

# GR\_GERICHTE VR3 2024 32 vom 26. Oktober 2025

GR Gerichte, 2025-10-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_32)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 32 du 26 octobre 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 32 del 26 ottobre 2025

## Regeste

Baubewilligung/Baueinsprache | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Am 1. Januar 2025 ist im Kanton Graubünden die Totalrevision des GOG (BR 173.000) vollumfänglich in Kraft getreten. Auf dieses Datum hin sind das Kantons- und das Verwaltungsgericht zum Obergericht des Kantons Graubünden zusammengelegt worden. Die hängigen Verfahren des Verwaltungsgerichts sind per 1. Januar 2025 auf das Obergericht übertragen worden (Art. 122 Abs. 5 GOG). Infolgedessen wurde die ursprüngliche Verfahrensnummer R 24 32 auf VR3 24 32 abgeändert. Die Verfahrensparteien sind hierüber in Kenntnis gesetzt worden. 2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht 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 20./22. Februar 2024 (betreffend Baugesuch Nr. 2023-

### E. 0006

der Baugesellschaft 'H. \_\_\_\_\_' in Sachen Abbruch Stall und Neubau zweier Einfamilienhäuser) ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt demnach ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde fällt damit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts.

### E. 7

/ 16 2.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführer sind allesamt Eigentümer oder Miteigentümer der bereits mit Einfamilienhäusern überbauten Bauparzellen Nrn. Z.6. \_\_\_\_\_, Z.4. \_\_\_\_\_, Z.2. \_\_\_\_\_, Z.7. \_\_\_\_\_, Z.5. \_\_\_\_\_ zzgl. Strassenparzellen Z.8. \_\_\_\_\_ und Z.9. \_\_\_\_\_ in einer Entfernung von weniger als 100 m zum Bauprojekt (Neubau zweier EFH mit Stallabbruch) auf Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_, welche auf drei Seiten (ringförmig) unmittelbar von der Strassenparzelle Z.8. \_\_\_\_\_ erschlossen wird. Die erwähnten Nachbarparzellen der Beschwerdeführer befinden sich allesamt im selben Wohngebiet (O. \_\_\_\_\_) entweder im Norden, im Osten oder im Süden der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ und werden räumlich bloss durch die Erschliessungsstrasse von dieser getrennt. Aufgrund dieser besonderen Beziehungsnähe mit einer Luftdistanz von ca. 34 m (Parzellen Nrn. Z.6. \_\_\_\_\_/Z.2. \_\_\_\_\_) bzw. mit direktem Sichtkontakt (Parzellen Nrn.

Z.4. \_\_\_\_\_/Z.3. \_\_\_\_\_/Z.7. \_\_\_\_\_/Z.5. \_\_\_\_\_) zur Bauparzelle Z.1. \_\_\_\_\_ in der Wohnzone a ist hinreichend erstellt, dass die Beschwerdeführer vom Bauprojekt (mehr als unbeteiligte Dritte) berührt sind und daher ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des umstrittenen Bau- und Einspracheentscheids vom 20./22. Februar 2024 haben. Ihre Legitimation zur Anfechtung und Überprüfung des missliebigen Gemeindeentscheids ist gegeben. Auf die Beschwerde ist deshalb einzutreten. 2.3. Stirbt eine Partei während eines laufenden Prozesses und schlagen nicht sämtliche Erben die Erbschaft aus, so werden die Mitglieder der Erbengemeinschaft durch Universalsukzession zur Partei im hängigen Prozess des Erblassers. Doch nicht etwa die Erbengemeinschaft als Gesamthandverhältnis wird Partei, sondern die einzelnen Erben (KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. Auflage, Rz 569). Gemäss Erbenbescheinigung vom 4. September 2024 sind J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ und M. \_\_\_\_\_ die Erben von N. \_\_\_\_\_ sel. Prozessual bedeutet dies, dass die Beschwerdegegner neu aus I. \_\_\_\_\_ sowie J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ und M. \_\_\_\_\_ bestehen. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Baugesellschaft H. \_\_\_\_\_ als einfache Gesellschaft nicht parteifähig ist (KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 569). 3. In materieller Hinsicht gilt es vorweg die Rechtmässigkeit des angefochtenen Entscheids unter dem Aspekt der verhängten Planungszone (nachfolgend E. 3.1 ff.) zu entscheiden. Im Weiteren sind gegebenenfalls noch die Rügen betreffend Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes, Nichtbeachtung der Gefahrenzone 2

