



Urteil vom 7. Januar 2026

mitgeteilt am 9. Januar 2026

Referenz VR3 25 43

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Brun, Vorsitz
Gees, Aktuar

Parteien **A.** _____
Beschwerdeführer
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Raphaela Holliger

gegen

Gemeinde Sagogn

Via Vitg Dado 23, 7152 Sagogn

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cahenzli

und

B. _____ GmbH

Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder

Gegenstand Baueinsprache

Sachverhalt

A. Mit Baugesuch vom 21. November 2024 ersuchte die B. _____ GmbH bei der Gemeinde Sagogn um Erteilung einer Baubewilligung für den «Abbruch Stall und Neubau EFH im Hofstattrecht (Erstwohnsitz)» auf der Parzelle Nr. Z.1. _____ in der Gemeinde Sagogn. Das Baugesuch wurde am 27. Dezember 2024 im Fegl Official Surselva publiziert.

B. Am 7. Januar 2025 (Posteingang) reichte A. _____ bei der Gemeinde Sagogn ein Schreiben ein, in welchem er dem Gemeindevorstand Fragen betreffend die künftige Handhabung bei Baugesuchen betreffend den Ersatz von Stallbauten durch Wohnbauten im Hofstattrecht und die Auslegung von Art. 10 des Baugesetzes Sagogn unterbreitete (act. B.3). Weiter wies er im Schreiben darauf hin, dass das Bauvorhaben der B. _____ GmbH in der Ortsbildschutzzone liege und deshalb gemäss Art. 25 BauG mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen sei. A. _____ appellierte deshalb an den Gemeindevorstand, die Begleitung des Bauvorhabens durch den Bauberater vorzuschreiben. Die Gemeinde Sagogn nahm diese Eingabe als Einsprache gegen das publizierte Bauvorhaben entgegen und trat mit Einspracheentscheid vom 1. April 2025, mitgeteilt am 16. April 2025, nicht darauf ein. Sie auferlegte die Kosten des Einspracheverfahrens in Höhe von CHF 500.00 A. _____ und verpflichtete ihn, die Baugesuchstellerin ausseramtlich mit CHF 300.00 zu entschädigen.

C. Mit Beschwerde vom 9. Mai 2025 beantragte A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) die Dispositivziffern 2 und 3 des Einspracheentscheides des Gemeindevorstandes der Gemeinde Sagogn (nachfolgend: Gemeinde) vom 1. April 2025 seien aufzuheben und die Verfahrenskosten der Gemeinde, eventualiter der B. _____ GmbH (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) aufzuerlegen. Von der Ausrichtung einer amtlichen Entschädigung sei abzusehen. Subeventualiter seien die Dispositivziffern 2 und 3 des Einspracheentscheids aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung an die Gemeinde zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zulasten der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde.

Zur Begründung verwies der Beschwerdeführer in Bezug auf die Kostenauflegung wegen fehlender Legitimation im Wesentlichen auf den Entscheid des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 36 vom 20. August 2024, wonach dies nur bei Annahme einer missbräuchlichen Erhebung der Einsprache möglich sei, was vorliegend nicht der Fall sei. Weiter führte er aus, die Vorinstanz

habe sein Schreiben vom 7. Januar 2025 fälschlicherweise als Einsprache behandelt, er habe keine Einsprache im rechtlichen Sinne erheben wollen.

D. Die Beschwerdegegnerin wie auch die Gemeinde beantragten in ihren Vernehmlassungen vom 19. Mai 2025 und 23. Juni 2025 die vollumfängliche, kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Sie bestreiten den geltend gemachten fehlenden Einsprachewillen des Beschwerdeführers als Schutzbehauptung und rechtfertigen die Kostenauflegung damit, dass der Beschwerdeführer das Baueinspracheverfahren mutwillig angezettelt und damit der Baubehörde und der Bauherrschaft unnötigen Aufwand und Kosten verursacht habe.

E. Mit Replik vom 20. August 2025 hielt der Beschwerdeführer an seinen Rechtsbegehren fest und vertiefte seine Argumentation. Mit Dupliken vom 28. August und 10. September 2025 verzichteten die Beschwerdegegnerin wie auch die Gemeinde auf weitere Ausführungen und verwiesen auf ihre jeweiligen Vernehmlassungen.

