



Urteil vom 9. April 2026

mitgeteilt am 14. April 2026

Referenz	VR3 24 86
Instanz	Dritte verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Schmid Christoffel, Vorsitz Audétat und von Salis Gees, Aktuar
Parteien	A._____ Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Christian Suter gegen Gemeinde Arosa Beschwerdegegnerin vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Caterina Ventrici
Gegenstand	Baugesuch/Baubewilligung

Sachverhalt

A. A._____ ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. Z1._____ in der Gemeinde Arosa. Auf der sich in der Wohnzone 2 befindlichen Parzelle steht das Chalet B._____.

B. Am 10. Oktober 2022 reichte sie ein erstes Baugesuch ein betreffend Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 *«Erweiterung Untergeschoss, Abbruch und Wiederaufbau Strickbau mit Erweiterung nach aussen (Kniestockerhöhung im Dachgeschoss), neue Stützmauern süd- und westseitig»*.

C. Die Baugesuchstellerin bzw. die Bauherrenvertretung reichte jeweils am 17. November 2022, 29. August 2023 und 22. Februar 2024 ergänzende und korrigierte bzw. überarbeitete Baugesuchunterlagen ein. Hintergrund dessen war ein reger Austausch zwischen der Gemeinde Arosa (nachfolgend: Gemeinde) und der Bauherrschaft via E-Mail sowie Sitzungen und Videomeetings. Die Gemeinde stellte sich dabei im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass das Baugesuch unvollständig und das Bauprojekt unzulässig sei.

D. Am 22. März 2024 erfolgte die amtliche Publikation des Baugesuchs. Gleichentags beanstandete die Bauherrschaft per E-Mail an die Gemeinde den Publikationstext und wünschte eine Anpassung (z.B. *«Erneuerung Strickbau mit Erweiterung»* anstelle von *«Abbruch, Wiederaufbau mit Erweiterung»*). Auch nach der Publikation war das Baugesuch gemäss der Gemeinde nach wie vor unvollständig und sie forderte weitere Akten nach.

E. Am 3. Juli 2024 verfügte die Gemeinde einen superprovisorischen Baustopp. Die Baubehörde habe festgestellt, dass der Strickbau des Chalets B._____ vollständig abgebrochen sei, obwohl keine Baubewilligung für das Bauvorhaben vorliege. Unter Verweis auf Art. 60 Abs. 4 KRVO (BR 801.110) forderte sie die Bauherrschaft auf, das Baugesuch zu verbessern und zu vervollständigen.

F. Mit Beschluss des Gemeindevorstands vom 15. Juli 2024 wurde das Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 nicht bewilligt und der Bauherrschaft Kosten im Umfang von CHF 6'437.05 – bestehend aus CHF 2'018.25 Behandlungsgebühr sowie CHF 4'418.80 für die externe Rechtsberatung – auferlegt. Den Bauabschlag begründete die Gemeinde wie folgt: Das Bauvorhaben weise Absturzhöhen von über 1.00 m auf, welche öffentlich zugänglich seien, was gemäss Art. 79 Abs. 2 KRG (BR 801.100) nicht zulässig sei, da diese die Sicherheit von Personen, Tieren und Sachen gefährde. Zudem werde die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.3 überschritten und nicht eingehalten, insbesondere weil die Sauna mit Nasszelle

westseitig sowie der Ski-/Bike-/Technikraum ostseitig weder unterirdische Bauten noch jene Teile von Unterniveaubauten seien und somit als anrechenbare Gebäudefläche miteinberechnet werden müssten. Sodann könne die zusätzliche Aufschüttung von ca. 28.70 m² nicht als «unerlässlich» i.S.v. Art. 68 Abs. 5 des Baugesetzes der Gemeinde Arosa (BauG) beurteilt werden. Auch die 80 % Mindestausschöpfung der maximal zulässigen Gesamthöhe sowie der maximal zulässigen Gebäudelänge werde nicht eingehalten. Ferner seien die Sauna mit Nasszelle westseitig sowie der Ski-/Bike-/Technikraum ostseitig weder unterirdische Bauten noch jene Teile von Unterniveaubauten und würden den Grenzabstand zu den benachbarten Parzellen unterschreiten; es seien entsprechende Näherbaurechte einzuholen bzw. im Grundbuch einzutragen. Schliesslich seien weitere benötigte Grundbucheinträge im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung (Erweiterungs- und Splittingverbot) noch nicht erstellt.

G. Dagegen erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 13. September 2024 Beschwerde an das frühere Verwaltungsgericht (nunmehr Obergericht) des Kantons Graubünden mit den folgenden Anträgen:

1. *Es sei der Zirkulationsbeschluss 203 B2.2.2 vom 15. Juli 2024 betr. Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung, ggf. unter Auflagen, zu erteilen.*
2. *Eventualiter sei der Zirkulationsbeschluss 203 B2.2.2 vom 15. Juli 2024 betr. Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 aufzuheben und im Sinne der nachfolgenden Anträge Ziff. 2.1 und 2.2 zur Neuurteilung an den Gemeindevorstand Arosa zurückzuweisen:*
 - 2.1. *Es sei der Gemeindevorstand Arosa anzuweisen, der Beschwerdeführerin eine angemessene Frist anzusetzen, um das eingereichte Gesuch (Bauprojekt 2022 / 0243) im Sinne der mit Beschluss vom 15. Juli 2024 festgestellten und vom angerufenen Verwaltungsgericht bestätigten Mängel zu verbessern.*
 - 2.2. *Es sei der Gemeindevorstand Arosa anzuweisen, der Beschwerdeführerin innert nämlicher Frist Gelegenheit zu geben, um eine Begründung für die Abweichung der Mindestvorschriften i.S.v. Art. 26 MBauG 2020 einzureichen.*
3. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners.*

Prozessualiter rügte die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör in Bezug auf ihr Gesuch um Akteneinsicht. In materieller Hinsicht machte die Beschwerdeführerin gestützt auf den Vertrauensschutz und in Zusammenhang mit Zusicherungen vonseiten der Gemeinde, wonach eine Baubewilligung in Aussicht gestellt worden sei bzw. einer solchen nichts mehr im Wege stehe, eine Verletzung von Art. 44 KRVO geltend. Ferner machte sie eine willkürliche Anwendung der Bestimmungen zu den Mindestmassen geltend, insbesondere betreffend Gebäudelänge und -höhe. Dabei sei fraglich, ob Art. 26 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2020 (MBauG) mit dem ZWG überhaupt vereinbar sei. Des Weiteren rügte die Beschwerdeführerin eine

unzutreffende Würdigung in Bezug auf die geplanten Unterniveaubauten und damit einhergehend die Berechnung der Überbauungsziffer sowie der Grenzabstände. Abschliessend rügte sie, die von der Gemeinde beanstandete Aufschüttung im südwestlichen Bereich sei unerlässlich.

H. Die Gemeinde (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 29. Oktober 2024 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge. Darin hielt sie am angefochtenen Entscheid vom 15. Juli 2024 fest und äusserte sich zu den in der Beschwerde vorgebrachten Rügen.

I. Replizierend hielt die Beschwerdeführerin am 11. Dezember 2024 vollumfänglich an ihren Anträgen inkl. Begründung gemäss Beschwerde vom 13. September 2024 fest und bestritt die Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin im Einzelnen.

J. Auch die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 11. Februar 2025 an ihrem Standpunkt fest und vertiefte diesen punktuell. Darüber hinaus reichte sie «überholte» Baugesuchsakten von 2022, 2023 sowie vom Februar 2024, das Energiedossier und weitere Dossiers betreffend feuerpolizeiliche Bewilligung, Leitungen, Entsorgung sowie Solaranlagen ein. Dies mit dem expliziten Hinweis, dass nicht ersichtlich sei, was diese Akten für die Beurteilung der streitgegenständlichen Frage beitragen könnten.

K. In der Triplik der Beschwerdeführerin vom 20. März 2025 bzw. Quadruplik der Beschwerdegegnerin vom 8. Mai 2025 wiederholten und vertieften die Parteien ihre bisherigen Ausführungen erneut. Am 15. Mai 2025 erfolgte eine letztmalige Stellungnahme der Beschwerdeführerin.

