

# GR\_GERICHTE VR3 2025 36 vom 7. April 2026

GR Gerichte, 2026-04-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2025\\_36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_36)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2025 36 du 7 avril 2026

IT: GR\_GERICHTE VR3 2025 36 del 7 aprile 2026

## Erwägungen

### E. 6

/ 33 teilweise abgewiesen wurde und der zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und zur Bezahlung eines widerrechtlichen Gewinns verpflichtet wurde, zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. 1.2. Das Obergericht des Kantons Graubünden ist unter Vorbehalt abweichender gesetzlicher Bestimmungen an die Anträge der Parteien gebunden (Art. 56 Abs. 1 VRG). Hebt das Obergericht den angefochtenen Entscheid auf, entscheidet es selbst oder weist die Sache zum neuen Entscheid zurück (Art. 56 Abs. 3 VRG). Das Obergericht kann somit sowohl reformatorisch als auch kassatorisch entscheiden. Der Beschwerdeführer hat nur die kassatorische Aufhebung des angefochtenen Entscheids und eventualiter die Rückweisung an die Gemeinde beantragt. Die Gutheissung des kassatorischen Antrags würde die Anordnung der Wiederherstellung und die Einziehung des widerrechtlichen Gewinns aufheben (Ziff. 2 des angefochtenen Entscheids), wobei mit dem kassatorischen Antrag auf vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids auch eine weniger weit gehende Reduktion der Wiederherstellungsverpflichtung bzw. des einzuziehenden Gewinns möglich wäre. Hingegen wird mit dem kassatorischen Antrag nicht reformatorisch die Erteilung der (nachträglichen) Baubewilligung beantragt, soweit diese verweigert wurde (Ziff. 1.1 und 1.2 des angefochtenen Entscheids). 2.1. Die Bauparzelle befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Gemeinde Saas i.P., welche per 1. Januar 2016 mit der Gemeinde Klosters fusionierte. Gemäss Art. 1 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Klosters vom 28. November 2021 bleibt für das Territorium der ehemaligen Gemeinde Saas bis auf weiteres deren Grundordnung in Kraft. Massgebend für die Beurteilung des Projekts ist also das Baugesetz der (ehemaligen) Gemeinde Saas i.P. vom 29. Juni 2007 (nachfolgend: BauG). 2.2. Der angefochtene Entscheid geht davon aus, dass das realisierte Gebäude eine deutlich höhere BGF aufweise als bewilligt war und in der Wohnzone A zulässig ist. Das Grundstück habe eine anrechenbare Grundstücksfläche von 1'132 m<sup>2</sup> bei einer Ausnutzungsziffer von 0.5 (Ziff. 17). Das realisierte Bauprojekt weise eine BGF von 951.01 m<sup>2</sup> auf (Ziff. 20.7). Mit der Baubewilligung vom 20. Dezember 2016 sei zwar rechtsfehlerhaft, aber rechtskräftig eine BGF von 639.98 m<sup>2</sup> bewilligt worden (Ziff. 21). Ein von der Bauherrschaft geltend gemachter AZ-Transport von 117 m<sup>2</sup> BGF ab Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ könne nur im Umfang von 42.9 m<sup>2</sup> anerkannt werden (Ziff. 23). Dass der Nutzungstransport von 117 m<sup>2</sup> von der Behörde genehmigt worden und im Grundbuch eingetragen sei, könne wegen

### E. 6.1

(...) – externe Rechtsberatung (Art. 96 KRG) CHF 10'000.00 – Total Verfahrenskosten CHF 12'972.30 2. Die Gerichtskosten, bestehend aus – einer Staatsgebühr von CHF

5'000.00 – und den Kanzleiausgaben von CHF 924.00 total CHF 5'924.00 gehen je zur Hälfte, ausmachend je CHF 2'962.00, zu Lasten von A. \_\_\_\_\_ und der Gemeinde Klosters. Der Anteil von A. \_\_\_\_\_ wird mit dem einbezahlten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Die Gemeinde Klosters hat A. \_\_\_\_\_ mit CHF 5'323.70 (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. 4. [Rechtsmittelbelehrung] 5. [Mitteilung]

#### **E. 6.2**

Der Beschwerdeführer bringt in Bezug auf die Wiederherstellung nur vor, die zu Unrecht verbaute BGF sei kleiner als von der Gemeinde angenommen, nämlich nur 107.02 m<sup>2</sup>. Da die Gemeinde ohnehin im Umfang von 204.53 m<sup>2</sup> auf die Wiederherstellung verzichte, bleibe keine BGF übrig, die wiederherzustellen wäre (Beschwerdeergänzung Rz. 16 und 17).

#### **E. 6.3**

Im Plan «Grundrisse», welcher der Baubewilligung vom 20. Dezember 2016 zugrunde lag (act. C.1.3), wird der fragliche Raum im Untergeschoss als «Keller» bezeichnet und weist nur ein Fenster mit Lichtschacht auf. Im geänderten Plan vom 10. Oktober 2021, der dem nachträglichen Baugesuch zugrunde lag (act. C.5.2) ist der Raum als «Whg/Büro» bezeichnet und weist drei Aussenfenster auf. Es liegt auf der Hand, dass damit der Raum nicht so realisiert wurde wie bewilligt. Gemäss vorne E. 5.9.4 beträgt die Überschreitung der BGF nicht, wie die Gemeinde angenommen hatte, 268.13 m<sup>2</sup>, sondern nur 194.03 m<sup>2</sup>, also weniger als die 204.53 m<sup>2</sup>, bezüglich derer die Gemeinde auf die Wiederherstellung verzichtete. Daraus folgt aber entgegen dem Beschwerdeführer nicht, dass keine BGF übrig bliebe, die wiederherzustellen wäre. Der Verzicht auf die Wiederherstellung erfolgte nur aufgrund der spezifischen baulichen Gegebenheiten und des Umstands, dass die Wohnungen in den oberen Geschossen an gutgläubige Dritte verkauft wurden. Diese Umstände treffen für den Raum im Untergeschoss nicht zu. Die angeordnete Wiederherstellung ist daher rechtmässig.

#### **E. 6.4**

Der wiederherzustellende Raum umfasst unbestritten eine BGF von 63.6 m<sup>2</sup> (angefochtener Entscheid Ziff. 43). Damit bleibt eine geduldete rechtswidrige BGF von 130.43 m<sup>2</sup>. 7. Damit stellt sich die Frage nach einer Einziehung des widerrechtlichen Gewinns.

#### **E. 7**

/ 33 Bundesrechtswidrigkeit nicht Geltung haben (Ziff. 24). Somit sei eine BGF von 268.13 m<sup>2</sup> (951.01 - 639.98 - 42.9) widerrechtlich realisiert worden (Ziff. 25 und 26). Die Bauvollendung habe wahrscheinlich zwischen Oktober 2018 und September 2019 stattgefunden, so dass die fünfjährige Verjährungsfrist für ein Verwaltungsstrafverfahren abgelaufen sei, so dass auf ein solches verzichtet werde (Ziff. 32). Gleichzeitig mit dem Sachentscheid über die Rechtswidrigkeit eines bereits ausgeführten Bauvorhabens könne gemäss Rechtsprechung des früheren Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden (Urteil R 20 67 vom 1. Februar 2022 E. 4.1) über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entschieden werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar sei. Anders als im zitierten Entscheid dränge sich vorliegend zur Wahrung gewichtiger öffentlicher Interessen ein gleichzeitiger Entscheid über die (offensichtliche) Rechtswidrigkeit und die Wiederherstellung auf, weil ohne gleichzeitigen Entscheid die Verjährungsfrist für die Einziehung des widerrechtlichen Gewinns mit Sicherheit ablaufen würde (Ziff. 33). Der Beschwerdeführer könne sich bezüglich des Nutzungstransports von 117 m<sup>2</sup> nicht auf den

