



«I_NAM»

«I_ALI»

«I_BEM»

Urteil vom 12. Februar 2026

mitgeteilt am 18. Februar 2026

Referenz VR3 24 75

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Brun, Vorsitz
Audétat und Schmid Christoffel
Gees, Aktuar

Parteien **A. _____**
Beschwerdeführerin
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Kristin Keller

gegen

Gemeinde Scuol
Chasa cumünala, Bagnera 170, 7550 Scuol
Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally

Amt für Kultur des Kantons Graubünden
Gürtelstrasse 89, 7001 Chur
Beschwerdegegner

Bundesamt für Kultur BAK
Heimatschutz und Denkmalpflege, Hallwylstrasse 15, 3003
Bern
Beigeladener

Gegenstand Baubewilligung und Zusatzbewilligung Amt für Kultur (AfK)

Sachverhalt

A. A._____ ist Eigentümerin der Parzelle Nr. Z.1._____ in B._____, Gemeinde Scuol. Auf dieser in der Dorfzone liegenden Parzelle steht ein Wohnhaus GVG-Nr. Z.2._____ mit angebautem Stallgebäude. An Letzteres ist wiederum ein kleineres Stallgebäude angebaut. Ein zusätzlicher Remisenanbau befindet sich an der südwestlichen Fassade des Wohnhauses Z.2._____. Ein gesondertes Gartenhaus steht an der nordwestlichen Parzellengrenze. Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) ist das Wohnhaus Z.2._____ als geschützte Baute und das angebaute Stallgebäude als ortsbildprägende Baute aufgeführt. Mit Beschluss der Regierung des Kantons Graubünden (RB) Nr. 392 vom 25. Februar 1974 wurde "das Haus Nr. Z.2._____" unter Schutz gestellt. Zudem steht das Objekt gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung seit 1971 unter dem Schutz des Bundes.

B. A._____ beabsichtigt den Ausbau und die Sanierung des Hauses, wozu sie am 9. August 2022 ein erstes Baugesuch einreichte. In den beiliegenden Plänen vom 15. Juli 2022 wurde der Bestand der Hauptnutzfläche (HNF) mit insgesamt 307.95 m² beziffert. Nach einer Begehung mit dem neuen Leiter Bauamt am 21. September 2022 wurden die Pläne «1.5 HNF Bestand» und «3.3.12 HNF neu», jeweils 1:250, am 29. September 2022 revidiert: Der HNF-Bestand wurde von total 274.41 m² auf 228.30 m² korrigiert, weil ein Teil der Fläche im Dachgeschoss keine HNF darstelle; diese wurde neu nunmehr mit ca. 21 m² anstatt wie bisher mit 67.09 m² beziffert. Ferner sollte der «Anbau 1» abgebrochen und auf die geplante Garage verzichtet werden. In der Folge reichte A._____ am 24. November 2023 ein neues Baugesuch mit folgenden Änderungen ein: Neu sollte neben der Remise auch der Stallgebäudeanbau komplett abgebrochen werden. Zudem wurde der Estrich als solcher bezeichnet. Ansonsten blieb das Projekt unverändert, insbesondere waren drei zusätzliche Dachgauben und eine Dämmung der Stallscheune über dem Estrich vorgesehen.

C. Nachdem das Baugesuch vom 24. November 2023 vom 12. bis 31. Januar 2024 öffentlich auflag und dabei keine Einsprachen eingingen, beriet die Baukommission der Gemeinde Scuol das Baugesuch am 6. Februar 2024. Sie kam dabei zum Schluss, das Projekt zur Überarbeitung zu empfehlen. Dem Protokoll ist zu entnehmen, dass das Bauamt der Baukommission empfehle, das Gesuch positiv zu bewerten. Die Baukommission wies jedoch darauf hin, dass der Bauberatungsbericht fehle und eine Galerie eingezeichnet sei, welche nicht als HNF gekennzeichnet sei. Letztere werde daher in Frage gestellt und das Bauamt solle diesbezüglich Abklärungen treffen. Die Architektin der Baugesuchstellerin nahm dazu am 26. Februar 2024 Stellung.

D. In ihrer Baubewilligung vom 28. Juni 2024 (mit Vermerk: «ersetzt Baubewilligung vom 19. Juni 2024») hielt die Gemeinde Scuol fest, die Geschäftsleitung habe am 26. März 2024 auf Antrag der Baukommission die Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen beschlossen. Vorliegend relevant sind insbesondere die Ziffern 13 und 14, welche sich auf den Bericht der Bauberatung vom 29. Februar 2024 und die Zusatzbewilligung des Amts für Kultur des Kantons Graubünden (nachfolgend: AfK/Denkmalpflege) vom 22. April 2024 stützen, sowie die Ziffer 11 betreffend Zweitwohnungsgesetzgebung:

- "11. Bei der Wohnung mit der Bezeichnung EGID (1189779) / EWID (1) auf der Parzelle Nr. Z.1._____ handelt es sich laut eidgenössischem Zweitwohnungsgesetz (Art. 10) um eine **altrechtliche Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung**. Gemäss Art. 11 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes wird die Wohnfläche um 69.2m² vergrössert, möglich wären 69.2m² (+30% der Hauptnutzfläche). Wegen dieser Vergrösserung ist es zukünftig nicht mehr möglich die existente Wohnfläche der Wohnung zu unterteilen resp. mehrere Wohneinheiten zu schaffen. Eventuelle zukünftige Vergrösserungen sind nur noch für eine Fläche von 0m² möglich.
12. [...]
13. Die Vorschriften der Bauberatung (gemäss Gutachten vom 29.02.2024) sind ein integraler Bestandteil dieser Bewilligung. Insbesondere müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:
- a) Der Estrich muss als Estrich erhalten und darf nicht verändert werden. Der Dämmperimeter ist in der Stallscheune auf den Estrichboden zu versetzen, die best. Fassaden müssen im Estrich belassen/erhalten werden.
 - b) Die Fassaden sind zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren. Die Restauration ist vor Ausführung zu besprechen, das Vorgehen schriftlich abzugeben. Dieses muss vor Ausführung bewilligt werden.
14. Die Vorschriften der Denkmalpflege gemäss Gutachten vom 17.04.2024 (Mitteilung an Gemeinde erfolgte am 13.06.2024) sind ein integraler Bestandteil dieser Bewilligung. Insbesondere müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:
- a) Die Ausführungen im Bericht der kommunalen Bauberatung vom 29.02.2024 sind umzusetzen und bilden einen integralen Bestandteil dieser Bewilligung insbesondere auch bezüglich Dach und der Lage des Dämmperimeters.
 - b) Die drei zusätzlichen Gauben im Dach für die Nebennutzfläche werden nicht genehmigt. Die bestehende Schleppegaupe darf erneuert werden.
- [...]"

Die Ziffern 14. a und 14. b entsprechen den Ziffern 1. a und 1. b der Zusatzbewilligung des AfK vom 22. April 2024, welche wortlautgetreu in die Baubewilligung aufgenommen wurden.

