

GR_GERICHTE VR3 2025 23 vom 21. Mai 2026

GR Gerichte, 2026-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_23

FR: GR_GERICHTE VR3 2025 23 du 21 mai 2026

IT: GR_GERICHTE VR3 2025 23 del 21 maggio 2026

Erwägungen

E. 7

November 2000 E. 3a als hinreichend bestimmt taxiert, in der festgehalten worden war, "dass die zwangsweise Beseitigung der Baute durch vom Bausekretariat beauftragte Dritte voraussichtlich am [Datum] erfolgen werde." Damit seien Ort, Zeit und Modalitäten der Ersatzvornahme genügend festgelegt (BGE 151 II 850 E. 3.1.-3.3). Die Rüge der "Ungenauigkeit" wurde von der Beschwerdeführerin

E. 8

/ 13 in Bezug auf das Dispositiv der Vollstreckungsverfügung erhoben und ist im konkreten Fall daher noch zu prüfen. 2.3. Aus dem Dispositiv der Vollstreckungsverfügung (act. B.1 Ziff. 1 S. 4) geht im Einzelnen hervor, welche Gebäudeteile abgerissen und entfernt werden sollen: Nordfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Ostfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenz-/Strassenabstand nicht ein); Südfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Dach (Höhe entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Bodenplatte Erdgeschoss ist ausserhalb des Nachbargebäudes C._____ zurückzubauen (übertragt Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Bodenplatte Obergeschoss ist ausserhalb des Nachbargebäudes C._____ zurückzubauen (übertragt Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Treppenaufgang auf Südseite (hält Grenzabstand nicht ein). Die Bauteile, die sich im Unter- und Erdgeschoss des Nachbargebäudes C._____ (Parzelle Z.2._____) befänden, seien beizubehalten, um dieses Nachbarhaus nicht zu gefährden. Gleichzeitig seien notwendige Abstützungen für das Haus C._____ vorzunehmen. Zur Ersatzvornahme wurde bestimmt (act. B.1 Ziff. 2 S. 4): Mit der Ausführung dieser Abbrucharbeiten wird die Firma D._____ AG, Ilanz, beauftragt. Die Aufsicht über diese Arbeitsausführung obliegt dem Bauamt Ilanz/Glion, welches dafür besorgt ist, dass damit innert Monatsfrist begonnen und der Abbruch unverzüglich umgesetzt wird. Die anfallenden Kosten sind von der Bauherrin zu übernehmen. 2.4. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin erachtet das Gericht den Inhalt des Dispositivs der Vollstreckungsverfügung durchaus als aussagekräftig und deutlich genug, um gestützt darauf die missliebige Ersatzvornahme durch eine einheimische Drittfirma vornehmen zu lassen. Der Ort (Gebäude auf Parzelle Z.1._____ in Dorfzone, Fraktion B._____), die Zeit (sofortiger Vollzug) und die Modalitäten (Preis der Ersatzvornahme) waren zuvor von der Beschwerdegegnerin klar deklariert worden, indem der ehemalige Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 (act. C. 5) die Ersatzvornahme als Zwangsvollstreckungsmassnahme ankündigte, den Namen der dazu eingesetzten Drittfirma und auch die Abbruch- und Entsorgungskosten mit (pauschal) CHF 25'000.00 bekanntgab, wobei sich die Beschwerdeführerin – zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs – noch innert 10 Tagen dazu hätte äussern können. Die Mitteilung erfolgte gestützt auf den Baubescheid und die Rückbauverfügung vom 11. April

2023 (act. C.3 Dispositiv Ziff. 2 S. 4), worin der baurechtswidrig erstellte Rohbau innert 4 Monaten hätte abgebrochen werden müssen und dieser Entscheid – nach erfolgloser Anfechtung beim