## E. 8

/ 16 sowie Unvollständigkeit der Bauakten (zur Wahrung des rechtlichen Gehörs) zu klären. 3.1 Gemäss Art. 15 RPG (SR 700) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1); überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Nach Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG legt der Richtplan im Bereich Siedlung fest, wie sichergestellt wird, dass die Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen (vgl. dazu für den Kanton Graubünden die Vorgaben im KRIP-S vom 20. März 2018). Müssen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen Nutzungspläne angepasst werden, so kann die zuständige Behörde gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen, innerhalb denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Damit übereinstimmend sieht Art. 21 Abs. 2 KRG (BR 801.100) vor, dass in der Planungszone nichts unternommen werden darf, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Planungszonen bewirken demnach, dass der geplanten Änderung der Nutzungspläne eine negative Vorwirkung zukommt (BGE 146 II 289 E. 5.1, 136 I 142 E. 3.2). Diese Vorwirkung dient dazu, die Entscheidungsfreiheit der Behörden bei der Anpassung bzw. neuen Festlegung der Bauzonen zu wahren (BGE 1C\_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.1; Urteile des Bundesgerichts 1C\_530/2021 vom 23. August 2022 E. 5.2 und 1C\_577/2019 vom 4. November 2020 E. 3.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 8 vom 14. April 2025 E. 3). 3.2. Zu prüfen ist zuerst, ob die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben auf Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ im Halte von 2015 m<sup>2</sup> in der Wa (davon 437 m<sup>2</sup> in der Gefahrenzone 2 und 254 m<sup>2</sup> überlagernd in der Grundwasserschutzzone), ohne vorgängige Anpassung der Grösse der Bauzonen dem bundesrechtlichen Gebot widerspricht, wonach überdimensionierte Bauzonen redimensioniert werden müssen. 3.3. Das hier massgebende Baugrundstück Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ ist im östlichen Teil, im inneren Kurvenbereich des O. \_\_\_\_\_ bereits mit einem Wohnhaus (Walserhaus) bebaut. Im Norden, Süden und Osten davon befindet sich

die Gebäudegruppe der Beschwerdeführer, die allein durch die ringförmige Strassenparzelle Z.8.\_\_\_\_\_ von Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ getrennt wird. Im Nordwesten grenzt die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ jedoch an keine Bauzone oder andere Wohngebäude an. Die dorthin angrenzenden Parzellen Z.10.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_ usw. befinden sich im übrigen Gemeindegebiet (ÜE) oder sonst in der Landwirtschaftszone (LW) und werden zu agrarwirtschaftlichen Zwecken

