherstellungsverfahren eingeleitet wird, in dessen Rahmen die Anordnung einer Wiederherstellungs- oder aber einer Duldungsverfügung ergehen kann (vgl. Art. 61 Abs. 3 KRVO), erweist sich die verfügte Auflage als unrechtmässig. Diese ist daher aufzuheben.

### **E. 5.4**

Insgesamt ergibt sich somit, dass die Beschwerde teilweise gutzuheissen ist, soweit darauf getreten werden kann, und die Auflage gemäss Bauentscheid vom 28. Mai 2024 (Ziff. IV) aufzuheben ist. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, in dem die Beschwerdeführenden lediglich in einem Punkt obsiegen, rechtfertigt es sich, ihnen – unter solidarischer Haftbarkeit – die Gerichtskosten zu drei Vierteln und der Beschwerdegegnerin zu einem Viertel aufzuerlegen. Dabei erweist sich eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen) als angemessen (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG).

## **E. 7**

/ 18 dem von ihnen eingereichten Projektänderungsgesuch mit dem zugehörigen Situations- und Projektplan vom 22. April 2024 (vgl. act. C.2). Auch wurden durch die Beschwerdegegnerin keine weiteren Sachverhaltsermittlungen veranlasst, weshalb auch keine neuen Elemente vorlagen, zu denen die Beschwerdeführenden vorgängig hätten angehört werden müssen. Dass die Beschwerdegegnerin die neue Fassadengestaltung unter dem Gesichtspunkt der kommunalen Gestaltungsvorschriften würdigen werde, war entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden vernünftigerweise voraussehbar, bildeten die Auswirkungen auf das Ortsbild denn auch bereits Gegenstand des (ursprünglichen) Bauentscheids Nr. 2022-069 vom 12. Juli 2022 (vgl. dortige E. 5 betreffend Überdachung [act. C.1.8]). Somit kann nicht von einer überraschenden Rechtsanwendung gesprochen werden. Sofern daher überhaupt von einer Verletzung des Rechts auf Anhörung auszugehen ist, handelte es sich dabei jedenfalls nicht um einen besonders schwerwiegenden Mangel, der keiner Heilung zugänglich wäre. Der angefochtene Bauentscheid vom 28. Mai 2024 enthält – wie dargelegt – eine hinreichende Entscheidungsbegründung und die Beschwerdeführenden konnten im vorliegenden Verfahren dazu Stellung nehmen. Ihnen erwuchs somit kein Rechtsnachteil. 4.1.3. Soweit die Beschwerdeführenden eine fehlende Begründung für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung beanstanden, die sie in der verfügten Auflage, die Fassade des Hauptgebäudes bis zum 30. September 2024 mit Horizontalschalungen gemäss bewilligten Plänen im Bauentscheid Nr. 2022-069 zu ergänzen (vgl. act. C.2.3), erblicken, vermag ihr Einwand nicht zu verfangen. Denn die Beschwerdegegnerin stellte im vorliegenden Beschwerdeverfahren klar, dass sie mit dem Bauentscheid vom 28. Mai 2024 (noch) nicht über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. eine allfällige Duldung entschieden hat. Vielmehr werde sie unter Einhaltung des rechtlichen Gehörs ein Wiederherstellungsverfahren einleiten und in diesem Rahmen auch die Möglichkeit einer Duldung prüfen, sobald die Rechtswidrigkeit der ausgeführten Fassadengestaltung rechtskräftig feststehe (vgl. Vernehmlassung vom 26. August 2024 [act. A.3 S.4 und S. 7 f.] und Duplik vom 24. Oktober 2024 [act. A.5 S. 2]). Insofern zielt die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Gehörsverletzung ins Leere. Vielmehr werden die Beschwerdeführenden im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens ihre persönlichkeitsbezogenen Mitwirkungsrechte wahrnehmen können. 4.2.1. Im Weiteren stellten sich die Beschwerdeführenden auf den Standpunkt, aufgrund der bloss geringfügigen Abweichung der neuen Fassadengestaltung zum

## **E. 8**

/ 18 ursprünglich Bewilligten hätte es keiner Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens, jedenfalls nicht eines ordentlichen, bedurft. 4.2.2. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Bewilligungspflicht ist Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700), der grundsätzlich alle Bauten und Anlagen als bewilligungspflichtig erklärt. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige

räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 150 II 489 E. 2.1, 150 II 379 E. 3.1, 139 II 134 E. 5.2). Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und für weitere Vorgänge eine Bewilligungspflicht einzuführen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_12/2022 vom 23. Januar 2023 E. 7.3, 1C\_389/2019 vom 27. Januar 2021 E. 3.1). Zudem dürfen sie für bestimmte Bauvorhaben ein vereinfachtes Verfahren vorsehen (sogenannte kleine Baubewilligung) sowie Kleinstbauten einer blossen Anzeigepflicht unterstellen oder überhaupt von der Bewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_123/2021 vom 28. März 2022 E. 3.1 und 1C\_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 3.1). Hingegen dürfen die Kantone nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_51/2015 vom 8. April 2015 E. 3).

4.2.3. Gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG gehen unmittelbar anwendbare Bestimmungen des KRG abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittelbar anwendbar gelten u.a. die kantonalen Bauvorschriften gemäss Art. 72 - Art. 84 KRG (Art. 107 Abs. 2 Ziff. 5 KRG). Lediglich dort, wo kommunale Vorschriften nach dem KRG zulässig sind, findet das bestehende kommunale Recht weiterhin Anwendung. Vorbehalten bleiben ferner allgemein strengere Vorschriften der Gemeinden (vgl. Urteil des Obergerichts VR3 2024 61 vom 5. Mai 2025 E. 4.4).

4.2.4. Gemäss Art. 86 KRG dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden (Abs. 1 Satz 1). Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen

## **E. 9**

/ 18 berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Sie trifft für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen die gleiche Regelung, soweit das Bundesrecht dies zulässt (Art. 86 Abs. 2 KRG). Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellen (Art. 86 Abs. 3 KRG). Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen (Art. 86 Abs. 4 KRG). Massgebend sind dabei die Bestimmungen der KRVO in Kapitel 6 zum formellen Baurecht, wobei Art. 40 KRVO die nicht baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben und Art. 50 KRVO Anwendungsfälle des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens aufzählt. Dieser lautet namentlich: 1 Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet auf untergeordnete Bauvorhaben Anwendung, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere: 1. geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben; 2. bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen. 2 Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet überdies auf Bauvorhaben Anwendung, die gemäss Artikel 40 von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt sind.

4.2.5. Nach Art. 59 BauG entscheidet die Baubehörde, ob das angezeigte Vorhaben unter die baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO fällt oder ob eine Baubewilligungspflicht besteht; sie entscheidet zugunsten der Baubewilligungspflicht, wenn sie dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für

notwendig oder angemessen hält (Abs. 1). Bezüglich der baubewilligungspflichtigen Vorhaben entscheidet die Baubehörde sodann, ob das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist oder ob die Voraussetzungen für das Meldeverfahren gemäss Art. 50 KRVO erfüllt sind; für Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO, die nach Abs. 1 einer Bewilligungspflicht unterstellt werden, kommt ausschliesslich das Meldeverfahren gemäss Art. 50 f. KRVO zur Anwendung (Art. 59 Abs. 2 BauG). 4.2.6. Vorliegend wurden im Rahmen der Bauabnahme am 10. April 2024 unter anderem Änderungen an der Fassade, insbesondere betreffend deren Holzschalung, festgestellt (vgl. act. C.1.9). Die Beschwerdegegnerin weist daher zu Recht auf Art. 61 KRVO hin, nach dessen Abs. 2 ein nachträgliches Baugesuch