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

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene kommunale Einspracheentscheid vom 1. April 2025, mitgeteilt am 16. April 2025, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt damit ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Sowohl die örtliche wie auch die sachliche Zuständigkeit des Obergerichts sind gegeben. Dieses entscheidet vorliegend gestützt auf Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG in einzelrichterlicher Kompetenz.

1.2. Der Beschwerdeführer ist als direkter Adressat der angefochtenen Verfügung zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Diese wurde überdies frist- und formgerecht eingereicht, sodass darauf einzutreten ist (Art. 52 Abs. 1 i.V.m. Art. 39 Abs. 1 lit. a und Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG).

2. Gegenstand der vorliegenden Beschwerde bilden einzig die Dispositivziffern 2 und 3 des Einspracheentscheides vom 1. April 2025, mit welchen dem

Beschwerdeführer die Kosten des Einspracheverfahrens in Höhe von CHF 500.00 und eine ausseramtliche Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin in Höhe von CHF 300.00 auferlegt wurden.

3.1. Gemäss Art. 96 Abs. 2 KRG (BR 81.100) ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat. Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist. Diesfalls können die Einsprechenden ausserdem zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dürfen dem Einsprecher die Kosten des Einspracheverfahrens in Umsetzung der in den Art. 4 und 33 Abs. 1 RPG (SR 700) vorgesehenen Anforderungen zu Informations- und Mitwirkungsrechten grundsätzlich nicht auferlegt werden. Die Kosten des Einspracheverfahrens gehen in Anwendung des Verursacherprinzips grundsätzlich zu Lasten des Baugesuchstellers (BGE 143 II 467 E. 2.1 ff. bzw. Pra 107 [2018] Nr. 94). Das Verursacherprinzip ist in Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG verankert. Demnach gehen die Einsprachekosten zulasten des Baugesuchstellers, der mit Einreichung seines Baugesuchs auch die folgenden Kosten für die Behandlung der dagegen erhobenen Einsprachen verursacht hat. Eine Ausnahme davon gilt einzig bei offensichtlich missbräuchlicher Einspracheerhebung, die einer widerrechtlichen Handlung entspricht. Die Behörde kann sich nicht damit begnügen anzunehmen, dass auf eine Einsprache nicht eingetreten werden konnte oder sie unbegründet war, um ihrem Urheber die Kosten aufzuerlegen (vgl. hierzu BGE 143 II 467 E. 2.7; vgl. auch Botschaft der Regierung an den Grossen Rat des Kantons Graubünden betreffend Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes, Heft Nr. 5/2018 – 2019, S.444 f.). In PVG 2021 Nr. 20 E. 4 wurde dazu festgehalten, dass unterliegende Einsprecher nur mit Verfahrenskosten belastet werden dürfen, "sofern die Einsprache offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet ist bzw. es sich um eine klar missbräuchliche und schikanöse, einer widerrechtlichen Handlung gleichkommenden Intervention handelt oder diese von einer Person stammt, die offensichtlich nicht dazu berechtigt ist» (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 36 vom 20. August 2024 E. 6.1). Die Anforderungen für die Annahme einer missbräuchlichen Erhebung einer Einsprache sind hoch. Es müssen objektive Gesichtspunkte für eine Missbräuchlichkeit vorliegen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 36 vom 20. August 2024 E. 6.3).

3.2. Im Einspracheentscheid vom 1. April 2025 hielt die Gemeinde fest, der Beschwerdeführer habe am 7. Januar 2025 gegen das Baugesuch eine Baueinsprache mit dem Antrag, die Realisierung sei durch eine Bauberatung zu begleiten, eingereicht (vgl. Einspracheentscheid vom 1. April 2025, act. B.1 Ziff. I.2). In den Erwägungen wurde zunächst auf die Rechtsprechung verwiesen, wonach die Legitimation eines Nachbarn bis zu einem Abstand von ca. 100 m bejaht werde, der Beschwerdeführer jedoch Luftlinie ca. 570 m vom Baugrundstück entfernt wohne und daher die geforderte räumliche Nähe nicht gegeben sei, weshalb auf die Einsprache nicht eingetreten werden könne (vgl. act. B.1 Ziff. II.A.2 ff.). Die Kostenauflegung wurde damit begründet, dass dem Beschwerdeführer die Einsprachelegitimation offensichtlich fehle, weshalb sich seine Einsprache als offensichtlich unzulässig im Sinne von Art. 96 Abs. 2 KRG erweise (vgl. act. B.1 Ziff. II.B.7).