Erwägungen

1. Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Beschluss der Beschwerdegegnerin vom 15. Juli 2024, mit welchem das Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 nicht bewilligt wurde (act. B.1 = act. C.10). Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer Gemeinde, welcher nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden kann oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig ist (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Folglich ist das heutige 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]), örtlich und sachlich für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die

Beschwerdeführerin von diesem berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (vgl. Art. 50 VRG, Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG [SR 700] i.V.m. Art. 89 Abs. 1 BGG; vgl. auch Art. 111 Abs. 1 BGG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Zunächst ist in formeller Hinsicht auf die von der Beschwerdeführerin gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs einzugehen.

2.1. Die Beschwerdeführerin führt aus, sie habe mit Schreiben vom 5. August 2024 um Zustellung sämtlicher Verfahrensakten ersucht. Die Gemeinde habe die Aktenzustellung mit der Begründung verweigert, die Bauherrschaft verfüge bereits über sämtliche Bauakten. Sie verfüge allerdings nicht über sämtliche Korrespondenz, insbesondere nicht über entscheidrelevante zwischen dem Gemeindevorstand und von diesem beigezogenen Dritten wie Rechtsberatung oder externe Baugesuchsprüfende und/oder weitere für das Verfahren relevante Akten (vgl. act. A.1 Rz. 6 m.H.a. E-Mail vom 6. August 2024 = act. C.12).

Die Beschwerdegegnerin ihrerseits hält fest, dass das Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens der Bauentscheid vom 15. Juli 2024 sei. Die angebliche Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche angeblich nach dem 5. August 2024 und somit nach Eröffnung des hier angefochtenen Bauentscheids erfolgt sein solle, könne folglich nicht im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gerügt werden. Entsprechend sei auf diese Rüge nicht einzutreten. Schliesslich sei zu Recht festgehalten worden, dass die Beschwerdeführerin über sämtliche Akten verfügen müsste (vgl. act. A.2 Rz. 67 f.). Sodann reichte sie mit ihrer Vernehmlassung – auf Ersuchen des Gerichts – die vorinstanzlichen Akten ein (act. C.1-15).

Dagegen wiederum stellt sich die Beschwerdeführerin replicando auf den Standpunkt, bei den mit der Vernehmlassung der Gemeinde eingereichten Unterlagen (act. C.1-15) handle es sich mitnichten um sämtliche Verfahrensakten. Am 5. August 2024 habe sie nicht zuletzt natürlich auch zur Vorbereitung einer Beschwerde um Akteneinsicht gebeten. In den act. C.1-15 würden u.a. alle unterzeichneten Original-Baugesuchspläne und Beilagen, diverse Korrespondenzakten sowie Auftragserteilungen und Ergebnisberichte für angeblich vorgenommene Vorprüfungen fehlen. Beispielhaft für das Fehlen diverser Unterlagen sei bereits, dass die Beschwerdeführerin in Bezug auf das streitgegenständliche Bauvorhaben seit 2022 über mehr als 150 E-Mail-Nachrichten mit diversen Involvierten der Gemeindeverwaltung verfüge, die Beschwerdegegnerin indes lediglich rund 25 E-Mails einreiche. Es entstehe

unweigerlich der Eindruck, als würde man gewisse Unterlagen nicht herausgeben (vgl. Replik act. A.3 Rz. 5 ff. und 73 f.).

Die Beschwerdegegnerin erwidert diesbezüglich, dass die alten Baugesuchspläne überholt seien und für die Beurteilung des angefochtenen Bauentscheids nicht relevant seien. Ferner verweist sie auf die verwaltungsgerichtliche Praxis PVG 2011 Nr. 31 E. 2 betreffend interne Verwaltungsdokumente als Ausnahme des Anspruchs auf Akteneinsicht (vgl. Duplik act. A.4 Rz. 4 ff.). Sodann reichte sie zusammen mit der Duplik als zusätzliche vorinstanzliche Akten C.16-24 ein.

2.2.1. Art. 29 Abs. 2 BV und auf kantonaler Ebene insbesondere Art. 16 und Art. 22 Abs. 1 VRG gewährleisten den Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren (vgl. BGE 144 I 11 E. 5.3, 142 I 86 E. 2.2 und 140 I 99 E. 3.4; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 1001 ff.). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst u.a. das Recht der am Verfahren Beteiligten, in die Akten Einsicht zu nehmen (Art. 17 VRG). Der Umfang des Anspruchs auf Akteneinsicht bemisst sich primär nach kantonalem Recht, subsidiär nach den aus der Bundesverfassung abgeleiteten Mindestgarantien (mit weiteren Hinweisen BGE 121 I 225 E. 2a). Das Einsichtsrecht erstreckt sich gemäss Praxis des höchsten kantonalen Gerichts auf alle für den Entscheid wesentlichen Akten, d.h. auf jene Akten, die Grundlagen einer Entscheidung bilden (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 118 und 119 vom 29. April 2024 E. 2.3 und R 16 26 vom 22. März 2017 E. 3, je m.w.H.).

2.2.2. In PVG 2011 Nr. 31 E. 2a) aa) hielt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zum Akteneinsichtsrecht was folgt fest:

«Der Anspruch auf rechtliches Gehör für das Verwaltungsverfahren wird auf kantonaler Ebene durch Art. 16 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Graubünden (VRG) gewährleistet. Er beinhaltet u. a. auch ausdrücklich das Recht auf Akteneinsicht (Art. 17 VRG; BGE 132 II 485 E.3 S. 494 f.). Das Akteneinsichtsrecht erstreckt sich dabei grundsätzlich auf alle Akten, die geeignet sind, Grundlage für die spätere Entscheidung zu bilden, d. h. entscheidungsrelevant sind oder sein könnten. Eine Ausnahme besteht bei Akten des internen amtlichen Verkehrs. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 29 Abs. 2 BV lässt sich aus dem Gehörsanspruch kein Anspruch auf Einsicht in interne Verwaltungsdokumente (z. B. Entwürfe, Anträge, Notizen, Mitberichte, Hilfsbelege usw.) ableiten, da verhindert werden soll, dass die interne Meinungsbildung der Verwaltung über die entscheidenden Aktenstücke und die erlassenen begründeten Verfügungen hinaus vollständig vor der Öffentlichkeit ausgebreitet wird (BGE 129 IV 141 E.3.3.1 S. 146 f. mit Hinweisen). Dies gilt insbesondere für Berichte verwaltungsinterner Fachstellen, die sich darauf beschränken, an sich feststehende Tatsachen sachverständig zu würdigen (BGE 115 V 297 E.2g/bb S. 303 f.). Keine internen Akten sind indes verwaltungsintern erstellte Berichte und Gutachten zu streitigen

Sachverhaltsfragen. Diese unterliegen praxisgemäss dem Akteneinsichtsrecht, weil der Anspruch auf rechtliches Gehör vorbehältlich gewisser – vorliegend nicht zutreffender – Ausnahmen das Recht einschliesst, an Beweiserhebungen der Verwaltung teilzunehmen und sich zum Beweisergebnis zu äussern (BGE 115 V 297 E.2g/bb S. 303 f.).»

2.2.3. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, weshalb dessen Verletzung grundsätzlich ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung desselben und Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt (BGE 132 V 387 E. 5.1). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann, auch wenn dies zwangsläufig zum Verlust einer Instanz führt. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1 und 137 I 195 E. 2.2 sowie E. 2.3.2; Urteile des Bundesgerichts 9C_608/2022 vom 13. November 2023 E. 5.2.1 und 2C_152/2020 vom 18. Juni 2020 E. 2.3).

2.3. Sofern die Beschwerdeführerin rügt, nicht über *sämtliche* vorinstanzliche Akten zu verfügen, ist festzuhalten, dass sich das Akteneinsichtsrecht nicht auf sämtliche vorinstanzlich vorhandenen Dokumente erstreckt. Ein Akteneinsichtsrecht besteht lediglich betreffend Akten, die geeignet sind, Grundlage für die spätere Entscheidung zu bilden, d. h. entscheidrelevant sind oder sein könnten. Interne Verwaltungsdokumente sind vom Gehörsanspruch ausgenommen, mit Ausnahme von verwaltungsintern erstellten Berichten und Gutachten zu streitigen Sachverhaltsfragen (vgl. vorstehende Erwägung 2.2.1 f.). Insofern ist zu prüfen, hinsichtlich welcher konkreter Dokumente die Beschwerdeführerin eine Verletzung ihres Akteneinsichtsrechts geltend macht:

2.3.1. So moniert die Beschwerdeführerin, nicht über entscheidrelevante Korrespondenz zwischen dem Gemeindevorstand und der von diesem beigezogenen Rechtsberatung zu verfügen (vgl. act. A.1 Rz. 6). Hierzu ist festzuhalten, dass die Korrespondenz zwischen dem Gemeindevorstand und der Rechtsberatung interne Verwaltungsdokumente sind, welche der internen Meinungsbildung dienen, auf welche kein Anspruch auf Akteneinsicht besteht (vgl. vorstehende Erwägung 2.2.2).

