



## Urteil vom 29. Januar 2026

mitgeteilt am 17. Februar 2026

Referenz VR3 25 51

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz  
Schmid Christoffel, Cavegn  
Aktuarin Parolini

Parteien **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführerin

gegen

**Gemeinde Davos**  
**Berglistutz 1, Postfach, 7270 Davos Platz**  
Beschwerdegegnerin

**B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdegegner  
vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Franziska Rhiner

Gegenstand Baubewilligung/Baueinsprache

## Sachverhalt

A. Am 14. November 2022 reichte B.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde Davos ein Baugesuch ein für den Umbau bzw. die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, Davos-Platz, Zone Städtisches Wohnen. Innert der Einsprachefrist erhoben u.a. A.\_\_\_\_\_, die StWEG «D.\_\_\_\_\_» sowie die StWEG «E.\_\_\_\_\_» Einsprache. Im Frühjahr 2024 reichte die Bauherrschaft Pläne für einen redimensionierten Umbau ein (Revisionspläne vom 14. Dezember 2023 und 14. Februar 2024). Die neuen Unterlagen wurden den Einsprechern am 15. März 2024 zur Stellungnahme unterbreitet. In ihren Stellungnahmen hielten die Einsprecher an ihren Einsprachen fest. Mit Baubewilligung und Einspracheentscheid vom 1. April 2025, mitgeteilt am 25. April 2025, wies der Kleine Landrat Davos die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen.

B. A.\_\_\_\_\_ erhob am 23. Mai 2025 (Poststempel) Beschwerde an das Obergericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Sie begründete dies damit, der Entscheid verletze die Wahrung des rechtlichen Gehörs und sei auch inhaltlich falsch.

C. Mit Verfügung vom 26. Mai 2025 verlangte die Instruktionsrichterin einen Kostenvorschuss von CHF 3'000.00, der fristgerecht bezahlt wurde.

D. Die Gemeinde Davos und B.\_\_\_\_\_ beantragten am 18. August 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. A.\_\_\_\_\_ verzichtete mit Eingabe vom 25. August 2025 auf eine Replik und hielt an ihrem Rechtsbegehren fest.

E. Auf Aufforderung des Obergerichts vom 26. August 2025 hin reichte die Gemeinde Davos am 27. August 2025 den Entscheid des Amts für Militär und Zivilschutz vom 27. März 2023 betreffend Befreiung von der Schutzraumbaupflicht ein. A.\_\_\_\_\_ kritisierte mit Eingabe vom 30. August 2025, dass ihr abermals das rechtliche Gehör verweigert worden sei.

## 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 Bau- und Einspracheentscheid vom 1. April 2025 ist weder endgültig noch kann er bei einer

anderen Instanz angefochten werden. Die Beschwerde an das Obergericht ist damit zulässig. Die Beschwerdeführerin ist als Miteigentümerin der Parzelle Nr. Z.2.\_\_\_\_\_, welche der Bauparzelle unmittelbar benachbart ist, zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen form- (Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber hinten E. 4.2).

1.2. Das Obergericht ermittelt den Sachverhalt von Amtes wegen (Art. 11 Abs. 1 VRG) und wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 111 Abs. 1 BGG). Es ist aber trotz Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht verpflichtet, wie eine erstinstanzliche Behörde alle möglicherweise relevanten Rechtsfragen von Amtes wegen aufzugreifen, sondern kann sich grundsätzlich darauf beschränken, sich mit den Argumentationen der Parteien auseinanderzusetzen, falls allfällige weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 141 II 307 E. 6.5). Die Beschwerdeführerin rügt einzig eine fehlende Zeichnungsberechtigung der Bauherrin, die Pflichtschutzplätze, eine gesetzwidrige Aussentreppe auf das Dach, die Unzulässigkeit der Dachterrasse und der Dachaufbaute und im Zusammenhang mit diesen Aspekten eine Gehörsverletzung. Das Gericht sieht keinen Anlass, von Amtes wegen andere Aspekte aufzugreifen, zumal weitere Punkte im Zusammenhang mit dem streitbetroffenen Bauprojekt im parallelen Urteil VR3 25 52 behandelt werden.

2. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, indem die Vorinstanz auf mehrere der von ihr geltend gemachten Punkte nicht eingegangen sei. Aus Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Entscheide zu begründen. Sie muss die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hören, ernsthaft prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (statt vieler: BGE 149 V 156 E. 6.1, 146 II 335 E. 5.1). Es ist im Zusammenhang mit den einzelnen materiellen Punkten zu prüfen, ob der angefochtene Entscheid diesen Anforderungen genügt.

3. Die Beschwerdeführerin macht wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend, Bauherrin für das Projekt sei die F.\_\_\_\_ GmbH. Zeichnungsberechtigt für diese Gesellschaft sei einzig G.\_\_\_\_, nicht aber der Beschwerdegegner. Die Vorinstanz sei nicht auf diesen Einwand eingegangen, was eine Gehörsverletzung darstelle.

3.1. Im angefochtenen Entscheid wird unter Sachverhalt Ziff. 2.2 ausgeführt, die Einsprecherin 3 (A.\_\_\_\_\_) beantrage die Abweisung des Baugesuchs u.a. mit der Begründung, die Bauherrschaft und damit die Verantwortlichkeit bei Schäden an den Nachbargrundstücken sei unklar. Unter Erwägungen Ziff. 3 wird weiter ausgeführt, gemäss Art. 146 Abs. 1 des Baugesetzes der Gemeinde Davos vom 4. März 2001 (BauG) seien zur Einreichung von Baugesuchen die Grundeigentümer sowie die von diesen bevollmächtigten Vertreter oder mit Zustimmung des Grundeigentümers handelnde Bauinteressenten befugt. Baugesuch und Baupublikation wiesen B.\_\_\_\_\_ als Eigentümer der Bauparzelle und Bauherr aus. An ihn sei auch der vorliegende Entscheid adressiert. Der entsprechende Einsprachepunkt sei daher unbegründet. Die von der Einsprecherin befürchteten Schäden an ihrem Grundstück wären privatrechtlich zu regeln über die Haftung des Grundeigentümers, der sich über den Grundbucheintrag identifizieren lasse. Damit wird zwar nicht ausdrücklich auf den von der Beschwerdeführerin bereits in ihrer Einsprache vom 24. März 2023 (act. C.1.1) vorgebrachten Einwand eingegangen, laut Baugesuch sei die F.\_\_\_\_\_ GmbH Bauherrin. Aber es wird klar, dass nach Auffassung der Gemeinde der Beschwerdegegner Bauherr ist. Ebenso wird auf die in der Einsprache vorgebrachte Befürchtung, die Verantwortlichkeit für Beeinträchtigungen ihrer Parzelle sei unklar, eine Antwort gegeben. Diese Angaben erlauben der Beschwerdeführerin, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt.

3.2. In der Sache ergibt sich aus den Akten, dass im Baugesuch vom 8. November 2022 (act. C.1.4) oben auf der Seite als Bauherr «B.\_\_\_\_\_», H.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, genannt wird. Unten auf der Seite steht unter «*Bauherr*» eine unleserliche Unterschrift und ein Stempel «F.\_\_\_\_\_ GmbH, H.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_» (und daneben unter «*Architekt*» ein Stempel «I.\_\_\_\_\_ Architektur» und eine Unterschrift). In der Baupublikation wird als Bauherrschaft B.\_\_\_\_\_ genannt (act. C.2.1). Die meisten anderen Einsprecher haben in ihrer Einsprache als Bauherrschaft ebenfalls B.\_\_\_\_\_ genannt, aber keiner die F.\_\_\_\_\_ GmbH. Im angefochtenen Entscheid ist als «*Gesuchsteller*» B.\_\_\_\_\_ aufgeführt. In der Vernehmlassung der Gemeinde wird ausgeführt, dieser sei auch Eigentümer der Parzelle Nr. Z.1.\_\_\_\_\_, was durch die Grundbuchabfrage bei GeoGR bestätigt wird. Der Beschwerdegegner führt in der Beschwerdeantwort aus, die F.\_\_\_\_\_ GmbH habe als Stellvertreterin des Bauherrn unterzeichnet. Eine entsprechende Vollmacht liegt zwar nicht bei den Akten, doch erscheint diese Darstellung plausibel, zumal die F.\_\_\_\_\_ GmbH an der gleichen Adresse domiziliert ist wie der Beschwerdegegner und gemäss Handelsregistereintrag als statutarischen Zweck die Verwaltung, Finanzierung sowie Vermittlung von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Durchführung