E. 9

/ 13 Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und dessen Urteil vom 3. April, mitgeteilt am 3. Mai 2024 – spätestens im Juni 2024 rechtskräftig geworden war. Die Beschwerdeführerin hätte daher genügend Zeit gehabt, die Erstvornahme selbst auf eigene Kosten bis spätestens Oktober 2024 vorzunehmen. Dieser Vollzugsverpflichtung ist die Beschwerdeführerin nachweislich nicht nachkommen, weshalb die Beschwerdegegnerin zur Ersatzvornahme berechtigt war. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführerin mit ihrem Schreiben vom 15. Oktober 2024 und der Zustellung neuer Baupläne (act. B.7 samt Anhang) versuchte, die Ersatzvornahme auf diese Weise doch noch zu verhindern. Diese neuen Pläne (vgl. dazu act. B.8 Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 13. Dezember 2024), welche auch dem Baugesuch vom 5. März 2025 (act. C.8) zugrunde gelegt wurden (vgl. Verfahren VR3 25 89, Urteil vom 21. Mai 2026 E. 2.3 [keine wesentliche Veränderung/Verbesserung im Vergleich zum früher schon erfolgten Bauabschlag]), beinhalteten keine bauliche Abkehr vom bisher illegal erstellten Rohbau, sondern lediglich kleinere Anpassungen (z.B. Fenstergrösse, Materialauswahl), weshalb die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands angezeigt und geboten erscheint. 2.5. Im Weiteren ist zu klären, ob die angeordnete Ersatzvornahme einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet sowie erforderlich und der Betroffenen zumutbar sein muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit ebenso die Anordnung einer Ersatzvornahme kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung bzw. Ersatzvornahme nicht im öffentlichen Interesse liegt. Dasselbe gilt, wenn die Bauherrin in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung oder angefertigte Baute stehe mit der erteilten Baubewilligung im Einklang, und deren Erhalt oder Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrin berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtmässigkeit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands bzw. der Anordnung einer Ersatzvornahme durch Dritte erhöhtes Gewicht beimessen sowie der Bauherrin allenfalls erwachsende Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 und Urteil des Bundesgerichts 1C_730/2013 E. 8.1 mit Hinweisen; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 46 vom 17. April 2025 E. 3.5).

E. 10

/ 13 Im konkreten Fall fällt die Renitenz und Gleichgültigkeit der Beschwerdeführerin ins Gewicht, weil sie über lange Zeit und insbesondere ab Rechtskraft der kommunalen Verfügung vom 11. April 2023 untätig blieb und den Aufforderungen der Behörden zur Wiederherstellung gesetzeskonformer Zustände nachweislich keine Folge leistete. Für die Beschwerdegegnerin war daher keine "mildere Massnahme" als die Vollstreckung des längst rechtskräftigen Bauabschlags ersichtlich und damit der Abbruch der illegal erstellten

Rohbaute anzuordnen. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin mit der nachträglichen Einreichung neuer Pläne (siehe act. C.8, act. B.7 Schreiben vom 15. Oktober 2024 samt Anhang [Planskizzen] mit Entgegnung act. B.8 Ziff. 2 S. 2) erneut fast unverändert an der bereits einmal gerichtlich bestätigten Illegalität des erstellten Rohbaus festhielt. Die Formulierung im Dispositiv der angefochtenen Vollstreckungsverfügung kommt zudem einem Totalabbruch gleich, weil sowohl drei Umfassungs-/Fassadenwände (auf der Nord-, Ost- und Westseite) wegen Grenzabstandsverletzungen als auch das Giebeldach wegen der überschrittenen Gebäudehöhe abgerissen werden sollten und selbst die freiwillige Entfernung des Treppenaufgangs auf der Südseite des Rohbaus durch die Beschwerdeführerin am Weiterbestehen der Gesetzeswidrigkeit des Gesamtwerks auf Parzelle Z.1._____ nichts geändert hätte. Die Beschwerdegegnerin hat folglich verhältnismässig gehandelt, da ihr Vorgehen geeignet, erforderlich und der säumigen Bauherrin zumutbar war, das angestrebte Ziel des Abbruchs eines zu voluminösen und die umliegenden Grenzabstände konsequent negierenden Gebäuderohbaus zu erreichen. Aufgrund der langen Zeitdauer (2021-2025) und der mannigfachen Bemühungen der Beschwerdegegnerin dieses Ergebnis nun sicher und möglichst rasch zu erzielen, ist für das Gericht nachvollziehbar, dass die Ersatzvornahme als probates Mittel gewählt wurde, um die gesetzeswidrigen Zustände auf Parzelle Z.1._____ endlich zu beenden. Ein Verstoß gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist damit ebenso wenig zu erkennen, wie eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes. Die von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwände bezüglich Gehörsverletzung, falscher Ermittlung des Sachverhalts oder unverhältnismässiger Vorgehensweise mit unverständlicher Härte gegen sie durch die Beschwerdegegnerin erweisen sich demnach bei umfassender Betrachtungsweise und in Würdigung der gesamten Verfahrens- und Prozessgeschichte als unbegründet und sind abzuweisen. Damit ist einzig noch die Angemessenheit der Verfahrenskosten inkl. Entschädigung des externen Rechtsberaters zu prüfen, welche der Beschwerdeführerin für das kommunale Vollstreckungsverfahren auferlegt wurden. 3.1. Nach Art. 96 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren.