2.3.2. Weiter rügt die Beschwerdeführerin, sie verfüge nicht über die Korrespondenz zwischen dem Gemeindevorstand und externen Baugesuchsprüfenden (vgl. act. A.1 Rz. 6). Die Beschwerdeführerin führt nicht näher aus, welche externen Baugesuchsprüfenden sie meint und welche Unterlagen ihr somit konkret fehlen. Sofern die Beschwerdeführerin geltend macht, dass sie ohne Einsicht in die Akten nicht überprüfen könne, ob sie über sämtliche Akten verfüge (act. A.3. Rz. 9.2), ist zu wiederholen, dass sie gestützt auf ihr Akteneinsichtsrecht lediglich Anspruch auf entscheidrelevante Aktenstücke hat. Da sie im Zeitpunkt ihres Gesuchs um Akteneinsicht bei der Beschwerdegegnerin am 5. August 2024 bereits Kenntnis des erstinstanzlichen Entscheids vom 15. Juli 2024, zugestellt am 29. Juli 2024 (act. A.1. Rz. 4), hatte, war ihr zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt, welche Unterlagen entscheidrelevant waren respektive auf welche Unterlagen die Beschwerdegegnerin abstellte. Diese hätte sie gestützt auf ihr Akteneinsichtsrecht einfordern können, falls sie über diese noch nicht verfügt hätte.

2.3.3. Hinsichtlich der übrigen in Zusammenhang mit einer allfälligen Gehörsverletzung von der Beschwerdeführerin erwähnten Unterlagen (unterzeichnete Original-Baugesuchspläne mit Beilagen, diverse Korrespondenzakten, Auftragserteilungen und Ergebnisberichte für angeblich vorgenommene Vorprüfungen, 150 E-Mail-Nachrichten mit diversen Involvierten der Gemeindeverwaltung; act. A.3 Rz. 5 ff. und 73 f.) ist festzuhalten, dass seitens der Beschwerdeführerin zu keinem Zeitpunkt gerügt wurde, dass ihr diese Unterlagen nicht vorliegen würden. Sie moniert einzig, dass diese Unterlagen im Beschwerdeverfahren im Rahmen der Vernehmlassung durch die Beschwerdegegnerin nicht eingereicht worden seien. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Beschwerdeführerin über die erwähnten Unterlagen nicht verfügen würde, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sie zumindest die unterzeichneten Original-Baugesuchspläne selbst eingereicht und als Absenderin/Adressatin der von ihr erwähnten 150 E-Mail-Nachrichten Kenntnis von deren Inhalt haben dürfte.

2.3.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine Verletzung des Akteneinsichtsrechts der Beschwerdeführerin – und damit eine Gehörsverletzung – zu verneinen ist.

3. Verletzung des Vertrauensschutzes in Zusammenhang mit angeblichen Zusicherungen im Vorfeld seitens Gemeindevertreter (Bauamt) bzw. Verletzung von Art. 44 KRVO

3.1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass ihr seitens der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 15. März 2024 eröffnet worden sei, dass lediglich noch Unterlagen betreffend PV-Anlage, Wasseranschlüsse sowie Näherbaurechte fehlen würden und dass nach Eingang der Unterlagen der Realisierung des Bauvorhabens noch im Frühjahr 2024 nichts entgegenstehe. Diese Aussagen seien immerhin vom Hochbauvorsteher der Gemeinde Arosa getätigt worden, weshalb die Beschwerdeführerin in guten Treuen davon habe ausgehen dürfen, dass ihr Baugesuch materiell geprüft und bewilligungsfähig sei. Auf eine angebliche Unvereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften sei zu keinem Zeitpunkt hingewiesen worden (act. A.1 Rz. 8-10, vgl. auch Rz. 7). Im Verlaufe des Bewilligungsprozesses sei gegenüber der Beschwerdeführerin, ihrem Partner, dem für die Planung zuständigen Architekten und dem Bauleiter wiederholt die Auskunft erteilt worden, dass dem Projekt nach dem Erhalt der ausstehenden Unterlagen keine Hindernisse mehr entgegenstehen würden bzw. eine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Aufgrund der Verpflichtung zur materiellen Vorprüfung (Art. 44 Abs. 1 KRVO) habe die Beschwerdeführerin somit in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass solche Aussagen gestützt auf eine längst erfolgte Vorprüfung der Baugesuchunterlagen ergangen seien. Entgegen diversen Ausführungen, wonach eine Baubewilligung in Aussicht gestellt werden könne bzw. einer solchen nichts mehr im Wege stehen würde, habe der Beschwerdegegner mit Zirkularbeschluss vom 15. Juli 2024 die Bauverweigerung beschlossen. Dabei sei ihr die Möglichkeit zur Verbesserung (Art. 44 Abs. 2 KRVO) verwehrt worden (vgl. act. A.1 Rz. 37 ff.).

3.2. Die Beschwerdegegnerin verneint eine Verletzung des Vertrauensschutzes. Die Ansicht der Beschwerdeführerin, sie könne nach Erhalt einer Äusserung eines einzelnen Gemeindevorstandsmitglieds mit dem Bau beginnen sei offensichtlich falsch. Es könne erst von einer Baubewilligung ausgegangen werden, wenn die zuständige Behörde entschieden habe, das heisse in concreto der Gemeindevorstand als Gremium (vgl. act. A.4. Rz. 20). Sodann verneint die Beschwerdegegnerin eine Verletzung von Art. 44 KRVO. Es habe sehr wohl eine Vorprüfung im Sinne von Art. 44 KRVO stattgefunden, und zwar nicht nur einmal sondern aufgrund der diversen Projektänderungen mehrmals. Seit der Einreichung des Baugesuchs hätten etliche Besprechungen stattgefunden. Die Bauherrschaft sei auf sämtliche Unstimmigkeiten hingewiesen worden. Der Beschwerdeführerin sei mehrfach Gelegenheit gegeben worden, das Baugesuch zu korrigieren. Die Auffassung darüber, was bewilligungsfähig sei und was nicht, sei jedoch auseinander gegangen. Im Verlaufe des mehrjährigen Baugesuchsverfahrens seien seitens Gemeinde mehrfach Unterlagen nachgefordert worden. Die Gemeinde habe

das Baugesuch auf Vollständigkeit überprüft und der Bauherrschaft mehrfach die Möglichkeit eingeräumt, das Baugesuch zurückzuziehen oder die Mängel zu beheben. Die Beschwerdeführerin verkenne, dass die Gemeinde trotz monatelangem Nachfordern von ergänzenden Unterlagen und der Möglichkeit der Verbesserung von offenkundigen Mängeln die Möglichkeit habe, im Rahmen ihres Bauentscheids ein Gesuch gutzuheissen oder abzulehnen. Ein Bauentscheid werde nicht bereits durch die Vorprüfung gemäss Art. 44 KRVO vorweggenommen (act. A.2 Rz. 60 ff. und act. A.4 Rz. 14 ff.).

3.3.1. Das in Art. 9 BV enthaltene Gebot von Treu und Glauben gibt dem Bürger einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Es müssen indessen verschiedene Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein, damit sich der Private mit Erfolg auf den Vertrauensschutz berufen kann. Zunächst bedarf es eines Anknüpfungspunktes. Es muss mithin eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 624 und 627). Eine wichtige Kategorie von Vertrauensgrundlagen bilden (unrichtige) Auskünfte und Zusagen der Behörden. Dabei taugt nicht jede behördliche Auskunft als Vertrauensbasis (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 636 und 668). Erforderlich ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, dass es sich dabei um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt, sich die Auskunft auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht und die Amtsstelle, welche die Auskunft erteilt hat, hierfür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte (vgl. BGE 137 II 182 E. 3.6.2). Weiter setzt der Vertrauensschutz voraus, dass die betroffene Person gestützt auf die Vertrauensgrundlage nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann. Die Vertrauensgrundlage muss mithin kausal für die nachteilige Disposition gewesen sein. Ferner wird vorausgesetzt, dass die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung (vgl. BGE 129 I 161 E. 4.1, BGE 137 II 182 E. 3.6.2). Doch selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können sich Private nicht darauf berufen, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse dem entgegensteht. Die Interessenabwägung im Einzelfall bleibt daher vorbehalten und bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 664; BGE 129 I 161 E. 4.1).

