

GR_GERICHTE VR3 2024 81 vom 16. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_81

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 81 du 16 octobre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 81 del 16 ottobre 2025

Regeste

Baugesuch/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 Gerichtsorganisationsgesetz (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 Bau- und Einspracheentscheid vom 24. Juni/6. August 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.

E. 4

/ 16 2.1. Zunächst ist in formeller Hinsicht auf die vom Beschwerdeführer als mangelhaft beanstandete Entscheidungsbegründung einzugehen, womit er eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör rügt. 2.2. Der Beschwerdeführer beanstandet, dass der angefochtene Entscheid der Gemeinde vom 24. Juni/6. August 2024 keine Begründung enthalte bzw. nicht auf seine Vorbringen in seiner Einsprache eingegangen worden sei. Im Folgenden gilt es zunächst zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin dadurch den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers verletzt hat. 2.3. Aus Art. 29 Abs. 2 BV folgt ein Mindestanspruch auf Begründung eines hoheitlichen Aktes. Die Begründungspflicht für kantonale Behörden ergibt sich aus dem kantonalen Verfahrensrecht, vorliegend aus Art. 22 Abs. 1 VRG, welcher ausdrücklich festhält, dass Entscheide zu begründen seien. Der Sinn und Zweck der Begründungspflicht liegt darin, dass der Bürger wissen soll, warum eine Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheides muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt (BGE 129 I 232 E. 3.2; BGE 126 I 97 E. 2b). Der Anspruch

auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Die Rechtsprechung nimmt überwiegend an, der Mangel der Gehörsverweigerung werde geheilt, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt; eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs würde bloss zu einem formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führen (BGE 133 I 201 E. 2.2; BGE 129 I 129 E. 2.2.6). 2.4. Was die gerügte fehlende Begründung angeht, ist Folgendes festzuhalten: Die Beschwerdegegnerin hat im Entscheid vom 24. Juni/6. August 2024 lediglich erklärt, die "Beschwerde" des Beschwerdeführers gegen die Bewilligung vom 28. Mai 2024 werde abgewiesen. Sodann hält der Entscheid fest, der Gemeindevorstand habe entschieden, dass die Fenster mit aufgesetzten Sprossen versehen sein dürfen. An einer Begründung im angefochtenen Entscheid fehlt es. Damit hat sie den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Der Mangel wiegt jedoch nicht schwer und darf als nachträglich geheilt qualifiziert

E. 4.1

Die Anzeige des Beschwerdeführers vom 19. Februar 2024 wurde als Baugesuch entgegengenommen und unter Auflagen bewilligt. Derartige Nebenbestimmungen werden in der Baubewilligung angeordnet, wenn das Bauvorhaben zwar grundsätzlich bewilligungsfähig, jedoch in einzelnen Punkten nachzubessern ist. Die Anordnung einer Nebenbestimmung trägt dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung, indem das Gesuch nicht als Ganzes abgewiesen werden muss, sondern grundsätzlich bewilligt werden kann. Nebenbestimmungen können grundsätzlich unabhängig von der Verfahrensart angeordnet werden (vgl. Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden, IST-Situation Baubewilligungsverfahren Kanton Graubünden, Januar 2023, S. 32; abrufbar unter: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Zusammenfassung%20IST-Situation%20%20Baubewilligungsverfahren.pdf> [zuletzt besucht am 2. Oktober 2025]). Eine Bewilligung kann insbesondere dann mit einer Nebenbestimmung versehen werden, wenn sie im Lichte der gesetzlichen Bestimmung ansonsten verweigert werden könnte (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom

E. 4.2

Strittig ist vorliegend einzig, ob der Beschwerdeführer an seine Fenster aufgesetzte Sprossen anbringen muss. Es handelt sich dabei um eine Nebenbestimmung, die mit dem Hauptvorhaben (Ersatz der Fenster) in einem sachlichen Zusammenhang steht. Bezüglich der Verhältnismässigkeit der infrage stehenden Nebenbestimmung muss geprüft werden, ob sie zur Erreichung des öffentlichen Interesses geeignet und erforderlich ist und ob sie für den Beschwerdeführer als zumutbar taxiert werden kann. Darauf ist im Nachfolgenden einzugehen.