E. Gegen diese Baubewilligung vom 28. Juni 2024 erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 18. Juli 2024 Beschwerde an das (vormalige) Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte die Aufhebung der Ziffern 13. a, 13. b, 14. a und 14. b der Baubewilligung vom 28. Juni

2024 sowie der Ziffern 1. a und 1. b der Zusatzbewilligung des AfK vom 22. April 2024; eventualiter seien diese Ziffern aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Gemeinde bzw. das AfK zurückzuweisen. In materieller Hinsicht rügte die Beschwerdeführerin einleitend und im Zusammenhang mit der Nichtgenehmigung der drei geplanten Dachgauben eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gleichbehandlung i.S.v. Art. 8 BV. Ferner machte sie eine fehlerhafte Anwendung von Art. 29 KNHG (BR 496.00) geltend, welcher die Bewilligung von Eingriffen in kantonal geschützte Objekte regelt. Das Projekt erfülle die Voraussetzungen von Art. 29 Abs. 2 KNHG, weshalb die Bewilligung nicht hätte verweigert werden dürfen. Die Auflagen bzw. Nichtbewilligung betreffend Dämmung des Daches, Fassaden im Estrich und die drei zusätzlich geplanten Dachgauben würden einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen (Art. 26 BV). Zudem machte sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil dies nicht ausreichend begründet worden sei (Begründungspflicht, Art. 29 BV). Des Weiteren stützte sich die Beschwerdeführerin auf Zusicherungen der Gemeinde, insbesondere der Baukommission und der Bauberaterin, sowie der Denkmalpflege, wonach das Projekt grundsätzlich bewilligungsfähig sei. Einige Anpassungen seien bis zur Einreichung des Baugesuchs am 24. November 2023 in Projektänderungen berücksichtigt worden. Damit habe man bei der Beschwerdeführerin berechtigtes Vertrauen hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit geschaffen. Die vorliegend angefochtenen Auflagen betreffend Dachdämmung, Nichtveränderung der Fassaden im Estrich und der drei zusätzlichen Dachgauben seien nie thematisiert worden. Unter Beachtung der eigenen Zusicherungen hätte die Bewilligung ohne besagte Auflagen erteilt werden müssen. Abschliessend rügte die Beschwerdeführerin bezüglich der Auflage, dass der Estrich als Estrich beibehalten werden müsse und damit der ursprünglich geplante Yogaraum nicht erstellt werden dürfe, eine Verletzung von Art. 9 Abs. 1 und Art. 11 ZWG. Deren Voraussetzungen seien erfüllt, weshalb sie einen Anspruch darauf habe, dass die Erweiterung der bestehenden altrechtlichen Wohnung im Wohnhaus um mehr als 30 % der vorbestehenden HNF bewilligt werde.

F. Nachdem die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde prozessualiter beantragte, das Verfahren für dringlich zu erklären und dieses zuerst auf die Frage der Zuständigkeit zu beschränken, beschränkte die Vorsitzende das Verfahren mit verfahrensleitender Verfügung vom 19. Juli 2024 auf die Zuständigkeitsfrage und erklärte es diesbezüglich für dringlich. Mit Teilurteil vom 14. Januar 2025 bejahte das Obergericht die Zuständigkeit gestützt auf das Koordinationsgebot, trat auf die Beschwerde ein und setzte der Gemeinde Scuol (nachfolgend:

Beschwerdegegnerin) sowie dem AfK (nachfolgend: Beschwerdegegner) Frist zur Einreichung der Vernehmlassung in der Sache.

G. In ihrer Vernehmlassung vom 26. Februar 2025 beantragte die Gemeinde einerseits die Sistierung des Verfahrens vor Obergericht, und ihr sei die Gelegenheit einzuräumen, betreffend die angefochtene Baubewilligung ein Erläuterungs-/Revisionsverfahren bzw. ein Feststellungsverfahren durchzuführen. Eventualiter, falls der Erläuterungs-/Revisionsgrund nach Auffassung des Obergerichts im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zu behandeln sei, sei die Baubewilligung erläuterungs-/revisionsweise wie folgt zu ergänzen: Aufhebung und Ersetzung der Ziffer 11 mit einer Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG [...] (act. A.4 Rechtsbegehren Ziff. 1.a.2.). Subeventualiter sei festzustellen, dass das Erläuterungs-/Revisionsverfahren betreffend die in der vorliegenden Vernehmlassung geltend gemachten Erläuterungs-/Revisionsgründe bzw. das Feststellungsverfahren im Anschluss an das Urteil des Obergerichts durchzuführen sei und dass das Urteil des Obergerichts besagtem Erläuterungs- und Revisionsverfahren nicht entgegenstehe. Diese Anträge begründete die Gemeinde im Wesentlichen mit der "fehlerhaften, weil in sich widersprüchlichen Baubewilligung" hinsichtlich der Ziffer 11 in Verbindung mit den bewilligten Plänen. Zur Beschwerde beantragte sie deren Abweisung. Eventualiter sei das Bauvorhaben der Planungszone zu unterstellen und bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts zu sistieren, beziehungsweise die Angelegenheit sei (zwecks Unterstellung unter die Planungszone) an die Gemeinde zurückzuweisen.

H. Am 28. Februar 2025 (Datum Poststempel) beantragte der Beschwerdegegner sinngemäss die Abweisung der Beschwerde.

I. Replizierend hielt die Beschwerdeführerin am 26. März 2025 unverändert an ihrer Beschwerde fest. Sie beantragte die Abweisung der Verfahrens-, Eventualverfahrens- sowie Subeventualverfahrensanträge gemäss Ziffern I. a. 1-3 der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 26. Februar 2025. Darüber hinaus beantragte sie die Durchführung eines Augenscheins sowie die Befragung von Herrn C._____ als Zeugen. Inhaltlich vertiefte sie im Wesentlichen ihre Standpunkte und bestritt die Ausführungen der Beschwerdegegner.

J. Mit Verfügung vom 2. April 2025 wies die Vorsitzende den Antrag der Beschwerdegegnerin auf Sistierung des Verfahrens ab.

K. Duplizierend hielt die Beschwerdegegnerin am 30. April 2025 vollumfänglich an ihrem Standpunkt gemäss ihrer Vernehmlassung vom 26. Februar 2025 fest und

vertiefte diesen punktuell. Am 7. Mai 2025 (Datum Poststempel) erfolgte die Duplik der Denkmalpflege.

L. Mit Verfügung vom 26. Mai 2025 lud die Vorsitzende des Bundesamts für Kultur (nachfolgend: BAK) zur Teilnahme am Verfahren ein und stellte diesem die Gerichtsakten mit der Möglichkeit zur Einreichung einer Vernehmlassung zu. Am 26. Juni 2025 reichte das BAK seine Vernehmlassung ein. Darin führte es aus, das betroffene Haus stehe seit 1971 unter dem Schutz des Bundes. Die Schutzmassnahme gründe auf Art. 13 NHG und Art. 7 NHV. Aufgrund der vom Bund für die Restaurierung des Kulturobjekts gewährten Finanzhilfen sei am 4. Juni 1971 ein "Verpflichtungsschein und Dienstbarkeitsvertrag" zugunsten der Eidgenossenschaft im Grundbuch eingetragen worden. Die Dienstbarkeit führe u.a. folgende Verpflichtung auf: "Der Eigentümer unterlässt ohne Genehmigung des Berechtigten alle Veränderungen am Gebäude (Denkmal), abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten." Das strittige Bauvorhaben sei dem BAK im Rahmen der durch das AfK vorgenommenen Prüfung zur Kenntnis gebracht worden. Die Prüfung der Baugesuchpläne durch das BAK sei in Erwägung der Stellungnahme der kantonalen Denkmalfachstelle sowie der durch die kommunale Bauberatung formulierten Empfehlungen erfolgt. Am 17. April 2025 habe das BAK seine formelle Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt, unter ausdrücklichem Verweis auf die in der Zusatzbewilligung des AfK aufgeführten Auflagen und Bedingungen. Diese Auflagen, namentlich auch die strittigen Auflagen 1.a und 1.b, unterstütze das BAK im Hinblick auf die Bewahrung wichtiger historischer Substanz sowie der äusseren Erscheinung des Baudenkmals. Das BAK sehe aus fachlicher Perspektive keine Veranlassung, die den Auflagen zugrundeliegende Beurteilung der kantonalen Denkmalpflegefachstelle anzuzweifeln.

M. Auf die Vorbringen der Parteien in ihren Rechtsschriften sowie die Ausführungen im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1. Mit Teilurteil vom 14. Januar 2025 bejahte das Obergericht des Kantons Graubünden, auf welches die hängigen Verfahren des früheren Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden übertragen wurden (Art. 122 Abs. 5 GOG [BR 173.000]), gestützt auf das Koordinationsgebot seine Zuständigkeit zur Beurteilung der Beschwerde vom 18. Juli 2024 gegen die vorliegend angefochtene Baubewilligung vom 28. Juni 2024 und die Zusatzbewilligung des AfK vom 22. April 2024 und trat auf diese ein (vgl. Sachverhalt Ziff. F).