Vertrauensschutz berufen (Ziff. 35-38) und er sei auch nicht gutgläubig gewesen (Ziff. 40). Hingegen seien drei der vier Stockwerkeinheiten an gutgläubige Dritte veräussert worden und eine reale Wiederherstellung in den Obergeschossen sei in baulicher Hinsicht nicht sinnvoll möglich. Deshalb und wegen der langen Verfahrensdauer werde die AZ-Überschreitung im Umfang von 204.53 m<sup>2</sup> unter dem Titel der Verhältnismässigkeit geduldet (Ziff. 41). Die AZ-Überschreitung im Untergeschoss im Umfang von 63.6 m<sup>2</sup> sei hingegen wiederherzustellen (Ziff. 42). Auf die geduldete rechtswidrige BGF im Umfang von 204.53 m<sup>2</sup> entfalle – u.a. gestützt auf ein Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) – ein einzuziehender widerrechtlicher Gewinn im Umfang von CHF 236'692.00 (Ziff. 48-53), bzw. – gemäss Korrekturen in der Beschwerdevernehmlassung (Rz. 63-70) und in der Quadruplik (Rz. 9) – CHF 186'233.00 (vorne lit. G und M). 2.3. Der Beschwerdeführer beanstandet in erster Linie, dass gleichzeitig über das nachträgliche Baubewilligungsgesuch und die Wiederherstellung entschieden wurde; dies sei nur zulässig, wenn die Sach- und Rechtslage klar sei, was vorliegend nicht der Fall sei (Beschwerde Rz. 14-39). Die angeblich gewichtigen öffentlichen Interessen an der Durchsetzung des objektiven Rechts würden dieses Vorgehen nicht rechtfertigen, zumal die Gemeinde die drohende Verjährung selber zu verantworten habe (Beschwerde Rz. 40-44; Beschwerdeergänzung Rz. 13). In der Sache bestreitet der Beschwerdeführer nicht die anrechenbare Grundstückfläche von 1'132 m<sup>2</sup> und die rechtskräftig bewilligte BGF von 639.98 m<sup>2</sup> (Beschwerdeergänzung Rz. 5 und 6). Hingegen sei die tatsächlich verbaute BGF

#### **E. 7.1**

Nach Art. 95 Abs. 1 KRG wird mit Busse zwischen CHF 200.00 und CHF 40'000.00 bestraft, wer dieses Gesetz oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt (Satz 1). In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden (Satz 2). Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches eingezogen (Satz 3). Die Einziehung widerrechtlicher Gewinne ist auch unabhängig von einer Bussverfügung zulässig (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 33 und 34 vom 3. Dezember 2024 E. 8.4). Nach Art. 70 Abs. 1 StGB (SR 311.0) verfügt das Gericht die Einziehung von Vermögenswerten, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, sofern sie nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden.

#### **E. 7.2**

Voraussetzung für eine Einziehung ist somit, dass ein Gewinn durch eine Straftat erlangt wurde. Sie setzt ein Verhalten voraus, das den objektiven und den subjektiven Tatbestand einer Strafnorm erfüllt und rechtswidrig ist. Erforderlich ist

#### **E. 7.3**

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Strafe gemäss Art. 95 Abs. 1 KRG an sich erfüllt wären, indem der Beschwerdeführer mehr BGF verbaut hat als bewilligt wurde. Dies wird auch vom Beschwerdeführer nicht im Grundsatz, sondern nur im Quantitativ bestritten, und trifft offensichtlich zu: Bewilligt wurde mit der Baubewilligung vom 20. Dezember 2016 eine BGF von 639.98 m<sup>2</sup>, verbaut wurde aber eine solche von 951.01 m<sup>2</sup> (vgl. vorne E. 4.4).

## **E. 7.4**

Der Beschwerdeführer beruft sich jedoch auf die Verjährung.

### **E. 7.4.1**

Das Recht zur Einziehung verjährt nach sieben Jahren; ist jedoch die Verfolgung der Straftat einer längeren Verjährungsfrist unterworfen, so findet diese Frist auch auf die Einziehung Anwendung (Art. 70 Abs. 3 StGB). Die siebenjährige Frist von Art. 70 Abs. 3 StGB kommt auch bei Übertretungen zum Tragen, bezüglich welcher die Strafverfolgung gemäss Art. 109 StGB in drei Jahren verjährt (BGE 141 IV 305 E. 1.4). Auf den Beginn und das Ende der Verjährung des Einziehungsrechts sind die allgemeinen Bestimmungen betreffend die Verjährung der Strafverfolgung analog anwendbar (BGE 141 IV 305 E. 1.4). Der für den Beginn der Verjährungsfrist massgebende Zeitpunkt fällt im Baupolizeirecht mit der Fertigstellung der rechtswidrigen Baute zusammen, d.h. mit der Beendigung der verbotenen Bauarbeiten Als vollendet gilt eine Baute grundsätzlich dann, wenn sie als bezugsbereit betrachtet werden kann; nur nebensächliche, geringfügige Arbeiten zählen nicht als Vollendungsarbeiten (PVG 2011 Nr. 25 E. 1a, m.H.). Die

### **E. 7.4.2**

Der Beschwerdeführer macht geltend, die siebenjährige Frist habe mit der Erstellung der übermässigen BGF begonnen. Die Bauarbeiten seien im Februar 2018 bereits abgeschlossen worden. Im Zeitpunkt der angefochtenen Verfügung (6. März 2025) sei die siebenjährige Frist somit abgelaufen gewesen. Er stellt in der Beschwerdeergänzung in Aussicht, die entsprechenden Belege im Rahmen des zweiten Schriftenwechsel beizubringen (Beschwerdeergänzung Rz. 20). Die Gemeinde bringt vor, als vollendet gelte eine Baute nicht schon mit der Rohbauvollendung, sondern erst dann, wenn sie bezugsbereit sei. Der Beschwerdeführer habe entgegen der Vorschrift von Art. 60 Abs. 2 KRVO die Bauvollendung nicht gemeldet. Jedoch sei im Kaufvertrag der Erstkäufer die Bezugsbereitschaft rückwirkend auf den 1. Oktober 2018 festgelegt worden. Frühestens dann habe die Verjährungsfrist begonnen, so dass sie mit der Verfügung vom 4. März 2025 eingehalten sei (Vernehmlassung Rz. 79). In der Replik bringt der Beschwerdeführer die in Aussicht gestellten Belege nicht bei, sondern macht nur geltend (Rz. 62), er habe die Bauvollendung gemeldet, was sich aus der am 17. September 2019 erfolgten Bauabnahme ergebe. Zudem habe das Tiefbauamt Graubünden bereits am 14. November 2018 die Fertigstellung des Gebäudes bemerkt, was auch der Gemeinde habe bekannt sein müssen.

### **E. 7.4.3**

Aus dem Schreiben des Gemeindevorstands vom 17. Dezember 2020 (act. C.2.2) geht hervor, dass das Tiefbauamt am 14. November 2018 mitgeteilt hatte, es habe festgestellt, dass das Bauvorhaben nicht dem Bewilligten entspreche, und dass die Bauabnahme am 17. September 2019 stattgefunden habe. Daraus kann gefolgert werden, dass die Bauvollendung wohl etwa im Herbst 2018 erfolgte. Im Kaufvertrag vom 14. November 2018 betreffend eine der Wohnungen (act. C.6.10) wird festgehalten, die Bezugsbereitschaft des Vertragsobjekts sei per 1. Oktober 2018 herzustellen. Näheres ergibt sich aus den Akten nicht. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die Baute jedenfalls nicht vor dem Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids (4. März 2025) bezugsbereit war. Die Einziehung ist damit nicht verjährt. 8. Zu beurteilen bleibt das Quantitativ der Einziehung.

## **E. 8**

/ 33 nach wie vor unklar und von der Gemeinde nicht korrekt ermittelt worden (Beschwerde Rz. 18-22; Replik Rz. 3-7). Effektiv betrage die verbaute BGF nur 864 m<sup>2</sup> (Beschwerdeergänzung Rz. 5, 16) bzw. weit weniger als 951.01 m<sup>2</sup> (Replik Rz. 10). Weiter sei die AZ-Übertragung von 117 m<sup>2</sup> ab Parzelle Nr. Z2. \_\_\_\_\_ von der Gemeinde ausdrücklich und vorbehaltlos genehmigt worden und massgebend, zumindest aufgrund des Vertrauensschutzes (Beschwerde Rz. 23-38; Beschwerdeergänzung Rz. 7 und 15). Damit liege eine BGF-Überschreitung von maximal 107.02 m<sup>2</sup> vor (Beschwerdeergänzung Rz. 8, 16). Die Räume im Untergeschoss seien nicht AZ-pflichtig (Beschwerdeergänzung Rz. 9). Die BGF-Überschreitung von 107.02 m<sup>2</sup> sei kleiner als die von der Gemeinde geduldeten 204.53 m<sup>2</sup>, so dass eine Wiederherstellung entfalle (Beschwerdeergänzung Rz. 17).  
Betreffend die Einziehung des widerrechtlichen Gewinns macht der Beschwerdeführer in erster Linie die Verjährung geltend (Beschwerdeergänzung Rz. 20). Sodann sei die Berechnung des AIB, auf welche sich die Gemeinde stütze, kein Gutachten, sondern eine in vielerlei Hinsicht fehlerhafte Schätzung (Beschwerdeergänzung Rz. 20). 3. Zunächst ist die Rüge zu behandeln, die Wiederherstellung hätte nicht gleichzeitig mit dem Entscheid über die nachträgliche Baubewilligung angeordnet werden dürfen. 3.1. Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Urteil des früheren Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 67 vom 1. Februar 2022 (vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 1C\_187/2022 vom 28. Februar 2023). Dort hat das Verwaltungsgericht in E. 4.1 erwogen, dass nur materiell vorschriftswidrige Zustände zu beseitigen seien; eine bloss formelle Baurechtsverletzung rechtfertige keine Wiederherstellung. Danach wird ausgeführt: «Unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist mithin das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustands. Dies bedeutet, dass dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren vorauszugehen hat, in dessen Rahmen vorab die Rechtswidrigkeit des fraglichen Zustands zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungsverweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch abgesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann» Gleiche oder ähnliche Aussagen finden sich in anderen Urteilen des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden (VR3 24 28 vom 10. Dezember 2024 E. 4.2, R 23 32 vom 29. April 2024 E. 4.3, R 20 9 vom 1. Februar 2022 E. 3, R 20 96 vom 11. Januar 2022 E. 3.4.1, R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E. 3.1, R 19