E. 4.3

Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Gebäude Nr. Z.2._____ auf der Parzelle Nr. Z.1._____ um ein im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnetes Gebäude in einer Dorfzone. Die Beschwerdegegnerin beruft sich zur Begründung der strittigen Auflagen auf die Bestimmung in Art. 40 Abs. 2 BauG, wonach sich in der Dorfzone insbesondere Proportionen, Volumen, Materialien, Farbe und Fassadengestaltung nach den Gebäuden in der Nachbarschaft bzw. nach architektonischen Kriterien zu richten haben.

E. 4.4

Der Beschwerdeführer stellt weder die Qualität der Dorfzone noch die grundsätzlich hohen gestalterischen Anforderungen an bauliche Massnahmen an bestehenden Gebäuden in der Dorfzone grundsätzlich infrage. Er macht vielmehr geltend, aussenliegende Sprossen entsprächen keineswegs der ortsüblichen Bauweise.

E. 4.5

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). Gemäss Art. 40 BauG ist die Dorfzone für Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Landwirtschaftsbetriebe bestimmt (Abs. 1). In Art. 68 BauG wird festgehalten, dass die im GGP bezeichneten Kulturobjekte wie Sakralbauten, Burgen, Talsperren, Schalensteine, historische Wege usw. und ihre Umgebung weder zerstört noch beeinträchtigt werden dürfen. Die Baubehörde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung und Pflege der geschützten Objekte (Abs. 3). Derartig geschützte Gebäude müssen grundsätzlich erhalten werden.

E. 4.6

Weiter ist B. _____ im Inventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Dorf von nationaler Bedeutung eingestuft (abrufbar unter:

E. 4.7

Fenster sind Gestaltungselemente, die das optische Erscheinungsbild eines Gebäudes prägen und damit auch das Ortsbild beeinflussen. Die Art und die Gestaltung von Fenstern bestimmt das äussere Erscheinungsbild eines Gebäudes grundsätzlich in hohem Masse mit (Urteil des Bundesgerichts 1C_330/2021 vom 1. September 2022 E. 4.6.2). Dies ist auch beim vorliegenden Gebäude der Fall. Die bei den Akten liegenden Fotos bestätigen, dass das Erscheinungsbild der Fassaden in hohem Masse von den zahlreichen Fenstern geprägt wird. Schliesslich ist die Bedeutung von Sprossen in der Denkmalpflege zur Erhaltung der früheren Optik der Bauten notorisch und im Übrigen grundsätzlich unbestritten. Ebenfalls anerkannt ist, dass eine die traditionelle Machart repräsentierende Feingliederung der Fenster mit gleichzeitiger Unterbrechung der Sonnenspiegelung grundsätzlich am besten durch aussenliegende bzw. aufgesetzte Sprossen erreicht werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_330/2021 vom 1. September 2022 E. 4.6.1).

E. 4.8

Aufgrund der Lage des Gebäudes in der Dorfzone und innerhalb des Generellen Gestaltungsplans unterbreitete die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 4 BauG die Meldung des Beschwerdeführers der Denkmalpflege Graubünden. Die Beschwerdegegnerin stützte sich bei ihrer Beurteilung auf den Bericht der Denkmalpflege Graubünden vom 19. April 2024. Darin führte diese namentlich aus, das Wohnhaus stehe an prominenter Lage anfangs Dorf und das Erscheinungsbild sei charakteristisch für das Gebäude und dessen Geschichte und die Wichtigkeit der Baute für den Ort B. _____ sei unumstritten. Daher sei auf die Detail- ausführung der Baumassnahmen ein sorgfältiges Augenmerk zu legen. In der Baubewilligung vom 6./28. Mai 2024 (S. 2) hielt die Baukommission der Beschwerdegegnerin fest, die neuen Fenster seien in Holz, mit schmaler Rahmenprofilierung, echter Sprosseneinteilung sowie innen mit Isolierglasung auszuführen. Die neuen Fenster haben sich, soweit technisch möglich, dem Bestand anzupassen. Das

