



Urteil vom 21. Mai 2026

mitgeteilt am 29. Mai 2026

Referenz	VR3 25 23
Instanz	Dritte verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Brun, Vorsitz Audétat und Schmid Christoffel Gross, Aktuar
Parteien	A. _____ Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Andrin Perl gegen Gemeinde Ilanz/Glion Plazza Cumin 9, 7130 Ilanz Beschwerdegegnerin vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally
Gegenstand	Rückbau Wohnhaus (Vollstreckung)

Sachverhalt

A. Mit Vollstreckungsverfügung vom 3. Februar 2025, mitgeteilt am 4. Februar 2025, hielt die Geschäftsleitung der Gemeinde Ilanz/Glion betreffend Rückbau Wohnhaus auf Parzelle Z.1._____ in der Dorfzone, Fraktion B._____, im Dispositiv fest: Es werde im Rahmen einer Ersatzvornahme folgende Abbrucharbeiten an den neu errichteten Gebäudeteilen (deren Bauherrin und Alleineigentümerin A._____ ist) angeordnet: Nord-, Ost- und Südfassade (entsprächen nicht dem Altbestand und hielten Grenzabstand nicht ein; auf Ostseite werde auch Strassenabstand verletzt); Dach (Höhe entspreche nicht dem Altbestand, halte Grenzabstand nicht ein); Bodenplatte Erdgeschoss und Bodenplatte Obergeschoss seien ausserhalb des Nachbargebäudes C._____ zurückzubauen (überragten Altbestand, hielten Grenzabstand nicht ein); Treppenaufgang auf Südseite (halte Grenzabstand nicht ein). Die Bauteile, die sich im Unter- und Erdgeschoss des Nachbargebäudes C._____ (Parzelle Z.2._____) befänden, seien beizubehalten, um dieses Nachbarhaus nicht zu gefährden. Gleichzeitig seien notwendige Abstützungen für das Haus C._____ vorzunehmen. Mit der Ausführung dieser Abbrucharbeiten werde die Firma D._____ AG, Ilanz, beauftragt. Die Aufsicht über diese Arbeitsausführung obliege dem Bauamt Ilanz/Glion, welches dafür besorgt sei, dass damit innert Monatsfrist begonnen und der Abbruch unverzüglich umgesetzt werde. Die anfallenden Kosten seien von der Bauherrin zu übernehmen. Die Kosten der vorliegenden Verfügung von CHF 4'333.25 gingen gestützt auf Art. 96 KRG i.V.m. Art. 113 des Baugesetzes Ilanz/Glion und Art. 1 und 8 des Gebührengesetzes zum Baugesetz Ilanz/Glion zu Lasten der Bauherrin und seien innert 30 Tagen seit Mitteilung an die Gemeinde zu überweisen.

B. Dagegen erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 7. März 2025 Beschwerde (Proz.-Nr. VR3 25 23) beim Obergericht des Kantons Graubünden mit den Rechtsbegehren um vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Vollstreckungsverfügung) vom 3./4. Februar 2025 und Rückweisung der Sache an die Gemeinde Ilanz/Glion (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) zur Neuurteilung des angeordneten Abbruchs des Wohnhauses. Verfahrensrechtlich sei der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens vor Obergericht zu gewähren. Das Verfahren sei zu sistieren bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Entscheids betreffend Baugesuch vom 7. (recte: 5.) März 2025. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Beschwerdegegnerin. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass der Beschwerdeführerin noch Akten zu edieren seien, bei denen es um die Offertstellung für den Abbruch des Wohnhauses (Ersatzvornahme) gehe und zu