### **E. 8.1**

Die Gemeinde legte den einzuziehenden Gewinn wie folgt fest: Sie ermittelte den Gesamtgewinn als Differenz zwischen dem Verkehrswert der Liegenschaft bzw. dem aus dem Verkauf von drei Wohnungen erzielten Gewinn und dem Einstandspreis (Aufwendungen). Sie setzte sodann die geduldete, rechtswidrige

### **E. 8.2**

Die Methodik der Gemeinde ist im Grundsatz nicht zu beanstanden. Zwar resultiert der Verkehrswert teilweise auch aus den nicht an die BGF anzurechnenden Teilen, wie namentlich Garagen und Kellerräumen. Deren Erstellungskosten sind jedoch auch im Einstandspreis enthalten. Zudem ist anzunehmen, dass der Kaufpreis bzw. Wert für eine Wohnung auch vom Vorhandensein einer Garage abhängt. Insofern dürfte die Verhältniszahl zwischen der gesamten und der geduldeten unrechtmässig verbauten BGF

auch die Relation zwischen dem Gesamtgewinn und dem einzuziehenden unrechtmässigen Gewinn zuverlässig wiedergeben.

### **E. 8.3**

Der Beschwerdeführer kritisiert das Gutachten des AIB. Dieses sei ohne seinen Beizug in Auftrag gegeben und es sei ihm nicht die Möglichkeit gegeben worden, Ergänzungsfragen zu stellen (Replik Rz. 52). Auch inhaltlich kritisiert der Beschwerdeführer das Gutachten (Beschwerdeergänzung Rz. 20; Replik Rz. 53- 55): Verkehrswert und Einstandspreis würden bestritten. Das Gutachten sei laienhaft und fehlerhaft, was sich schon daraus ergebe, dass eine Handänderungssteuer von bloss 2 ‰ anstatt 2 % angenommen worden und die

### **E. 8.4**

Die Rüge der Gehörsverletzung im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens ist unbegründet, wie die Gemeinde in ihrer Duplik (Rz. 11) mit Recht vorbringt: Der Beschwerdeführer wurde mit Schreiben vom 20. August 2024 (act. C.3.3) aufgefordert, zu der in Aussicht genommenen Verfügung und insbesondere auch zu der Berechnung des einzuziehenden Gewinns Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2024 (act. C.3.8) kritisierte der Beschwerdeführer diverse Mängel, worauf die Gemeinde ihm am 26. November 2024 (act. C.3.9) Frist für eine ergänzende Stellungnahme einräumte. Mit Eingabe vom 19. Dezember 2024 (act. C.3.10) kritisierte der Beschwerdeführer, ihm sei nicht bekannt, welche Baupläne dem Gutachter zur Verfügung gestanden hätten. Die Gemeinde stellte ihm daraufhin am 7. Januar 2025 (act. C.3.11) den Gutachtensauftrag an das AIB samt den Plänen erneut zu und setzte Frist zur Stellungnahme. Dem Beschwerdeführer standen damit genügend Möglichkeiten zu, sich zum Gutachtensauftrag und dem eingereichten Gutachten zu äussern.

### **E. 8.5**

Aus dem Umstand, dass im Gutachten die Handänderungssteuer zu tief und die Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt wurde (was inzwischen korrigiert ist, siehe vorne E. 8.1), kann nicht generell auf eine Fehlerhaftigkeit des Gutachtens geschlossen werden. Dieses erscheint abgesehen von den genannten Punkten in sich schlüssig, vollständig und widerspruchsfrei. Der Beschwerdeführer macht denn auch, vorbehältlich der erwähnten Punkte, nicht konkrete Mängel des Gutachtens geltend. Auf das Gutachten kann somit abgestellt werden und es erübrigt sich die Einholung eines neuen Gutachtens. Der entsprechende Beweisantrag wird abgelehnt.

### **E. 8.6**

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, bestimmte Aufwandsposten seien im Gutachten nicht berücksichtigt worden, ist in genereller Weise zu bemerken, dass zwar die Gemeinde die Beweislast für die Höhe des einzuziehenden Gewinns trägt (Art. 8 ZGB, der analog auch im öffentlichen Recht anwendbar ist, vgl. BGE 148 II 285 E. 3.1.3 und 144 II 332 E. 4.1.3), dass aber der Beschwerdeführer verpflichtet ist, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken (Art. 11 Abs. 2 VRG), insbesondere bei Tatsachen, die er besser kennt als die Behörden, und die ohne seine Mitwirkung gar nicht oder nicht mit vernünftigem Aufwand erhoben werden können (BGE 138 II 229 E. 3.2.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR2 24 1036 vom 11. April 2025 E. 4.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 97 vom 29. Mai 2024 E. 3.2.2, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_538/2024 vom 18. März 2025). Das betrifft insbesondere die geltend gemachten Verkaufsaufwendungen und die zusätzlichen Baukosten von CHF

500'000.00. Die entsprechenden Aufwendungen können der Behörde nicht bekannt sein, wogegen es für den Beschwerdeführer ohne weiteres möglich sein müsste, entsprechende Belege vorzulegen. Der Beschwerdeführer hat im vorinstanzlichen Verfahren mit der Eingabe vom 27. Januar 2025 (act. C.3.15) eine offenbar im Zusammenhang mit der Grundstücksgewinnsteuerberechnung erstellte Zusammenstellung eingereicht, wonach CHF 525'101.30 noch nicht berücksichtigt worden seien. Die Gemeinde forderte den Beschwerdeführer am 31. Januar 2025 auf, die entsprechenden Aufwendungen zu belegen (act. C.3.17), worauf dieser mit Eingabe vom 18. Februar 2025 (act. C.3.18) aber nur auf die Unzulässigkeit der gleichzeitigen Durchführung von Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren hinwies. Auch im Verfahren vor Obergericht stellte der Beschwerdeführer (erst) in der Replik (Rz. 55) in Aussicht, die Belege nachzuzureichen, was er aber auch in der Triplik (abgesehen von den Belegen zur Grundstücksgewinnsteuer) nicht getan hat. Die geltend gemachten zusätzlichen Verkaufsaufwendungen und Baukosten können daher nicht anerkannt werden. Dasselbe gilt für die behaupteten höheren Anschlussgebühren.

### **E. 8.7**

Was den Wert des Disponibelraums im Keller betrifft, so wurde im Gutachten des AIB zunächst ein Wert von CHF 180'000.00 angenommen, entsprechend einer Wohnnutzung. Die Gemeinde stellte dem AIB die Nachfrage, um wieviel sich der Wert bei einer Nutzungsbeschränkung auf Keller-/Abstellraum reduziert (act. C.4.3). Das AIB gab daraufhin mit Mail von 24. Juli 2024 (act. C.4.4) den Wert eines Keller- /Abstellraums mit etwa CHF 1'400/m<sup>2</sup> an, was den Wert von CHF 66'000.00 ergab. Der Beschwerdeführer bringt nichts Konkretes vor, was diesen Wert als unzutreffend erscheinen liesse. Die latente Grundstücksgewinnsteuer auf der noch

### **E. 8.8**

Aufgrund der Korrekturen infolge der Handänderungssteuer (CHF 39'924.00) und der Grundstücksgewinnsteuer von CHF 179'021.00 (vorne E. 8.1) beträgt der Einstandspreis nicht CHF 4'622'000.00, sondern CHF 4'840'945.00 und der Gesamtgewinn nicht CHF 1'072'000.00, sondern CHF 808'055.00 (Quadruplik Rz. 9). Unter Berücksichtigung der Korrektur in Bezug auf die Nutzungsübertragung (vorne E. 5.9.4) ergibt sich damit folgende Berechnung des einzuziehenden Gewinns: Verkehrswert: CHF 5'649'000.00 (E. 8.1) Einstandspreis CHF 4'840'945.00 (E. 8.1) Gewinn: CHF 808'055.00 Realisierte BGF: 887.41 m<sup>2</sup> (951.01 [E. 4.4] – 63.6 [E. 6.4]) Rechtmässige BGF: 756.98 m<sup>2</sup> (639.98 + 117.00 [E. 5.9.4]) Geduldete rw. BGF: 130.43 m<sup>2</sup> (E. 6.4; = 14.698 % von 887.41) Einziehender Gewinn: CHF 118'768.00 (14.698 % von CHF 808'055.00) 9. Der Beschwerdeführer kritisiert schliesslich noch die Höhe der vorinstanzlich auferlegten Verfahrenskosten.