2. Zunächst ist auf die Anträge der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zur Sache vom 26. Februar 2025 betreffend Erläuterungs-/Revisionsgrund einzugehen (vgl. act. A.4 S. 2 ff.).

2.1. Die Beschwerdegegnerin begründete ihre Anträge betreffend Erläuterungs- und Revisionsverfahren im Wesentlichen dahingehend, dass die angefochtene Baubewilligung in sich widersprüchlich sei. Die Feststellung in Ziffer 11 beruhe auf den von der Baugesuchstellerin eingereichten Plänen und Berechnungen: Im Plan «32.8 Hauptnutzfläche (HNF) Bestand 1:250» weise sie eine altrechtliche Wohnfläche von 230.67 m² aus und beziffere die gemäss Art. 11 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) maximal mögliche Erweiterung mit 69.2 m² (30 %); im Plan «32.8 Hauptnutzfläche (HNF) Neu 1:250» weise sie eine Erweiterungsfläche von 69.2 m² nach (act. C.1.8 und C.1.9). Der neue Plan stehe im Widerspruch zu den Plänen «Grundrisse» und «Schnitte», welche im Dachgeschoss eine zusätzliche HNF-Erweiterung vorsehen würden (act. C.1.4 und C.1.5). Die Erweiterung im Dachgeschoss von 55.69 m² sei m.a.W. im Plan HNF-neu weggelassen worden. In Ziffer 11 der Baubewilligung sei ausdrücklich verfügt worden, dass die altrechtliche Wohnfläche gemäss Art. 11 ZWG um die maximal möglichen 69.2 m² (30 %) erweitert werde und künftig gestützt auf Art. 11 ZWG keine weiteren Vergrösserungen möglich seien. Weil die bewilligten Pläne mit der «HNF-Berechnung Bestand/Neu» diese Erweiterung um 69.2 m² ausweisen würden und die bewilligten Pläne «Grundrisse» und «Schnitte» im Widerspruch dazu eine HNF-Erweiterung von total 124.89 m² HNF (69.2 m² + 55.69 m²) und damit von 54.1 % auswiesen, sei die Baubewilligung in sich widersprüchlich. Dieser Fehler könne in rechtlicher Hinsicht u.a. mittels Erläuterung gemäss Art. 66 Abs. 1 VRG (act. A.4 Rz. 5.1) oder Revision gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG (act. A.4 Rz. 5.2) korrigiert werden. Dasselbe Resultat ergebe sich auch aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Bauherrschaft das Risiko unklarer oder missverständlicher Planinhalte trage (act. A.4 Rz. 5.3). Unter Verweis auf Art. 56 Abs. 1 VRG, wonach das Obergericht grundsätzlich an die Parteianträge der Beschwerdeführerin gebunden sei, der Beschwerdegegnerin kraft Devolutiveffekt die Verfahrenshoheit entzogen sei und gemäss Wortlaut von Art. 67 VRG nur rechtskräftige Entscheide revidiert werden können, führte die Beschwerdegegnerin sodann aus, dass in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht ganz klar sei, wie dieser Fehler zu korrigieren sei. Ferner verwies sie auf BGE 138 II 386 (act. A.4, S. 3 ff. Ziff. III).

2.2. Den Antrag der Beschwerdegegnerin auf Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens – womit ihr die Gelegenheit einzuräumen sei, betreffend die

angefochtene Baubewilligung ein Erläuterungs-/Revisionsverfahren bzw. ein Feststellungsverfahren durchzuführen (RB 1) – wies die Instruktionsrichterin mit Verfügung vom 2. April 2025 ab (act. G.2). Mithin ist noch über den Eventual- und Sub-eventualantrag betreffend Erläuterungs-/Revisionsverfahren in Bezug auf Ziffer 11 der Baubewilligung durch das Obergericht im vorliegenden Verfahren zu befinden.

2.3.1. Gemäss Art. 56 Abs. 1 VRG ist das Obergericht, wie die Beschwerdegegnerin richtig festhält, unter Vorbehalt abweichender gesetzlicher Bestimmungen an die Anträge der Parteien gebunden (vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 21 107 vom 12. Januar 2023 E. 3.6.1, R 19 12 vom 28. April 2020 E. 3.7, R 17 92 vom 2. Oktober 2018 E. 2.4). Im verwaltungsrechtlichen Rechtsmittelverfahren wird der Streitgegenstand gemäss der Dispositionsmaxime durch die Beschwerdeanträge und die Beschwerdebegründung der Parteien bestimmt. Die Verwaltungsjustizbehörde darf daher nicht mehr und nichts anderes zusprechen, als die beschwerdeführende Partei in ihrem Rechtsbegehren verlangt hat (Urteile des Bundesgerichts 1C_699/2021 vom 10. Oktober 2022 E. 2.4. und 2C_124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.4 je m.w.H.).

2.3.2. Anfechtungsobjekt ist vorliegend die Baubewilligung der Beschwerdegegnerin vom 28. Juni 2024, inklusive Zusatzbewilligung des AfK vom 22. April 2024. Diese bilden den Rahmen der Beschwerde, sind jedoch nicht identisch mit deren Streitgegenstand. Streitgegenstand kann nur sein, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens war oder allenfalls hätte sein sollen und was gemäss der Dispositionsmaxime zwischen den Parteien noch umstritten ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_86/2020 vom 22. April 2021 E. 2 ff. m.w.H.). Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind daher grundsätzlich die von der Beschwerdeführerin angefochtenen Ziffern 13. a, 13. b, 14. a und 14. b der Baubewilligung (act. B.4 = act. C.6) sowie die Dispositivziffern 1 a und 1. b der Zusatzbewilligung des AfK (act. B.5 = act. C.7), welche die Auflagen/Bedingungen im Zusammenhang mit dem Estrich inkl. Fassade und Dämmung des Dachs, die Restaurierung und Erhaltung der Fassade sowie die Nichtgenehmigung der drei zusätzlich geplanten Dachgauben zum Gegenstand haben. Der Eventualantrag der Beschwerdegegnerin, wonach die Baubewilligung in Ziffer 11 durch das Obergericht im vorliegenden Beschwerdeverfahren erläuterungs-/revisionsweise mit einer Nutzungsbeschränkung zu ersetzen sei, wurde anlässlich der Vernehmlassung zur Sache vom 26. Februar 2025 erstmals vorgebracht. Dieser Antrag ist grundsätzlich

nicht verspätet und bewegt sich wohl auch im Rahmen des Anfechtungsobjekts. Die altrechtliche Wohnfläche gemäss Art. 11 ZWG und deren maximal mögliche Erweiterung war Gegenstand des vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens. Allerdings würde der beantragte Ersatz dieser Ziffer 11 durch eine Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG durch das Obergericht im vorliegenden Beschwerdeverfahren – unabhängig unter welchem Rechtstitel dieser vorgenommen würde – auf eine reformatio in peius der Beschwerdeführerin hinauslaufen. Im Rahmen des Streitgegenstandes gilt jedoch gemäss Art. 56 Abs. 1 VRG ein Verbot der reformatio in peius (siehe auch Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffend Optimierung der kantonalen Gerichtsorganisation [Justizreform], Heft Nr. 6/2006-2007, zu Artikel 56, S. 553). Zu prüfen bleibt nur noch, ob sich aus der Spezialgesetzgebung die Befugnis des Obergerichts ergibt, den Entscheid zum Nachteil der Bauherrschaft bzw. der Beschwerdeführerin abzuändern. Weder das KRG (BR 801.100) noch die KRVO (BR 801.110) enthalten eine entsprechende Bestimmung. Es gilt somit – anders als vor kantonalen Verwaltungsbehörden (vgl. Art. 37 Abs. 2 VRG) – auch bei baurechtlichen Streitigkeiten vor Obergericht das Verbot der reformatio in peius. Daraus folgt, dass die Beschwerdeführerin nicht schlechter gestellt werden darf; im für sie ungünstigsten Fall kann die Beschwerde lediglich abgewiesen werden. Die Prüfung eines Erläuterungs- oder Revisionsgrundes gemäss Art. 66 oder Art. 67 VRG kann vorliegend offenbleiben, da der Eventualantrag ohnehin abzuweisen ist.