denen sie sich äussern möchte. Zur aufschiebenden Wirkung und Verfahrenssistierung wurde angeführt, dass sie nötig seien, um den krass willkürlichen und falschen Entscheid der Beschwerdegegnerin betreffend Vollstreckung des Rückbaus zu verhindern, bevor ein entsprechendes rechtskräftiges Urteil vorliege. Die Beschwerdegegnerin habe es auf der Basis der angefochtenen Vollstreckungsverfügung unterlassen, den baulichen Zustand exakt zu ermitteln, zu bezeichnen und gestützt darauf die notwendigen Abbrucharbeiten festzulegen. Die mit der Vollstreckungsverfügung angeordneten Rückbauarbeiten würden direkt oder indirekt die Bausubstanz der Nachbarn betreffen, weshalb diese ebenfalls noch ins Verfahren einzubeziehen seien. Parzelle Z.1._____ liege im Ortsbildschutzbereich und das darauf stehende Gebäude sei bis zur definitiven Einstufung durch die Denkmalpflege geschützt. Es sei daher zu erhalten und dürfe weder umgestaltet, abgebrochen noch ausgekernt werden. Bis zum heutigen Tag habe keine befugte Bauinstanz den gesetzmässigen Zustand resp. die materiellrechtlichen Abweichungen davon festgestellt. Nachbarliche Fragen hätten nicht geklärt werden können, weil diese unter Hinweis auf die Baubehörde feststellten, dass das erstellte Gebäude ohnehin bis auf den gewachsenen Boden komplett abgebrochen werden müsse. Die Anlagen an der Aussenwand Süd ihrer Liegenschaft gegen die Nachbarschaft E._____ seien komplett zurückgebaut worden. Anfangs März 2025 sei dann ein vollständig neues Baugesuch bei der Beschwerdegegnerin eingereicht worden. Dieses Baugesuch zeige detailliert auf, welche Bauteile bereits 2017 bewilligt worden seien, welche Bauteile zurückgebaut worden seien und welche Bauteile materiellrechtlich bewilligungsfähig oder zu dulden seien. Die nicht bewilligungsfähigen Bauteile hätten nicht erst im Dispositiv bezeichnet werden dürfen. Dies sei als klar willkürliche Handlung der Beschwerdegegnerin zu qualifizieren und damit sei – einmal mehr – das rechtliche Gehör verletzt worden. Entsprechend katastrophal sei in der Folge das Dispositiv in der Abbruchverfügung ausgefallen. Die entsprechenden Feststellungen betreffend Nord-, Ost-, Südfassade, Dach und Bodenplatten EG/OG seien allesamt falsch. Die Gestaltung des Treppenaufgangs auf der Südseite habe mit den Nachbarn bilateral geklärt werden können. Die Gebäudeabstände entsprächen dem Altbestand. Die Gebäudehöhe des Daches halte sowohl die bisherigen Bestimmungen der Volumetrie ein als auch die künftigen Regeln in der Dorfzone D. Aus all diesen Gründen sei die angefochtene Vollstreckungsverfügung rechtswidrig, unverhältnismässig und vollständig aufzuheben.

C. Am 14. März 2025 wurde der vom Gericht einverlangte Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 von der Beschwerdeführerin innert gesetzter Frist geleistet.

D. Mit prozessleitender Verfügung vom 4. April 2025 anerkannte die Instruktionsrichterin der vorliegenden Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung zu. Gleichentags sistierte sie das Verfahren bis zum 31. August 2025 oder bis zum Widerruf durch eine der Parteien.

E. Mit Schreiben vom 7. März 2025 (recte: 2. September 2025; Eingang 3. September 2025) teilte die Beschwerdeführerin dem Gericht mit, dass die Gemeinde am 18./19. August 2025 einen "Bauentscheid" erlassen habe und sie sich dazu noch äussern werde (vgl. VR3 25 89). Wie das Obergericht im vorliegenden Verfahren VR3 25 23 nun weiter verfahren wolle, überlasse man dem Gericht.

F. Mit Verfügung vom 4. September 2025 hob die Instruktionsrichterin die Sistierung des Verfahrens auf und ordnete den Schriftenwechsel zur Sache an.

G. Mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die kostenfällige Abweisung der Beschwerden betreffend Rückbau Rohbau und Ersatzvornahme (VR3 25 23 und VR3 25 89). Zur Begründung brachte sie hinsichtlich der angefochtenen Vollstreckungsverfügung vor, dass darin lediglich wiederholt werde, was bereits mit Verfügung vom 11. April 2023 ("*Baubescheid/Rückbauverfügung*") verlangt worden sei, nämlich dass der rechtskräftig angeordnete Rückbau des gesamten Rohbaus vorgenommen werden müsse. Die Rechtmässigkeit der Ersatzvornahme sei gegeben, da die entsprechenden Voraussetzungen dafür erfüllt seien; so namentlich, dass eine Wiederherstellungsverfügung (Abbruchverfügung) in Rechtskraft erwachsen sei, die zum Abbruch verpflichtete Person innert Frist nicht tätig geworden sei und die Ersatzvornahme unter Gewährung des rechtlichen Gehörs vorgängig angedroht worden sei. Im jetzigen Verfahrensstadium müsse nicht nochmals geprüft werden, ob der abzubrechende Rohbau materiell baurechtswidrig sei oder dieser aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit zu dulden sei. Diese beiden Fragen seien bereits mit Verfügung vom 11. April 2023 und im Urteil R 23 43 vom 3. April 2024 rechtskräftig entschieden worden. Die dagegen erhobenen Einwände der Beschwerdeführerin würden nichts ändern, da unmissverständlich ein Totalabbruch und nicht nur ein Teilabbruch verfügt worden sei und die Abbruchfrist von vier Monaten ungenutzt verstrichen sei. Gestalterisch (bez. Ortsbildschutz) sei festzuhalten, dass für Ersatzneubauten keine Privilegierung, sondern zwei zusätzliche Einschränkungen gelten würden und die ortsbaulichen Qualitäten mindestens gleich gut oder besser als diejenigen des abzubrechenden Objekts sein müssten. Die angedrohte Ersatzvornahme sei der Beschwerdeführerin vorgängig mitgeteilt worden, da ihr die Pauschalofferte über

CHF 25'000.00 der für den Abbruch vorgesehenen Drittfirma zugestellt und damit keine Gehörsverletzung begangen worden sei. Es habe auch Klarheit über die abzubrechenden Gebäudeteile geherrscht. Der Abbruch der Treppe an der Südfassade sei durch die für den Abbruch massgeblichen Grenzabstandsverletzungen nicht beseitigt worden. Die Verfahrenskosten à CHF 4'333.25 (inkl. externe Rechtsberatung CHF 3'513.25) seien ausgewiesen und entsprächen dem Aufwand für die Behandlung der Sache.

H. Mit Replik vom 23. Dezember 2025 und Duplik vom 14. Januar 2026 vertieften und ergänzten die Parteien noch einmal ihre gegensätzlichen Standpunkte betreffend Recht- und Verhältnismässigkeit des (teilweisen bzw. gesamten) Abbruchs des Rohbaus auf Parzelle Z.1._____ sowie der hierfür angeordneten Ersatzvornahme.

Erwägungen

1.1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die angefochtene Vollstreckungsverfügung vom 3./4. Februar 2025, worin die Beschwerdegegnerin den Abbruch neu errichteter Gebäudeteile auf Parzelle Z.1._____ der Beschwerdeführerin sowie die Ersatzvornahme durch eine Drittfirma anordnete, ist weder endgültig noch kann sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Sie stellt deshalb ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde vom 7. März 2025 fällt somit in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts.

1.2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführerin ist direkte Adressatin der Vollstreckungsverfügung und Ersatzvornahme und somit davon nachteilig berührt. Sie hat infolgedessen ein aktuelles schützenswertes Interesse an der Überprüfung, Aufhebung oder Änderung der strittigen Vollzugs- und Ersatzmassnahmen, womit sie zur Erhebung der Beschwerde berechtigt ist. Zudem ist die Beschwerde form- und fristgerecht eingereicht worden (vgl. Art. 38 und Art. 52 VRG), weshalb darauf eingetreten wird.