3.3.2. Die Beschwerdeführerin stützt sich im Wesentlichen auf die Äusserung von C._____, Vizepräsident des Gemeindevorstands der Gemeinde Arosa und Vorsteher des Departements «*Hochbau, Planung*». Mit E-Mail vom 15. März 2024 ersuchte dieser die Bauherrschaft um Zustellung weiterer Informationen bzw. Unterlagen betreffend Näherbaurecht, Anschluss an (Ab-)Wasserleitungen sowie Meldeformular für die PV-Anlage. Abschliessend hielt der Departementsvorsteher was folgt fest:

«Nach Eingang dieser Unterlagen/Informationen werden wir das Baugesuch publizieren. Von unserer Seite steht der Realisierung ihres Bauvorhabens in diesem Frühjahr nichts entgegen (act. B.2).»

«*Von unserer Seite*» bezieht sich dabei offensichtlich auf das Bauamt (vgl. einleitend im E-Mail: «*nach Rücksprache mit meinen Mitarbeitern beim Bauamt*»). Das Bauamt ist für die sach- und fristgerechte Erfüllung aller ihm übertragenen Bau- und Planungsaufgaben verantwortlich (Art. 4 Abs. 2 BauG). Baubehörde und damit zuständig für Verfügungen und Entscheide der Gemeinde im formellen Baurecht ist hingegen gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG und Art. 85 Abs. 2 KRG der Gemeindevorstand. Letzterer fungiert als Kollegialbehörde (vgl. Art. 2 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Gemeindevorstand der Gemeinde Arosa), weshalb die Zuständigkeit für den Entscheid über die Beurteilung eines Baugesuchs nicht bei einem einzelnen Behördenmitglied liegen kann. Die Tatsache, dass dieses Mitglied – welches nach Ansicht der Beschwerdeführerin angeblich verbindliche Zusicherungen getätigt habe – Vorsteher des Departements «*Hochbau, Planung*» ist, vermag daran nichts zu ändern.

3.3.3. Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen (Vertrauensschutz) scheitert somit bereits an der Zuständigkeit, was für die Beschwerdeführerin – ihres Zeichens selbst Juristin und vertreten von Baufachleuten – auch klar erkennbar war. Eine Prüfung der weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes (vgl. zuvor in Erwägung 3.3.1) erübrigt sich somit. Entsprechend ist eine Verletzung des Vertrauensschutzes zu verneinen.

3.4.1. Gemäss Art. 44 KRVO prüft die kommunale Baubehörde eingehende Baugesuche und BAB-Gesuche umgehend auf Vollständigkeit und unterzieht sie einer materiellen Vorprüfung. Gleichzeitig wird geprüft, ob das Baugesuch richtig gestellt ist (Abs. 1). Bei unvollständigen Gesuchen sowie Gesuchen mit offenkundigen materiellen Mängeln setzt die kommunale Baubehörde beziehungsweise die Fachstelle den Gestaltstellenden innert 20 Tagen seit Eingang eine angemessene Frist zur Vervollständigung oder Verbesserung des

Baugesuchs (Abs. 2). Wird das Gesuch innert der angesetzten Frist nicht vervollständigt oder verbessert, gilt es als zurückgezogen (Abs. 3).

3.4.2. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind. Mit anderen Worten sind Baugesuche in einer Weise abzufassen, die es der zuständigen Baubehörde erlaubt, ein Bauvorhaben vollständig auf seine Vereinbarkeit mit dem massgebenden Recht prüfen zu können (KUNZ/LANTER, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 7. Aufl. 2024, S. 446). Zu diesem Zweck werden in Art. 59 BauG zahlreiche Unterlagen aufgeführt, die ein Baugesuchsteller einzureichen hat, wenn dies für die Beurteilung der Rechtmässigkeit des geplanten Bauvorhabens erforderlich ist. Diese Regelung konkretisiert die sich bereits aus Art. 11 Abs. 2 VRG ergebende Mitwirkungspflicht des Baugesuchstellers, der durch sein Begehren das Baubewilligungsverfahren einleitet (vgl. KUNZ/LANTER, a.a.O., S. 447).

3.4.3. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ergibt sich aus der bei den Akten liegenden Korrespondenz, dass sehr wohl eine materielle Vorprüfung im Sinne von Art. 44 Abs. 1 KRVO stattgefunden hat. Die Beschwerdegegnerin kommunizierte nach Einreichung des ersten Baugesuchs am 10. Oktober 2022 bis zum angefochtenen Entscheid vom 15. Juli 2024 während des umfangreichen Austausches über E-Mail, Sitzungen sowie Videomeetings mehrmals deutlich, dass keine positive Beurteilung in Aussicht gestellt werden könne (so beispielsweise act. C.2, E-Mail des Bauverwalters an den Architekten der Beschwerdeführerin vom 21. Dezember 2022: *«In der vorliegenden Form ist das Baugesuch wie bereits im Protokoll vom 25. Oktober 2022 vermerkt, nicht bewilligungsfähig.»*; act. C.3, E-Mail des Bauverwalters vom 22. November 2023 an Bauherrenvertreter: *«Wie Ihnen bereits in diversen Mailkonversationen mitgeteilt wurde, kann nach Auffassung des Ressort Hochbau und Planung keine positive Beurteilung ihres Baugesuchs in Aussicht gestellt werden.»*). Sodann wies die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin in zahlreichen E-Mails darauf hin, dass die Unterlagen unvollständig seien und setzte ihr Frist zur Vervollständigung und Verbesserung des Baugesuchs (act. C.3. E-Mail vom 12. Januar 2023, 26. Januar 2023, 1. März 2023, 22. November 2023, 5. März 2024). In der Folge reichte die Beschwerdeführerin jeweils zusätzliche Unterlagen und abgeänderte Pläne ein (act. C.3 und C.4). Am 5. Februar 2024 fand zwischen den Parteien auf Wunsch der Beschwerdeführerin eine weitere Sitzung statt, an welcher die Beschwerdeführerin wünschte, das Baugesuch so rasch als möglich auszuschreiben und einen Entscheid zu fällen. Am 22. bzw. 29. Februar 2024 reichte die Beschwerdeführerin erneut angepasste Pläne

ein (act. C.5), bevor am 22. März 2024 die amtliche Publikation erfolgte (act. C.7). Eine weitere Ergänzung des Baugesuchs erfolgte bereits am 2. April 2024 (act. C.8). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin ihrer Pflicht einer materiellen Vorprüfung sowie der Prüfung auf Vollständigkeit gemäss Art. 44 Abs. 1 KRVO nachgekommen ist. Sodann hat sie der Beschwerdeführerin mehrmals Frist angesetzt i.S.v. Art. 44 Abs. 2 KRVO, um ihr Baugesuch zu vervollständigen respektive zu verbessern. Deshalb vermag die Beschwerdeführerin, soweit sie eine Verletzung von Art. 44 KRVO geltend macht, nicht durchzudringen.

3.5. Die Beschwerde erweist sich somit hinsichtlich der gerügten Verletzung des Vertrauensschutzes im Zusammenhang mit Zusicherungen im Vorfeld seitens eines Gemeindevertreters sowie hinsichtlich der gerügten Verletzung von Art. 44 KRVO als unbegründet.

4. Zu prüfen bleibt in materieller Hinsicht, ob die Beschwerdegegnerin mit dem angefochtenen Entscheid zu Recht den Bauabschlag erteilte.

Vorab ist festzuhalten, dass die Beurteilung des Baugesuchs vom Februar 2024 anlässlich des angefochtenen Entscheids vom 15. Juli 2024 gestützt auf das Baugesetz erfolgte, welches an der Urnenabstimmung am 28. November 2021 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss [RB] Nr. 574/2023 vom 4. Juli 2023 zumindest teilweise genehmigt worden war (abrufbar unter <<https://oereblex.gr.ch/api/attachments/18377>>). Mit besagtem Beschluss trat das neue Baugesetz demnach am 4. Juli 2023 in Kraft (Art. 49 Abs. 1 KRG; Art. 87 Abs. 2 BauG) und war respektive ist auf alle Baugesuche und Planungen anwendbar, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes noch nicht bewilligt oder genehmigt waren (Art. 87 Abs. 3 BauG).