Projekt könne gemäss den eingereichten Unterlagen und unter Einhaltung der als Bewilligungsaufgaben anerkannten Empfehlungen der Denkmalpflege Graubünden ausgeführt werden, unter Vorbehalt allfälliger kantonaler oder eidgenössischer Bewilligungen. Mit dem vorliegend angefochtenen Entscheid vom 24. Juni/6. August 2024 korrigierte die Beschwerdegegnerin den Entscheid der Baukommission vom 6./28. Mai 2024 dahingehend, dass aufgesetzte Sprossen zulässig seien. Die Beschwerdegegnerin stütze ihre Entscheide bezüglich Sprossen auf die Beurteilung der Denkmalpflege Graubünden. Sodann liess sich die Fachstelle auch im vorliegenden Verfahren vernehmen. Gemäss der Eingabe der Denkmalpflege Graubünden vom 30. September 2024 steht das Wohnhaus an prominenter Lage anfangs Dorf und weise daher eine hohe Lagewirkung auf (act. A.3). Das äussere Erscheinungsbild sei charakteristisch für

E. 4.9

Die Auffassung der Beschwerdegegnerin bzw. der Fachstelle, die Gestaltung der Fenster anhand der historischen Bausubstanz und damit an der traditionellen Bauweise zu messen, ist nicht willkürlich, sondern folgerichtig. Wenn die Beschwerdegegnerin in Übereinstimmung mit der Fachstelle Auflagen zur Fenstergestaltung anordnete, erweist sich dies im Lichte der aktienkundigen Fotodokumentationen und vor dem Hintergrund des hiervor zum Ortsbild Ausgeführten als nachvollziehbar. Inwiefern sich die neuen Fenster ohne Sprossen an Authentizität und typischem Charakter orientieren und sich moderat den veränderten Gegebenheiten in die in B. _____ vorherrschende charakteristische Bebauung anpassen, ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers schwer erkennbar. Unklar ist denn auch, inwiefern die aufgesetzten Sprossen zu einer Erhöhung des Energieverbrauchs beitragen sollen bzw. dieser ohne aufgesetzte Sprossen gesenkt werden kann. Angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Charakters des Gebäudes und des Dorfbildes ist es deshalb nicht unverhältnismässig, das Anbringen von Sprossen zu verlangen, selbst wenn diese im Unterhalt einen geringfügigen Mehraufwand verursachen. Aus den dargelegten Gründen ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens das Aufsetzen von Sprossen verfügte.

E. 5

/ 16 werden, weil sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen äussern konnte. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Obergericht gemäss Art. 51 VRG volle Kognition besitzt. Eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs würde einen prozessualen Leerlauf bedeuten (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.3.2). Gegen eine Rückweisung sprechen entsprechend verfahrens- ökonomische Überlegungen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Beschwerdegegnerin ist jedoch im Kostenpunkt zu berücksichtigen. 3.1. Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht weiter geltend, sein Baugesuch sei bereits per 22. März 2024 im vereinfachten Verfahren rechtskräftig bewilligt worden. Sinngemäss vertritt er die Auffassung, die Beschwerdegegnerin sei nach Ablauf dieses Datums nicht mehr befugt gewesen, am 6./28. Mai 2024 eine Baubewilligung verknüpft mit Auflagen hinsichtlich der Fenster zu erlassen. Demgegenüber bringt die Beschwerdegegnerin vor, für den Beschwerdeführer habe die Notwendigkeit einer Baubewilligung erkennbar sein müssen und dem Beschwerdeführer sei durch die Behandlungsfrist der Beschwerdegegnerin nie ein Nachteil entstanden. Die Beschwerdegegnerin habe unter Berücksichtigung der bestellten Fenster und unter