2. Materiell gilt es vorliegend zu entscheiden, ob die Beschwerdegegnerin aufgrund der gesamten Verfahrens- und bisherigen Prozessgeschichte zu Recht

eine Vollstreckungsverfügung zur Wiederherstellung gesetzeskonformer Zustände (Einhaltung des materiellen Baurechts) erliess und die Ersatzvornahme durch Dritte anordnete, welche den Abbruch der illegal erstellten Gebäudeteile vornehmen sollten.

2.1. Es besteht grundsätzlich eine Funktionsteilung zwischen Entscheidungs- und Vollstreckungsverfahren. Im Entscheidungsverfahren wird über den Bestand oder Nichtbestand öffentlicher Rechte und Pflichten, im Vollstreckungsverfahren über die Art und Weise der Durchsetzung entschieden. Ergebnis des Entscheidungsverfahrens ist die Sachverfügung, jenes des Vollstreckungsverfahrens die Vollstreckungsverfügung. Im Beschwerdeverfahren gegen eine Vollstreckungsverfügung kann der diesem zugrundeliegende Sachentscheid nicht mehr angefochten werden. In der Beschwerde gegen die zu vollstreckende Verfügung können im Grundsatz nur Mängel vorgebracht werden, die in der Vollstreckungsverfügung selber begründet sind (so: Urteil des Bundesgerichts 1C_152/2024 vom 16. Februar 2026 E. 3). Es kann bei Anfechtung einer Vollzugsverfügung also nur gerügt werden, die Vollstreckungsmodalitäten seien unverhältnismässig oder rechtswidrig, die Vollstreckung gehe über die zu vollstreckende Sachverfügung hinaus oder die Sachverfügung sei mangelhaft eröffnet worden. Ausgeschlossen ist aber die Rüge, die frühere Sachverfügung sei rechtswidrig und deshalb aufzuheben (BGE 151 II 850 E. 3.4 m.w.H.). Im konkreten Fall ist erstellt, dass die Vollstreckungsverfügung vom 3./4. Februar 2025 materiell bloss die rechtskräftige und durch das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 3. April 2024 bestätigte Rückbauverfügung vom 11. April 2023 wiedergibt und deren rasche Umsetzung bezweckte, nachdem die Beschwerdeführerin der Aufforderung der Beschwerdegegnerin, innert 4 Monaten den gesetzmässigen Zustand wiederherzustellen, nachweislich keine Folge geleistet hatte. Die entsprechende Rückbaufrist liess die Beschwerdeführerin ungenutzt verstreichen, ehe die Beschwerdegegnerin – auf der Grundlage des rechtskräftigen Urteils des Verwaltungsgerichts R 24 43 vom 3. April 2024 – in derselben Bauangelegenheit und nach schriftlicher Androhung der Ersatzvornahme bzw. Gewährung des rechtlichen Gehörs mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 (act. C.5) die nun angefochtene Vollstreckungsverfügung vom 4./5. Februar 2025 erliess. Die Beschwerdeführerin brachte dagegen aber gerade keine substantiierten Rügen vor, welche die Vollzugsmodalitäten oder andere Formfehler gegen diese reine Vollzugshandlung betroffen hätten. Die Beschwerde ist diesbezüglich klar unbegründet.