5. Zur Rüge betreffend unzutreffende Würdigung in Bezug auf die geplanten Unterniveaubauten

5.1. Den angefochtenen Bauabschlag begründete die Beschwerdegegnerin unter anderem damit, dass die anrechenbare Gebäudefläche von 74 m² und die Grundstücksfläche von 220.00 m² eine ÜZ von ≈ 0.34 , anstelle der maximal zulässigen ÜZ von 0.3, ergeben würden. Die Sauna mit Nasszelle sowie der Ski-/Bike-/Technikraum seien weder unterirdische Bauten noch jene Teile von Unterniveaubauten. Diese Flächen seien im Projekt nicht als anrechenbare Gebäudefläche ausgewiesen, müssten aber mitberechnet werden (act. B.1 = C.10 E. 7; vgl. auch Vernehmlassung act. A.2 Rz. 38-41). Des Weiteren beanstandete

die Beschwerdegegnerin in ihrem Bauabschlag, dass die minimalen Grenzabstände von 2.50 m (klein) und 5.00 m (gross) ost- sowie nordseitig nicht eingehalten seien respektive die Näherbaurechte zu den Nachbarsparzellen nicht im Grundbuch eingetragen worden seien (act. B.1 = C.10 E. 11 ff.).

5.2. Die Beschwerdeführerin moniert, dass die Beschwerdegegnerin in E. 7 des angefochtenen Beschlusses zu Unrecht beanstande, dass die Sauna mit Nasszelle sowie der Ski-/Bike-/Technikraum weder unterirdische Bauten noch Teile von Unterniveaubauten seien und daher als anrechenbare Gebäudeflächen zu betrachten seien. Der Ski-/Bike-/Technikraum ostseitig liege vielmehr vollständig unter Terrain, weshalb dieser nicht an die anrechenbare Gebäudefläche anzurechnen sei. Dies sei dem Plan «Grundrisse/Schnitte/Fassaden» zu entnehmen. Auch die Sauna mit Nasszelle würden Unterniveaubauten darstellen und seien daher nicht an die Überbauungsziffer anzurechnen. Auch dies sei dem Plan «Grundrisse/Schnitte/Fassaden» zu entnehmen. Zudem erhelle aus den Ausführungen in E. 7 des angefochtenen Beschlusses nicht, in welchem Umfang, welche Fläche an die Überbauungsziffer hinzugerechnet werden müssten bzw. wie die Beschwerdegegnerin eine Überschreitung der Überbauungsziffer berechne. Ebenfalls unhaltbar sei die Beanstandung in E. 11 des angefochtenen Beschlusses, dass Sauna und Nasszelle westseitig sowie der Ski-/Bike-/Technikraum ostseitig weder unterirdische Bauten noch Teile von Unterniveaubauten seien und daher die Grenzabstände einhalten müssten. Da es sich hierbei um Unterniveaubauten handle, müssten diese den Grenzabstand gerade nicht einhalten (act. A.1 Rz 29 ff. und Replik act. A.3 Rz. 54-57).

5.3.1. Art. 12 BauG besagt, dass als Nutzungsziffer die im Zonenschema (Art. 11) festgelegte *Überbauungsziffer (ÜZ)* gilt; unter Verweis auf Ziffer 8.4 des Anhangs 1 der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Darin wird die ÜZ als das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) definiert: $ÜZ = aGbF / aGSF$. Als aGbF gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Ziffer 3.3 IVHB definiert die projizierte Fassadenlinie als die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (Ziffer 3.2 IVHB).

5.3.2. Sodann werden unterirdische Bauten definiert als Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (Ziffer 2.4 IVHB). Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen

(Ziffer 2.5 IVHB). Die Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen, zählen zur aGbF (vgl. zum Ganzen Erläuterungen des Anhangs des IVHB, S. 22; Erläuterungen IVHB der BPUK, S. 20; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 19 vom 7. November 2023 E. 7.6.5). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (Ziffer 1.1 IVHB).

5.3.3. Gemäss Art. 16 Abs. 5 BauG dürfen unterirdische Bauten (IVHB 2.4) und jene Teile von Unterniveaubauten (IVHB 2.5), die das massgebende Terrain nicht überragen, an die Grenze gestellt werden, sofern nicht ein öffentliches Interesse an der Freihaltung eines Landstreifens besteht (z.B. für öffentliche Erschliessungsleitung). In diesem Fall muss ein Grenzabstand von maximal 1 m eingehalten werden.

5.4. Die Bauparzelle Nr. Z1._____ liegt in der Wohnzone W2 i.S.v. Art. 20 BauG. Für diese gilt gemäss Zonenschema eine ÜZ von 0.3 (Art. 11 BauG). Die von der Beschwerdegegnerin als überholt bezeichneten Baugesuchsdossiers (das erstmals am 10. Oktober 2022 eingereichte = act. C.16, jenes vom August 2023 = act. C.17 und jenes vom Februar 2024 act. C.18) enthielten noch keine Angaben bzw. Berechnungen zur ÜZ, sondern lediglich zur Ausnützungsziffer (AZ, vgl. jeweils S. 3 des Baugesuchformulars). Bis zum 4. Juli 2023 war die AZ für die Beurteilung von Baugesuchen denn auch die anzuwendende Nutzungsziffer des dazumal gültigen Rechts (Art. 45 aBauG betreffend AZ und Art. 44 aBauG betreffend Zonenschema mit maximaler AZ 0.6 für W2). Das Dossier act. C.1 vom 27. Februar 2024 enthält indes einen Plan 343 «Beilage 1» mit der Bezeichnung «Überbauungsziffer». Diesem kann die projizierte Fassadenlinie (vgl. zuvor Erwägung 5.3.1) sowie folgende Berechnung entnommen werden: Bei einer – unbestritten gebliebenen – aGSF von 220 m² wird eine zulässige ÜZ von 66 m² aufgeführt (ÜZ in W2 von 0.3). Die im Plan für das Gebäude angegebenen Masse ergeben eine «ÜZ Ist» von 64.10 m² (Gebäude 46 m² + Anbaute 18.09 m²).

5.5. Massgeblich für die Beurteilung einer allfälligen Verletzung der ÜZ sowie der Grenzabstände ist die Beurteilung der Frage, ob die Sauna und Nasszelle sowie der Ski-/Bike-/Technikraum als unterirdische Bauten oder als Unterniveaubauten i.S. der IVHB zu qualifizieren sind oder nicht.

5.5.1. Die reine Feststellung, besagte Räume seien keine unterirdischen Bauten oder jene Teile von Unterniveaubauten, erläutert die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid nicht weiter (vgl. act. B.1 = C.10 Rz. 7, vgl. auch Rz. 11). Auch in ihrer Vernehmlassung vom 29. Oktober 2024 beschränkt sie sich auf den

Standpunkt, die besagten Bauten seien vom Terrain freigelegt und von aussen klar ersichtlich (act. A.2 Rz. 38-41 mit Markierungen versehene Pläne des Grundrisses sowie der Ansichten Süd, Ost und West). Die Beschwerdegegnerin scheint dabei zu verkennen, dass es für die Qualifikation als unterirdische Bauten oder Unterniveaubaute keinen Einfluss hat, ob die Flächen bloss vom Terrain freigelegt und von aussen klar ersichtlich sind oder nicht. Entscheidend ist einzig, ob sie vollständig unter dem massgebenden, respektive unter dem tiefer gelegten Terrain liegen (unterirdische Baute) oder höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen (Unterniveaubauten) (vgl. zuvor Erwägung 5.3.2).