2.3.3. Was die Argumentation der Beschwerdegegnerin in Bezug auf BGE 138 II 386 anbelangt, ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass dieser Sachverhalt nicht mit dem vorliegenden vergleichbar ist. In BGE 138 II 386 forderte nicht die verfügende Behörde die Revision ihres eigenen Entscheides, sondern der vor Verwaltungsgericht des Kantons Bern mit seinen materiellen Begehren unterlegene, vom Entscheid beschwerte Beschwerdeführer. Gleichzeitig verlangte er mit Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts ans Bundesgericht weiterhin die Neueinreihung in die Gehaltsklasse 23 (Urteil des Bundesgerichts 8C_5/2012 vom 16. April 2013). Insofern spielte auch die Bindung des Bundesgerichts an die Parteibegehren (Art. 107 Abs. 1 BGG) im Verfahren 8C_5/2012 keine Rolle. Zudem war für das Bundesgericht in BGE 138 II 386 E. 6.2 ff. die Auslegung von Art. 125 BGG bzw. Art. 138 des Bundesgesetzes vom 16. Dezember 1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; BS 3 531) und Art. 54 Abs. 2 OG zentral. Es führte aus, mit dem neuen Art. 125 BGG sei nicht beabsichtigt gewesen, dem Bundesgericht im Gegensatz zur Rechtslage unter dem OG eine Mehrbelastung zuzumuten. Somit kann die Beschwerdegegnerin aus BGE 136 II 386 nichts zu ihren Gunsten ableiten.

2.4. In Bezug auf den subeventualiter gestellten Feststellungsantrag ist festzuhalten, dass materiell oder formell fehlerhafte Entscheide grundsätzlich im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens zu korrigieren sind. Auf formell rechtskräftige Entscheide kann hingegen nicht ohne weiteres zurückgekommen werden. Vielmehr ist ein gesetzlicher oder in der Rechtsprechung anerkannter Rückkommenstitel erforderlich, wobei solche aber auch nicht dazu dienen dürfen (formell) rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen oder die Vorschriften über die Rechtsmittelfristen zu umgehen (siehe Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 12 vom 28. April 2012 E. 3 ff. m.w.H.; vgl. BGE 143 II 1 E. 5.1, 137 I 69 E. 2.2 f., 127 II 306 E. 7a, 121 II 273 E. 1a/aa; Urteil des Bundesgerichts 1C_179/2019 vom 11. Oktober 2019 E. 2.3 und 4). Gemäss Art. 2 Abs. 1 VRG finden die allgemeinen Verfahrensgrundsätze sowie die Bestimmungen über die Erläuterung, die Berichtigung, die Revision und die Vollstreckung auch auf Verwaltungsverfahren vor Regional- und Gemeindebehörden Anwendung. Gestützt auf diese Regelungen im VRG dürfen (kommunale) Behörden auf (formell rechtskräftige) Verfügungen in Form der Wiedererwägung (Art. 24 VRG), des Widerrufs (Art. 25 VRG) und der Revision (Art. 67 VRG) zurückkommen (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E. 2.2 und 2C_115/2011 vom 22. November 2011 E. 3.2). Die Beschwerdegegnerin wird zu prüfen haben, ob gestützt auf die erwähnten, gesetzlichen Rückkommenstitel ein Zurückkommen auf die von ihr erteilte Baubewilligung, insbesondere auf Ziffer 11, zulässig ist. Ob und inwiefern das im vorliegenden obergerichtlichen Beschwerdeverfahren ergangene Urteil angesichts des hier definierten Streitgegenstandes dem dannzumaligen kommunalen Rückkommensverfahren entgegenstehen würde, wird das Obergericht erst im gegebenen Zeitpunkt zu klären haben. Damit ist auch der Subeventualantrag abzuweisen.

3. In materieller Hinsicht zu prüfen bleibt somit die Rechtmässigkeit der angefochtenen Ziffern 13. a, 13. b, 14. a und 14. b der Baubewilligung sowie die Ziffern 1 a und 1. b der Zusatzbewilligung (act. B.4/C.6; act. B.5/B.7). Diese beinhalten die von der Bauberatung und der Denkmalpflege formulierten und als integraler Bestandteil der Baubewilligung erklärten Auflagen/Bedingungen im Zusammenhang mit dem Erhalt des Estrichs inkl. Fassaden und Lage des Dämmerimeters und der Durchführung der Restaurierung sowie die Nichtgenehmigung der drei zusätzlich geplanten Dachgauben (vgl. Sachverhalt Ziff. D).

3.1. Der Schutzstatus des betroffenen Bauobjekts ist vorliegend unbestritten: Auf kommunaler Ebene ist das Wohnhaus Z.2. _____ im GGP der Gemeinde Scuol als

geschützte Baute gemäss Art. 44 des kommunalen Baugesetzes der ehemaligen Gemeinde B._____ (BauG) i.V.m. Art. 43 KRG aufgeführt. Der daran angebaute Stall ist zudem als "edifizis characteristics per il lö" = ortsbildprägende Baute gemäss Art. 9 und 19 des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes (kZWG) eingetragen. Auf kantonaler Ebene steht "das Haus Nr. Z.2._____" seit dem Jahr 1974 unter Schutz (RB Nr. 392 vom 25. Februar 1974, vgl. act. B.3 und D.1). Zudem steht das Objekt gestützt auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung seit 1971 unter dem Schutz des Bundes (vgl. Sachverhalt Ziff. A sowie act. A.5 S. 2, Schutzfeststellungen der Denkmalpflege in ihrer Vernehmlassung vom 20. Februar 2025).

3.2. Geschützte Objekte nach Art. 43 KRG sind zu erhalten (Art. 74 Abs. 1 KRG). Bauliche Änderungen an geschützten Objekten unterliegen der Gestaltungsberatung. Die Bauabsichten sind vor der Ausarbeitung der Projektpläne der für die Bewilligung zuständigen Behörde bekannt zu geben. Diese legt zusammen mit der Bauherrschaft und den Fachleuten für Fragen der Baugestaltung, gestützt auf die Schutzziele gemäss Siedlungsanalyse und das Gebäudeinventar, die Erhaltungsanordnungen im Einzelnen fest (Art. 74 Abs. 2 KRG). Bauliche Änderungen werden bewilligt, wenn sie die Erhaltungsanordnungen berücksichtigen. Die Bewilligung kann mit entsprechenden Auflagen verknüpft werden (Art. 74 Abs. 3 KRG). Vorbehalten bleiben bereits bestehende Schutz- und Erhaltungsanordnungen der Gemeinden oder von kantonalen oder eidgenössischen Behörden, welche gestützt auf die Raumplanungs- oder die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung getroffen wurden (Art. 74 Abs. 4 KRG).

3.3. Gemäss Art. 90 Abs. 1 KRG (Nebenbestimmungen) sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, sofern inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sich Anordnungen zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands aufdrängen (zur Zulässigkeit von Nebenbestimmungen gemäss Art. 90 KRG vgl. etwa Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 87 vom 10. Dezember 2024 E. 3).

4. Unrichtige Anwendung von Art. 9 BV und Art. 7 KV

4.1. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des in Art. 9 BV verankerten Grundsatzes von Treu und Glauben. Sie habe sämtliche Anforderungen, die im Baubewilligungsprozess gestellt worden seien, erfüllt und deshalb auf die Zusicherungen seitens der zuständigen Behörden vertrauen dürfen.