2.2. Gemäss Art. 94 KRG (BR 801.100) sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde (Abs. 1). Zuständig für den Erlass und die Durchsetzung der Wiederherstellungsverfügung ist die kommunale Baubehörde (Abs. 2 Satz 1). Zur Ersatzvornahme wird in Art. 94 Abs. 3 KRG sodann bestimmt: *"Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde, nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen."* Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind formell rechtswidrige Bauten grundsätzlich zu beseitigen, falls sie nachträglich nicht bewilligt werden können (BGE 123 II 248 E. 3a/bb). Hat die Bauherrschaft ohne oder in Überschreitung der Baubewilligung gebaut, ist ihr die Möglichkeit zu bieten, die Baute nachträglich legalisieren zu lassen, was sich aus der Eigentumsgarantie, dem Verhältnismässigkeits- und dem Vertrauensgrundsatz ergibt (BGE 136 II 359 E. 6). Wird die nachträgliche Baubewilligung erteilt, hat es damit (abgesehen von allfälligen strafrechtlichen Konsequenzen) sein Bewenden; wird sie dagegen verweigert und die rechtswidrige Baute auch nicht geduldet, stellt der negative Bauentscheid (Bauabschlag) die Sachverfügung dar, der die Grundlage für das nachfolgende Wiederherstellungsverfahren bildet. Die zuständige Baupolizeibehörde hat die Restitution durch Ersatzvornahme entweder selbst durchzuführen oder Dritte damit zu beauftragen. Zur selbständigen Wiederherstellung sind die Verpflichteten nur in der Lage, wenn mit genügender Klarheit feststeht, was zu tun ist. Wird also die Wiederherstellung des rechtskonformen Zustands angeordnet und die Ersatzvornahme angedroht, muss die Baupolizeibehörde mit hinreichender Genauigkeit umschreiben, welche Rückbauarbeiten vorzunehmen sind. Wie detailliert eine solche Anordnung im Einzelfall sein muss, lässt sich nicht in abstrakter Weise definieren, sondern hängt von der konkreten Situation und der Art der illegal erfolgten Bauarbeiten ab; sie ergibt sich in erster Linie aus dem Dispositiv des Wiederherstellungsentscheids, kann sich aber auch aus dessen Begründung ergeben. Eine Vollstreckungsverfügung wurde im Urteil des Bundesgerichts 1P.517/1999 vom 7. November 2000 E. 3a als hinreichend bestimmt taxiert, in der festgehalten worden war, *"dass die zwangsweise Beseitigung der Baute durch vom Bausekretariat beauftragte Dritte voraussichtlich am [Datum] erfolgen werde."* Damit seien Ort, Zeit und Modalitäten der Ersatzvornahme genügend festgelegt (BGE 151 II 850 E. 3.1.-3.3). Die Rüge der *"Ungenauigkeit"* wurde von der Beschwerdeführerin

in Bezug auf das Dispositiv der Vollstreckungsverfügung erhoben und ist im konkreten Fall daher noch zu prüfen.

2.3. Aus dem Dispositiv der Vollstreckungsverfügung (act. B.1 Ziff. 1 S. 4) geht im Einzelnen hervor, welche Gebäudeteile abgerissen und entfernt werden sollen: Nordfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Ostfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenz-/Strassenabstand nicht ein); Südfassade (entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Dach (Höhe entspricht nicht dem Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Bodenplatte Erdgeschoss ist ausserhalb des Nachbargebäudes C._____ zurückzubauen (überragt Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Bodenplatte Obergeschoss ist ausserhalb des Nachbargebäudes C._____ zurückzubauen (überragt Altbestand und hält Grenzabstand nicht ein); Treppenaufgang auf Südseite (hält Grenzabstand nicht ein). Die Bauteile, die sich im Unter- und Erdgeschoss des Nachbargebäudes C._____ (Parzelle Z.2._____) befänden, seien beizubehalten, um dieses Nachbarhaus nicht zu gefährden. Gleichzeitig seien notwendige Abstützungen für das Haus C._____ vorzunehmen. Zur Ersatzvornahme wurde bestimmt (act. B.1 Ziff. 2 S. 4): Mit der Ausführung dieser Abbrucharbeiten wird die Firma D._____ AG, Ilanz, beauftragt. Die Aufsicht über diese Arbeitsausführung obliegt dem Bauamt Ilanz/Glion, welches dafür besorgt ist, dass damit innert Monatsfrist begonnen und der Abbruch unverzüglich umgesetzt wird. Die anfallenden Kosten sind von der Bauherrin zu übernehmen.