#### **E. 9**

/ 16 genutzt. Auch der alte – zum Abbruch vorgesehene Stall – auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ diente früher landwirtschaftlichen Zwecken; zuletzt wurde er jedoch zweckentfremdet als "Lager" verwendet. An die Stelle des alten Stalls sollten im Nordwesten auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ die beiden neuen EFH (Häuser A + B) zu stehen kommen, wobei die spezielle Form der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ flächenmässig neu zum überwiegenden Teil durch die zwei neuen EFH und nur zum bedeutend kleineren Teil durch das "Walserhaus" genutzt werden sollte. Letzteres befindet sich im Geländespickel zum O.\_\_\_\_\_ (vgl. act. C.19 [Plan 'Untergeschosse/Garage']; act. C.28 [Grundrisse/Schnitte Haus A und Haus B; act. C.4 S. 8 [Schwarz markiert 'Walserhaus'], S. 9 [Planskizze 'Gesamtüberbauung']; act. A.3 S. 13 [Ausschnitt Replik: Spezielle Form Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_]). Laut Regierungsbeschluss vom 4. Juli 1995 (RB Protokoll Nr. 1701) und dem zeitgleich genehmigten Nutzungsplan für das Teilgebiet O.\_\_\_\_\_ mit Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ (Zuweisung zur Wohnzone - mit Datum 4. Juli 1995; vgl. [https://map.geo.gr.chP.\\_\\_\\_\\_\\_](https://map.geo.gr.chP._____)) ist erstellt, dass der massgebende Zonenplan heute bereits 30 Jahre alt ist und somit den doppelten Zeithorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG erreicht hat. Der entsprechende Nutzungsplan ist daher zweifelsfrei als "veraltet" zu werten, zumal sich die massgeblichen Verhältnisse seither doch erheblich verändert haben. Dass die Fläche der Bauzonen der Beschwerdegegnerin, so wie sie im Jahre 1995 festgelegt wurde, aus heutiger Sicht – d.h. nach Inkrafttreten der Änderung von Art. 15 RPG, Art. 75b BV (SR 101) und dem ZWG (SR 702) – überdimensioniert ist, ergibt sich ohne Weiteres aus dem KRIP-S (Kap. 5.2-16: Nr. Kanton 28.SN.08; Klosters – Festsetzung: Gemeinde mit überdimensionierter WMZ), ist unbestritten und lag im Zeitpunkt der Erteilung der umstrittenen Baubewilligung vom 20./22. Februar 2024 längst auf der Hand. Dementsprechend hatte die Beschwerdegegnerin die Überprüfung und Anpassung ihrer Bauzonen bereits vor der Erteilung der strittigen Baubewilligung in die Wege geleitet und eine Planungszone erlassen. 3.4. Laut Kantonsamtsblatt (eKAB-Nr. 00.104.223; veröffentlicht am 7. Juni 2024) teilte die Beschwerdegegnerin zur "Verlängerung der Planungszone" was folgt mit: Derzeit gilt in Klosters gemäss Vorstandsbeschluss vom 29. März 2022 für das ganze Gemeindegebiet eine Planungszone betreffend Bauzonenredimensionierung. Anlässlich seiner Sitzung vom 5. März 2024 hat der Gemeindevorstand gestützt auf Art. 21 KRG beschlossen, die vorerwähnte Planungszone mit folgendem unveränderten Planungsziel zu verlängern: Prüfung einer Reduktion von Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; WMZ) entsprechend den Vorgaben in Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG sowie im KRIP-S vom 20. März 2018. Die vorerwähnte Planungszone wird einstweilen bis 2. Juli 2026 verlängert.

#### **E. 10**

/ 16 Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden hat der Verlängerung der Planungszone mit Verfügung vom 21. Mai 2024 zugestimmt. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen

könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen (Art. 21 Abs. 2 KRG). Die vorliegende Verlängerung der Planungszone kann innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntgabe mit Planungsbeschwerde bei der Regierung angefochten werden (Art. 101 KRG). Die Formulierung im eKAB lässt betreffend Inhalt und Umfang der Verlängerung der Planungszone gestützt auf Art. 27 RPG bzw. Art. 21 KRG keine Fragen offen. Die verhängte Planungszone sollte über das ganze Gemeindegebiet gelten und sämtliche Handlungen unterbinden, welche die Entscheidungsfreiheit der Behörden bei der Verkleinerung der Bauzonen (faktisch: 'Auszonungen') beeinträchtigen könnte. Die Verlängerung der Planungszone ist unbestritten nicht angefochten worden. 3.5. Die einer Anpassung der Nutzungsplanung im fraglichen Gebiet entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit sind gering, da die bestehende Nutzungsplanung bereits 30 Jahre alt ist. An dieser Feststellung ändern auch die Sachdarstellung und Argumente der Beschwerdegegnerin nichts, wonach eine Zuweisung zur Nichtbauzone angesichts der Lage und der Erschliessungssituation bzw. der in jeder Hinsicht vorliegenden Baureife mit grosser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden dürfe. Dies gelte im Einzelfall umso mehr, als die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ bereits mit einem Wohnhaus und einem Stall überbaut sei und daher eine Unterstellung unter die Planungszone ausser Betracht falle. Dies überzeugt allerdings nicht. Wie aus den Akten ersichtlich ist, befindet sich die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ eindeutig ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets, nämlich am nordwestlichen Rand einer kleinen Siedlung (Gebäudegruppe) oberhalb und räumlich getrennt vom eigentlichen Dorfkern in Klosters-Platz. Diese Siedlung stellt raumplanerisch geradezu eine Art "isolierte Punktbauzone" dar und bildet sicherlich keinen Entwicklungsschwerpunkt für die künftige Ausrichtung der Gemeinde. Hinzu kommt, dass der nördliche und nordwestliche Teil der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ von einer Gefahrenzone (Lawinengefahr) sowie einer Gewässerschutzzone (inkl. Grundwasserschutzzone) überlagert wird und somit zumindest jener Teil der Parzelle keineswegs vorbehaltlos und uneingeschränkt als "geeignet" bezeichnet werden kann, um für Überbauungszwecke auf dem Rest der Parzelle genutzt zu werden. Allein die Tatsache, dass sich im östlichen Geländespickel bereits das 'Walserhaus' befindet und weiter westlich davon ein alter Stall liegt, welcher einzig noch als Lager dient, vermag nicht darüber hinweg zu täuschen, dass der grösste

## **E. 11**

/ 16 Teil der fraglichen Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ in der Mitte sowie gegen Nordwesten hin unbebaut geblieben ist und deshalb für eine allfällige (partielle) Rückzonung nicht als völlig ungeeignet taxiert werden kann. Dem ist vorliegend umso mehr zuzustimmen, wenn berücksichtigt wird, dass die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_, zusammen mit den Parzellen Z.10.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_ usw. [im ÜG/LW], eine grosse zusammenhängende Bodenfläche bilden würde, die sehr wohl auch zu anderen Zwecken als dem Wohnen und der Erstellung von zwei EFH dienen könnte. Daran ändern auch die Einwände der Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung (Rz. 11.6, S. 10 f.) nichts, wonach die bestehende landwirtschaftliche Baute (Stall) ein Hindernis für die Auszonung darstellen würde und lediglich unüberbaute Grundstücke ausgezont werden könnten. Dies trifft so nicht zu. Es gilt vorliegend vielmehr zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin zahlreiche Teilflächen von überbauten Grundstücken zur Auszonung vorgesehen hat, wobei bis an die Grenze zu den bestehenden Gebäuden hin eine Auszonung erfolgen soll (vgl.

Replik, Abb. 4, S. 12). Die Beschwerdegegnerin weiss aufgrund früherer Bundesgerichtsurteile zu dieser Thematik selbst am besten, dass sie bisher viel zu wenig Bauland ausgezont hat (BGE 148 II 417 E.3.5 [= 1C\_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.5]; Urteil des Bundesgerichts 1C\_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.4). Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass der Kanton bei der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ die Auszonung von Teilflächen verfügt (Replik, 'Blau eingefärbte Teilfläche', S. 13). Damit würde auch dem von der Beschwerdegegnerin angerufenen Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet entsprochen. Dieser fundamentale Raumplanungsgrundsatz soll vor allem neue Bauten im Nichtbaugebiet verhindern. Er soll aber nicht dazu führen, dass Auszonungen verunmöglicht werden, nur weil ein an sich auszonungswürdiges Gebiet mit einer Stallbaute belegt ist, die seit längerem zonenwidrig als Lager bzw. Remise genutzt wird und keinen Wohnzwecken diene. Von der Schliessung einer reinen Baulücke kann ebenfalls nicht ausgegangen werden (vgl. BGE 132 II 218 E. 4). Die Zuweisung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ zu einer Nichtbauzone erscheint aus planerischer Sicht jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen. Mit der Erteilung der strittigen Baubewilligung würde sie vollumfänglich in der Bauzone (Wa) verbleiben und damit das aus Art. 15 RPG sowie dem KRIP-S fliessende Planungsziel der Reduktion der Bauzonen negativ präjudizieren. Dass die betreffende Parzelle von drei Seiten erschlossen ist, ganzjährig über den O.\_\_\_\_\_ (Stichstrasse) zugänglich ist und mit dem Privatauto befahrbar ist, ändert an den geschildeten Umständen – einer zumindest denkbaren Überprüfung – nichts.