5.5.2. Um zu prüfen, ob die Sauna und Nasszelle sowie der Ski-/Bike-/Technikraum als unterirdische Bauten respektive Unterniveaubauten zu definieren sind, stellt das Gericht auf die bei den Akten liegenden Fassadenansichten ab (act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fassaden Beilage 3). Bei den Fassadenansichten ist die starke Neigung der Parzelle vor Augen zu führen: Eine von der Süd- bis zur Nordgrenze der Parzelle verlängerte Fassadenlinie von 13 m weist einen Höhenunterschied von ca. 3.6 m auf (von ca. 1'779.3 bis auf 1'782.9 m.ü.M.). Auf der von der Ost- zur Westgrenze der Parzelle verlängerten Fassadenlinie von 17 m beträgt die maximale Höhe 1'782.4 m.ü.M., wobei sich die Baute grösstenteils auf einer Fläche bei ca. 1'782 m.ü.M. befindet, bevor die Parzelle anschliessend stärker auf ca. 1'778.5 m.ü.M. abfällt, was einer Höhendifferenz von ca. 3.9 m entspricht.

5.5.3. Aus den Plänen der Ost-, Nord- und Südfassade drängt sich der Schluss auf, dass der Ski-/Bike-/Technik-Raum das massgebende Terrain – zumindest grösstenteils – nicht überragt (Nord- und Ostfassade: act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fassaden Beilage 3 i.V.m. Plankopie in act. A.3. Rz. 55; Südfassade: act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fassaden Beilage 3 i.V.m. Plankopie in act. A.2. Rz. 39). Auch den Plänen der Westfassade kann nichts Gegenteiliges entnommen werden (act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fassaden Beilage 3 i.V.m. Plankopie in act. A.2. Rz. 39 und in act. A.3. Rz. 56). Gestützt darauf ist der Ski-/Bike-/Technik-Raum als unterirdische Baute oder Unterniveaubaute im Sinne des Anhangs 1 Ziff. 2.4 oder 2.5 IVHB zu qualifizieren. Aus dem Plan der Westfassade ist ersichtlich, dass Sauna sowie Nasszelle zumindest teilweise über das massgebende Terrain hinausragen (act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fassaden Beilage 3 in Verbindung mit Plankopie in act. A.2. Rz. 39 und in act. A.3. Rz. 56). Auch die beiden im Plan der Ansicht Südfassade eingezeichneten Linien für das gewachsene Terrain (jeweils an der südlichen und nördlichen Parzellengrenze) legen nahe, dass zwar zumindest gewisse Teile der Flächen der Sauna und

Nasszelle das massgebende Terrain überragen (act. C.1 Grundrisse/Schnitte/Fasssaden Beilage 3 i.V.m. Plankopie in act. A.2. Rz. 39). Entsprechend sind Sauna und Nasszelle als Unterniveaubauten im Sinne des Anhangs 1 Ziff. 2.5 IVHB zu bezeichnen.

5.5.4. Demnach ist der über das massgebende Terrain hinausragende Teil des Ski-/Bike-/Technik-Raums sowie der Sauna und Nasszelle zur aGbF anzurechnen und damit bei der Berechnung der ÜZ zu berücksichtigen (siehe vorstehende Erwägungen 5.3.1 ff.). Aufgrund der vorliegenden Akten ist allerdings nicht ersichtlich, in welcher exakten Höhe die Sauna und Nasszelle und allenfalls auch der Ski-/Bike-/Technik-Raum über das massgebende Terrain hinausragen. Demnach ist eine exakte Berechnung der aGbF, damit einhergehend auch der ÜZ, offensichtlich nicht möglich. Die Beschwerdegegnerin begnügte sich mit einer nicht weiter erläuterten Schätzung der aGbF von 74 m² und unterliess es, bei der Beschwerdeführerin genauere Nachweise einzuholen. Aus den Baugesuchsplänen ergibt sich weder eine aGbF von exakt 74 m², noch lässt sich daraus klar ablesen, dass die maximale aGbF von 66 m² und damit die ÜZ von 0.3 überschritten wäre. Auch wenn die Folge von unklaren oder missverständlichen Bauplänen bzw. Baugesuchsunterlagen grundsätzlich die Bauherrschaft zu tragen hat (vgl. statt vieler das Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 113 vom 19. Juni 2025 E. 3.5 m.w.H.), ist die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 46 Abs. 2 KRVO verpflichtet, den Bauabschlag zu begründen. Es geht nicht an, ohne Begründung respektive nachvollziehbare Berechnung eine aGbF zu schätzen und gestützt darauf eine Verletzung der maximalen ÜZ festzustellen und (unter anderem gestützt darauf) den Bauabschlag zu erteilen.

5.5.5. Aufgrund des Umstandes, dass der Ski-/Bike-/Technik-Raum sowie die Sauna und Nasszelle ost- und nordseitig das massgebende Terrain nicht überragen, hat der Anbau ost- und nordseitig keinen Grenzabstand einzuhalten und somit kann auch kein solcher verletzt werden. Ein öffentliches Interesse an der Freihaltung eines Landstreifens von 1 m wurde nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

5.6. Insofern erteilte die Beschwerdegegnerin den Bauabschlag gestützt auf E. 7 (Verletzung maximal zulässige ÜZ) und E. 11 f. (Verletzung Grenzabstände) des angefochtenen Beschlusses zu Unrecht. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die anderen von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid aufgeführten Punkte – respektive zumindest einer davon – einen Bauabschlag rechtfertigen. Andernfalls erfolgt eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz zwecks Ermittlung der genauen aGbF, respektive der ÜZ.

6. Zur Rüge betreffend «Mindestmass» i.S.v. Art. 26 MBauG

6.1. Im angefochtenen Entscheid erwog die Beschwerdegegnerin, die *Gesamthöhe* von ≈ 9.00 m werde grundsätzlich eingehalten, jedoch werde die maximal zulässige Gesamthöhe von 12 m lediglich zu ≈ 75 % ausgeschöpft. Die Mindestausschöpfung von 80 % der Gebäudeabmessung von 9.60 m werde somit nicht eingehalten. Auch die *Gebäudelänge* von ≈ 11.60 m werde grundsätzlich eingehalten, jedoch werde die maximal zulässige Gebäudelänge von 20 m lediglich zu ≈ 58 % ausgeschöpft. Die Mindestausschöpfung von 80 % der Gebäudeabmessung von 16 m werde somit ebenfalls nicht eingehalten (act. B.1 = C.10 E. 9 f.).

6.2. Die Beschwerdegegnerin wurde anlässlich der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung mangels entsprechender Bestimmungen zur Sicherstellung der Mindestausschöpfung von 80 % im revBauG Arosa mit RB Nr. 574/2023 vom 4. Juli 2023 in Dispositiv-Ziffer 1.a angewiesen, *«in ihrem Baugesetz sicherzustellen, dass die festgelegten Mindestdichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80 % ausgeschöpft werden. Bis zur rechtskräftigen Genehmigung entsprechender kommunaler Bestimmungen gelten die folgenden Bestimmungen nach Art. 26 Abs. 2 und 3 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020): [...]»*. Gemeint sind wohl die Absätze 1 und 2 MBauG, zumal diese im RB Nr. 574/2023 Dispositiv-Ziffer 1.a) und den entsprechenden Erwägungen auch wörtlich zitiert wurden (vgl. Kap. 3.2 S. 12-14 m.H.a. Handlungsanweisung im KRIP-S, Kap. 5.2.2 S.5.2-14; vgl. auch Fussnote zu Art. 12 BauG).

Art. 26 MBauG lautet wie folgt:

¹ *Neue Bauten sowie Erweiterungen und neubauähnliche Umgestaltungen bestehender Bauten werden grundsätzlich nur bewilligt, wenn das festgelegte Mass der Nutzung (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) zu mindestens 80% ausgeschöpft wird.*

² *Die Baubehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen oder wenn die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses (Nutzungsziffer und Gebäudeabmessungen) gemäss Absatz 1 eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde.*

³ *Werden Ausnahmen nach Absatz 2 zugelassen, sind Bauten so zu platzieren, dass die Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gemäss Absatz 1 später auf der unbebauten Grundstücksfläche noch sinnvoll möglich ist, was von der Bauherrschaft im Baugesuch nachzuweisen ist.*

Die Beschwerdegegnerin bezog sich im angefochtenen Entscheid hinsichtlich der Mindestausschöpfung von 80 % – wenn auch nicht explizit – auf Art. 26 Abs. 1 MBauG. Dass Art. 26 MBauG vorliegend zur Anwendung gelangt, ist nicht bestritten und im Übrigen auch nicht zu beanstanden.