von Immobiliengeschäften aller Art hat. Bei dieser Sachlage kann kein vernünftiger Zweifel daran bestehen, dass der Beschwerdegegner als Eigentümer der Bauparzelle auch der Bauherr ist. Dass in den Baugesuchsunterlagen teilweise der Stempel der F.\_\_\_\_\_ GmbH auftaucht, kann daran nichts ändern. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

4. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei nicht auf ihren Einspruch eingegangen, es seien zehn Pflichtschutzplätze zu erstellen und nicht nur acht. Jedenfalls müsste die Bauherrschaft den Ersatzbeitrag für zehn und nicht nur für acht Plätze bezahlen.

4.1. Die Beschwerdeführerin hatte in ihrer Einsprache vom 24. März 2023 (act. C.1.1) geltend gemacht, für die 13.5 vorgesehenen Zimmer seien acht bis zehn Pflichtschutzplätze zu erstellen. Diese seien zu realisieren und dürften nicht abgegolten werden. Im angefochtenen Entscheid wird unter Erwägung Ziff. 13 ausgeführt, die Bauherrschaft sei durch das Amt für Militär und Zivilschutz mit Entscheid vom 27. März 2023 von der Schutzraumpflicht befreit worden. Damit ist die Vorinstanz auf das Argument eingegangen und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

4.2. Die Gemeinde hat den erwähnten Entscheid des Amtes für Militär und Zivilschutz (act. C.1.7) eingereicht (vorne lit. E). Daraus geht in der Tat die Befreiung von der Schutzraumbaupflicht hervor. Begründet wird sie damit, Um-, An- und Aufbauten seien nicht schutzraumbaupflichtig. In Klammer wird dazu auf Art. 61 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (BZG; SR 520.1) verwiesen. Nach dieser Bestimmung müssen die Eigentümer und Eigentümerinnen von Wohnhäusern bei deren Bau Schutzräume erstellen und ausrüsten, wenn in einer Gemeinde zu wenig Schutzplätze vorhanden sind; müssen sie keine Schutzräume erstellen, so haben sie einen Ersatzbeitrag zu entrichten. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, die Befreiung von der Schutzraumbaupflicht sei unrechtmässig. Hingegen bringt sie vor, der Ersatzbeitrag müsste für zehn und nicht nur für acht Plätze bezahlt werden, und legt eine Ersatzbeitragsberechnung des Amtes für Militär und Zivilschutz vor, wonach der Ersatzbeitrag für acht Schutzplätze berechnet wird (act. B.2). Diese Rüge betrifft nicht die Erstellung der Baute, sondern einzig eine Forderung des Staates gegenüber dem Bauherrn. Diese ist nicht Streitgegenstand und die Beschwerdeführerin wäre auch gar nicht legitimiert zu einer Beschwerde gegen eine solche Verfügung, da sie kein schutzwürdiges Interesse daran hat (Art. 50 VRG). Es ist insoweit auf die Beschwerde nicht einzutreten.

5. Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Aussentreppe auf das Dach würde in den Grenzabstand hineinragen, die Dachterrasse sei nicht zulässig und die Dachrandmauer widerspreche Art. 27 Abs. 3 BauG.