In den Ausführungen zum Sachverhalt führt die Beschwerdeführerin aus (act. A.1 Rz. 55 ff.), das Umbauprojekt 1 habe den Umbau des Wohnhauses und die Erweiterung der Wohnnutzung in der Stallscheune vorgesehen. Es sei im Estrich der Stallscheune der Einbau eines Yogaraums und dafür die Dämmung des Dachs über dem Estrich der Stallscheune geplant gewesen. Zudem sei der Einbau von drei zusätzlichen Dachgauben und der vollständige Abbruch des Anbaus 2 und ein Teilabbruch des Anbaus 1, wie auch die Erstellung einer Garage im Anbau 1 vorgesehen gewesen. Hierfür habe die Beschwerdeführerin um eine vorläufige Beurteilung ersucht. In der Aktennotiz vom 15. Februar 2022 (act. B.12), die die Besprechung zwischen der Bauberatung, der Denkmalpflege und dem Bauamt der Gemeinde Scuol dokumentiere, seien drei Punkte als nicht bewilligungsfähig beurteilt worden (Garagenanbau, UG Durchbruch Kellerraum und Stall, Kamine in der Scheune). Diese Punkte seien auch im Bericht der Bauberatung vom 18. März 2022 (act. B.14) erwähnt worden. Das Bauprojekt sei danach betreffend die bemängelten Punkte Untergeschoss und Kamin gemäss den Vorgaben angepasst worden und am 1. Juni 2022 mit der Präsidentin der Baukommission und Mitglied des Gemeindevorstands, dem Leiter technische Betriebe und dem Interims-Bauamt-Leiter besprochen worden. In Bezug auf den geplanten vollständigen Abbruch aller Anbauten sei seitens der Anwesenden der Gemeinde festgehalten worden, dass die Erstellung der Garage im als störend bezeichneten Anbau 1 einen gangbaren Kompromiss darstelle (act. B.15). Weiter sei über die Erweiterung der altrechtlichen Wohnung im Wohnhaus diskutiert worden, wobei keine abschliessende Lösung habe gefunden werden können. Am 9. August 2022 sei das Baugesuch mit den Anpassungen als Umbauprojekt 2 eingereicht worden. Ausser den genannten Anpassungen sei das Umbauprojekt 1 unverändert geblieben. An der Besprechung vom 15. September 2022 mit dem neuen Leiter Bauamt und dem Interimsleiter sei besprochen worden, dass der Yogaraum im Estrich der Stallscheune auf den Plänen weiterhin als Estrich bezeichnet und entsprechend nicht zur HNF zu zählen sein werde (act. B.17). Mit dieser Plananpassung sei sichergestellt worden, dass die vorbestehende HNF des Wohnhauses um weniger als 30 % erweitert werde. Seitens der Vertreter der Gemeinde sei bestätigt worden, dass mit dieser Anpassung das Umbauprojekt 2 bewilligungsfähig sei. An der Begehung vom 21. September 2022 sei die vorbestehende HNF aufgenommen worden (act. B.18 und 19). Bei der weiteren Überarbeitung des Bauprojekts habe die Beschwerdeführerin dann Kontakt mit der Bauberatung (D._____) und der Denkmalpflege (E._____) aufgenommen. Es sei besprochen worden, dass der Anbau 1 komplett abgebrochen und auf die geplante Garage verzichtet werde. Die Bauberaterin habe bestätigt, dass mit dieser Anpassung das Umbauprojekt 2 ansonsten in allen Punkten von ihr als bewilligungsfähig beurteilt werde. In der

Folge habe die Beschwerdeführerin ein neues Baugesuch vom 24. November 2023 für das Umbauprojekt 3 eingereicht. Bis auf diese besprochenen Anpassungen sei das Umbauprojekt 2 unverändert beibehalten worden, insbesondere seien nach wie vor drei zusätzliche Dachgauben und die Dämmung der Stallscheune über den Estrich vorgesehen gewesen. Daraufhin habe die Baukommission das Baugesuch an deren Sitzung vom 6. Februar 2024 besprochen. Die neue HNF sei in Frage gestellt worden, da noch eine Galerie auf den Plänen eingezeichnet gewesen sei, die nicht als HNF gekennzeichnet gewesen sei (Protokoll der Baukommissionssitzung vom 6. Februar 2024, act. B.21).

Die Bauberaterin, der Vertreter der Denkmalpflege und die Leiter des Bauamtes der Gemeinde wie auch die Baukommission hätten das Umbauprojekt der Beschwerdeführerin eng begleitet. Diese hätten mit ihren Aussagen berechtigtes Vertrauen bei der Beschwerdeführerin geschaffen, dass das Projekt gemäss Baugesuch vom 24. November 2023 insbesondere vonseiten Denkmalpflege und Bauberatung bewilligungsfähig sei. Der Beschwerdeführerin respektive ihren Vertretern sei die Auffassung vermittelt worden, dass insbesondere die Bauberaterin zuständig für die Beurteilung des Umbauprojekts sei. Zudem sei signalisiert worden, dass die jeweiligen Bauamtsleiter für die Beurteilung des Baugesuchs respektive die Erarbeitung eines definitiv bewilligungsfähigen Umbauprojekts zuständig seien, womit ebenfalls berechtigtes Vertrauen in ihre Aussagen und Zusicherungen geschaffen worden sei. Die Auflagen betreffend Dämmung auf dem Dach des Estrichs, Nichtveränderung der Fassaden und auch die Erstellung der drei zusätzlichen Dachgauben seien während den wiederholten Besprechungen zum Umbauprojekt in den rund zweieinhalb Jahren seit der Voranfrage nie thematisiert worden. Hätten die Bauberaterin, die Gemeinde sowie der Vertreter der Denkmalpflege ihre eigenen Zusicherungen beachtet, hätten sie das Baugesuch ohne Auflagen bewilligen, respektive die Bauberatung im Bericht vom 29. Februar 2024 die Bewilligung des Baugesuchs ohne Auflagen empfehlen müssen, weshalb die angefochtenen Ziffern der Bau- und der Zusatzbewilligung aufzuheben seien. Zusammenfassend sei deshalb die Baubewilligung ohne Auflagen zu erteilen (zum Ganzen, vgl. act. A.1 Rz. 126 ff. und act. A.6 Rz. 40 ff.).

4.2. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV bedeutet, dass Private Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden (BGE 143 V 95 E. 3.6.2 und 143 V 341 E. 5.2.1). In Zusammenhang mit dem Grundsatz des Vertrauensschutzes steht auch das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden gegenüber den

Privaten (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, § 10 Rz. 624, S. 144). Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben kann einer unrichtigen Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen zubilligen. Voraussetzung dafür ist, dass a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können; e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat; f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung; g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt (siehe BGE 137 II 182 E. 3.6.2; Urteil des Bundesgerichts 8C_306/2015 vom 25. August 2015 E. 3.2). Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und sonstigem bestimmte Erwartungen begründendem Verhalten der Behörden herleiten (BGE 111 Ib 116 E. 4; Urteil des Bundesgerichts 8C_914/2015 vom 9. Mai 2016 E. 5.3).