### **E. 9**

/ 33 24 vom 12. Mai 2020 E. 2.2, R 18 92 vom 21. April 2020 E. 3.1, R 14 65 vom 6. Oktober 2015 E. 3a, R 13 227 vom 1. Juli 2014 E. 4c). Der Beschwerdeführer macht geltend, im vorliegenden Fall sei die Sach- und Rechtslage keineswegs klar. Die beiden Verfahren hätten demnach nicht gemeinsam geführt werden dürfen. 3.2. Die Gemeinde legt die Entstehungsgeschichte dieser Rechtsprechung dar (Vernehmlassung Rz. 38-47): Früher hätten Gemeinden oft eine Wiederherstellung von ohne Baubewilligung oder in Abweichung von Baubewilligungen erstellten Bauten angeordnet, ohne zu prüfen, ob die

Abweichung im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden könnte. Das Verwaltungsgericht habe in PVG 2007 Nr. 30 klargestellt, dass Voraussetzung für die Wiederherstellung das Vorliegen eines materiell rechtswidrigen Zustands sei. Ob ein solcher vorliege, sei im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Dabei sei aber ganz selbstverständlich das nachträgliche Baubewilligungsverfahren und das Wiederherstellungsverfahren in einem einzigen Verfahren durchgeführt worden, wie das damals allgemein üblich gewesen sei. In der Folge hätte dann das Urteil des Verwaltungsgerichts R 10 119 vom 17. Mai 2011 zu einem Missverständnis geführt. Dort habe das Verwaltungsgericht entschieden, dass auch eine getrennte Durchführung dieser beiden Verfahren zulässig sei. Es habe aber nicht gesagt, dass zwei separate Verfahren durchgeführt werden müssten. Erst im Urteil R 13 227 vom 1. Juli 2014 sei dann plötzlich davon gesprochen worden, dass nur ausnahmsweise, nämlich bei klarer Sach- und Rechtslage ein einziges Verfahren durchgeführt werden dürfe. Diese Aussage sei aber mit keinem Wort begründet worden. In der Folge sei die Aussage zwar oft wiederholt worden, doch sei soweit ersichtlich in keinem Urteil ein vorinstanzlicher Entscheid aufgehoben worden, weil die beiden Fragen in einem einzigen Verfahren beurteilt wurden. Auch das Bundesgericht habe eine solche Trennung nie verlangt und in anderen Kantonen sei ein gemeinsames Verfahren der Standard oder sogar gesetzlich vorgeschrieben. Das bündnerische Gesetz regle diese Frage nicht, sondern überlasse die Frage dem pflichtgemässen Ermessen der Behörde. Im vorliegenden Fall sei die Sach- und Rechtslage zwar etwas kompliziert, aber angesichts des öffentlichen Interesses an der Durchsetzung des objektiven Rechts habe die Gemeinde mit der gleichzeitigen Durchführung der beiden Verfahren das Ermessen pflichtgemäss ausgeübt (Vernehmlassung Rz. 48- 51). 3.3. Der Beschwerdeführer beruft sich in der Replik (Rz. 27 ff.) weiterhin auf die Praxis des Verwaltungsgerichts und macht geltend, die Verfahrensökonomie

#### **E. 9.1**

Die Vorinstanz hatte dem Beschwerdeführer in der angefochtenen Verfügung Verfahrenskosten von CHF 23'760.30 auferlegt, wovon Kosten von CHF 1'772.10 für das Bewertungsgutachten des AIB und CHF 20'788.00 für externe Rechtsberatung.

#### **E. 9.2**

Der Beschwerdeführer kritisiert (Beschwerdeergänzung Rz. 21), die Kosten für das Bewertungsgutachten seien nicht notwendig gewesen, zumal das Gutachten mehrere Fehler aufweise. Die externen Rechtsberatungskosten würden jeden vernünftigen Rahmen sprengen. Die Beschwerdegegnerin sei eine mittelgrosse Gemeinde, die durchaus in der Lage sei, gewisse Sachen selber zu klären. Allfällige

#### **E. 9.3**

Die Gemeinde bringt vor (Vernehmlassung Rz. 80 f.), das Gutachten des AIB sei notwendig gewesen, da die Gemeinde nicht über die notwendige Fachkompetenz verfüge. Das AIB sei dafür die geeignete Stelle. Der Flüchtigkeitsfehler bezüglich der Handänderungssteuer ändere nichts an der Fachkompetenz. In Bezug auf die Rechtsberatungskosten verweist die Gemeinde auf eine Zusammenstellung der ihr entstandenen Anwaltskosten (act. C.6.11).

#### **E. 9.4**

Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für 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 KRG).

#### **E. 9.5**

Die Kosten für das Gutachten des AIB erscheinen im Grundsatz als notwendig und in der Höhe als angemessen. Der Beschwerdeführer hat dadurch, dass er die Baute in Überschreitung der bewilligten BGF erstellte, die Notwendigkeit, den unrechtmässigen Gewinn zu berechnen, verursacht. Auch ist das Gutachten entgegen der pauschalen Kritik des Beschwerdeführers nur in einem untergeordneten Punkt fehlerhaft, im Übrigen jedoch schlüssig und brauchbar (vorne E. 8.5). Die Kosten sind eher tiefer als sie bei einem privaten Gutachten wären.

#### **E. 9.6**

Zu den Auslagen im Sinne von Art. 96 Abs. 1 KRG gehören auch die Kosten der externen Rechtsberatung (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 54 vom 16. September 2025 E. 11.2.1, m.H.). Allerdings muss die Gebühr aufgrund des Äquivalenzprinzips insgesamt im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Das vom externen Rechtsberater in Rechnung gestellte Honorar darf bei der Bemessung der Gebühr anhand des Äquivalenzprinzips berücksichtigt werden. Jedoch dürfen diese in Rechnung gestellten Kosten nicht ohne Weiteres eins zu eins und rein nach dem tatsächlichen Aufwand dem Kostenpflichtigen auferlegt werden, und zwar auch dann nicht, wenn dieser Betrag aus der Perspektive der Auftragserfüllung angemessen und erforderlich war (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6.3). So wurde eine Kostenaufgabe von CHF 5'283.10 für externe Rechtsberatung als überhöht bezeichnet in einem Verfahren, in dem der Verwaltungsaufwand im Rahmen des

#### **E. 9.7**

Vorliegend ist der Aufwand für die externe Rechtsberatung mit einer detaillierten Zusammenstellung (act. C.6.11) substantiiert und erscheint an sich als angemessen. Auch sind darin nur die Aufwendungen seit März 2024 geltend gemacht. Trotzdem erscheint der Betrag als recht hoch, auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Verfahren durch den Beschwerdeführer zu vertreten ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Aufwands durch die von der Gemeinde zu vertretende Unstimmigkeit bei der Nutzungsübertragung zurückzuführen ist (vorne E. 5.9). Die geltend gemachten Rechtsberatungskosten sind daher ermessensweise auf CHF 10'000.00 zu kürzen. 10. Die Beschwerde ist damit teilweise gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung ist insofern zu korrigieren, als in Ziff. 1.1 die rechtswidrig erstellte BGF auf 194.03 m<sup>2</sup> BGF (vorne E. 5.9.4), in Ziff. 2.3 und 2.4 die nach dem Rückbau verbleibende rechtswidrig erstellte und geduldete BGF auf 130.43 m<sup>2</sup> (vorne E. 6.4) und in Ziff. 2.4 der einzuziehende Gewinn auf CHF 118'768.00 (vorne E. 8.8) reduziert wird. Ferner sind die auferlegten Kosten für die externe Rechtsberatung zu kürzen (vorne E. 9.7). Dieser Ausgang des Verfahrens entspricht einem etwa hälftigen Obsiegen des Beschwerdeführers. Dementsprechend sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer die Parteikosten hälftig zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG), hat selber aber keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis (teilweise) obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die von der Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers eingereichte