Berücksichtigung des Gebots der Verhältnismässigkeit gerade keine Sprossenfenster mit 2-fach Verglasung verlangt. 3.2. Zunächst ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben zu Recht im vereinfachten Baubewilligungsverfahren behandelt worden ist. 3.2.1. Das vorliegend zu beurteilende Bauvorhaben beinhaltet den Ersatz der Fenster und Unterhaltsarbeiten am Balkon des Wohnhauses des Beschwerdeführers. Es handelt sich dabei unbestrittenermassen um ein untergeordnetes Bauvorhaben. Dem angefochtenen Einspracheentscheid vom 24./6. August 2024 und der Baubewilligung vom 6./28. Mai 2024 ist zu entnehmen, dass das Baugesuch im Meldeverfahren bzw. im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (Art. 92 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 50 KRVO) behandelt worden ist. Die Durchführung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens wird in der Baubewilligung vom 6./28. Mai 2024 auf Art. 50 und 51 KRVO gestützt. Zudem wird festgehalten, dass es sich beim Gebäude Nr. Z.2._____ auf der Parzelle Nr. Z.1._____ um ein im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert bezeichnetes Gebäude in einer Dorfzone handelt. 3.2.2. Gemäss Art. 107 Abs. 2 KRG (BR 801.100) gehen unmittelbar anwendbare Bestimmungen des KRG abweichenden kommunalen Vorschriften vor. Als unmittel-

E. 5.1

Sodann macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Gleichheitsgebots geltend. Es herrsche in der Gemeinde eine uneinheitliche, willkürliche und im Ergebnis undifferenzierte Bewilligungspraxis hinsichtlich der Forderung nach Sprossen.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer kann aus dem Umstand, dass in der Nachbarschaft andere Fenstertypologien anzutreffen sind, nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Gleichbehandlung im Unrecht würde im konkreten Fall voraussetzen, dass die zu beurteilenden Fälle in tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen (BGE 136 I 65 E. 5.6). Zwar ist unbestritten, dass es sich bei dem vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten Fotoaufnahmen um Häuser in B._____ handelt. Jedoch handelt es sich bei diesen Gebäuden nicht um Häuser an einer ähnlich prominenten Lage anfangs Dorf bzw. an der zentral gelegenen Verkehrs-

E. 5.3

Dass sich der Beschwerdeführer an der wenig einheitlichen Bewilligungspraxis der Vergangenheit stört, ist nachvollziehbar, belegt jedoch nicht, dass die Beschwerdegegnerin in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht. Bei dieser Sachlage kann sich der Beschwerdeführer nicht auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht berufen. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind in der Vergangenheit vorgenommene bauliche Änderungen anderer Gebäude in der Dorfzone.

E. 5.4

Wie aus den Eingaben der Beschwerdegegnerin hervorgeht, stützt sie sich in ihrer Beurteilung der architektonischen Gestaltung für Gebäude innerhalb der Dorfzone auf die Beurteilung der Denkmalpflege Graubünden. Eine rechtswidrige kommunale Bewilligungspraxis, welche Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht rechtfertigen würde, liegt somit nicht vor. Insgesamt erweisen sich die streitgegenständlichen Fenster entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht als gesetzeskonform und lässt die

Beurteilung der Beschwerdegegnerin keine Ermessensfehler erkennen. 6. Insgesamt erweist sich demnach der am 24. Juni/6. August 2024 ergangene Bau- und Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin als rechtmässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Vor diesem Hintergrund kann auf weitere Beweisvorkehren verzichtet werden, zumal das streitberufene Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und annehmen darf, dass diese Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (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; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_631/2023 vom

E. 6

/ 16 bar 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). 3.2.3. 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 Baubewilligungsverfahren unterstellen (Abs. 3). Vorbehalten bleiben abweichende eidgenössische oder kantonale Bestimmungen für Bauvorhaben, die nicht der kommunalen Baubewilligungshoheit unterliegen (Abs. 4). 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. Bestehen indessen Anzeichen dafür, dass durch ein bewilligungsfreies Bauvorhaben Vorschriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten, leitet die kommunale Baubehörde von Amtes wegen, auf Ersuchen der Fachstelle oder auf Hinweis von Dritten hin das Baubewilligungsverfahren ein (Art. 40 Abs. 3 KRVO). 3.2.4. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massgebend dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit 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 (BGE 139 II 134 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_431/2018 vom 16. Oktober 2019 E. 2.1; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 22 Rz. 10). Bei der Frage, ob bauliche Vorkehrungen der baurechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen für die Baubehörde Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, hat sie im Zweifelsfall