## **E. 12**

/ 16 3.6. Laut Regierungsbeschluss vom 15. Januar 2024 (RB 25/2024) fand unlängst eine OP-Teilrevision (Phase II) mit Genehmigung und Anpassung einzelner Zonenpläne sowie eines neuen Baugesetzes statt. Gegenstand der Revisionsvorlage waren einzelne Teilbereiche des Zonenplans von Klosters-Dorf und des Zonenplans Serneus-Mezzaselva. Es handelte sich dabei namentlich um die Schaffung einer Gewässerraumzone und die Festlegung von Waldabstandslinien. Die Bedeutung und die Geltung für die hier allein interessierende Bauzonenüberprüfung wurde darin aber nicht geregelt. Vielmehr wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Zusammenführung der Nutzungsplanungen (erst) im Rahmen der Phase III – der Gesamtrevision der Ortsplanung der Beschwerdegegnerin – erfolgen werde. Damit steht fest, dass dem aktuellsten RB 25/2024 hier keine Relevanz oder Verbindlichkeit zukommt. Die vorliegend interessierende Frage wird in Phase III behandelt und entschieden. Bis dahin gilt es die derzeit geltende Planungszone (bis zum 2. Juli 2026) bundesrechtskonform umzusetzen. Soweit die Beschwerdegegnerin dazu für ihren Standpunkt vorbrachte, dass die Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_ laut ihrem (internen) Arbeitsplan grundsätzlich nicht als zur Auszonung geeignet erachtet werde (Vernehmlassung Rz. 11.4 ff., S. 9 ff.), gilt es klarzustellen, dass kein Arbeitsplan eingereicht wurde, sondern lediglich daraus zitiert und ein Planausschnitt reinkopiert wurde. Für das streitberufene Gericht besteht daher die Annahme, dass es sich dabei um ein internes Papier (Stand 27. Januar 2023) der Beschwerdegegnerin handelt, was die Vermutung einer Bestandsaufnahme zum damaligen Zeitpunkt ohne Rechtsverbindlichkeit für die Grundeigentümer nahelegt. Es gibt denn auch keinen Hinweis, dass der Gemeindevorstand die begonnene Überprüfung der Bauzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet abgeschlossen hat und dem Gemeinderat als Gemeindeparlament eine entsprechende grundeigentümergebundene Vorlage unterbreitet hätte, von deren Genehmigung ausgegangen werden könnte (vgl. dazu BGE 1C\_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.4.3). Dementsprechend durfte die Beschwerdegegnerin die Rückzonung der

genannten Bauparzelle Nr. Z.1. \_\_\_\_\_ gestützt auf den aufgeführten Arbeitsplan auch nicht im Voraus kategorisch ausschliessen. 3.7. Unter den gegebenen Umständen – insbesondere der ausgewiesenen Überdimensionierung der Bauzonen der Beschwerdegegnerin, der peripheren Lage der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ und dem hohen Alter der konkreten Nutzungsplanung von 30 Jahren (Zuweisung 1995) – hätte die Beschwerdegegnerin vor der Erteilung der Baubewilligung an die Beschwerdegegner zwingend prüfen müssen, ob die Einteilung der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ zur Wohnzone (Wa) bzw. Bauzone mit Blick auf Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG aktuell noch gerechtfertigt ist. Bevor die bereits in die