6.3. Die Beschwerdeführerin macht indes hinsichtlich der Gebäudelänge sowie -höhe eine Ausnahme i.S.v. Art. 26 Abs. 2 MBauG geltend. Die Einhaltung der *Gebäudelänge* sei aufgrund eines unverschuldeten Überbauungshindernisses unmöglich: Für die Wohnzone W2 gelte gemäss Art. 11 BauG (Zonenschema) eine maximale Gebäudelänge von 20 m. Mindestmass in Anwendung von Art. 26 MBauG wäre demnach 16 m, das Baugrundstück weise – bei nicht quadratischem/rechteckigem Grundriss – jedoch lediglich eine Länge von 17 m auf. Die Erstellung eines Gebäudes mit einer Gebäudelänge von 16 m sei somit unter Berücksichtigung der Vorschriften (u.a.) zum Grenzabstand offensichtlich nicht möglich. Zudem entstünde ein Konflikt mit der maximal möglichen Ausnützung (act. A.1 Rz. 20 f.). Die Beschwerdeführerin sieht auch bezüglich der *Gebäudehöhe* eine Ausnahme vom Mindestmass als angezeigt und macht dabei eine übermässige Härte bzw. Unverhältnismässigkeit geltend: Geplant sei eine Höhe von 9.0 m, 80 % einer maximalen Gesamthöhe von 12 m würden 9.6 m entsprechen. Eine Erhöhung des geplanten Projektes um 0.6 m würde lediglich Nachteile mit sich bringen: Die Aussicht der umliegenden Grundstücke würde geschmälert, zeitlich früher Schattenwurf auf die umliegenden Grundstücke, Gefahr von Dachlawinen bei steilerem Dach sowie mehr Heizleistung bei höherem Raum. Sodann könne das Ziel der inneren Verdichtung als Hintergrund von Art. 26 MBauG beim vorliegenden Projekt nicht erreicht werden, da das Zweitwohnungsgesetz eine (beliebige) Erweiterung der Nutzfläche nicht zulasse und auch die ÜZ keine Erweiterung von (ausnutzbarer) Fläche zulasse (act. A.1 Rz. 22). Ferner erkennt die Beschwerdeführerin in der Anwendung von Art. 26 BauG einen Widerspruch zum ZWG, insbesondere Art. 11 betreffend Erweiterung altrechtlicher Wohnungen (vgl. act. A.1 Rz. 23 ff.; daran auch in der Replik festhaltend, vgl. act. A.3 Rz. 63 f.).

6.4. Für die Beschwerdegegnerin ist das Fazit der Beschwerdeführerin, wonach eine Gebäudelänge von 16 m nicht möglich sei und faktisch zu einem Bauverbot führe, nicht haltbar. Diese verkenne Sinn und Zweck der kantonalen Anordnung bezüglich Mindestdichten i.S.v. Art. 26 MBauG im Zusammenspiel mit dem ZWG. Die Gemeinden hätten im Rahmen von RPG1 die Mobilisierung innerer Baureserven zu befolgen, ansonsten komme es zur Baulandverschwendung. Folglich habe die Beschwerdegegnerin der Anordnung der Verdichtung nach Innen auch bei konkreten Bauvorhaben und insbesondere Ersatzbauten nachzukommen. Sie habe keine Wahl, ob sie Art. 26 MBauG zur Anwendung bringe oder nicht. Zur Rüge betreffend ZWG hält sie fest, dass die Beschwerdeführerin auch Erstwohnungen bauen könne. Zur Rüge betreffend Gebäudelänge merkt die Beschwerdegegnerin an, dass die Mindestmasse selbstverständlich unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ausgeschöpft werden müssen und

dass folglich die volle Ausschöpfung nicht immer möglich sei. Festzuhalten sei jedoch, dass bis zu den Grenzabständen gebaut werden könnte. Daraus schliesst sie, dass kein Überbauungshindernis bestehe, keine ausserordentlichen Verhältnisse i.S.v. Art. 26 Abs. 2 und 3 MBauG vorliegen würden und keine Ausnahme gewährt werden könne (act. A.2 Rz. 49 ff.; vgl. auch act. A.4 Rz. 32).

6.5. Die Beschwerdeführerin macht zu Recht die Unmöglichkeit der Einhaltung der Mindestlänge geltend (act. A.1 Rz. 21). Geplant ist eine Gebäudelänge von 11.60 m. Gemäss der in Rz. 10 des angefochtenen Bauabschlags verlangten Mindestausschöpfung von 80 % der maximal zulässigen Gebäudelänge von 20 m in der Wohnzone 2 müsste das Gebäude mindestens 16 m lang sein (Art. 11 BauG). Dass sich dies bei der ca. 17 m breiten und ca. 13 m langen Bauparzelle nicht umsetzen lässt, ist offensichtlich, zumal damit insbesondere die Einhaltung der Grenzabstände verunmöglicht würde. Vielmehr bleiben beim vorliegenden Bauprojekt Lage und Ausmasse des Sockelgeschosses im Wesentlichen unverändert erhalten, was nicht zu beanstanden ist. Eine Beharrung auf einer Gebäudelänge von mindestens 16 m ist aufgrund der geringen Grösse der Bauparzelle nicht nachvollziehbar. Im Falle von ausserordentlichen Verhältnissen sieht Art. 26 Abs. 2 MBauG zwar vor, dass die Baubehörde Ausnahmen von der Regelung gemäss Abs. 1 zulassen *kann*. «Kann-Bestimmungen» sind im Verwaltungsrecht durchaus üblich. Sie belassen Raum für eine Interessenabwägung und ermöglichen eine Prüfung im Einzelfall aufgrund der gesamten Umstände (Urteil des Bundesgerichts 9C_410/2023 vom 10. April 2025 E. 7.6.3). Der relativ erhebliche Ermessensspielraum der Baubehörde bei «Kann-Bestimmungen» findet ihre Grenze allerdings in der Grenze der Gemeindeautonomie. So überschreitet eine kommunale Behörde den ihr zustehenden Ermessensspielraum, wenn sie übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen nicht angemessen berücksichtigt, gegen übergeordnetes Recht verstösst, grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, die Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. BGE 146 II 367 E. 3.1.4, 145 I 52 E. 3.6; Urteile des Bundesgerichts 1C_635/2024 vom 14. August 2025 E. 4.2, 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022 E. 6.4, 1C_173/2020 vom 24. März 2021 E. 3.3; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 15 vom 20. Oktober 2025 E. 2, VR3 24 64 vom 25. Juni 2025 E. 3.3, VR3 24 38 vom 19. Juni 2025 E. 4.5.1, VR3 24 14 vom 9. Mai 2025 E. 2.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 37 vom 6. Februar 2024 E. 3.2, R 22 10 vom 7. Juni 2022 E. 2 ff., R 20 22 vom 2. November 2021 E. 2.1). Ein

Verneinen von ausserordentlichen Verhältnissen in einem Fall der Unmöglichkeit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wie der Grenzabstände muss als willkürlich bezeichnet werden. Dies verdeutlicht sich umso mehr dadurch, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung selbst nicht mehr an der Mindestlänge von 16 m festhält bzw. diese relativiert: So führt sie aus, dass die Mindestmasse selbstverständlich unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ausgeschöpft werden müssten (act. A.2 Rz. 54). Damit hat die Beschwerdegegnerin mit dem Beharren auf der Mindestausschöpfung der Gebäudelänge ihren Ermessensspielraum verletzt und das Vorliegen des Ausnahmetatbestands von ausserordentlichen Verhältnissen gemäss Art. 26 Abs. 2 MBauG ist zu bejahen.