Honorarnote (act. G.2) von CHF 10'647.35 erscheint insgesamt als angemessen. Ein erheblicher

#### **E. 10**

/ 33 gebiete jedenfalls bei unklarer Sach- und Rechtslage die getrennte Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens und des Wiederherstellungsverfahrens. 3.4. Der Darstellung der Gemeinde ist zuzustimmen: 3.4.1. Das Gesetz schreibt eine zeitliche Trennung von nachträglichem Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren nicht vor. Es besagt nur, dass materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen sind (Art. 94 Abs. 1 KRG). Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde die Einstellung der Bauarbeiten und fordert die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf (Art. 60 Abs. 4 KRVO [BR 801.110]). Eine Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs erfolgt auch, wenn eine Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften ergibt (Art. 61 Abs. 2 KRVO). Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren (Art. 61 Abs. 3 KRVO). Daraus ergibt sich nicht, dass das Wiederherstellungsverfahren erst eröffnet oder durchgeführt werden darf, wenn das nachträgliche Baubewilligungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. Im Gegenteil spricht der Wortlaut eher dafür, dass ein Wiederherstellungsverfahren bereits eröffnet wird, wenn während des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens (also nicht erst nach dessen Abschluss) eine Verletzung materieller Bauvorschriften festgestellt wird. 3.4.2. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat denn auch seine vom Beschwerdeführer zitierte Praxis (vorne E. 3.1) nie mit einer gesetzlichen Regelung begründet. Im ersten Urteil, auf welches sich in der Folge alle weiteren Urteile berufen (Urteil R 10 119 vom 17. Mai 2011), ging es um eine Konstellation, in welcher die Gemeinde die beantragte Zweckänderung nicht bewilligt hatte und zugleich in der Verfügung ausgeführt hatte, über eine Wiederherstellung werde erst nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung entschieden. Der damalige Beschwerdeführer hatte vor Verwaltungsgericht beantragt, die Gemeinde sei anzuweisen, vor bzw. mit dem Entscheid über das Bauvorhaben über die Frage der Duldung der Wohnnutzung zu befinden. Das Verwaltungsgericht hatte in E. 1 ausgeführt: «Gemäss dem - nach Art. 107 Ziffer 6 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) direkt anwendbaren - Art. 94 Abs. 1 KRG hat ein

#### **E. 11**

/ 33 Bauherr auf Anordnung der zuständigen Behörde einen materiell vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen. Unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist folglich das Vorliegen eines rechtskräftig festgestellten materiell vorschriftswidrigen Zustandes (VGU R 09 26 vom 17. November 2009 E. 2.a). In dieselbe Richtung zielt auch das vom Beschwerdeführer angeführte Urteil des Bundesgerichtes vom 19. Mai 2004 (1A.17/2004 E. 2.2.6), in welchem festgehalten worden ist, dass bei illegal erstellten Bauten vorab deren Rechtswidrigkeit in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist und erst bei festgestellten Regelverstössen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt (bzw. der rechtswidrige Zustand geduldet) werden kann. D.h. erst wenn feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger

Zustand vorliegt, kann die zuständige Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnen.» Das Vorgehen der Gemeinde wurde als rechtmässig beurteilt. Weiter wurde in Erinnerung gerufen, dass eine Wiederherstellung nur angeordnet werden könne, wenn eine materielle Baurechtswidrigkeit vorliegt, was in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen sei. Damit ist aber nicht gesagt, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren vom Wiederstellungsverfahren zeitlich getrennt werden muss. Solches ergibt sich auch nicht aus den in diesem Entscheid zitierten Urteilen des Verwaltungsgerichts R 09 26 E. 2.a und des Bundesgerichts 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E. 2.2.5: Im Urteil des Bundesgerichts ging es um eine Verfügung, mit der gleichzeitig mit dem Entscheid über die nachträgliche Baubewilligung die Wiederherstellung angeordnet worden war, was das Bundesgericht bestätigte. In E. 2.2.5 wird nur gesagt, dass die Wiederherstellung eine materielle Baurechtswidrigkeit voraussetzt, was im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist. Hingegen wird nicht gesagt, dass grundsätzlich die beiden Schritte zeitlich getrennt werden müssten und die Wiederherstellung erst nach rechtskräftigem Entscheid über das nachträgliche Baubewilligungsverfahren angeordnet werden könne. Auch in den in späteren Verwaltungsgerichtsurteilen zitierten weiteren Bundesgerichtsurteilen (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) wird solches nie gesagt. Im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 09 26 war kein nachträgliches Baugesuch gestellt und daher die Wiederherstellung angeordnet worden. Das Verwaltungsgericht führte in E. 2.a aus, unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellung sei das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustandes. Hingegen wird nicht gesagt, dass die Wiederherstellung erst nach rechtskräftigem Entscheid über ein nachträgliches Baugesuch angeordnet werden könnte. Im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 227 vom 1. Juli 2014 ging es ebenfalls um eine Situation, in welcher die Gemeinde direkt eine

## **E. 12**

/ 33 Wiederherstellung der erstellten Grube angeordnet hatte, ohne eine nachträgliche Baubewilligung überhaupt einzuverlangen, was sie damit rechtfertigte, die Sach- und Rechtslage sei klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich. Das Verwaltungsgericht bejahte zunächst die Bewilligungspflicht (E. 3) und prüfte dann die Rechtmässigkeit der Wiederherstellung (E. 4). In E. 4c wird ausgeführt: «Bevor die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt (bzw. der rechtswidrige Zustand geduldet) werden kann, ist bei illegal erstellten Bauten grundsätzlich vorab deren Rechtswidrigkeit in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die zuständige Behörde kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erst anordnen, wenn feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E.2.2.6; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 10 119 vom 17. Mai 2011 E.1a). In der Lehre wird das Vorgehen der Baubehörden, die den Sachentscheid über die nachträgliche Bauverweigerung mit dem Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verbinden, als aus prozessökonomischen Gründen geboten beschrieben (vgl. Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss., Zürich 1999, S. 130; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss., Zürich 1991, N. 396). In Fällen, in denen die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann,

muss im Hinblick auf die Prozessökonomie ausnahmsweise auf die Verfahrensaufteilung respektive auf ein separates, vor dem Verfahren betreffend der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durchzuführendes Baubewilligungsverfahren, welches sowieso zu einem abschlägigen Entscheid führen würde, verzichtet werden können. Die verfügende Baubehörde muss hier in der Wiederherstellungsverfügung auf alle massgeblichen Punkte eingehen und insbesondere die Frage der materiellen Baurechtswidrigkeit behandeln, so dass das rechtliche Gehör des Verfügungsadressaten auch in dieser Hinsicht gewahrt wird.» Das Gericht kam dann zum Ergebnis, die Sach- und Rechtslage sei klar, womit von vornherein festgestanden hat, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden könnte, so dass auf ein separates, vor dem Wiederherstellungserfahren durchzuführendes Baubewilligungsverfahren verzichtet werden konnte (E. 4e/bb). Es ging hier also nur um die Frage, ob unter Verzicht auf ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren direkt die Wiederherstellung angeordnet werden kann. Nur in diesem Fall ist eine klare Sach- und Rechtslage hinsichtlich der materiellen Baurechtswidrigkeit vorausgesetzt. Hingegen lässt sich dem Urteil nicht entnehmen, dass auch dann, wenn ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird, erst nach dessen rechtskräftigem Abschluss eine Wiederherstellung angeordnet werden könnte. Auch in den weiteren, vorne in E. 3.1 zitierten Urteilen wird nie begründet, dass und weshalb eine zeitgleiche Beurteilung der beiden Verfahren unzulässig sein soll. Meistens ging es auch dort um Fälle, in denen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren überhaupt nicht durchgeführt wurde.