E. 11

/ 13 Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten (Abs. 1). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Abs. 2 Satz 1). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Abs. 3). Art. 2 des Gebührengesetzes zum Baugesetz (GGBG) vom 1. Dezember 2019 regelt dabei die Behandlungsgebühren im ordentlichen Baubewilligungsverfahren je nach Aufwand. Art. 8 GGBG verweist in Bezug auf andere Verfahren wie z.B. Wiederherstellungsverfahren etc. auf Art. 1 GGBG, der in Abs. 2 besagt, dass Aufwendungen, für welche das vorliegende Gebührengesetz keinen Gebührenansatz vorsieht, dem Verursacher nach Aufwand in Rechnung gestellt werden. Massgebend für die Aufwendungen der Gemeindefunktionäre sind deren Entschädigungsansätze (Art. 9); Auslagen werden nach effektivem Aufwand verrechnet. In Art. 9 Abs. 1 GGBG werden die Entschädigungssätze der Gemeindefunktionäre aufgeführt. Die Gebühr für das Handeln des Gemeindepräsidenten ist darin auf CHF 140.00/Std., der übrigen Geschäftsleitung auf CHF 120.00/Std., des Abteilungsleiters auf CHF 100.00/Std. und jene des Sekretariats auf CHF 75.00/Std. veranschlagt. Im angefochtenen Entscheid wurde die Gebühr auf total CHF 820.00 festgesetzt. In der Vernehmlassung der

Beschwerdegegnerin (act. A.4 S. 26) wurde dazu erläuternd festgehalten, dass der Aufwand des Gemeindepräsidenten 1 Std., der übrigen Geschäftsleitung 1.5 Std., des Abteilungsleiters 3.5 Std. und des Sekretariats 2 Std. betragen habe, was eine Behandlungsgebühr von gesamthaft CHF 820.00 (bestehend aus: 1 x 140.00 [= 140.00] + 1.5 x 120.00 [= 180.00] + 3.5 x 100.00 [= 350.00] + 2 x 75.00 [= 150.00]) ergibt. Die in Rechnung gestellten Gebühren für die Behandlung und den Erlass der Vollstreckungsverfügung sind damit einleuchtend und rechtsgenügend nachgewiesen und bedürfen daher keiner Korrektur nach unten. Sie stehen auch nicht mit dem abgaberechtlich stets zu beachtenden Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip in Widerspruch (vgl. dazu auch Verfahren VR3 25 89 E. 3 m.H. auf BGE 149 I 305 E. 3.2; Urteil des Obergerichts VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6, 6.1-6.2). 3.2. Was die Auferlegung der Kosten für die externe Rechtsberatung über total CHF 3'513.25 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 11.8 Std. à CHF 270.00 [CHF 3'186.00] plus Spesen [CHF 64.00] und 8.1 % MWST [CHF 263.25]) betrifft, ist festzuhalten, dass Art. 4 Abs. 3 GGBG ausdrücklich den Beizug von Fachberatern zulässt und dazu auf Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG verweist. Anhand der bei den Akten liegenden Kostennote des ehemaligen Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin (act. C. 16) ist plausibel und detailliert dargetan, worin die

E. 12

/ 13 Leistungen der beigezogenen Rechtsvertretung bestanden haben. Es ist daraus erkennbar, wie lange und für was die externe Rechtsberatung den verrechneten Arbeits- und Zeitaufwand benötige, um die Streitangelegenheit sorgfältig zu behandeln und die für die Beschwerdegegnerin nicht alltäglichen Rechtsfragen auftragsgemäss abzuklären. Der geltend gemachte Aufwand ist nach Auffassung des Gerichts angemessen und der in Rechnung gestellte Stundenansatz von CHF 270.00 ist ebenfalls zulässig (Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 HV [BR 310.250]). Dieser wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert bestritten. Die bemängelte Kostennote betreffend die Vollstreckungsverfügung (act. B.1 Ziff. 3 S. 5) ist infolgedessen rechtmässig und die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden. 4. Letztlich ist über die Kosten- und Entschädigungsfolge im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden. 4.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00; sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Vorliegend erscheint dem Gericht aufgrund des Aufwandes mit einem doppelten Schriftenwechsel und dem Erlass einer prozessleitenden Verfügung betreffend aufschiebende Wirkung eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 angemessen und gerechtfertigt. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die angefallenen Gerichtskosten sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 zu verrechnen. 4.2. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

E. 13

/ 13 Es wird erkannt:

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