6.6. Hinsichtlich der Mindestbauhöhe ist festzuhalten, dass gestützt auf Art. 26 Abs. 1 MBauG i.V.m. Art. 11 BauG aufgrund der verlangten Mindestausschöpfung von 80 % der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m in der Wohnzone 2 das Gebäude mindestens 9.6 m hoch sein müsste. Geplant ist eine Gebäudehöhe von 9 m. Ausnahmen kann die Baubehörde bei ausserordentlichen Verhältnissen sowie unverhältnismässiger Härte zulassen (Art. 26 Abs. 2 MBauG). Die Beurteilung der Mindestmassausschöpfung von Gebäudelänge und Gebäudehöhe können nicht isoliert voneinander beurteilt werden, es ist vielmehr eine ganzheitliche Betrachtung des Baukörpers erforderlich. Durch die Zulassung der Nichtausschöpfung des Mindestmasses bei der Gebäudelänge ist zwecks Wahrung der Proportionen von Gebäudelänge und Gebäudehöhe auch die Zulassung der Nichtausschöpfung des Mindestmasses bei der Gebäudehöhe naheliegend. Beim geplanten Bauprojekt soll das ursprüngliche Chalet in seinem äusseren Erscheinungsbild mehr oder weniger im selben Stil erneuert und durch einen Anbau erweitert werden (dieselbe Lage des Sockelgeschosses, nach wie vor Strickbau). Würde auf der Mindesthöhe beharrt, hätte dies eine Erhöhung des ursprünglichen Chalets um 2.51 m – bei einer Länge von 5.96 m respektive 7.74 m – zur Folge (act. C.1 Plan «Berechnung Hauptnutzungsflächen»). Die ursprünglichen Proportionen des Chalets mit einer Länge von 5.96 m / 7.74 m auf eine Höhe von 5.94 m würden damit – in Bezug auf das von Aussen immer noch separat wahrnehmbare Chalet – überproportional in die Höhe gezogen. Somit ist hinsichtlich der Mindestmassausschöpfung betreffend die Gebäudelänge sowie die Gebäudehöhe eine Ausnahme aufgrund von ausserordentlichen Verhältnissen zuzulassen.

Der Bauabschlag erfolgte daher gestützt auf E. 9 und 10 des angefochtenen Beschlusses (Nichteinhaltung der Mindestausschöpfung von 80% der Gebäudelänge und -höhe) zu Unrecht (act. B.1 = C.10 Rz. 10).

6.7. Eine von der Beschwerdeführerin beantragte akzessorische Normenkontrolle der Anwendung der Bestimmung von Art. 26 MBauG aufgrund eines allfälligen Widerspruchs zu den Bestimmungen zu Art. 10 ff. ZWG (act. A.1 Rz. 23-28) erübrigt sich somit mangels Rechtsschutzinteresses.

7. Zur Rüge betreffend Aufschüttung

7.1. Im angefochtenen Entscheid führte die Vorinstanz aus, dass schon bei der bestehenden Überbauung die *«Beschränkung von Aufschüttungen auf das Unerlässliche»* ausgereizt worden sei. Mit dem Abbruch und Neubau plane die Bauherrschaft, zusätzlich ca. 28.70 m² im südwestlichen Bereich aufzuschütten (ockerfarbige Flächen), wodurch sich die sichtbaren Mauerflächen um 90 % erhöhen würden. Diese Aufschüttung könne nicht mehr als «unerlässlich» beurteilt werden (act. B.1 = C. 10 E. 8). Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, die Aufschüttung sei unerlässlich. Sollte das Gericht davon ausgehen, dass die Aufschüttung nicht mit Art. 68 Abs. 5 BauG vereinbar sei, so müsse ihr Gelegenheit zur Verbesserung gegeben werden. Diese Rechte seien ihr nicht gewährt worden (act. A.1 Rz. 35 f.). Die Beschwerdegegnerin hält in ihrer Vernehmlassung an ihrem Standpunkt fest und führt aus, namentlich bedinge die projektierte Vergrösserung der Terrasse eine übermässige Böschung/Aufschüttung, welche offensichtlich nicht unerlässlich sei (act. A.2 Rz. 42-46).

7.2. Gestützt auf das kommunale Baugesetz sind Abgrabungen und Aufschüttungen dem umgebenden Gelände anzupassen und nach Abschluss der Arbeiten mit einheimischen Bäumen, Sträuchern oder Pflanzen zu begrünen. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (Art. 68 Abs. 1 BauG). Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen, Stützmauern sowie hinterfüllte Mauern sind auf das Unerlässliche zu beschränken (Art. 68 Abs. 5 BauG).

7.3. Wie die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid ausführt und auch in der Fotodokumentation des bestehenden Chalet B._____ ersichtlich ist (act. C.1 Fotodokumentation Chalet B._____), wurde bei der bestehenden Überbauung die *«Beschränkung von Aufschüttungen auf das Unerlässliche»* bereits stark beansprucht. Vor diesem Hintergrund wie auch mit Blick auf die Gemeindeautonomie hinsichtlich der Auslegung von ortsspezifischen Angelegenheiten, bei welchen sich das Obergericht eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 60/61 vom 9. März 2026 E. 3 m.w.H.), ist der Entscheid der Beschwerdegegnerin, wonach eine zusätzliche Aufschüttung von ca. 28.70 m² für die Erweiterung der Terrasse als

nicht unerlässlich beurteilt wird, nicht zu beanstanden. Allerdings scheint es nicht gerechtfertigt, einzig gestützt auf diesen untergeordneten Punkt den vorinstanzlichen Bauabschlag zu bestätigen. Vor dem Hintergrund des über 1.5 Jahre andauernden Bauverfahrens mit unzähligen Fristansetzungen zu Verbesserungen seitens der Beschwerdegegnerin (vorstehende Erwägung 3.4.3) ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Beschwerdeführerin nicht auch bezüglich der geplanten Aufschüttung Gelegenheit zur Verbesserung gegeben wurde (act. A.1 Rz. 36; e contrario act. A.2, A.4 und A.6). So hat die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin im Lichte von Art. 44 Abs. 2 KRVO im Rahmen der Rückweisung Gelegenheit zur Verbesserung zu geben, um ihr Bauprojekt in Übereinstimmung mit Art. 68 Abs. 5 BauG einzureichen.

8. Zusammengefasst erfolgte der angefochtene Entscheid bzw. der damit erteilte Bauabschlag zu Unrecht, weshalb dieser aufzuheben ist. Die Angelegenheit ist im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ermittlung und Neubeurteilung der genauen aGbF, respektive der ÜZ gemäss vorstehender Erwägung 5.6; Fristansetzung an die Beschwerdeführerin zur Verbesserung des Baugesuchs hinsichtlich der Aufschüttung gemäss vorstehender Erwägung 7.3).

9. Kosten- und Entschädigungsfolgen

9.1. Gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG sind die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG), der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Dabei ist die Staatsgebühr auf CHF 4'000.00 festzusetzen (Art. 75 Abs. 2 VRG).

9.2. Im Rechtsmittelverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt bildet die Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin vom 18. März 2025 (act. H.2), worin dieser ein Honorar von total CHF 23'330.30 geltend macht (Zeitaufwand: 65.60 h à CHF 320.00, zzgl. 4 % Spesenpauschale sowie 8.1 % MWST). In der Honorarnote vom 20. Mai 2025 (act. H.4) machte er weitere CHF 899.40 geltend (Zeitaufwand: 2.50 h à CHF 320.00, zzgl. 4 % Spesenpauschale sowie 8.1 % MWST). Diese Honorarnoten über insgesamt CHF 24'229.70 sind in mehrfacher Hinsicht zu korrigieren bzw. zu kürzen. Gemäss Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) gilt üblicherweise ein Stundenansatz von zwischen CHF 210.00 und 270.00. Liegt eine Honorarvereinbarung gemäss Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von max. CHF 270.00 zulässig. Die Beschwerdeführerin reichte eine Honorarvereinbarung vom 5./8. Juli 2024, worin ein Stundenansatz von CHF 320.00 vereinbart ist, zu den

Akten. Entsprechend ist der Stundenansatz auf CHF 270.00 zu kürzen. Weiter kann praxisgemäss eine Kleinspesenpauschale von max. 3 % (nicht 4 %) verrechnet werden. Was die Höhe des Zeitaufwands von 68.10 Stunden (65.60 h + 2.50 h) angeht, erscheint dieser – trotz des Umfangs und der Komplexität des vorliegenden Falls – als deutlich überhöht. Aufgrund dieser Umstände erachtet das Gericht ermessensweise eine Kürzung der Honorarnote auf pauschal CHF 12'000.00 (einschliesslich Spesenpauschale 3 %, Mehrwertsteuer 8.1 %) für gerechtfertigt. In diesem Umfang ist die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine aussergerichtliche Entschädigung auszurichten.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Beschluss des Gemeindevorstands Arosa vom 15. Juli 2024 betreffend Bauprojekt 2022 / Nr. 0243 wird aufgehoben und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Arosa zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	536.00
Total	CHF	4'536.00

gehen zulasten der Gemeinde Arosa.
3. Die Gemeinde Arosa hat A. _____ mit CHF 12'000.00 zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung]