

GR_GERICHTE VR3 2024 77 vom 5. Juni 2025

GR Gerichte, 2025-06-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_77

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 77 du 5 juin 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 77 del 5 giugno 2025

Regeste

Baubewilligung | 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

E. 5

Februar 2024, mitgeteilt am 2. Juli 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. Der Beschwerdeführer ist als formeller und materieller Adressat vom Bauentscheid betroffen und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Überprüfung, weshalb er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist demnach einzutreten. 2. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin das nachträgliche Baugesuch für die Sanierung bzw. den Ersatz der Fenster der in der Dorfzone gelegenen B._____ auf der Parzelle Z.1._____ zu Recht abschlägig beurteilt hat. Nicht davon erfasst ist das (nachgelagerte) Wiederherstellungsverfahren: Denn erst wenn im vorliegend zu beurteilenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren festgestellt wird, dass ein materiell vorschriftswidriger Zustand vorliegt, wird ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet und kann die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ergehen, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Andernfalls wird eine Duldungsverfügung erlassen (vgl. Art. 61 Abs. 3 KRVO [BR 801.110] und Art. 94 KRG [BR 801.100]; Urteile des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2021 E. 4.1, 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.4, 1C_262/2018 vom 3. Dezember 2018 E. 4.1, 1C_300/2016 vom 16. Mai 2017 E. 4.1, 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E. 2.2.5 und 1P.672/2000 vom 22. Februar 2001 E. 3a m.H.a. BGE 123 II 248 E. 3a/bb; GRIFFEL/LINIGER/RAUSCH/THURNHERR, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 1. Aufl. 2016, S. 256 Rz. 3.520 und S. 582 Rz. 6.6 ff.). Ferner sind auch am Streitgegenstand vorbezielende Vorbringen des Beschwerdeführers nicht zu hören, was namentlich auf die fehlende Rentabilität der B._____ als Gastronomiebetrieb, deren Ausbaustandart, die Vermietung von Wohnungen, die vormalig vorgesehene Zuweisung zur Hotelzone und die angebliche Bewilligungserteilung zur Umnutzung von anderen

Betrieben zutrifft. 3. In beweisrechtlicher Hinsicht ist zunächst festzuhalten, dass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins im vorliegenden Beschwerdeverfahren verzichtet werden kann. Einerseits ergibt sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten und andererseits gilt es vorliegend ausschliesslich Fragen zu beantworten, welche sich anhand der Akten beurteilen

E. 5.1

Art. 89 Abs. 1 KRG sieht vor, dass Bauvorhaben und Zweckänderungen bewilligt werden, wenn alle Voraussetzungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind.

E. 5.2

Art. 22 RPG (SR 700) 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.

E. 5.3

Gemäss Art. 48 des kommunalen Baugesetzes der Fraktion Sent der Gemeinde Scuol ("Ledscha da fabrica"; nachfolgend: BauG) muss in der Dorfzone der Charakter des Ortes erhalten werden (Abs. 1). Sämtliche neue Bauten, Anbauten und Renovationen müssen so konstruiert werden, dass sie in der Höhe, der Position, dem Volumen, den Proportionen, der Form des Dachs, der Farbe und der Gestaltung der Fassaden der Einheit des alten Dorfteils entsprechen (Abs. 3). Betreffend die Gestaltung sieht Art. 29 BauG im Weiteren vor, dass sämtliche Gebäude und Anlagen so errichtet werden müssen, dass sie sich dem Charakter des Ortes und der Umgebung anpassen. Gebäude und Renovationen müssen hinsichtlich der Proportionen, der Konstruktion des Dachs, des Baumaterials, der Farbe des Bauwerks und der Umgebungsgestaltung der traditionellen Bauweise des Orts entsprechen. Zu den "edifizis degns da gnir mantgnüts" hält Art. 31 Abs. 3 BauG fest, dass erhaltenswerte Bauten gemäss dem GGP aufgrund ihrer Form und Position einen gewissen architektonischen Wert haben. Sie müssen grundsätzlich erhalten werden. Die Baubehörde kann ihren Abbruch genehmigen, wenn ein Projekt für ein neues Gebäude vorhanden ist, das mindestens die gleichen architektonischen Qualitäten hinsichtlich Form/Gestaltung und Position aufweist. Ein Dispens vom Wiederaufbau wird lediglich erteilt, wenn (vor dem Abriss) bewiesen wird, dass der Bedarf des Nichtwiederaufbaus grösser ist als das öffentliche Interesse.

E. 5.4

Wie bereits im angefochtenen Bauentscheid vom 5. Februar 2024 ausgewiesen, wird die B._____ auf der Parzelle Z.1._____ in der neu vorgesehenen

E. 5.5

Soweit sich der Beschwerdeführer vorab auf den Vertrauensgrundsatz beruft, weil die Gestaltungsberaterin arch. dipl. C._____ bereits im Jahr 2022 anlässlich einer Besprechung vor Ort gestützt auf von ihm gezeigte Bilder von dreifach verglasten Fenstern, welche auch in der B._____ eingebaut worden seien, diese als vorbildlich bzw. perfekt gewertet und die Baueingabe befürwortet haben soll (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 2]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 2]), verfängt sein Einwand nicht. Zwar ist ihm

darin beizupflichten, dass die Gestaltungsberaterin die B._____ schon früher vor Ort besichtigt hat. In dem am 15. März 2022 erstatteten Bericht nahm sie allerdings lediglich zu einem Vorprojekt Stellung (vgl. act. B.20 = act. C.1b). Darin äusserte sich die Gestaltungsberaterin – abgesehen von der Form und der Positionierung der Fassadenöffnungen – nicht zu den Fenstern (vgl. act. B.20 = act. C.1b). Dies betonte sie auch in ihrem Bericht vom 15. November 2023, indem sie ausführte, in ihrem vormaligen Bericht vom 15. März 2022 seien die Fenster mit Ausnahme der Gestaltung der neuen Öffnungen nicht speziell erwähnt worden, da sie bei einem Vorprojekt zu grundsätzlichen Fragen Stellung nehme und noch nicht zu Details (vgl. act. C.20). Dies leuchtet ein, zumal im März 2022 weder das Baugesuch Nr. 2023-0016 vom 18. Januar 2023 noch jenes vom 16. Mai 2023 betreffend Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten, das auch den Ersatz der einfachverglasten Fenster durch Isolierglas beinhaltete (vgl. act. B.21 = act. C.6), vorlagen. Insofern erscheint es wenig wahrscheinlich, dass sich die Gestaltungsberaterin zum seinerzeitigen Zeitpunkt bereits positiv zu den damals noch nicht im Detail bekannten Fenstern geäussert und die Baueingabe befürwortet hat. Dies wird denn auch von der Beschwerdegegnerin bestritten (vgl. Vernehmlassung vom 7. Oktober 2024 [act. A.2 S. 12]). Ebenso wenig werden Hinweise dafür dargetan, dass – wie der Beschwerdeführer behauptet (vgl. Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 2 f.]; Triplik vom 26. November 2024) – die Gestaltungsberaterin von der Beschwerdegegnerin dahingehend beeinflusst worden wäre, ihren Bericht anzupassen und sich negativ zu den Fenstern zu äussern. Solche Anhaltspunkte sind auch nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass Bauten und Anlagen (Bauvorhaben)