### **E. 13**

/ 16 Wege geleitete Überprüfung der Bauzonen auf dem gesamten Gemeindegebiet abgeschlossen ist, hätte die Beschwerdegegnerin für das Bauvorhaben auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ keine Baubewilligung erteilen dürfen. Die Erteilung der strittigen Baubewilligung vom 20./22. Februar 2024 steht demnach – nach der strengen, aber mehrfach bestätigten Praxis des Bundesgerichts – im Widerspruch zu Art. 15 RPG (so bereits: BGE 148 II 417 E. 3.6.3 [= Urteil des Bundesgerichts 1C\_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 3.6.3 [betreffend Gemeinde Klosters-Serneus]; Urteil des Bundesgerichts 1C\_249/2021 vom 12. Juli 2022 E. 2.5.3 [ebenfalls Gemeinde Klosters-Serneus]; Urteil des Bundesgerichts 1C\_66/2022 vom 1. Dezember 2022 E. 3.5 [Gemeinde Vaz/Obervaz]; Urteil des Bundesgerichts 1C- \_451/2022 vom 13. Mai 2024 E. 3.1 [Gemeinde Sumvitg]). Daran ändert selbst das Urteil des Bundesgerichts 1C\_239/2024 vom 5. Juni 2025 nichts, worin die Beschwerde gegen eine erteilte Baubewilligung für ein EFH in der Gemeinde Mesocco, Fraktion Pian San Giacomo, trotz verlängerter Planungszone, abgewiesen wurde. Der besagte Fall lässt sich raumplanerisch nicht mit der vorliegenden Sach- und Rechtslage und der dazu getroffenen Interessenabwägung über den Geltungsbereich der Planungszone vergleichen, da es dort um eine kleine Bauparzelle von 537 m<sup>2</sup> (0,0537 ha), direkt erschlossen durch die Dorfstrasse (Y. \_\_\_\_\_) und beidseits davon schon mit Häusern überbauten Grundstücken handelte. Die Häuser sind dort wie an einer Perlenschnur entlang der Dorfstrasse angeordnet. Aufgrund dieser Ausgangslage folgerte das Bundesgericht, dass jenes Baugrundstück keine eigene Funktion habe und nicht dazu diene, die Bebauung zu diversifizieren oder zu unterbrechen oder ein grösseres Erholungsgebiet zu schaffen. Entscheidend sei für den Fall, dass das Baugrundstück im Hinblick auf eine mögliche Auszonung nur als vierte und letzte Priorität für die Redimensionierung der Baulandreserven in Frage komme (vgl. dazu Urteil 1C\_239/2024 E. 4.1 in fine). Im vorliegend zu beurteilenden Fall kann aber weder von einer kleinen Baufläche entlang einer zentralen Erschliessungstrasse noch einer Baulücke im Siedlungsgebiet die Rede sein. Anknüpfend an die vom Bundesgericht erwähnte Priorisierung gemäss Auslegungshilfe 'Ermittlung Bauzonenbedarf' (Amt für Raumentwicklung/GR: Technische Wegleitung zur Ermittlung des Bauzonenbedarfs in der Ortsplanung; Dezember 2020, mit Bereinigungen vom Mai 2022; Aufzählung S. 4 mit Prioritäten 1-4) ist hier viel eher auf die zweite Priorität für eine mögliche Auszonung zu schliessen, wonach "Erschlossene WMZ-Reserven am Siedlungsrand" dafür in Frage kommen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit der (negativen) Bevölkerungsprognose für sog. C-Gemeinden (mit überdimensionierten Bauzonen). Danach wird den Gemeinden eine angemessene Reserve (Grundbedarf) zugestanden (KRIP-S, Kap. 5.2.2):