5.1. Das Bauprojekt sieht eine begehbare Dachterrasse vor, die durch eine Aussentreppe auf der Südwestseite vom 2. Obergeschoss her zugänglich ist und mit einer Dachrandmauer von 1.00 Meter Höhe umrundet ist. In der Einsprache vom 24. März 2023 (act. C.1.1) hatte die Beschwerdeführerin geltend gemacht, gemäss Art. 27 Abs. 3 BauG seien nur installationstechnisch bedingte Dachaufbauten zulässig; eine Dachrandmauer sei nicht erforderlich und daher nicht zulässig. Im angefochtenen Entscheid (Erwägungen Ziff. 8) wird ausgeführt, das Baugesetz verbiete die Nutzung eines Flachdaches als Terrasse grundsätzlich nicht, wobei dann allerdings eine Absturzsicherung notwendig sei, die gemäss SIA-Norm mindestens 1.00 Meter hoch sein müsse. Die Absturzsicherung sei daher eine installationstechnisch bedingte Aufbaute im Sinne von Art. 27 Abs. 3 BauG. Immerhin sei die Baubewilligung mit einer Auflage zu versehen, wonach im Zusammenhang mit der Nutzung der Dachterrasse mit Ausnahme dieser Absturzsicherung keine weiteren fest installierten Anlagen und Einrichtungen erlaubt seien. Eine entsprechende Auflage wurde unter Ziff. 2 im Dispositiv der Baubewilligung aufgenommen. Die Gemeinde kam zum Schluss, dass die Erschliessung der Dachterrasse über eine Aussentreppe ab dem 2. OG nicht zu beanstanden sei.

5.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Aussentreppe auf das Dach könne nicht als Vortreppe betrachtet werden, die in den Grenzabstand hineinragen dürfe. Vortreppen seien nur im Erdgeschoss möglich. Überhaupt gebe es in Davos keine einzige begehbare Dachterrasse, ausser es handle sich um ein Attikageschoss. Ein begehbare Dachgeschoss könne aus Witterungs- und Schneeräumungsgründen nicht verantwortet und aus Landschaftsgründen nicht bewilligt werden, so dass sich die gesetzwidrige Aussentreppe erübrige. Jedenfalls sei die Dachrandmauer installationstechnisch nicht erforderlich, da ein Dach nicht begehbar sein müsse, und daher nach Art. 27 Abs. 3 BauG nicht zulässig sei.

5.3. Die Gemeinde bringt vor, gemäss Art. 103 Abs. 2 BauG dürften auskragende Gebäudeteile höchstens 1.5 Meter in den Grenz- und Gebäudeabstand hineinragen. Vortreppen seien (nebst anderen Anlageteilen) nur beispielhaft genannt. Die Aussentreppe sei ein vorkragender Gebäudeteil und halte den Grenzabstand ein. Begehbare Dachterrassen seien in Davos ausserhalb des Attikabereichs wenig verbreitet, aber baugesetzlich nicht ausgeschlossen. Sofern ein Flachdach begehbar ausgestaltet sei, sei aber eine Absturzsicherung zwingend

notwendig und gelte dann als installationstechnisch bedingt im Sinne von Art. 27 Abs. 3 BauG. Der Beschwerdegegner ergänzt, dass die Nutzung des Flachdachs als Dachterrasse keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild habe.

5.4. Nach Art. 24 Abs. 1 BauG sind Bauten und Anlagen architektonisch so zu gestalten, dass sie auf ihre Umgebung Bezug nehmen und sich in das Orts- und Landschaftsbild einordnen. Nach Art. 27 Abs. 1 BauG sind innerhalb des im Generellen Gestaltungsplan abgegrenzten Gebiet (zu dem unbestritten auch die Bauparzelle gehört) grundsätzlich nur Flachdächer zulässig. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Lukarnen müssen sich harmonisch in den Baukörper einfügen (Art. 27 Abs. 2 BauG). Installationstechnisch bedingte Dachaufbauten dürfen die Dachfläche bei Flachdächern um maximal 3 Meter überragen; bei Giebedächern werden die 3 Meter ab Kniestock gemessen (Art. 27 Abs. 3 BauG). Nach Art. 73 Abs. 1 KRG sind Siedlungen, Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht.