3.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe sein Schreiben vom 7. Januar 2025 fälschlicherweise als Einsprache im Sinne von Art. 92 Abs. 2 KRG behandelt und dabei seinen Appell an den Gemeindevorstand betreffend Bauberatung als Antrag aufgefasst. Er habe gar keine Einsprache im rechtlichen Sinne einlegen wollen. Besagtes Schreiben sei nicht als Einsprache betitelt und erwähne mit keinem Wort, dass Einsprache erhoben werden solle. Zudem beschäftige sich der Inhalt des Schreibens vornehmlich mit zwei Fragen des Beschwerdeführers an den Gemeindevorstand betreffend die zukünftige Praxis von ähnlichen Bauvorhaben. Er habe unter diesen Umständen gar nicht in Betracht gezogen, dass seine Ausführungen und sein Appell betreffend Bauberatung als rechtlicher Antrag ausgelegt werden könnten. Aus einer fehlenden Einsprachelegitimation könne nicht automatisch Missbräuchlichkeit angenommen werden, weshalb ihm weder die Kosten noch eine Entschädigungszahlung auferlegt werden können (vgl. Beschwerde vom 9. Mai 2025, act. A.1 Rz. 13, 18). Er habe weder in missbräuchlicher noch schikanöser Art und Weise Einsprache erhoben und dadurch zusätzliche Aufwendungen und Kosten im Baugesuchsverfahren verursachen wollen. Auch habe er nicht erwartet, dass sich die Gemeinde mit seinen Vorbringen im Baugesuchsverfahren auseinandersetze, zumal auch eine Verwaltungsangestellte der Gemeinde sein Schreiben nicht als Einsprache, sondern als einfache Anfrage aufgefasst und auch die Beschwerdegegnerin ursprünglich seine Ansicht geteilt habe (vgl. Replik vom 20. August 2025, act. A. 4 Rz. 35 f.).

3.4. Den von der Gemeinde eingereichten Vorakten ist zu entnehmen, dass die Eingabe des Beschwerdeführers vom 7. Januar 2024 (recte: 2025), die sich gemäss

Betreffzeile auf das Baugesuch 2024-45 und die Ausschreibung vom 27. Dezember 2024 bezog, mit Schreiben der Gemeinde vom 24. Januar 2025 als Einsprache an die Beschwerdegegnerin und Bauherrschaft zur Vernehmlassung weitergeleitet wurde (act. C.1.5). Der Beschwerdeführer erhielt eine Kopie des Schreibens. In ihrer Stellungnahme vom 12. Februar 2025 hielt die Beschwerdegegnerin zur Legitimation einleitend explizit fest, A._____ habe keine eigentliche Einsprache eingereicht, sondern nur einen Appell bezüglich Bauberatung formuliert, weshalb auf die Einsprache schon deshalb nicht einzutreten sei. Er sei zudem nicht zur Einsprache legitimiert, was ihm offensichtlich bewusst sei, behaupte er eine Legitimation nicht einmal (vgl. act. C.1.6 Rz. 6). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren attestieren sowohl die Gemeinde wie auch die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer Erfahrung im Bereich von Einspracheverfahren, weshalb er in Kenntnis der Rechtslage seine Einwände gegen das Bauvorhaben nur in Form eines «Appells» geäußert habe.