4.3. Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts sind keine Aspekte des Vertrauensschutzes gemäss Art. 9 BV ersichtlich, wonach die Beschwerdeführerin in irgendeiner Weise aufgrund einer behördlichen Zusicherung und in gutem Glauben darauf eine nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Disposition getroffen hat. Insbesondere sind die zuvor in Erwägung 4.2 aufgeführten Voraussetzungen nicht erfüllt. Dass die Zuständigkeit für den Beschluss über das vorliegende Baugesuch nicht bei einzelnen Mitgliedern der Baukommission, der Denkmalpflege oder gar der Bauberaterin liegt, ist offensichtlich und darf auch bei der von zwei Rechtsanwälten vertretenen Beschwerdeführerin als bekannt vorausgesetzt werden. Gemäss Art. 12a Abs. 1 der Organisationsverordnung für den Gemeindevorstand, die Geschäftsleitung und die Kommissionen (OrgV) gilt für das ordentliche Baubewilligungsverfahren: Die Geschäftsleitung entscheidet über Baugesuche inkl. BAB-Gesuche, wenn (kumulativ) keine Einsprache dagegen erhoben wurde und die Geschäftsleitung das Gesuch einstimmig (mit oder ohne Auflagen) gutheisst. So geschehen auch im vorliegenden Fall, wo zunächst die Baukommission das Baugesuch behandelte und sodann die Geschäftsleitung auf Antrag der Kommission beschloss, die Baubewilligung unter Auflagen zu erteilen.

4.4. Gemäss Art. 41 KRVO kann die kommunale Baubehörde vor der Einreichung eines Baugesuchs um eine vorläufige Beurteilung wesentlicher Punkte des Bauvorhabens ersucht werden (Abs. 1). Allerdings gibt die vorläufige Beurteilung weder den Gesuchstellenden Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung noch bindet sie die entscheidende Behörde bei der Beurteilung des ordentlichen Baugesuchs und allfälliger Einsprachen (Abs. 3). Diese Bestimmung nennt explizit die kommunale Baubehörde als die für die (vorläufige) Beurteilung zuständige Behörde. Wenn nun aus einer vorläufigen Beurteilung der zuständigen Behörde kein Anspruch i.S.v. Art. 41 Abs. 3 KRVO abgeleitet werden kann, so hat dies umso mehr auch für «Zusicherungen» von Personen zu gelten, die nicht «die zuständige Behörde» darstellen, also etwa der Bauberaterin oder eines einzelnen Mitarbeiters der Denkmalpflege. Es ist vorliegend keine von der zuständigen Behörde geschaffene Vertrauensgrundlage gegenüber der Beschwerdeführerin aktenkundig oder nachgewiesen. Der Meinung der Beschwerdeführerin, wonach sie gestützt auf die von ihr geltend gemachten Zusicherungen auf eine Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs vertrauen durfte, vermag sich das streitberufene Gericht dementsprechend nicht anzuschliessen. Es kann diesbezüglich auch auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 26. Februar 2025 verwiesen werden (vgl. act. A.4 Rz. 14 ff.). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

5. Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung von Art. 8 Abs. 1 BV und Art. 7 KV

5.1. Sodann rügt die Beschwerdeführerin in Bezug auf die Nichtgenehmigung der drei geplanten Dachgauben (Ziffern 14. b der Baubewilligung und 1.a der Zusatzbewilligung) eine Verletzung ihres Anspruchs auf Gleichbehandlung. Sie stellt sich dabei auf den Standpunkt, weder in der Zusatzbewilligung vom 22. April 2024 noch in der Baubewilligung vom 28. Juni 2024 werde ausgeführt, weshalb die drei zusätzlichen Dachgauben nicht genehmigt werden können. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage, welche die drei Dachgauben verbieten würde. In unmittelbarer Nachbarschaft würden viele ebenfalls geschützte Liegenschaften über deutlich mehr als eine Dachgaube verfügen, was mittels Augenscheins vor Ort festgestellt werden könne. In der Gemeinde Scuol bestehe also eine gefestigte Praxis, die mehr als eine Dachgaube auf geschützten Objekten erlaube (act. A.1 Rz. 96 ff.). In ihrer Replik betont die Beschwerdeführerin, dass auf den Nachbarparzellen Nr. Z.3._____ und Z.4._____ erst vor wenigen Jahren vier bis acht Dachgauben bewilligt und erstellt worden seien (act. A.6 Rz. 113).

5.2. Vorab kann festgehalten werden, dass der Verfahrens- bzw. Beweisantrag der Aktenedition der Baubewilligungsverfahren betreffend Dachgauben auf den

umliegenden Liegenschaften Nrn. Z.3._____ und Z.4._____ sowie Nrn. Z.5._____ und Z.6._____ in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen ist (vgl. Replik act. A.6 Rz. 87), weil daraus keine entscheiderelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind (vgl. nachfolgend Erwägung 8.2 zur antizipierten Beweiswürdigung).

5.3. Die Beschwerdegegnerin verneint eine Verletzung des Gleichbehandlungsanspruchs und verweist dabei auf die Rechtsprechung, wonach Fehler in der Vergangenheit grundsätzlich keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht begründen würden. Eine allfällige abweichende Praxis der Baubehörde der früheren Gemeinde B._____ sei rechtlich nicht von Bedeutung. Die Baubehörde der fusionierten Gemeinde Scuol handhabe die Heimatschutzgesetzgebung in allen Fraktionen rechtsgleich (act. A.4 Rz. 34.2 und Rz. 36).

5.4. Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, die Nichtgenehmigung der drei Dachgauben werde nicht begründet, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Ziffer 1 der Zusatzbewilligung des AfK vom 22. April 2024 – welche der Ziff. 14 der Baubewilligung entspricht – nimmt direkt Bezug auf den Bericht der Bauberatung vom 29. Februar 2024, welcher in der kommunalen Baubewilligung als integraler Bestandteil erklärt wird. Die Bauberaterin hielt was folgt fest: *«Da nun der Estrich neu als Estrich erhalten wird, ist die logische Konsequenz den Raum auch sonst nicht zu verändern. Das heisst: Den Dämmperimeter auf den Estrichboden zu versetzen und die Fassaden im DG so zu belassen, wie sie sind: Keine Eingriffe bzw. keine rotierenden Bretter an der Nordfassade! So ist das «Dachproblem» ganz einfach zu lösen und dem Erhalt wird um einiges besser Rechnung getragen.»* Daraus folgte die empfohlene Auflage: *«Der Estrich muss als Estrich erhalten und darf nicht verändert werden. Der Dämmperimeter ist in der Stallscheune auf den Estrichboden zu versetzen, die best. Fassaden müssen im Estrich belassen/erhalten werden.»* (act. B.25/C.5 S. 2).

Die Tatsache, dass die drei Dachgauben nicht bewilligt wurden, ist die direkte und folgerichtige Konsequenz dieser Ausführungen der Bauberatung, welche in sich schlüssig und nachvollziehbar sind. Eine Bewilligung der drei zusätzlichen Dachgauben würde den Feststellungen der Bauberatung diametral entgegenlaufen. Die Auflagen gemäss Bericht der kommunalen Bauberatung stützen sich auf das kommunale Baugesetz, die Wegleitung für geschützte und ortsbildprägende Bauten des Amts für Raumentwicklung Graubünden vom Juli 2018 (abrufbar unter: <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/Gesch%C3%BCtzte%20und%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten_bl_web.pdf>, letztmals besucht am 10. Februar 2026) sowie eine kommunale Praxisfestlegung und Bewilligungspraxis, wie der Beschwerdegegner/Denkmalpflege Graubünden in

seiner Vernehmlassung vom 20. Februar 2025 festhält (act. A.5). Auch führte er aus, dass in den traditionellen Ortsbildern der unterengadiner Dörfer grundsätzlich eine ruhige, möglichst einheitliche Dachlandschaft anzustreben sei. Dachaufbauten seien in traditionellen Bauten auf ein Minimum zu beschränken, sowohl in der Anzahl wie der Funktion (sekundäre Lichtquelle, nicht zur Raumerweiterung) und gut zu integrieren. Hinzu kommt, dass das Haus Nr. Z.2._____ der Beschwerdeführerin seit 1971 unter dem Schutz des Bundes steht und gestützt auf Art. 13 Abs. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) und Art. 7 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung des Bundes (Veränderungsverbot) besteht, welche im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen ist (act. C.12 und 13). Die für die Realisierung von drei zusätzlichen Dachgauben erforderliche Zustimmung des Bundes liegt jedoch nicht vor, bzw. hat das zuständige Bundesamt für Kultur (BAK) die Auflagen und Bedingungen in der kantonalen Zusatzbewilligung bestätigt (vgl. Zustimmung BAK vom 17. April 2024, act. C.7/D.2; Vernehmlassung BAK vom 24. Juni 2025, act. A.9).