### **E. 13**

/ 33 3.4.3. Es mag zutreffen, dass prozessökonomische Gründe für eine Trennung der beiden Verfahren sprechen können. Dies erlaubt, sich in einem ersten Schritt auf die materielle Rechtmässigkeit des Vorhabens zu beschränken und die Wiederherstellung erst in einem zweiten Schritt zu prüfen. Umgekehrt spricht der verfassungsmässige Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 BV) grundsätzlich für eine gemeinsame Durchführung der beiden Verfahren, denn eine getrennte Durchführung samt den daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren führt tendenziell zu einer Verlängerung des ganzen Verfahrens. Eine gemeinsame Durchführung der beiden Verfahren ist denn auch in anderen Kantonen üblich, was vom Bundesgericht ohne weiteres zugelassen wird (statt vieler z.B. Urteile des Bundesgerichts 1C\_710/2024 vom 15. Oktober 2025 E. 4.3, 1C\_651/2021 vom 24. Mai 2022 Sachverhalt lit. A und E. 2 und 8, 1C\_145/2019 vom 20. Mai 2020 Sachverhalt lit. A und E. 5). Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb das nur bei klarer Sach- und Rechtslage zulässig sein soll. 3.5. Das Vorgehen der Gemeinde, die beiden Fragen in einem gemeinsamen Verfahren zu behandeln, ist daher nicht zu beanstanden. 4. Zu prüfen ist weiter, wie viel BGF in der Baute vorhanden ist. 4.1. Im angefochtenen Entscheid wird ausgeführt, gemäss AZ-Berechnung der Bauherrschaft weise das realisierte Bauprojekt eine BGF von 1'007.3 m<sup>2</sup> auf. Der Beschwerdeführer lasse ausführen, seine eigene BGF-Berechnung sei falsch, weil die anrechenbare BGF etwa der Hauptnutzfläche (HNF) entspreche, die nur 677.90 m<sup>2</sup> betrage. Dies treffe jedoch nicht zu, da gemäss Art. 11 BauG nicht nur die HNF, sondern die Summe aller Geschossflächen mit bestimmten Ausnahmen anrechenbar seien. Hingegen seien bei der BGF von 1007.3 m<sup>2</sup> einzelne nicht anrechenbare Flächen nicht in Abzug gebracht worden, nämlich im Erdgeschoss 33.53 m<sup>2</sup> für Technikraum, Keller sowie Abstellraum/Keller, im Obergeschoss 15.7 m<sup>2</sup> für die beiden Waschküchen und im Dachgeschoss 7.06 m<sup>2</sup> für eine Waschküche. Daraus ergebe sich eine BGF von 951.01 m<sup>2</sup>. 4.2. Der Beschwerdeführer rügt, die Gemeinde habe selber ausgeführt, seine AZ-Berechnung sei offensichtlich falsch. Dennoch habe sie diese falsche

Berechnung als Ausgangspunkt für ihre eigene AZ-Berechnung genommen, was widersprüchlich sei. Sie habe entgegen ihrer Pflicht, den Sachverhalt zu ermitteln, die verbaute BGF nicht selber – etwa mittels eines Augenscheins – festgestellt. Sie sei auch nicht auf die von ihm vorgelegte HNF-Berechnung eingegangen. In der Beschwerdeergänzung (Rz. 5) verweist er auf eine mündliche Auskunft eines beauftragten Architekturbüros, wonach die verbaute BGF 864 m<sup>2</sup> betrage, und stellt

#### **E. 14**

/ 33 in Aussicht, im zweiten Schriftenwechsel einen entsprechenden Bericht zu den Akten zu geben. In der Replik (Rz. 4) reicht er jedoch keinen solchen Bericht ein, sondern stellt den Antrag, die effektiv verbaute BGF mittels eines einzuholenden Gutachtens und eines Augenscheins zu ermitteln. 4.3. Der Beschwerdeführer hat als Baugesuchsunterlagen eine Flächenberechnung, Revision 27.4.22, (act. C.5.5) und einen Plan «Grundrisse HNF-Flächen», geändert 26.4.2022, (act. C.5.6) eingereicht. In der Flächenberechnung wird für jedes einzelne Zimmer die Wohnfläche gemäss dem Plan angegeben, was eine als «Hauptnutzfläche» oder «HNF» bezeichnete Summe von 677.90 m<sup>2</sup> ergibt. Daneben wird eine «BGF» mit einer Summe von 1007.30 m<sup>2</sup> angegeben. Wie sich aus einer Nachmessung auf dem Plan ergibt, entspricht diese Zahl der Summe der Geschossflächen im Aussenmass, bzw. – für das Untergeschoss – den Wohn- und Arbeitsräumen mit Zugängen. In seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 2024 (act. C.3.8) hatte der Beschwerdeführer angegeben, die anrechenbare Bruttogeschossfläche entspreche etwa der HNF, also 677.90 m<sup>2</sup>. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt jedoch gemäss Art. 11 Abs. 2 BauG die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass, wobei im Untergeschoss nur die Wohn- und Arbeitszwecken dienenden Räume mit Nebenräumen und Zugängen einbezogen (Art. 11 Abs. 3 BauG) und im Dachgeschoss für Wohn- und Arbeitszwecke ausgebaute oder ausbaubare Räume angerechnet werden, soweit die lichte Höhe mindestens 1.60 m beträgt (Art. 11 Abs. 4 BauG). Weiter werden die in Art. 11 Abs. 6 BauG genannten Räume nicht angerechnet. Die vom Beschwerdeführer vertretene Auffassung, wonach die massgebende BGF der HNF entspreche, stimmt also nicht mit dem Gesetz überein. Darauf bezieht sich die Aussage im angefochtenen Entscheid, wonach die AZ-Berechnung des Beschwerdeführers falsch sei. Es ist nicht widersprüchlich und widerspricht nicht der Pflicht der Behörde, den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären, wenn die Gemeinde bei dieser Ausgangslage die massgebende BGF aufgrund der vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen selber errechnet. 4.4. Der Beschwerdeführer bringt zwar vor, dass seine eigene BGF-Berechnung falsch sei. Er macht aber nicht geltend, dass die von ihm selber eingereichten Pläne falsch seien, und dies ist nach der allgemeinen Lebenserfahrung bei Plänen, die von einem professionellen Bauunternehmen erstellt wurden, auch nicht anzunehmen. Die Gemeinde hat daher mit Recht auf diese Pläne und die darin angegebene «BGF» (bzw. Geschossflächen im Aussenmass) von 1007.30 m<sup>2</sup> abgestellt und davon die Ausnahmen gemäss Art. 11 Abs. 6 BauG abgezogen, wobei sie kleinere Unstimmigkeiten zugunsten des Beschwerdeführers

#### **E. 15**

/ 33 berücksichtigte. Diese Abzüge entsprechen in rechtlicher Hinsicht den gesetzlichen Ausnahmen und in tatsächlicher Hinsicht den Massen auf den vom Beschwerdeführer eingereichten Plänen, was der Beschwerdeführer auch nicht substantiiert in Frage stellt. Daraus ergibt sich die von der Gemeinde errechnete Zahl von 951.01 m<sup>2</sup> verbaute anrechenbare BGF. 4.5. Die tatsächlich verbaute BGF ist somit entgegen der Auffassung

des Beschwerdeführers nicht unklar. Eine Begutachtung und ein Augenschein erübrigen sich. Die entsprechenden Beweisanträge des Beschwerdeführers werden abgewiesen. 5. Umstritten ist weiter der Nutzungstransport. 5.1. Gemäss Art. 12 Abs. 1 BauG kann die Baubehörde Nutzungsübertragungen zwischen angrenzenden oder bloss durch Strassen, Bäche oder Bahnen getrennten Grundstücken innerhalb der gleichen Bauzone zulassen, sofern ein entsprechender Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern vorliegt. Die Baubehörde führt eine Kontrolle über die realisierte Bruttogeschossfläche auf den Grundstücken. Sie lässt Nutzungsübertragungen im Grundbuch anmerken (Art. 12 Abs. 2 BauG). Mit «Vereinbarung betr. Transport von baulicher Ausnützung und Verfügung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung» vom April bzw. Mai 2020 (act. B.5 = act. C.6.2) hatten die Eigentümer der vom Baugrundstück nur durch eine Strasse getrennten Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ von ihrem Grundstück die bauliche Ausnützung von 117 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche an die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. Z1.\_\_\_\_\_ übertragen, gegen eine Entschädigung von CHF 76'050.00. Gestützt auf diese Vereinbarung hatte der Gemeindevorstand bezüglich des Grundstücks Nr. Z2.\_\_\_\_\_ eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung verfügt und diese im Grundbuch anmerken lassen. 5.2. Im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsgesuchs hatte der Beschwerdeführer geltend gemacht, er könne gestützt auf diese Vereinbarung zusätzliche 117 m<sup>2</sup> BGF beanspruchen. In angefochtenen Entscheid (Ziff. 23) wird ausgeführt, der AZ-Transport könne nur im Umfang von 42.9 m<sup>2</sup> anerkannt werden. Die verfügbare BGF auf dem Grundstück Nr. Z2.\_\_\_\_\_ betrage 519.93 m<sup>2</sup>. Davon seien 239.53 m<sup>2</sup> durch das auf dem Grundstück realisierte Gebäude beansprucht und weitere 237.50 m<sup>2</sup> durch einen früheren AZ-Transport zu Gunsten einer anderen Parzelle. Die Praxis, AZ-Transporte ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens zu bewilligen und im Grundbuch anzumerken, sei gemäss Urteil des Bundesgerichts 1C\_36/2020 vom