E. 5.6

Nicht gefolgt kann dem Beschwerdeführer ferner soweit er vorbringt, die Beschwerdegegnerin habe den Einbau der Fenster mit der Baugenehmigung für die Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten bereits bewilligt (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 9]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 2]). Aktenkundig ist, dass der Beschwerdeführer nach Einreichung des nachträglichen Baugesuchs Nr. 2023-0016 (vgl. act. C.3) am 16. Mai 2023 (Eingang: 17. Mai 2023) mit einem weiteren Gesuch für dringende Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten an den Kaminen, an der Dämmung des Dachs, an den Fenstern im Sinne eines Ersatzes der Einfachverglasung durch Isolierglas, an diversen Leitungen und an der Wärmepumpe an die Beschwerdegegnerin gelangte (vgl. act. B.21 = act. C.6). Letztere verlangte daraufhin wegen unvollständiger Angaben zu den Fenstern gewisse Präzisierungen und Unterlagen nach (vgl. act. C.8). Nachdem der Beschwerdeführer wegen mehrfacher Verletzung des Baustopps abgemahnt worden war (vgl. act. C.7), bewilligte die Beschwerdegegnerin – beziehungsweise auf das Gesuch vom 16. Mai 2023 – am 14. Juli 2023 namentlich die Sanierungsarbeiten am Kamin, die Fertigstellung der Wärmedämmarbeiten am Dach sowie die Reparatur diverser Leitungen als werterhaltende Massnahmen. Zu den Fenstern hielt sie allerdings fest, diese bedürften weiterer Abklärungen und würden nach Vorliegen aller Unterlagen in einer separaten Bewilligung behandelt (vgl. act. C.9 Ziff. 5). Demnach kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers mitnichten davon ausgegangen werden, dass die von ihm eingebauten Fenster bereits bewilligt worden seien. Vielmehr musste ihm insbesondere aufgrund der Teilbewilligung vom 14. Juli 2023 klar gewesen sein, dass es hierfür einer separaten Bewilligung bedurfte, welche noch ausstehend war.

E. 6

/ 16 lassen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführung verzichtet (vgl. BGE 145 I 167 E. 4.1, 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 und 134 I 140 E. 5.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3). 4.1. 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 bis 84 KRG (Ziff. 5) sowie das formelle Baurecht nach Art. 85 bis 96 KRG (Ziff. 6). 4.2. Art. 74 KRG sieht vor, dass geschützte Objekte nach Art. 43 KRG zu erhalten sind (Abs. 1). Gemäss dieser Bestimmung werden Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsbereiche und Einzelbauten in den GGP aufgenommen (geschützte Objekte; Art. 43 Abs. 1 KRG). Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest. Liegt für das betroffene Objekt noch kein Gebäudeinventar vor, veranlasst sie die Inventarisierung (Art. 74 Abs. 2 KRG). Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden (Art. 74 Abs. 3 KRG). 4.3. Nach Art. 86 KRG dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind (Abs. 1). Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen 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 (Abs. 2). Die Gemeinden können im Baugesetz nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dem vereinfachten

E. 6.1

Zu prüfen ist des Weiteren, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht befand, dass der Fensterersatz den Gestaltungsvorschriften des kommunalen Baugesetzes nicht genüge.

E. 6.2

Konkret hielt die Beschwerdegegnerin dazu im angefochtenen Bauentscheid vom 5. Februar 2024 fest, die neuen Fenster entsprächen aufgrund der massiven, klobigen Fensterrahmen, der ebenso massiven Mittelpartie sowie der Materialisierung und Farbgebung nicht ansatzweise dem historischen Vorbild. Von einer Anpassung bezüglich Baumaterial und Farbgebung an die am Ort vorherrschende traditionelle Bauweise (Art. 29 BauG) und von einer Wahrung der Einheit des alten Dorfbilds betreffend Material, Farbe und Gestaltung der Fassade (Art. 48 Abs. 3 BauG) könne nicht ansatzweise gesprochen werden. Damit verletzen die ohne Baubewilligung eingebauten Fenster offenkundig das geltende Recht (vgl. act. B.1 = C.23 E. 6). Dabei stützte sich die Beschwerdegegnerin

massgeblich auf den Bericht der Gestaltungsberaterin arch. dipl. C._____ vom

E. 6.3

Soweit der Beschwerdeführer dagegen vorab einwendet, die Energie- und Umweltschutzgesetzgebung würde Priorität geniessen (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 2]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 Ziff. 20]), vermag er in dieser Absolutheit nicht durchzudringen. Denn so zu argumentieren hiesse letztlich, dass die Gestaltungsvorschriften des kommunalen Baugesetzes ihres Gehalts entleert würden. Um jedoch eine Baubewilligung erteilt zu erhalten, müssen – wie dargelegt – 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. Zwar anerkannte die Gestaltungsberaterin in ihrem Bericht vom 15. November 2023, dass bei

11 / 16 Isolierverglasungen derart feine und filigrane Profile, wie bei historischen Fenstern, nicht mehr möglich seien. Allerdings wies sie darauf hin, dass es bei den Herstellern sehr grosse Unterschiede gebe, weshalb ein Anbieter gewählt werden müsse, welcher möglichst filigrane Profile erstellen könne (vgl. act. C.20). Letztlich ist die auf der Gestaltungsberatung beruhende Würdigung der Beschwerdegegnerin der neu eingebauten Fenster mit Blick auf deren Gestaltung im Lichte des Ortsbildschutzes 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_123/2021 vom 28. März 2022 E. 3.5.1, 1C_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5 und 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018 E. 4.4). Die Parzelle Z.1._____ des Beschwerdeführers befindet sich gemäss Zonenplan in der Dorfzone (vgl. act. B.1 = act. C.23). Dabei haben neue Bauten und Renovationen den Charakter des Ortes zu wahren und insbesondere bezüglich der Farbe und der Gestaltung der Fassaden der Einheit des alten Dorfteils zu entsprechen (vgl. Art. 48 Abs. 1 und 3 BauG). Die Gebäude haben sich gemäss Art. 29 BauG in das Ortsbild und die Umgebung einzuordnen, wobei sich Renovationen namentlich hinsichtlich des Baumaterials, der Gestaltung und der Farbe der traditionellen Bauweise des Orts anzupassen haben. Dabei sind "edifizis degns da gnir mantgnüts" bzw. erhaltenswerte Bauten, wie die B._____, grundsätzlich zu erhalten (vgl. Art. 31 Abs. 3 BauG). Dem Bericht der Gestaltungsberaterin vom 15. November 2023 ist zu entnehmen, dass die zentral im Siedlungsgefüge liegende B._____ für das Ortsbild von hoher Bedeutung sei. Die Fassaden stammten aus dem 16. Jahrhundert, seien gut erhalten und hätten Seltenheitswert (vgl. act. C.20 S. 1). Hinsichtlich der Fenster hielt die Gestaltungsberaterin fest, dass diese nach historischem Vorbild zu ersetzen seien, wenn die Fassade wie vorliegend von Bedeutung sei. Konkret müssten die neuen Fenster die historischen Grunddetails sowie das historische Material und so weit wie möglich die Rahmen- und Sprossendimensionierung, die Fenstereinteilung und die historische Behandlung des Materials übernehmen (vgl. act. C.20 S. 2). Wenn die Beschwerdegegnerin in Übereinstimmung mit der Gestaltungsberaterin vor diesem Hintergrund die neu eingebauten Fenster in gestalterischer und architektonischer Sicht als zu massiv einordnete, erweist sich dies angesichts der aktenkundigen Fotodokumentationen, welche einen Vergleich zwischen den historischen und den neuen Fenstern zulassen (vgl. act. C.20 und act. B.3-14), als nachvollziehbar. Der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Profile der neuen Fenster nur geringfügig von den alten

abweichen würden (vgl. Beschwerde

12 / 16 vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 7]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 3]; Triplik vom 26. November 2024 [act. A.5]), vermag daher nicht zu verfangen, stechen doch insbesondere neben dem Flügelrahmen der übrige Fensterrahmen (Blendrahmen) sowie die Mittelpartien (Pfosten) in gestalterischer Hinsicht besonders ins Auge. Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, er habe wegen ihrer Witterungsbeständigkeit Sprossenfenster in Eiche verwendet, was nirgends verboten sei (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 4]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 3]), ist ihm hinsichtlich der Materialisierung mit der Gestaltungsberaterin entgegenzuhalten, dass die historischen Fenster im Engadin immer aus einheimischen Hölzern (Arve, Fichte und Lärche) erstellt worden seien. Die Gestaltungsberaterin erachtete die Wahl von Eichenholz für die B._____ für falsch (vgl. Bericht vom 15. November 2023 [act. C.20 S. 2]). Den gleichen Schluss zog sie mit Blick auf den vom Beschwerdeführer zur Anpassung an die alten Fenster gewählten Farbanstrich in Nussbaum (vgl. act. C. 20 S. 5). So stellte die Gestaltungsberaterin fest, die ursprünglichen Fenster der B._____ seien nicht behandelt worden, weshalb auf keinen Fall an Ersatzfenstern ein Farbanstrich aufgetragen werden sollte (vgl. act. C.20 S. 2). Daran ändert auch der vom Beschwerdeführer angeführte Vorschlag, die Holzfenster leicht anzuschleifen und diesen so eine passende Patina zu verleihen (vgl. act. D.17), nichts. Zudem führte die Gestaltungsberaterin aus, dass ehemalige schlechte Eingriffe, welche die Fassaden beeinträchtigen würden, zu beheben seien (vgl. act. C.20 S. 2), weshalb der Beschwerdeführer aus dem Ersatz der früher eingebauten Alufenster mit Holzfenstern (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 5]; Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 3]) nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Gleiches gilt hinsichtlich des Einwands, wonach es im Ortskern verschiedene Fenster gebe, sogar eine Mülldeponie unterhalten werde und Bausünden ohne Beanstandungen geblieben seien (vgl. Replik vom 28. Oktober 2024 [act. A.3 S. 4]; Triplik vom 26. November 2024 [act. A.5]; act. B.24). Soweit der Beschwerdeführer damit eine rechtsungleiche Behandlung rügt bzw. eine Gleichbehandlung im Unrecht verlangt, verkennt er, 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 angefochtenen Bauentscheid vom 5. Februar 2024 unmissverständlich klar, dass die Heimatschutzgesetzgebung heute in allen Fraktionen rechtsgleich und unabhängig von der Eigentümerschaft angewendet werde (vgl. act. B.1 = act. C.23 E. 7.5). Insofern fällt ein ausnahmsweise aus dem Gleichheitssatz fliessender Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht mangels Bekennung der

13 / 16 Beschwerdegegnerin, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen, 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). Ausserdem zielt das beschwerdeführerische Vorbringen, die Heimatschutzgesetzgebung werde nur angewandt, wenn es für die Beschwerdegegnerin von Vorteil sei bzw. es gebe Unterschiede zwischen Einheimischen und den Zugezogenen (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 8]), ins Leere. Insgesamt erweisen sich die streitgegenständlichen Fenster entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht als gesetzeskonform und lässt die Beurteilung der Beschwerdegegnerin keine Ermessensfehler erkennen.

E. 7

/ 16 Baubewilligungsverfahren unterstellen (Abs. 3). Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen (Abs. 4). Vorliegend steht unbestrittenermassen fest, dass die Sanierung bzw. der Ersatz der Fenster der B._____ der Bewilligungspflicht unterlag.

E. 7.1

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, die Beschwerdegegnerin habe den Aufwand im Baubewilligungsverfahren selber verschuldet, weshalb dieser abzulehnen sei, auch weil er bereits alle Gebühren bezahlt habe (vgl. Beschwerde vom 10. Juli 2024 [act. A.1 Ziff. 10]).

E. 7.2

Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für die Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG). Das Verursacherprinzip ist auch in Art. 6 Abs. 1 und Art. 13 des am 24. September 2023 in Kraft getretenen kommunalen Gebührengesetzes zum Baugesetz (GgzBauG) der Gemeinde Scuol verankert (vgl. zum Übergangsrecht: Art. 21 GgzBauG). Gemäss Art. 96 Abs. 1 Satz 2 KRG und auch Art. 5 GgzBauG sind zusätzliche Aufwendung, wie etwa die Auslagen für externe Bauberatungen, zusätzlich zu vergüten. Zur Beratung gehört namentlich auch die externe Rechtsberatung (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 67 und VR3 23 68 vom 11. Februar 2025 E. 5.2; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 23 vom 30. Januar 2024 E. 4.1, R 21 14 vom 29. März 2022 E. 6.2, R 19 57 vom 3. November 2020 E. 5.3 und R