5.5. An dieser Stelle drängt sich noch ein Hinweis zur Behauptung der Beschwerdeführerin in ihrer Replik auf, wonach aus den Ausführungen des BAK nicht geschlossen werden könne, dass es seine Zustimmung nur mit den Auflagen des AfK erteilt hätte. Vielmehr lasse sich daraus schliessen, dass das BAK seine Zustimmung zum Baugesuch ohne jegliche Auflagen und Bedingungen erteilt habe (act. A.6 Rz. 94-97). Dies trifft offensichtlich nicht zu. Die formelle Zustimmung des BAK zum Bauvorhaben im E-Mail vom 17. April 2024 ist nach Auffassung des Gerichts gerade durch den Verweis auf die Auflagen und Bedingungen eindeutig. Im Übrigen kann an dieser Stelle auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 26. Februar 2025 verwiesen werden (act. A.4 Rz. 34.2). Die Rüge der Beschwerdeführerin, wonach sie in ihrem Anspruch auf Gleichbehandlung verletzt worden sei, läuft daher ins Leere. Daran vermag auch der Verweis auf die bewilligten Dachgauben in der näheren Umgebung des strittigen Bauprojekts nichts zu ändern. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Rüge der unrichtigen Anwendung von Art. 29 KNHG und Art. 26 BV

6.1. Die Beschwerdeführerin bringt vor, da die Zusatzbewilligung vom 22. April 2024 mit Auflagen erteilt worden sei, obwohl die Voraussetzungen von Art. 29 Abs. 2 KNHG (BR 496.000) erfüllt seien, stelle dies einen Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführerin dar. Zudem entspreche die Begründung in der Zusatzbewilligung vom 22. April 2024 nicht den Anforderungen an eine genügende

Begründung gemäss Art. 29 Abs. 2 BV. Dies stelle folglich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV dar (act. A.1 Rz. 110 ff.).

Die Beschwerdeführerin moniert, in der Zusatzbewilligung vom 22. April 2024 werde nicht begründet, weshalb die Dämmung des Daches über dem Estrich, die geringen Veränderungen der Fassaden im Estrich der Stallscheune und die drei zusätzlichen Dachgauben gestützt auf Art. 29 Abs. 1 KNHG nicht bewilligt werden können. Vielmehr werde ausgeführt, dass die in den Plänen festgehaltenen Baumassnahmen im Einklang mit den angestrebten Schutzziele und im Interesse der Erhaltung der relevanten historischen Substanz stehen und einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen würden. Das gesamte Umbauprojekt 3 erfülle gemäss den Ausführungen des Beschwerdegegners die Voraussetzungen von Art. 29 Abs. 2 KNHG, weshalb die Bewilligung der Dämmung des Daches über dem Estrich, der geringen Veränderung der Fassaden im Estrich der Stallscheune und der drei zusätzlichen Dachgauben nicht hätte verweigert werden dürfen. Das Umbauprojekt lege besonderen Wert auf den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz der Bauernhausanlage und die bauliche Grundstruktur werde im Wesentlichen unverändert beibehalten. In der Stallscheune belasse man die Heubühne und die frühere Nutzungsart bleibe ersichtlich. Der Beschwerdegegner anerkenne selbst, dass das Umbauprojekt einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspreche, folglich bestehe gerade kein Interesse am Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführerin durch die Auflagen. Weshalb die Eigentumseinschränkung verhältnismässig sein soll, werde in der Zusatzbewilligung ungenügend begründet.

6.2.1. Art. 29 Abs. 2 BV und auf kantonaler Ebene insbesondere Art. 16 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 VRG gewährleisten den Anspruch auf rechtliches Gehör der Parteien. Daraus folgt für die entscheidende Behörde auch die Pflicht zur Begründung des Entscheids. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Es ist insbesondere nicht nötig, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt, sie kann sich vielmehr auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. statt vieler BGE 146 II 335 E. 5.1, 143 III 65 E. 5.2, 142 I 135 E. 2.1). Ob die Begründung dann auch rechtlich zutreffend und haltbar ist, ist nicht eine Frage des formellen Anspruchs auf rechtliches Gehör,

sondern der materiellen Beurteilung der Streitfrage (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 19 52 vom 13. Oktober 2021 E. 2.2 und R 18 6 vom 2. Oktober 2018 E. 3.1). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, mithin führt eine Verletzung des Gehörsanspruchs, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E. 5.3, 142 II 218 E. 2.8.1, 137 I 195 E. 2.2).

6.2.2. Die Begründung in der Zusatzbewilligung vom 22. April 2024 ist zwar sehr knapp. Der Beschwerdegegner hält v.a. fest, dass die Projektausarbeitung unter Beizug der kommunalen Bauberatung erfolgt sei und ihm der Bericht derselben vorliege. Weiter wird ausgeführt, dass die in den Plänen festgehaltenen Baumassnahmen im Einklang mit den angestrebten Schutzziele und im Interesse der Erhaltung der relevanten historischen Substanz stünden und einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprächen. Soweit erforderlich könne der fachgerechte Schutz und schonende Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz durch Auflagen und Bedingungen im Rahmen dieser Bewilligung sichergestellt werden. Der Beschwerdeführerin war es ohne weiteres möglich, die angefochtene Baubewilligung mit Zusatzbewilligung sachgerecht anzufechten, was sie mit ihrer Beschwerde und Replik auch umfassend tat. Dass die Beschwerdegegner in ihren Eingaben vor Obergericht eine ausführlichere Begründung für ihre verfügten Auflagen vorbrachten, ist ihnen unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs ebenfalls nicht vorzuwerfen. Schliesslich sind sie damit hauptsächlich auf die von der Beschwerdeführerin vor Obergericht vorgebrachten Einwände eingegangen.

6.2.3. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Verstoss gegen die Begründungspflicht im Sinne von Art. 29 BV stellt in der Regel ohnehin keine besonders schwerwiegende Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_39/2017 vom 13. November 2017 E. 2.1, 1C_474/2016 vom 1. Juni 2017 E. 2 und 1C_300/2015 vom 14. März 2016 E. 4.1). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. der Begründungspflicht durch die Beschwerdegegnerin ist aufgrund des unter Erwägung 5.4 Ausgeführten jedoch insgesamt zu verneinen. Selbst wenn die gerügte Gehörsverletzung aber bejaht würde, dürfte der Mangel im vorliegenden Beschwerdeverfahren aufgrund des Gesagten als geheilt qualifiziert werden.

6.3.1. Die Beschwerdeführerin vermag sodann ebenfalls nicht überzeugend darzutun, worin bzw. inwiefern eine Verletzung von Art. 29 KNHG und damit verbunden von Art. 26 BV vorliegt. Gemäss Art. 29 KNHG bedürfen Eingriffe in vom Kanton unter Schutz gestellte Objekte der Bewilligung des Kantons. Gemäss Abs. 2

werden Eingriffe bewilligt, wenn sie entweder: im Einklang mit den angestrebten Schutzziele stehen (lit. a); einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen (lit. b); im Interesse der Erhaltung des Schutzobjektes liegen (lit. c) oder geboten sind durch Verhältnisse, welche die Einhaltung des Schutzzieles als unzumutbar erscheinen lassen (lit. d).