## **E. 10**

/ 18 einzureichen ist, wenn die Baukontrolle – wie hier – Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften ergibt. Es mag zwar zutreffen, dass vorliegend während der öffentlichen Auflage keine Einsprachen gegen die Projektänderung erhoben wurden. Dennoch liegt auf der Hand, dass die neue Fassadengestaltung, die unbestrittenermassen von der ursprünglich bewilligten abweicht, nach aussen in Erscheinung tritt. Mit anderen Worten ist eine wahrnehmbare Veränderung der Umgebung ersichtlich, weshalb sie wesentliche räumliche Auswirkungen zeitigt und – anders als die Beschwerdeführenden andeuten – nicht als untergeordnetes Bauvorhaben gelten kann. Ebenso wenig handelt es sich lediglich um eine geringfügige Projektänderung einer bereits bewilligten Baute, da die Veränderung der Abstände der Holzlattungen, indem der Zwischenabstand der Unterlattung verkleinert und jener der Oberlattung vergrössert wurde (vgl. Projektplan vom 22. April 2024 [vgl. act. C.2.2]), dieser eine ganz andere Aussenwirkung verleihen (siehe zum Vergleich der ursprünglich bewilligte Projektplan vom 5. Mai 2022 [act. C.1.4]). Insofern konnte nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gestützt auf Art. 50 Abs. 1 KRVO Anwendung finden. 4.2.7. Dasselbe gilt mit Blick auf Art. 50 Abs. 2 KRVO. Denn danach kommt das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nur bei Bauvorhaben zum Zug, die gemäss Art. 40 KRVO von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind. Gemäss Art. 59 BauG unterstehen nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren, wenn die Baubehörde dies im öffentlichen Interesse oder zur Wahrung von Rechten Dritter für notwendig oder angemessen hält. Dass die neue Fassadengestaltung jedoch nicht bewilligungspflichtig sein soll, widerspricht dem hiervor Ausgeführten (vgl. vorstehende Erwägung 4.2.6; siehe ferner die nicht bewilligungspflichtigen Tatbestände in Art. 40 Abs. 1 KRVO) und wird auch von den Beschwerdeführenden in ihrer Replik vom 7. Oktober 2024 nicht mehr vertreten (vgl. act. A.4). Soweit sie vorbringen, bei der neuen Fassadengestaltung handle es sich nur um eine im Meldeverfahren zu behandelnde geringfügige Projektänderung, die schon begrifflich nicht materiell rechtswidrig sein könne, zielt ihr Einwand ins Leere. Denn abgesehen von der fehlenden Geringfügigkeit würde die Durchführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens genauso wenig wie die Befreiung von der Baubewilligungspflicht von der Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts entbinden (vgl. Art. 40 Abs. 3 KRVO). Vielmehr müssen die anwendbaren öffentlich-rechtlichen (Bau-)Vorschriften beachtet werden (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.1), wozu auch jene über die gestalterische Einordnung zu zählen sind, damit eine Baubewilligung erteilt werden kann. Im Übrigen mutet es treuwidrig an, diesen Einwand erst im vorliegenden Rechtsmittelverfahren zu erheben. Denn

## **E. 11**

/ 18 verfahrensrechtliche Einwendungen sind angesichts des auch für Private geltenden Grundsatzes von Treu und Glauben und des Rechtsmissbrauchsverbots (Art. 5 Abs. 3 BV; BGE 137 V 394 E. 7.1) so früh wie möglich, das heisst nach Kenntnisnahme eines Mangels bei erster Gelegenheit, vorzubringen. Verspätet vorgebrachte formelle Rügen sind – wie hier – nicht zu berücksichtigen bzw. verwirkt (BGE 149 III 12 E. 3.2.1, 143 V 66 E. 4.3, 140 I 271 E. 8.4.3, 135 III 334 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C\_447/2016 vom 31. August 2017 E. 2.3). Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin somit zu Recht ein ordentliches, nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt. 5. In materieller Hinsicht ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht befand, dass die auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ neu ausgeführte Holzschalung der Fassade den Gestaltungsvorschriften des kommunalen Baugesetzes nicht genüge.

## **E. 12**

/ 18 ästhetischen Generalklauseln, die zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung eine gute Gestaltung verlangen, strenge Massstäbe an die Einordnung anlegen. Diese ist im Einzelnen sorgfältig zu begründen (vgl. zum Ganzen: BGE 114 Ia 343 E. 4b; Urteile des Bundesgerichts 1C\_349/2018 vom 8. Februar 2018 E. 4.3, 1C\_265/2014 vom 22. April 2015 [= BGE 141 II 245], dort nicht publ. E. 4.1, 1C\_434/2012 vom 28. März 2013 E. 3.3; Urteil des Verwaltungsgerichts R 2023 126 vom 20. August 2024 E. 11.2, 11.4.3 und 11.6; LANTER/KUNZ, in: FRIZTSCH/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 7. Aufl. 2024, S. 1016 ff., insbesondere S. 1018, 1024 f., REY, in: GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 232 ff. Rz. 3.439 ff., insbesondere Rz. 3.449 ff., 3.460). Dem kam die Beschwerdegegnerin in ihrem Bauentscheid vom 28. Mai 2024 entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nach. So führte sie namentlich aus, die umgesetzte Fassadenschalung mit den markanten Zwischenräumen zwischen der Horizontal- und Vertikalschalung gebe dem Gebäude einen einzigartigen Ausdruck. Dieser einzigartige Ausdruck hebe sich von der vorherrschenden Bauweise in C.\_\_\_\_\_ ab. Eine ähnliche oder vergleichbare Holzschalung finde sich in der gesamten Dorfzone in C.\_\_\_\_\_ nicht (vgl. dortige E. 2 [act. C.2.3]).

## **E. 13**

/ 18

## **E. 14**

/ 18 natürlichen Patina, die das verwendete Holz schon bald grau bis fast schwarz aussehen lasse, vor dem Hintergrund der schwarzen Folie praktisch nicht mehr zu erkennen sei. Denn abgesehen davon, dass es fraglich erscheint, ob überhaupt eine derart erhebliche natürliche Nachdunkelung bis fast schwarz eintreten wird, wäre auch eine ausschliesslich praktisch schwarze Fassade angesichts der im Recht liegenden Fotodokumentation in C.\_\_\_\_\_ einzigartig (vgl. act. B.1). Zudem ist die gestalterische Einordnung der neuen Fassade im Zeitpunkt des angefochtenen Bauentscheids zu beurteilen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_740/2013 vom 6. Mai 2015 E. 9.4).

## **E. 15**

/ 18 war. Insofern können sie sich weder auf eine Vertrauensgrundlage berufen noch aus dem Grundsatz von Treu und Glauben etwas zu ihren Gunsten ableiten.

**E. 16**

/ 18

**E. 17**

/ 18 7. Die Beschwerdeführenden haben im Umfang ihres Obsiegens Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ihr Rechtsvertreter reichte dem Gericht am 1. November 2024 eine Honorarnote über CHF 7'536.80 für 23.45 Arbeitsstunden à CHF 270.00 und 1.75 Arbeitsstunden à CHF 250.00 (CHF 6'769.00) zzgl. 3 % Barauslagen (CHF 203.05) und 8.1 % MWST (CHF 564.75) ein (vgl. act. H.1). Diese erscheint dem streitberufenen Gericht bei vorliegender Honorarvereinbarung über den veranschlagten Stundensatz gerade noch als vertretbar. Folglich hat die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführenden aussergerichtlich mit CHF 1'884.20 (= ¼ von CHF 7'536.80) zu entschädigen.

**E. 18**

/ 18 Es wird erkannt:

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