2.4. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin erachtet das Gericht den Inhalt des Dispositivs der Vollstreckungsverfügung durchaus als aussagekräftig und deutlich genug, um gestützt darauf die missliebige Ersatzvornahme durch eine einheimische Drittfirma vornehmen zu lassen. Der Ort (Gebäude auf Parzelle Z.1._____ in Dorfzone, Fraktion B._____), die Zeit (sofortiger Vollzug) und die Modalitäten (Preis der Ersatzvornahme) waren zuvor von der Beschwerdegegnerin klar deklariert worden, indem der ehemalige Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 (act. C. 5) die Ersatzvornahme als Zwangsvollstreckungsmassnahme ankündigte, den Namen der dazu eingesetzten Drittfirma und auch die Abbruch- und Entsorgungskosten mit (pauschal) CHF 25'000.00 bekanntgab, wobei sich die Beschwerdeführerin – zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs – noch innert 10 Tagen dazu hätte äussern können. Die Mitteilung erfolgte gestützt auf den Baubescheid und die Rückbauverfügung vom 11. April 2023 (act. C.3 Dispositiv Ziff. 2 S. 4), worin der baurechtswidrig erstellte Rohbau innert 4 Monaten hätte abgebrochen werden müssen und dieser Entscheid – nach erfolgloser Anfechtung beim

Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und dessen Urteil vom 3. April, mitgeteilt am 3. Mai 2024 – spätestens im Juni 2024 rechtskräftig geworden war. Die Beschwerdeführerin hätte daher genügend Zeit gehabt, die Erstvornahme selbst auf eigene Kosten bis spätestens Oktober 2024 vorzunehmen. Dieser Vollzugsverpflichtung ist die Beschwerdeführerin nachweislich nicht nachkommen, weshalb die Beschwerdegegnerin zur Ersatzvornahme berechtigt war. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdeführerin mit ihrem Schreiben vom 15. Oktober 2024 und der Zustellung neuer Baupläne (act. B.7 samt Anhang) versuchte, die Ersatzvornahme auf diese Weise doch noch zu verhindern. Diese neuen Pläne (vgl. dazu act. B.8 Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 13. Dezember 2024), welche auch dem Baugesuch vom 5. März 2025 (act. C.8) zugrunde gelegt wurden (vgl. Verfahren VR3 25 89, Urteil vom 21. Mai 2026 E. 2.3 [keine wesentliche Veränderung/Verbesserung im Vergleich zum früher schon erfolgten Bauabschlag]), beinhalteten keine bauliche Abkehr vom bisher illegal erstellten Rohbau, sondern lediglich kleinere Anpassungen (z.B. Fenstergrösse, Materialauswahl), weshalb die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands angezeigt und geboten erscheint.

2.5. Im Weiteren ist zu klären, ob die angeordnete Ersatzvornahme einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet sowie erforderlich und der Betroffenen zumutbar sein muss (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit ebenso die Anordnung einer Ersatzvornahme kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung bzw. Ersatzvornahme nicht im öffentlichen Interesse liegt. Dasselbe gilt, wenn die Bauherrin in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung oder angefertigte Baute stehe mit der erteilten Baubewilligung im Einklang, und deren Erhalt oder Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrin berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtmässigkeit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands bzw. der Anordnung einer Ersatzvornahme durch Dritte erhöhtes Gewicht beimessen sowie der Bauherrin allenfalls erwachsende Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. BGE 132 II 21 E. 6.4 und Urteil des Bundesgerichts 1C_730/2013 E. 8.1 mit Hinweisen; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 46 vom 17. April 2025 E. 3.5).