E. 7.3

Im angefochtenen Bauentscheid vom 5. Februar 2024 wurden die Kosten des Baubewilligungsverfahrens von insgesamt CHF 4'614.70, bestehend aus einer ordentlichen Behandlungsgebühr von CHF 300.00 und den Kosten für die Gestaltungsberatung im Betrag von CHF 1'090.45 sowie für externe Rechtsberatung in der Höhe von CHF 3'224.25, dem Beschwerdeführer auferlegt (vgl. act. B.1 = C.23 Dispositiv-Ziffer 3). Gemäss Art. 4 Abs. 1 GgzBauG ist für die Behandlung von Baugesuchen für Neubauten, Ersatzbauten, Wiederaufbauten,

14 / 16 Umbauten und Erweiterungen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren eine Behandlungsgebühr von CHF 2.00 bis CHF 4.00 pro m³ umbauten Raumes, wenigstens aber von CHF 200.00 zu bezahlen. Die entscheidende Behörde legt die zu bezahlende Behandlungsgebühr innerhalb des festgelegten Rahmens entsprechend dem geschätzten Aufwand als Pauschale fest. Die Kosten externer Begutachtungen werden den Gesuchstellenden gemäss Rechnungsstellung der zugezogenen Fachpersonen belastet (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 GgzBauG).

E. 7.4

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, er habe die Baugebühren und die Kosten der Gestaltungsberatung bereits bezahlt, ist sein Vorbringen insoweit zu relativieren, als die im

Recht liegenden Rechnungen vom 25. Januar 2023 und

E. 8

/ 16 Planung als "Baute von kulturhistorischer Bedeutung" qualifiziert. Als solche werden gemäss Art. 79 E-BauG im GGP Bauten mit historischen Wurzeln bezeichnet, welche aus kulturhistorischer und architektonischer Sicht für die Identität des Ortes von Bedeutung sind (Abs. 1). Bauten von kulturhistorischer Bedeutung dürfen weder abgebrochen noch ausgekernt werden. Bei Erneuerungen und Umbauten ist die wichtige architektonische und historische Substanz im Inneren des Gebäudes und aussen grösstmöglich zu wahren. Störende Elemente sind zu entfernen, und es ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen (Abs. 2).

E. 9

/ 16 gemäss Art. 86 Abs. 1 Satz 1 KRG ohnehin nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Behörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen. Eine solche lag im Zeitpunkt des Fensterersatzes – wie hernach aufgezeigt wird – nicht vor. Genauso wenig handelt es sich – wie bereits dargelegt (vgl. E. 4.3 vorstehend) – um ein nicht bewilligungspflichtiges Bauvorhaben. Der Beschwerdeführer hätte demnach gestützt auf eine bloss mündliche Stellungnahme – selbst wenn diese von Seiten der Gestaltungsberaterin tatsächlich geäussert worden ist – keinesfalls mit den Bauarbeiten beginnen dürfen. Vielmehr hätte der Beschwerdeführer als Bauherr wissen müssen, dass nicht die Gestaltungsberaterin, sondern lediglich der Gemeindevorstand für die Erteilung oder die Verweigerung der Baubewilligung zuständig ist (vgl. PVG 1996 Nr. 35). Insofern kann der Beschwerdeführer weder aus dem Grundsatz von Treu und Glauben noch aus anderen rechtsstaatlichen Prinzipien und Geboten etwas zu seinen Gunsten ableiten.

E. 10

/ 16 Dass dem Beschwerdeführer dies bewusst gewesen sein dürfte, ergibt sich denn auch aus seinem Schreiben an seinen Rechtsvertreter vom 23. Februar 2024, in welchem er bei der Sachverhaltsdarstellung selber erwähnte, dass gemäss besagter Teilbewilligung die Fenster der Abklärung bedürften (vgl. act. B.22 S. 2).

E. 15

November 2023. Darin führte diese in gestalterischer Hinsicht insbesondere aus, bei den bereits eingebauten, neuen isolierverglasten Fenstern seien die massiven Rahmen am problematischsten. Es sei unverständlich, wie vor allem die Rahmen, welche im Normalfall ca. 0.5 cm seitlich sichtbar seien, dermassen breit ausgeführt werden könnten. Neben den Rahmen sei auch die Mittelpartie der zweiflügeligen Fenster aus gestalterischer und architekturhistorischer Sicht zu massiv. Solche Details hätte sie nie zur Bewilligung empfohlen und seien nicht akzeptabel. Zudem sei auch die Wahl von Eichenholz problematisch und der braune Farbanstrich falsch für dieses Haus (vgl. act. C.20).

E. 17

47 vom 29. Mai 2018 E. 14.2).

E. 18

August 2023 sich nicht auf die mit dem Bauentscheid vom 5. Februar 2024 verbundenen Aufwendungen beziehen, sondern – wie darin ausgewiesen – auf die Verfügungen vom 7.

Dezember 2022 (betreffend Erdsonden) und vom 24. Juli 2023 (vgl. act. B.23). Letztere betraf allerdings den in Wiedererwägung gezogenen negativen Entscheid der Geschäftsleitung der Beschwerdegegnerin zum Fensterersatz (vgl. act. C.15 und C.17). Inwiefern die in diesem negativen Bauentscheid vom 24. Juli 2023 ausgewiesenen Gebühren und Aufwendungen – soweit sie tatsächlich bezahlt worden sind – im Kostenpunkt des Bauentscheids vom 5. Februar 2024 mitberücksichtigt bzw. angerechnet worden sind, lässt sich weder den Akten entnehmen, noch nahm die Beschwerdegegnerin dazu im vorliegenden Verfahren Stellung (vgl. act. A.2 und A.4). Die Angelegenheit erweist sich in diesem Punkt somit nicht als liquid und ist daher zu weiteren Abklärungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Was die Kosten für die externe Rechtsberatung anbelangt, ist festzuhalten, dass sich das hier zur Diskussion stehende Baubewilligungsverfahren insbesondere aufgrund des Schreiben des vormaligen Rechtsvertreters des Beschwerdeführers vom 20. Dezember 2023 (vgl. act. C.22) aufwändiger und komplexer erwies als dies sonst üblich ist. Deshalb ist nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin eine externe Rechtsberatung in der Person von RA Dr. iur. Duri Pally bezog. Dieser wies einen Aufwand von 10.75 Stunden aus (vgl. Dispositiv-Ziffer 3 des Bauentscheids vom 5. Februar 2024 [act. B.1 = C.23]), wobei es als gerichtsnotorisch gilt, dass er einen Stundenansatz von CHF 270.00 veranschlagt und zusätzlich Spesen und MWST ausweist (vgl. z.B. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 14 vom 29. März 2022 E. 6.3). Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) gilt ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00 als üblich. Diese Verordnung regelt aber

15 / 16 lediglich die Parteientschädigung für die Kosten der anwaltlichen Vertretung in Verfahren vor Gerichten und kantonalen Verwaltungsbehörden sowie das Honorar für die unentgeltliche Rechtsvertretung und die amtliche Verteidigung (siehe Art. 1 Abs. 1 HV). Da es sich beim vorliegenden Fall um ein kommunales Verfahren handelt, ist die HV nicht direkt anwendbar. Nichtsdestotrotz kann sie als Richtschnur dienen. Da der vorliegend ausgewiesene Stundenansatz innerhalb der vorerwähnten Bandbreite liegt und für die Beurteilung der Baugesuche neben dem Aktenstudium auch auf die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom

E. 20

Dezember 2023 einzugehen war, erscheint der geltend gemachte Aufwand nicht als überrissen. Der von der Beschwerdegegnerin in Rechnung gestellte Betrag für externe Rechtsberatungskosten von CHF 3'224.25 erweist sich somit als angemessen. 8. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen, der angefochtene Bauentscheid vom 5. Februar 2024, mitgeteilt am 2. Juli 2024, im Kostenpunkt (Dispositiv-Ziffer 3) aufzuheben und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen. 9. Da der Beschwerdeführer lediglich in einem untergeordneten Punkt obsiegt und ansonsten fast ausschliesslich unterliegt, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Allerdings wird die Staatsgebühr aufgrund dessen reduziert und in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG unter Berücksichtigung des Verfahrensaufwandes sowie der Interessenlage auf CHF 2'500.00 festgesetzt. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben

betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht.

16 / 16 Es wird erkannt:

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