### **E. 14**

/ 16 Kleinen Gemeinden in der Regel vier Bauplätze. Gemeinden mit mehr als 500 Einwohnern ein Bauplatz pro 100 Einwohner innerhalb des WÜG (S. 5). Die Beschwerdegegnerin zählt 4'473 Einwohner (per 31.12.2023), womit ihr ca. 45 Bauplätze zustehen sollten. Laut unbestritten gebliebenen Angaben der Beschwerdeführer verfügt die Beschwerdegegnerin auf ihrem Gemeindegebiet über rund 250 Bauplätze, wobei um 150 Bauplätze noch gekämpft werde. An der Überprüfung der Zonenordnung von 1995 betreffend die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ führt infolgedessen kein Weg vorbei. 3.8. Aus dem Gesagten folgt, dass die Beschwerdegegnerin allenfalls eine (teilweise) Rückzonung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ im Halte von 2015 m2 im Rahmen der hängigen Ortsplanungsrevision (Phase III) zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen nicht von vornherein ausschliessen durfte. Da über diese im Zuge einer gesamthaften Prüfung der Baulandreserven zu entscheiden ist, rechtfertigt es sich, den angefochtenen Einspracheentscheid und die damit gleichzeitig erteilte kommunale Baubewilligung vom 20./22. Februar 2024 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. 3.9. Damit erübrigt es sich, auf die weiteren dagegen von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände – namentlich die Rügen betreffend Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes, Nichtbeachtung der Gefahrenzone, Unvollständigkeit der Bauakten – einzugehen. Sollte die Bauparzelle Z.1.\_\_\_\_\_ nach Ablauf der Dauer der bis zum 2. Juli 2026 verlängerten Planungszone weiterhin einer Bauzone zugeteilt bleiben, steht es den Beschwerdegegnern frei, für das streitbetreffende Bauvorhaben erneut ein entsprechendes Baugesuch zu stellen (vgl. abermals Urteile BGer 1C\_249/2021 E. 3.1, BGer 1C\_66/2022 E. 3.5 in fine sowie BGer 1C\_451/2022 E. 3.1 in fine). 4. Es ist damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolge zu befinden: 4.1. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zur Hälfte der Beschwerdegegnerin (Gemeinde), zu einem Viertel dem Beschwerdegegner I.\_\_\_\_\_ und zu einem Viertel den Beschwerdegegnern J.\_\_\_\_\_, K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ aufzuerlegen, wobei die Beschwerdegegner (gemeint sind die Mitglieder der Baugesellschaft H.\_\_\_\_\_) untereinander solidarisch haften (Art. 72 Abs. 2 VRG). Das Gericht erachtet dabei vorliegend nach freiem Ermessen eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen gemäss Art. 75 VRG) für angemessen und gerechtfertigt.

## **E. 15**

/ 16 4.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner – nach dem gleichen Verteilschlüssel wie bei den Gerichtskosten – den anwaltlich gemeinsam vertretenen Beschwerdeführern die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt bildet dabei die Honorarnote vom 10. Dezember 2024 des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in der Höhe von CHF 8'977.03 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 32.25 Std. à CHF 250.00 [CHF 8'062.50], Kleinspesen 3 % [CHF 241.88], zzgl. 8.1 MWST [CHF 672.65]). Es gilt dazu einzig noch deren Höhe zu prüfen. Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein höherer Stundenansatz von maximal CHF 270.00 zulässig. Im konkreten Fall wurde eine Honorarvereinbarung über CHF 250.00/Std., integriert in der Anwaltsvollmacht vom 21. Januar 2020, abgeschlossen. Die Honorarnote ist damit betragsmässig korrekt erfolgt, da auch der Aufwand von 32.25 Std. vertretbar und plausibel erscheint. Weiter darf praxisgemäss eine Spesenpauschale von 3 % und die MWST von 8.1 % verrechnet werden. Die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern somit eine Parteientschädigung von total CHF 8'977.03 zu bezahlen.

Dies ergibt für die Beschwerdegegnerin einen Betrag von (abgerundet) CHF 4'488.50 (= ½ der Gesamtsumme), für den Beschwerdegegner I. \_\_\_\_\_ CHF 2'244.25 (= ¼ der Gesamtsumme) und für J. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ und M. \_\_\_\_\_ eine Entschädigung von CHF 2'244.25 (= ¼ der Gesamtsumme). Es wird erkannt:

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