Im konkreten Fall fällt die Renitenz und Gleichgültigkeit der Beschwerdeführerin ins Gewicht, weil sie über lange Zeit und insbesondere ab Rechtskraft der kommunalen Verfügung vom 11. April 2023 untätig blieb und den Aufforderungen der Behörden zur Wiederherstellung gesetzeskonformer Zustände nachweislich keine Folge leistete. Für die Beschwerdegegnerin war daher keine "mildere Massnahme" als die Vollstreckung des längst rechtskräftigen Bauabschlags ersichtlich und damit der Abbruch der illegal erstellten Rohbaute anzuordnen. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin mit der nachträglichen Einreichung neuer Pläne (siehe act. C.8, act. B.7 Schreiben vom 15. Oktober 2024 samt Anhang [Planskizzen] mit Entgegnung act. B.8 Ziff. 2 S. 2) erneut fast unverändert an der bereits einmal gerichtlich bestätigten Illegalität des erstellten Rohbaus festhielt. Die Formulierung im Dispositiv der angefochtenen Vollstreckungsverfügung kommt zudem einem Totalabbruch gleich, weil sowohl drei Umfassungs-/Fassadenwände (auf der Nord-, Ost- und Westseite) wegen Grenzabstandsverletzungen als auch das Giebeldach wegen der überschrittenen Gebäudehöhe abgerissen werden sollten und selbst die freiwillige Entfernung des Treppenaufgangs auf der Südseite des Rohbaus durch die Beschwerdeführerin am Weiterbestehen der Gesetzeswidrigkeit des Gesamtwerks auf Parzelle Z.1._____ nichts geändert hätte. Die Beschwerdegegnerin hat folglich verhältnismässig gehandelt, da ihr Vorgehen geeignet, erforderlich und der säumigen Bauherrin zumutbar war, das angestrebte Ziel des Abbruchs eines zu voluminösen und die umliegenden Grenzabstände konsequent negierenden Gebäuderohbaus zu erreichen. Aufgrund der langen Zeitdauer (2021-2025) und der mannigfachen Bemühungen der Beschwerdegegnerin dieses Ergebnis nun sicher und möglichst rasch zu erzielen, ist für das Gericht nachvollziehbar, dass die Ersatzvornahme als probates Mittel gewählt wurde, um die gesetzeswidrigen Zustände auf Parzelle Z.1._____ endlich zu beenden. Ein Verstoss gegen das Prinzip der Verhältnismässigkeit ist damit ebenso wenig zu erkennen, wie eine Verletzung des Vertrauensgrundsatzes. Die von der Beschwerdeführerin erhobenen Einwände bezüglich Gehörsverletzung, falscher Ermittlung des Sachverhalts oder unverhältnismässiger Vorgehensweise mit unverständlicher Härte gegen sie durch die Beschwerdegegnerin erweisen sich demnach bei umfassender Betrachtungsweise und in Würdigung der gesamten Verfahrens- und Prozessgeschichte als unbegründet und sind abzuweisen. Damit ist einzig noch die Angemessenheit der Verfahrenskosten inkl. Entschädigung des externen Rechtsberaters zu prüfen, welche der Beschwerdeführerin für das kommunale Vollstreckungsverfahren auferlegt wurden.