6.3.2. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin verhält es sich vielmehr so, dass die angefochtenen Auflagen in Ziff. 13. a, 13. b, 14. a und 14. b der Baubewilligung bzw. Ziff. 1 a und 1. b der Zusatzbewilligung eine Einhaltung von Art. 29 KNHG überhaupt erst gewährleisten. Die inhaltlichen Mängel des Bauvorhabens betreffend Estrich, Fassade, Dach, Lage Dämmperimeter, zusätzliche Dachgauben können durch diese Auflagen ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden bzw. drängen sich zum Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz und damit zur Erhaltung des rechtmässigen Zustands des Objekts auf. Folgerichtig sind diese Auflagen als rechtmässige Nebenbestimmungen i.S.v. Art. 90 Abs. 1 KRG zu qualifizieren (vgl. Erwägung 3.3). Entsprechend liegt auch keine Verletzung der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV vor.

7. Unrichtige Anwendung von Art. 9 und 11 ZWG

Zum Schluss rügt die Beschwerdeführerin, die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG seien erfüllt, weshalb sie einen Anspruch auf die Bewilligung einer Erweiterung der bestehenden altrechtlichen Wohnung im Wohnhaus um mehr als 30 % der vorbestehenden HNF habe. Die Beschwerdegegnerin habe in Verletzung von Art. 9 Abs. 1 und Art. 11 ZWG darauf bestanden, dass der Estrich als Estrich beibehalten werde und der ursprünglich geplante Yogaraum nicht erstellt werden dürfe, andernfalls die Baubewilligung nicht erteilt würde (act. A.1 Rz. 166 ff., insbesondere Rz. 175 f.). Die Beschwerdegegnerin entgegnet dem einerseits, dass die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG nicht erfüllt seien. Andererseits sei eine Erweiterung der Zweitwohnungsfläche gestützt auf Art. 9 ZWG kraft Planungszone ausgeschlossen (act. A.4 Rz. 38).

7.1. Dass es sich bei der Bauernhausanlage der Beschwerdeführerin um eine altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG handelt, ist unbestritten. In ihrer Beschwerde legt die Beschwerdeführerin ausführlich dar, weshalb die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 ZWG erfüllt sein sollen und die Erweiterung der bestehenden Wohnung im Wohnhaus um mehr als 30 % der vorbestehenden HNF bewilligt werden müsse. In Ihrer Replik kommt sie hingegen zum Schluss, dass gar keine Erweiterung um mehr als 30 % erfolge, weshalb Art. 9 ZWG deshalb gar nicht

zur Anwendung komme (act. A.6 Rz. 89). Diese Rüge erscheint dem Gericht als konstruiert und zumindest widersprüchlich, wenn nicht gar rechtsmissbräuchlich, insbesondere dann, wenn man das E-Mail der Rechtsvertreterin an die Beschwerdeführerin vom 15. September 2022 im Nachgang zur gleichentags erfolgten Besprechung mit den Vertretern des Bauamts der Gemeinde Scuol berücksichtigt (act. B.17). In diesem E-Mail wurde was folgt festgehalten:

However, after some discussion we have found a solution to render the project approvable. In order for the construction project to be approvable, the yoga room previously designed in the attic will be designated as screed («Estrich») and it will be marked as unchanged. This way, the attic will not be counted toward the main usable area of the construction project and therefore the extension of the existing secondary home will not be greater than 30 % of the pre-existing main usable area. (...)

7.2. Ausweislich der vorliegenden Akten wurde zwischen den Parteien diskutiert, ob und wie im Estrich des Stalls ein Yogaraum, welcher zur HNF gerechnet werden müsste, realisiert werden kann. Dies wäre aufgrund der notwendigen Isolation im Dachbereich, welche mit den Schutzziele kollidiert wäre, problematisch gewesen (siehe Bericht Bauberaterin vom 29. Februar 2024, act. B.25/C.5). Im Rahmen der Baueingabe zum Umbauprojekt 3 war die Meinung der Beschwerdeführerin offensichtlich, die für den Yogaraum ursprünglich vorgesehene Fläche im Dachraum als «Estrich» zu belassen, sodass diese Fläche nicht zur HNF gerechnet und das Projekt so bewilligungsfähig sein würde. Dies beweist die Korrespondenz der Beschwerdeführerin mit ihrer Rechtsvertreterin klar (act. B.17). Dieses Vorgehen ist wohl auch der Grund, weshalb die Beschwerdeführerin vorliegend Ziffer 11 der Baubewilligung, in welcher ausdrücklich verfügt wurde, dass die altrechtliche Wohnfläche gemäss Art. 11 ZWG um die maximal möglichen 69.2 m² (30 %) erweitert werde und dass künftig gestützt auf Art. 11 ZWG keine weiteren «Vergrösserungen» möglich seien, akzeptiert und nicht angefochten hat. Dass die genehmigten Pläne zur Baubewilligung widersprüchlich sind, steht im vorliegenden Verfahren, wie unter Erwägung 2 hiervor ausgeführt, nicht zur Diskussion.

7.3. Wie die Beschwerdegegnerin sodann zu Recht ausführt, könnte, selbst wenn Art. 9 ZWG anwendbar wäre, eine die 30 %-Erweiterung gemäss Art. 11 ZWG übersteigende Erweiterung nicht bewilligt werden, da die Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG nicht erfüllt wären. Die in Art. 9 Abs. 1 ZWG genannten Voraussetzungen sind kumulativ zu erfüllen. Und gerade die verfügten Auflagen garantieren eine dauernde Erhaltung der Baute und nicht eine zusätzliche Realisierung von HNF im Dachgeschoss.

8.1. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen.

8.2. Bei diesem Ergebnis sind vom beantragten Augenschein sowie von der beantragten Partei- bzw. Zeugenbefragung von C._____ (vgl. act. A.1 Rz. 96 inkl. Beweismittelverzeichnis Ziff. 2 sowie Replik act. A.6 Verfahrensanhänge 4 und 5 und Rz. 87, 105 und 113) keine weiteren entscheidungsrelevanten Erkenntnisse mehr zu erwarten, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet werden kann (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3).

9. Verfahrenskosten und Parteientschädigung

9.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr sowie den Kanzleigebühren und Auslagen, zu tragen (Art. 73 Abs. 1 i.V.m. Art. 75 Abs. 1 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird unter Berücksichtigung des ergangenen Teilurteils vom 14. Januar 2025 sowie des umfangreichen doppelten Schriftenwechsels die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 5'000.00 festgesetzt. Während die Beschwerdegegnerin mit ihren Verfahrensanträgen nicht durchdringt, unterliegt die Beschwerdeführerin materiell vollumfänglich, sodass sich eine Kostenverteilung von zwei Dritteln zulasten der Beschwerdeführerin und einem Drittel zulasten der Beschwerdegegnerin rechtfertigt.

9.2. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Aufgrund des Obsiegens- bzw. Unterliegens der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin, ist diese zu verpflichten, die Beschwerdeführerin mit einem Drittel der ihr entstandenen, notwendigen Kosten aussergerichtlich zu entschädigen. Hierbei wird grundsätzlich auf die von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin eingereichten Honorarnoten in der Höhe von insgesamt CHF 9'505.95, bestehend aus einem Aufwand von 27.75 h à CHF 270.00 und 4.75 h à CHF 220.00, zzgl. 3 % Spesenpauschale und 8.1 % MWST, abgestellt (act. J.1 und 2). Der Aufwand erscheint angesichts des Umfangs und der Komplexität der sich stellenden materiellen Rechtsfragen des vorliegenden Falls als überhöht, weshalb das streitberufene Gericht die Parteientschädigung ermessensweise auf pauschal CHF 6'000 (inkl. Spesen und MWST) festlegt. Die Beschwerdegegnerin ist demnach zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine aussergerichtliche Entschädigung von CHF 2'000.00 auszurichten.

9.3. 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, weshalb der Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdegegner und dem Beigeladenen keine Parteienschädigung zukommt.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	5'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	558.00
		<hr/>
Total	CHF	5'558.00
		<hr/> <hr/>

gehen zu 2/3 zulasten von A._____ und zu 1/3 zulasten der Gemeinde Scuol.

3. Die Gemeinde Scuol hat A._____ mit CHF 2'000.00 (inkl. Spesen und MWST) aussergerichtlich zu entschädigen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]