E. 7

/ 16 ein Bewilligungsverfahren einzuleiten (Urteil des Bundesgerichts 1A.204/2004 vom 14. Dezember 2004 E. 3.1). 3.2.5. Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren findet

gemäss Art. 50 Abs. 1 KRVO Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere bei geringfügigen Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben (Ziff. 1) und bei baulichen Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen (Ziff. 2). Es findet überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Art. 40 KRVO von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, jedoch gemäss kommunalem Baugesetz dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren (ehemals Meldeverfahren) unterstellt sind (Art. 50 Abs. 2 KRVO).

3.2.6. Das kommunale Baugesetz der Gemeinde Lumnezia Nachbarschaft B. _____ vom 31. März 2000 ("Ledscha da baghegiar"; nachfolgend: BauG) enthält keine Bestimmung, wonach nicht baubewilligungspflichtige Vorhaben nach Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterstellt werden. In Art. 93 BauG wird festgehalten, dass vor Ausarbeitung eines Bauprojekts die Baukommission zu konsultieren ist. Diese entscheidet von Fall zu Fall, ob das Projekt in Form einer Skizze zur Vorentscheidung vorgelegt werden muss oder nicht. Dies lässt darauf schliessen, dass Art. 40 Abs. 1 KRVO i.V.m. Art. 86 Abs. 3 KRG unmittelbar anwendbar ist und der Fensterersatz demnach grundsätzlich nicht baubewilligungspflichtig ist. Allerdings sieht Art. 4 Abs. 4 BauG den Beizug einer kommunalen Bauberatung für das gesamte Gemeindegebiet und für alle Objektarten vor. In der Gemeinde Lumnezia erfolgt die kommunale Bauberatung durch die Kantonale Denkmalpflege Graubünden. Zudem ist das Gebäude im Generellen Gestaltungsplan als schützenswert eingestuft. Die Bauherrschaft durfte demnach nicht davon ausgehen, dass das Bauvorhaben keiner Bewilligung bedurfte. So ging sie denn auch selber davon aus, dass ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren nach Art. 50 f. KRVO durchzuführen war. In Anbetracht der Regelung in Art. 4 Abs. 4 BauG ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin zur Durchführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens demzufolge rechtens.

3.3. Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren gelten Erledigungsfristen, deren Einhaltung nachfolgend zu prüfen ist.

3.3.1. Art. 25 Abs. 1bis RPG (SR 700) verpflichtet die Kantone, nicht nur für die einzelnen Verfahrenshandlungen, sondern auch für das Verfahren insgesamt

E. 7.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr sowie den Kanzleigebühen und Auslagen, zu tragen (Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 75 Abs. 1 VRG). In Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolge ist festzuhalten, dass auch einem Gemeinwesen bzw. einer Vorinstanz gestützt auf das Verursacherprinzip Verfahrenskosten auferlegt werden können. Dies ist beispielsweise zulässig, wenn eine vorinstanzliche Behörde wie vorliegend mangels rechtsgenügender Begründung ihres Entscheides (siehe E. 2.4 hiervor) das rechtliche Gehör verletzte und es im Anfechtungsverfahren lediglich dank einer Heilung der Gehörsverletzung nicht zu einer teilweisen Gutheissung des Rechtsmittels kam (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 22 118 und R 22 119 vom 29. April 2024 E. 12.1; PLÜSS, in: Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl., 2014, § 13 Rz. 59 m.H.a. Urteile des Bundesgerichts 1C_564/2013 vom 30. August 2013 E. 2.3 und 1C_4/2012 vom 19. April 2012 E. 8). Nachdem der Beschwerdeführer im Übrigen vollumfänglich unterlegen ist, erscheint somit eine Kostenverteilung von drei Vierteln zulasten des Beschwerdeführers und einem Viertel zulasten der Beschwerdegegnerin gerechtfertigt. Die Staatsgebühr wird dabei in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG und in Anbetracht des Verfahrensaufwandes sowie der weiteren Bemessungskriterien auf CHF 3'000.00 festgesetzt.