## **E. 20**

/ 33 E. 3.3). Ebenso kann die Rechtmässigkeit überprüft werden, wenn in der Zwischenzeit die für die Zulässigkeit der Nutzungsübertragung massgebenden rechtlichen Grundlagen geändert haben (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 52 vom 26. November 2024 E. 6.6.4). Die Verfügung, mit welcher die Nutzungsübertragung genehmigt wurde, wird dann aufgrund der Rechtsänderung nachträglich rechtswidrig, was ihre Anpassung an die geänderte Rechtslage rechtfertigt. Differenziert ist die Frage zu beantworten, wenn die Verfügung, welche die Nutzungsübertragung genehmigt hat, von Anfang an rechtswidrig ist und sich die Rechtslage seither nicht geändert hat. In diesem Fall stellt sich die Frage des Vertrauensschutzes: Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) verleiht den Bürgern Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens in – auch materiell unrichtige - behördliche Handlungen, die sich auf eine konkrete, den Rechtsuchenden berührende Angelegenheit beziehen und von einer zuständigen Behörde ausgehen, wenn der Rechtsuchende die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und er im Vertrauen auf die Auskunft Dispositionen getroffen hat, die er nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann (statt vieler: BGE 150 I 1 E. 4.1, m.H.). Auch wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann unter Umständen zum Schutz überwiegender Interessen von der Vertrauensgrundlage abgewichen werden, wobei sich dann die Frage einer finanziellen Entschädigung stellt (BGE 150 I 1 E. 4.3). Der Vertrauensschutz kann insbesondere auch im Hinblick auf eine materiell unzulässige Nutzungsübertragung zum Tragen kommen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_321/2017 vom 7. August 2018 E. 3.2-3.5).

5.9. Die vorliegend zur Diskussion stehende Nutzungsübertragung ist im Lichte dieser Ausführungen zu beurteilen. 5.9.1. Das massgebende kommunale Recht (Art. 12 Abs. 1 BauG) sieht vor, dass eine Nutzungsübertragung durch Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und mit Genehmigung der Behörde zulässig ist. Diese Regelung ist nach dem Gesagten nicht per se bundesrechtswidrig. Der Sinn dieser Regelung besteht offensichtlich darin, der Behörde die Möglichkeit zu geben, die Rechtmässigkeit der zwischen den Grundeigentümern vereinbarten Nutzungsübertragungen zu überprüfen. Vorliegend wurde die Nutzungsübertragung von der Baubehörde der Gemeinde Klosters am 13. Mai 2020 verfügt (act. C.6.2). Eine Verfügung als Vertrauensgrundlage liegt damit vor. 5.9.2. Zur materiellen Rechtmässigkeit der Nutzungsübertragung ergibt sich aus den Darlegungen der Gemeinde (vgl. Tabelle in der Vernehmlassung Rz. 24) und den Akten folgendes: Das Grundstück Nr. Z2.\_\_\_\_\_ umfasste ursprünglich

## **E. 21**

/ 33 1'635 m<sup>2</sup> in der Wohnzone A, bzw. unter Berücksichtigung der vorangehenden Nutzungsübertragung aus dem Jahre 1980 von 475 m<sup>2</sup> Grundstückfläche noch 1'160 m<sup>2</sup> Grundstückfläche bzw. 580 m<sup>2</sup> BGF. Am 3. Juli 2018 erliess der Gemeindevorstand eine Planungszone mit dem Ziel der Prüfung einer Reduktion von Bauzonen. Ab dem 20. März 2019 wurden alle Bauvorhaben, welche dem Planungsziel entgegenstehen könnten, der Planungszone unterstellt (act. C.6.3; vgl. auch BGE 148 II 417 E. 3.5). Diese Planungszone wurde in der Folge verlängert (act. C.6.4-6.6). Es ist vorgesehen, von der Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ 595.15 m<sup>2</sup> auszuzonen, welche Fläche seit 20. März 2019 nicht mehr zur Verfügung steht (Vernehmlassung Ziff. 24.1). Dies hat zur Folge, dass ab diesem Datum auf der Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ nur noch eine Grundstückfläche in der Wohnzone von 1'039.85 m<sup>2</sup> bzw. eine BGF von 519.92 m<sup>2</sup> zur Verfügung stand, bzw. unter Berücksichtigung der früheren Nutzungsübertragung noch eine Grundstückfläche von 564.85 m<sup>2</sup> bzw. eine BGF von 282.42 m<sup>2</sup>. Mit Baubewilligung vom 25. Juni 2019 bewilligte die Gemeinde auf dem Grundstück Nr. Z2.\_\_\_\_\_ eine Baute mit einer BGF von 239.53 m<sup>2</sup>, so dass nur noch 42.9 m<sup>2</sup> verblieben. Am 26. September 2019 ersuchte der Beschwerdeführer den Gemeindevorstand um Zustimmung zu einem Transport von 117 m<sup>2</sup> BGF von der Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ zur Parzelle Nr. Z1.\_\_\_\_\_ (siehe Schreiben der Gemeinde vom 3. Dezember 2019, act. B.3). Obwohl nur noch 42.9 m<sup>2</sup> BGF zur Verfügung standen, genehmigte die Gemeinde am 13. Mai 2020 die Nutzungsübertragung von 117 m<sup>2</sup> und liess sie im Grundbuch anmerken. Diese Nutzungsübertragung war objektiv rechtswidrig. Das massgebende Recht hat in der Zwischenzeit nicht geändert. Der Beschwerdeführer hat gestützt darauf Dispositionen getroffen, nämlich sich verpflichtet, den Eigentümern der Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ CHF 76'050.00 zu bezahlen. Entgegen der Auffassung der Gemeinde (Vernehmlassung Rz. 55.2) kann die Disposition nicht verneint werden mit dem Argument, der Vertrag könne wegen Grundlagenirrtums angefochten werden (Art. 24 OR). Denn die Erfolgsaussichten einer solchen Anfechtung sind ungewiss, nicht zuletzt auch deshalb, weil es sich infolge der behördlichen Zustimmung nicht mehr um einen rein privatrechtlichen Vertrag handelt. Die Voraussetzungen für den Vertrauensschutz sind demnach grundsätzlich erfüllt. 5.9.3. Die Gemeinde macht allerdings geltend, der Beschwerdeführer sei bösgläubig gewesen, da er wissentlich in Überschreitung der bewilligten BGF gebaut habe. Das bezieht sich aber nur auf die Erstellung der Baute, aber nicht auf die Nutzungsübertragung. Es gibt keine Hinweise darauf, dass der Beschwerdeführer in dieser Beziehung bösgläubig gewesen wäre. Gemäss der Baubewilligung für das Gebäude auf Parzelle Nr. Z2.\_\_\_\_\_ (act. C.6.7) wurden keine

Einsprachen erhoben, so dass jedenfalls der Beschwerdeführer in diesem

#### **E. 22**

/ 33 Baubewilligungsverfahren nicht Partei war und keine Kenntnis von der bewilligten BGF haben musste. Hingegen hätte der Gemeindebehörde bewusst sein müssen, dass mit der Baubewilligung vom 25. Juni 2019 die zur Verfügung stehende BGF zu einem guten Teil konsumiert war und nicht mehr 117 m<sup>2</sup> zur Verfügung standen. Die Fehlerhaftigkeit ist also durch die Gemeinde zu vertreten, nicht durch den Beschwerdeführer. Dem Vertrauensschutz stehen auch keine überwiegenden Interessen gegenüber. Interessen von Dritteinsprechern stehen nicht zur Diskussion, da gegen das nachträgliche Baubewilligungsgesuch keine Einsprachen erhoben worden waren. Die Gemeinde hat selber für einen grossen Teil der ihres Erachtens unzulässig verbauten BGF auf die Wiederherstellung verzichtet, so dass insoweit die reale Durchsetzung der Ausnutzungsbeschränkung nicht mehr zur Diskussion steht. Das Interesse der Gemeinde erschöpft sich somit darin, die Ersatzforderung einzuziehen, was aber ein finanzielles Interesse ist, welches grundsätzlich den gebotenen Vertrauensschutz nicht zu relativieren vermag (BGE 150 I 1 E. 4.3). 5.9.4. Als Quintessenz ist festzuhalten, dass nicht nur eine Nutzungsübertragung von 42.9 m<sup>2</sup> anerkannt werden kann, sondern eine solche von 117 m<sup>2</sup>. Die zu Unrecht verbaute BGF reduziert sich damit auf 194.03 m<sup>2</sup> (951.01 – 639.98 – 117). 6. Zu prüfen ist weiter die Zulässigkeit der Wiederherstellung.