5.5. Das Bauprojekt sieht ein Flachdach vor, wie es in Art. 27 Abs. 1 BauG vorgeschrieben ist. Wie die Gemeinde richtig vorbringt, steht nirgends im Baugesetz, dass ein Flachdach nicht begehbar sein dürfe. Unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 73 Abs. 1 KRG; Art. 24 Abs. 1 BauG) spielt es keine Rolle, ob ein Flachdach begehbar ist oder nicht. Wie auch die Beschwerdeführerin vorbringt, gibt es in Davos Liegenschaften, bei denen im Attikageschoss Dachterrassen bestehen. Weshalb im Unterschied dazu eine Dachterrasse auf dem ganzen Flachdach unzulässig sein soll, ist nicht ersichtlich. Ebenso ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Dachterrasse aus Schneeräumungsgründen nicht zulässig sein soll: Nach Art. 47 Abs. 3 BauG hat der Grundeigentümer die notwendigen Massnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu treffen, wenn durch Schneerutsche von Bauten oder Anlagen die öffentliche Sicherheit gefährdet wird. In der Baubewilligung (S. 12 Ziff. 9E) wird dies dahin präzisiert, dass es untersagt ist, Schnee und Eis von Gebäuden und Plätzen auf den öffentlichen Grund abfallen zu lassen. Ob ein Flachdach begehbar ist oder nicht, spielt dafür keine Rolle. Es mag zutreffen, dass eine Dachterrasse in Davos aus Witterungsgründen relativ wenig benützt werden kann, doch ist das kein Grund, um die Terrasse zu verbieten. Ist somit die begehbare Dachterrasse baurechtlich grundsätzlich zulässig, ist auch nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde eine Absturzsicherung, die in engem Zusammenhang mit der Nutzung des Hauses steht (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 10 71 vom 1. März 2011 E. 3b), als

installationstechnisch bedingte Dachaufbaute im Sinne von Art. 27 Abs. 3 BauG beurteilt.

5.6. Bei dieser Ausgangslage ist auch die Aussentreppe, welche der Erschliessung der Dachterrasse dient, nicht hinfällig. Wie die Gemeinde mit Recht vorbringt, kann diese ohne weiteres als auskragender Gebäudeteil im Sinne von Art. 103 Abs. 2 BauG betrachtet werden, so dass sie 1.5 Meter in den Grenzabstand hineinragen kann. Gemäss Plan «*Grundrisse*» ist die Aussentreppe mindestens 3.5 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Unter Berücksichtigung der 1.5 Meter ist somit der Grenzabstand von 5 Metern (Art. 93 BauG) eingehalten.

6. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. vorne E. 4.2). Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird angesichts des geringen Umfangs der Sache gegenüber dem Kostenvorschuss reduziert (Art. 75 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin hat dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners hat eine Kostennote (act. D.12) und eine Leistungsübersicht (act. G.2) eingereicht, worin nebst Auslagen von CHF 23.60 ein Stundenaufwand von 12.15 h mit einem Stundenansatz von CHF 350.00 geltend gemacht wird. Der Stundenaufwand erscheint angesichts der sehr knappen und laienhaften Beschwerde als überhöht. Angemessen erscheinen dem Gericht 8 Stunden. Auch der Stundenansatz ist überhöht und praxisgemäss auf CHF 270.00 zu kürzen. Das ergibt ein Honorar von CHF 2'160.00 zuzüglich Auslagen von CHF 23.60 und MWST von 8.1 % (CHF 176.85), total CHF 2'360.45. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	2'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	264.00
		<hr/>
total	CHF	<u>2'264.00</u>

gehen zulasten von A.\_\_\_\_\_. Der Überschuss von CHF 736.00 wird ihr zurückbezahlt.

3. A.\_\_\_\_\_ hat B.\_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von CHF 2'360.45 zu bezahlen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]