E. 7.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Eine Berücksichtigung der Gehörsverletzung bei der Frage der Parteientschädigung bedingt, dass der Partei durch die Gehörsverletzung Kosten entstehen, welche ihr ohne Gehörsverletzung nicht entstanden wären (vgl. Urteil des Bundesgerichts 8C_672/2020 vom 15. April 2021 E.8 mit Hinweis). Nach Auffassung des Gerichts sind dem Beschwerdeführer durch die Verletzung des rechtlichen Gehörs keine zusätzlichen Kosten entstanden, ist doch davon auszugehen, dass er den Entscheid der Vorinstanz ohnehin angefochten hätte. Sodann ist davon auszugehen, dass sich die Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht massgeblich auf die Höhe dieser Kosten ausgewirkt hat (vgl. Urteil des Bundesgericht 1C_233/2017 vom 19. September 2018 E. 5.5). Damit steht dem Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zu. Der Beschwerdegegnerin steht ebenfalls keine Parteientschädigung zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG). Es wird erkannt:

E. 8

/ 16 Fristen zu setzen. Dies kann generell in den Verfahrensgesetzen oder im Einzelfall durch Verfügung der prozessleitenden Behörde geschehen. Die Kantone haben die Wirkung der Fristen zu regeln. So können Prioritäten bei der Geschäftserledigung, die Überprüfung einer Amtsstelle bezüglich Arbeitserledigung und dafür zur Verfügung stehende Mittel (Personal, Infrastruktur) usw. mit dem Fristenlauf verknüpft werden. Unzulässig wäre es, unbenutzten Fristablauf einer Zustimmung gleichzusetzen (Art. 22 Abs. 2 RPG, Art. 5 Abs. 1 VwVG; SR 172.021) oder eine Behörde zu verpflichten, eine Antwort aufgrund einer unvollständigen Prüfung zu erteilen (Botschaft zu einer Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 30. Mai 1994, BBl 1994 III 1075; S. 1085). Der Kanton Graubünden ist dieser Verpflichtung in Art. 5 KRG nachgekommen. Art. 5 Abs. 2 KRG besagt, dass die zuständigen Behörden Gesuche in den in diesem Gesetz oder in der Verordnung festgelegten Ordnungsfristen erledigen, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Die Fristen beginnen, sobald die Gesuche formell richtig und vollständig vorliegen, sofern nichts anderes bestimmt ist. 3.3.2. Gemäss Art. 40a Abs. 3 KRVO teilt die Baubehörde der Bauherrschaft innert 15 Arbeitstagen seit der Anzeige des Bauvorhabens mit anfechtbarer Verfügung eine allfällige Baubewilligungspflicht mit und orientiert gleichzeitig darüber, ob das angezeigte Vorhaben dem ordentlichen oder vereinfachten Baubewilligungsverfahren untersteht und ob Zusatzbewilligungsgesuche erforderlich sind (Art. 40a Abs. 2 KRVO). Ohne Mitteilung innert 15 Arbeitstagen kann die Bauherrschaft mit der Ausführung beginnen (Art. 40a Abs. 3 KRVO). Nach Art. 51 Abs. 3 KRVO gelten Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht. Diese Erledigungsfristen sind zwar als Maximalfristen ausgestaltet, jedoch handelt es sich explizit um Ordnungsfristen (Art. 5 Abs. 2 KRG). Verpasst eine Behörde eine Frist, hat dies daher nicht etwa zur Folge, dass die Bewilligung als erteilt zu betrachten ist. Die Behörde ist aber immerhin gehalten, Gesuchstellende über drohende Fristversäumnisse zu informieren und dabei gleichzeitig eine neue Erledigungsfrist anzusetzen (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Revision Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, Heft Nr. 3/2004-2005, S. 289 f.; siehe auch RUCH, in Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020,

Praxiskommentar RPG, Art. 25 N 24). 3.3.3. Vorliegend ist die Anzeige des Beschwerdeführers über ein Bauvorhaben nach Art. 40 KRVO am 22. Februar 2024 bei der Beschwerdegegnerin eingegangen. Dieser Zeitpunkt gilt damit als massgeblich fristauslösendes Datum

E. 9

März 2017 E. 2.6 mit Hinweis auf BGE 121 II 88 E. 3a).