#### **E. 23**

/ 33

#### **E. 24**

/ 33 zudem, dass zwischen der Straftat und dem erlangten Vermögenswert ein Zusammenhang besteht (BGE 144 IV 285 E. 2.2, m.H.). In Frage kommt namentlich – aufgrund des Verweises in Art. 85 Abs. 1 KRG – auch ein Gewinn, der durch Widerhandlung gegen das Baurecht erzielt wurde, indem aus einer baurechtswidrigen Baute ein Gewinn erzielt wird, der bei baurechtskonformem Bau nicht erzielt worden wäre (vgl. BGE 141 IV 317 E. 5.4 und 5.5). Nicht vorausgesetzt ist, dass effektiv eine Strafe ausgesprochen wurde. Die Einziehung ist somit auch möglich, wenn der Urheber der tatbestandsmässigen und rechtswidrigen Handlung etwa mangels Schuld oder zufolge Ablebens oder Fehlens einer Prozessvoraussetzung nicht bestraft werden kann (BGE 141 IV 155 E. 4.1, 129 IV 305 E. 4.1), ebenso wenn die Straftat verjährt ist (BGE 141 IV 305 E. 1.4). Die Gemeinde hat auf die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens verzichtet, da mit der wahrscheinlich zwischen Oktober 2018 und September 2019 erfolgten Bauvollendung die fünfjährige Verjährungsfrist (Art. 95 Abs. 4 KRG) abgelaufen sei. Dies schliesst aber nach dem Gesagten die Einziehung nicht aus.

#### **E. 25**

/ 33 Verjährung tritt nicht mehr ein, wenn vor Ablauf der Verjährungsfrist ein erstinstanzlicher Entscheid ergangen ist (Art. 97 Abs. 3 StGB).

#### **E. 26**

/ 33 BGF in Relation zu der gesamten realisierten BGF von 887.41 m<sup>2</sup> (Differenz zwischen den verbauten 951.01 m<sup>2</sup> [vorne E. 4] und den 63.6 m<sup>2</sup>, welche zurückgebaut werden müssen [vorne E. 6]), was einen Anteil von 23.047 % ergab. Zur Ermittlung von Verkehrswert und Einstandspreis holte die Gemeinde ein Gutachten des AIB ein, welches

am 19. Juli 2024 erstellt wurde (act. C.4.2). Dieses ermittelte einen Verkehrswert von CHF 5'688'000.00 und einen Einstandspreis von CHF 4'622'000.00. Die Gemeinde korrigierte den Verkehrswert um den Minderwert von CHF 114'000.00 für die zurückzubauende Wohnung im UG, so dass ein Wert von CHF 66'000.00 verblieb, und erhöhte ihn um den Wert des in der Berechnung des AIB fehlenden Disponibelraums im UG ganz rechts von CHF 75'000.00. Daraus resultierte ein Verkehrswert von CHF 5'649'000.00 und abzüglich des Einstandspreises von CHF 4'622'000.00 ein Gewinn von CHF 1'072'000.00. 23.047 % davon ergab einen einzuziehenden Gewinn von CHF 236'692.00 (angefochtene Verfügung Ziff. 50-53). In der Vernehmlassung korrigierte die Gemeinde den Einstandspreis um CHF 39'924.00, weil im Gutachten des AIB die Handänderungssteuer fälschlicherweise mit 2 ‰ anstatt mit 2 % gerechnet worden war (Vernehmlassung Rz. 67). Nachdem der Beschwerdeführer in der Triplik die Grundstückgewinnsteuerveranlagungen für insgesamt CHF 179'021.00 eingereichte hatte (vorne lit. L), reduzierte die Gemeinde in der Quadruplik (Rz. 1, 10) den Einstandspreis auf CHF 4'840'945.00 und den einzuziehenden Gewinn weiter auf CHF 186'233.00 (vorne lit. M).

#### **E. 27**

/ 33 Grundstückgewinnsteuer nicht berücksichtigt worden sei. Die Verkaufsaufwendungen seien mit 1,5 % ausserordentlich tief geschätzt; sie würden in der Regel mindestens 2 %, eher 3 % betragen. Die bezahlten Grundstückgewinnsteuern seien nicht berücksichtigt worden, ebenso wenig die latente Grundstückgewinnsteuer auf der noch nicht verkauften Wohnung. Die Baukosten seien nicht korrekt ermittelt worden; Kosten im Umfang von mehr als CHF 500'000.00 (Eigenleistungen und Drittleistungen) seien nicht berücksichtigt worden. Der Wert des zurückzubauenden Disponibelraums im UG sei mit CHF 66'000.00 zu hoch angesetzt. Weiter seien die Rückbaukosten nicht berücksichtigt worden. Auch die Anschlussgebühren dürften höher ausfallen als im Gutachten des AIB angenommen. Auch seien die beim Beschwerdeführer angefallenen Rechtsberatkungskosten als Aufwand zu berücksichtigen. Der Beschwerdeführer beantragt aus diesen Gründen die Erstellung eines neuen Gutachtens zum erzielten Gewinn.

#### **E. 28**

/ 33

#### **E. 29**

/ 33 nicht verkauften Wohnung kann nicht berücksichtigt werden, da offen ist, ob diese überhaupt verkauft werden wird und wenn ja, zu welchem Preis. Offensichtlich unbegründet ist der Antrag, die Rückbaukosten für diesen Raum anzurechnen. Es handelt sich dabei um Kosten, die der Beschwerdeführer durch sein eigenmächtiges Vorgehen selber verursacht hat. Er hat sie daher selber zu tragen, ebenso seine Rechtsberatkungskosten.

#### **E. 30**

/ 33 Fehler in der Rechtsberatung seien jedenfalls nicht dem Beschwerdeführer zu überbinden.

#### **E. 31**

/ 33 Üblichen lag, die Gemeinde einen Augenschein durchgeführt hatte und der Schriftenwechsel umfangreich, der Sachverhalt jedoch nicht komplex und rechtlich nicht überdurchschnittlich schwierig war und kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden war (zit. Urteil E. 6.4). Ein Betrag von CHF 18'500.00 in einem bau-

und gewerbepolizeilichen Verfahren wurde als überhöht beurteilt, da die der Gemeinde ohnehin in ihrem Wirkungskreis entstehenden Kosten in Abzug zu bringen wären; zudem war der Betrag nicht substantiiert nachgewiesen (zit. Urteil VR3 23 54 vom 16. September 2025 E. 11.3.2). Externe Rechtsberatungskosten von CHF 3'332.75 wurden in einem Baubewilligungsverfahren als angemessen beurteilt insbesondere aufgrund der zahlreichen, mehrmals geänderten Bauunterlagen und der nicht alltäglichen und nicht leicht zu beantwortenden Fragestellungen (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 58 vom 17. Juni 2025 E. 6.3).

### **E. 32**

/ 33 Zusatzaufwand ist dadurch entstanden, dass sich der Beschwerdeführer anfänglich darauf fokussierte, die Zulässigkeit der gleichzeitigen Durchführung von Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren zu bestreiten, was sich als unbegründet erwies, angesichts der Aussagen in verschiedenen Urteilen des Verwaltungsgerichts aber als nachvollziehbar erscheint (vorne E. 3).

### **E. 33**

/ 33 Es wird erkannt: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Klosters vom 4. März 2025 wird wie folgt geändert: 1.1. Die nachträgliche Baubewilligung wird im Umfang von 194.03 m<sup>2</sup> 'zu viel' realisierter BGF abgewiesen, d.h. es wird festgestellt, dass 194.03 m<sup>2</sup> BGF im Gebäude auf Parzelle Z1.\_\_\_\_\_ rechtswidrig realisiert wurden. 2.3. Die verbleibende rechtswidrig realisierte BGF im Umfang von 130.43 m<sup>2</sup> (194.03 m<sup>2</sup> – 63.6 m<sup>2</sup>) wird im Sinne der Erwägungen gestützt auf Art. 94 Abs. 4 KRG geduldet. 2.4. Der auf die geduldete AZ-Überschreitung von 130.43 m<sup>2</sup> BGF zurückzuführende widerrechtliche Gewinn von CHF 118'768.00 wird gestützt auf Art. 95 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 StGB eingezogen, d.h. A.\_\_\_\_\_ wird verpflichtet, der Gemeinde diesen Betrag zu bezahlen.

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