3.1. Nach Art. 96 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren.

Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten (Abs. 1). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Abs. 2 Satz 1). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Abs. 3). Art. 2 des Gebührengesetzes zum Baugesetz (GGBG) vom 1. Dezember 2019 regelt dabei die Behandlungsgebühren im ordentlichen Baubewilligungsverfahren je nach Aufwand. Art. 8 GGBG verweist in Bezug auf andere Verfahren wie z.B. Wiederherstellungsverfahren etc. auf Art. 1 GGBG, der in Abs. 2 besagt, dass Aufwendungen, für welche das vorliegende Gebührengesetz keinen Gebührenansatz vorsieht, dem Verursacher nach Aufwand in Rechnung gestellt werden. Massgebend für die Aufwendungen der Gemeindefunktionäre sind deren Entschädigungsansätze (Art. 9); Auslagen werden nach effektivem Aufwand verrechnet. In Art. 9 Abs. 1 GGBG werden die Entschädigungssätze der Gemeindefunktionäre aufgeführt. Die Gebühr für das Handeln des Gemeindepräsidenten ist darin auf CHF 140.00/Std., der übrigen Geschäftsleitung auf CHF 120.00/Std., des Abteilungsleiters auf CHF 100.00/Std. und jene des Sekretariats auf CHF 75.00/Std. veranschlagt. Im angefochtenen Entscheid wurde die Gebühr auf total CHF 820.00 festgesetzt. In der Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin (act. A.4 S. 26) wurde dazu erläuternd festgehalten, dass der Aufwand des Gemeindepräsidenten 1 Std., der übrigen Geschäftsleitung 1.5 Std., des Abteilungsleiters 3.5 Std. und des Sekretariats 2 Std. betragen habe, was eine Behandlungsgebühr von gesamthaft CHF 820.00 (bestehend aus: $1 \times 140.00 [= 140.00] + 1.5 \times 120.00 [= 180.00] + 3.5 \times 100.00 [= 350.00] + 2 \times 75.00 [= 150.00]$) ergibt. Die in Rechnung gestellten Gebühren für die Behandlung und den Erlass der Vollstreckungsverfügung sind damit einleuchtend und rechtsgenügend nachgewiesen und bedürfen daher keiner Korrektur nach unten. Sie stehen auch nicht mit dem abgaberechtlich stets zu beachtenden Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip in Widerspruch (vgl. dazu auch Verfahren VR3 25 89 E. 3 m.H. auf BGE 149 I 305 E. 3.2; Urteil des Obergerichts VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6, 6.1-6.2).

3.2. Was die Auferlegung der Kosten für die externe Rechtsberatung über total CHF 3'513.25 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 11.8 Std. à CHF 270.00 [CHF 3'186.00] plus Spesen [CHF 64.00] und 8.1 % MWST [CHF 263.25]) betrifft, ist festzuhalten, dass Art. 4 Abs. 3 GGBG ausdrücklich den Beizug von Fachberatern zulässt und dazu auf Art. 96 Abs. 1 und 2 KRG verweist. Anhand der bei den Akten liegenden Kostennote des ehemaligen Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin (act. C. 16) ist plausibel und detailliert dargetan, worin die

Leistungen der beigezogenen Rechtsvertretung bestanden haben. Es ist daraus erkennbar, wie lange und für was die externe Rechtsberatung den verrechneten Arbeits- und Zeitaufwand benötige, um die Streitangelegenheit sorgfältig zu behandeln und die für die Beschwerdegegnerin nicht alltäglichen Rechtsfragen auftragsgemäss abzuklären. Der geltend gemachte Aufwand ist nach Auffassung des Gerichts angemessen und der in Rechnung gestellte Stundenansatz von CHF 270.00 ist ebenfalls zulässig (Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 HV [BR 310.250]). Dieser wurde von der Beschwerdeführerin auch nicht substantiiert bestritten. Die bemängelte Kostennote betreffend die Vollstreckungsverfügung (act. B.1 Ziff. 3 S. 5) ist infolgedessen rechtmässig und die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden.

4. Letztlich ist über die Kosten- und Entschädigungsfolge im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden.

4.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00; sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Vorliegend erscheint dem Gericht aufgrund des Aufwandes mit einem doppelten Schriftenwechsel und dem Erlass einer prozessleitenden Verfügung betreffend aufschiebende Wirkung eine Staatsgebühr von CHF 3'000.00 angemessen und gerechtfertigt. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Die angefallenen Gerichtskosten sind mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 zu verrechnen.

4.2. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	3'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	316.00
Total	CHF	3'316.00

gehen zulasten von A._____ und werden mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 verrechnet. Der Restbetrag in Höhe von CHF 184.00 wird zurückerstattet.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]