E. 10

/ 16 Nebenbestimmungen sind sodann an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gebunden, das heisst, sie müssen geeignet, erforderlich und zumutbar sein (Art. 5 Abs. 2 BV; Urteil des Bundesgerichts 1C_402/2016 vom 31. Januar 2018 E. 10.2 f.).

E. 11

/ 16 https://www.gisos.bak.admin.ch/C._____ [zuletzt besucht am 2. Oktober 2025]). Beim ISOS handelt es sich um ein Inventar von Objekten von nationaler Bedeutung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise. Soweit – wie vorliegend unbestrittenermassen – keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet (BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_84/2023 vom 6. Mai 2024 E. 4.3.1). Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Die Bundesinventare sind bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 145 II 176 E. 3.1 und 3.3; BGE 143 II 77 E. 3.1 f.; BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_84/2023 vom 6. Mai 2024 E. 4.3.1). Dies gilt gemäss Bundesgericht namentlich bei der Anwendung von ästhetischen Generalklauseln (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_265/2022 vom 24. April 2023 E. 2.2). Gemäss Inventareintrag liegt B._____ auf einer kleinen, aber gut ausgeprägten Terrasse im Bereich eines steilen, gegen Südosten abfallenden Hangs. Die ausser- ordentlich hohe räumliche Qualität ergebe sich aus dem Nebeneinander der völlig linearen, einer Seite des Siedlungsgebiets folgenden Erschliessung des Dorfes durch die einseitig bebaute Talstrasse einerseits und aus den dispersen, aus einer Summe von Einzelhöhen und Einzelbauten zusammengesetzten Art der Bebauung (vgl. Inventareintrag S. 1). Die Bauten bilden talseitig der Strasse eine dichte, geschlossene Reihe, sodass der Strassenraum von den Freiräumen des übrigen Siedlungsgebiets stark getrennt ist. Zur Frage der Anforderungen an die ortsübliche Bauweise kann auch von der überkommunalen Bedeutung des Ortsbildes von B._____ ausgegangen werden. Dieses weist gemäss dem ISOS eine architektur-historische Qualität auf, die sich aus der noch weitgehend intakten bäuerlichen Bebauungsstruktur des 18. Jahrhunderts ergeben (vgl. Inventareintrag S. 2). Neben den im ISOS kategorisierten Erhaltungszielen sollte gemäss ISOS in B._____ sorgfältig geplant und gebaut werden (vgl. Inventareintrag S. 3).

E. 12

/ 16

E. 13

/ 16 das Gebäude und dessen Geschichte, und die Wichtigkeit der Baute sei für B. _____ unumstritten. Weiter zeichne sich die Architektur des Wohnhauses durch eine feingliederige Fassadengestaltung aus. Dazu gehöre auch die feingliederige Unterteilung der Fenster durch Sprossen.

E. 14

/ 16 infrastruktur, in der Dorfzone und/oder im Generellen Gestaltungsplan. Der Beschwerdeführer erachtet insbesondere die Fenstergestaltung des Gebäudes Vers.-Nr. Z.3. _____ auf der Parzelle Nr. Z.4. _____ als mit der vorliegenden Situation identisch (Beschwerde vom 29. August 2024, Rz. 29). Dieses Haus ist aber nur schon aufgrund der Lage (in der zweiten Baureihe) nicht vergleichbar mit dem vorliegend zu beurteilenden Baugrundstück. Auch die anderen vom Beschwerdeführer ins Feld geführten Gebäude sind nicht vergleichbar mit dem vorliegend zu Beurteilenden. Soweit der Beschwerdeführer damit eine rechts- ungleiche Behandlung rügt bzw. eine Gleichbehandlung im Unrecht verlangt, verkennt er, dass es sich um verschiedene tatbestandserhebliche Sachverhalts- elemente handelt, die mit der vorliegenden zu beurteilenden Situation nicht übereinstimmen.

E. 18

Februar 2025 E. 4.1 und 1C_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3).

15 / 16

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