3.5. Grundsätzlich ist der Gemeinde kein Vorwurf zu machen, wenn sie in Anbetracht der Rechtsprechung zu den Informations- und Mitwirkungsrechten im Baubewilligungsverfahren (siehe die Ausführungen unter E. 3.1 hiervor) eine Laien-Eingabe, die sich explizit auf ein ausgeschriebenes Baugesuch bezieht, im Zweifelsfall als Einsprache entgegennimmt. Schreibt sie dem Verfasser der Eingabe allerdings Erfahrung in Baueinspracheverfahren zu und qualifiziert deshalb die Eingabe zufolge fehlender Einsprachelegitimation als offensichtlich rechtsmissbräuchlich, kann sie dies sofort feststellen. Ob dem Beschwerdeführer der Einsprachewille gefehlt hat oder ob er sich bewusst war, dass er nicht zur Einsprache legitimiert war, weshalb er seinen Appell nicht als Einsprache betitelt hat, kann vorliegend offenbleiben. So oder anders kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass er mit seiner Eingabe wider Treu und Glauben und offensichtlich rechtsmissbräuchlich gehandelt hat. In seiner Eingabe vom 7. Januar 2025 an den Gemeindevorstand wirft der Beschwerdeführer aufgrund der Ausschreibung des beschwerdegegnerischen Baugesuchs einerseits Fragen im Zusammenhang mit der pendenten Ortsplanung und der dazu vom Gemeindevorstand am 7. August 2024 erlassenen Planungszone auf. Andererseits ersucht er um Auskunft zur Bewilligungspraxis in Bezug auf das Hofstattrecht und Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone (Art. 10 und Art. 25 des geltenden Baugesetzes der Gemeinde Sagogn). Hierbei handelt es sich um Fragen, die die Baubewilligungsbehörde ohnehin im Rahmen der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Amtes wegen zu prüfen hat, genauso wie die Begleitung der Realisierung des Bauvorhabens durch den Bauberater bzw. die Bauberaterin. Somit kann aber nicht gesagt werden, dass der Gemeinde unnötiger

Aufwand und Kosten verursacht wurden. Auch wäre die Gemeinde ohne Zusatzaufwand in der Lage gewesen, die mangelnde Einsprachelegitimation sehr schnell festzustellen und zu entscheiden. Weiter kann dem Beschwerdeführer aufgrund seines beruflichen Hintergrundes als Architekt und damit hypothetischer Situation als künftigem Bauherrn oder Bauherrenvertreter in der Gemeinde Sagogn ein persönliches Interesse an seinen Fragen nicht von vornherein abgesprochen werden. Seine Eingabe hätte – trotz oder gerade wegen der Bezeichnung als Appell – durchaus auch als «einfache Anfrage» an den Gemeindevorstand qualifiziert werden können, zumal er eben nicht rechtlich vertreten war. Damit greift jedoch der Vorwurf der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin, die von der Gemeinde als Einsprache qualifizierte Eingabe des Beschwerdeführers vom 7. Januar 2025 sei offensichtlich unzulässig und dieser habe mutwillig ein Baueinspracheverfahren angezettelt, nicht.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer die Kosten des Einspracheverfahrens sowie eine ausseramtliche Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin und Baugesuchstellerin zu Unrecht auferlegt hat. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen, die Dispositivziffern 2 und 3 des Einspracheentscheides der Gemeinde Sagogn vom 1. April 2025 sind aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung an die Gemeinde zurückzuweisen (Art. 73 Abs. 3 VRG).

5.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr in der Höhe von CHF 2'000.00 sowie den Kanzleiauslagen, der unterliegenden Gemeinde und der Beschwerdegegnerin je hälftig aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 und 2 sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG).

5.1. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG ist die unterliegende Partei in der Regel zu verpflichten, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Gemäss Art. 16a Abs. 2 AnwG (BR 310.100) und Art. 2 Abs. 1 und 2 sowie Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten und als angemessen sowie für die Prozessführung erforderlich zu betrachtenden Aufwand sowie üblichen Stundenansatz ausgeht. Die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers hat trotz Aufforderung keine Kostennote eingereicht. Die Parteientschädigung ist somit ermessensweise festzusetzen. In Anbetracht des Umfangs sowie der Schwierigkeit des Verfahrens erscheint eine

Parteientschädigung in Höhe von pauschal CHF 2'000.00 (inkl. Spesen und MWST)
als angemessen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Dispositivziffern 2 und 3 des Einspracheentscheides der Gemeinde Sagogn vom 1. April 2025 werden aufgehoben. Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten und Parteientschädigung an die Gemeinde Sagogn zurückgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	2'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	243.00
Total	CHF	<u>2'243.00</u>

gehen je hälftig zulasten der Gemeinde Sagogn und der B._____ GmbH.

3. Die Gemeinde Sagogn und die B._____ GmbH haben A._____ je zur Hälfte mit insgesamt CHF 2'000.00 aussergerichtlich zu entschädigen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]