



Urteil vom 21. Mai 2026

mitgeteilt am 29. Mai 2026

Referenz	VR3 25 89
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	Ersatzneubau Wohnhaus

Sachverhalt

A. Mit Baubescheid vom 18. August 2025, mitgeteilt am 19. August 2025, hielt die Geschäftsleitung der Gemeinde Ilanz/Glion betreffend Baugesuch Nr. 2016-0104-18 (Ersatzneubau Wohnhaus auf Parzelle Z.1._____ in Dorfzone; Fraktion B._____) im Dispositiv fest: Auf das vorliegende Baugesuch (vom 5. März 2025) werde nicht eingetreten, da Grundlage desselben der längst ausgeführte Rohbau gemäss Ziff. 1.3 vorstehend bilde (Wortlaut desselben: *"Bis zur Erteilung einer neuen Baubewilligung sind mit Ausnahme der Abbrüche weitere Arbeiten am bestehenden Rohbau unzulässig"*), für den mit Verfügung vom 11. April 2023 (*"Bauentscheid und Rückbauverfügung"*) sowie mit Verwaltungsgerichtsurteil R 23 43 vom 3. April 2024 wegen Verletzung materiellen Baurechts bereits rechtskräftig ein Bauabschlag und eine Rückbauverfügung ergangen seien. Soweit das Baugesuch als Wiedererwägungsgesuch zu verstehen sei, werde darauf mangels Änderung der Sach- und Rechtslage nicht eingetreten. Für das vorliegende Verfahren wurden zulasten der Bauherrschaft (A._____ ist zugleich Eigentümerin der Parzelle Z.1._____) folgende Gebühren erhoben: Für das Baubewilligungs-/Wiedererwägungsverfahren CHF 780.00 sowie für externe Rechtsberatung CHF 3'983.00, Total CHF 4'763.00.

B. Dagegen erhob die Bauherrin und Alleineigentümerin A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 19. September 2025 Beschwerde (Proz.-Nr. VR3 25 89) beim Obergericht des Kantons Graubünden mit den Rechtsbegehren um vollumfängliche Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids vom 18./19. August 2025 und Rückweisung der Sache an die Gemeinde Ilanz/Glion (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) verbunden mit der Aufforderung, das Baugesuchsverfahren fortzuführen und insbesondere umgehend öffentlich auszuschreiben. Verfahrensrechtlich wurde überdies die Zusammenlegung mit dem ebenfalls beim Obergericht hängigen Beschwerdeverfahren VR3 25 23 (betreffend Rückbau Wohnhaus/Vollstreckung) beantragt; unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass alle einschlägigen Baugesuchakten dem Gericht auszuhändigen seien. Zur Zusammenlegung der beiden hängigen Beschwerden wurde angeführt, dass sie zwar nicht absolut deckungsgleich seien, aber in einer Abhängigkeit zueinander stünden. Es würde dadurch eine Konzentration auf ein einziges Verfahren bewirkt. Da der angefochtene Bauentscheid auch die Interessen der Nachbarn tangiere, sei es endlich öffentlich auszuschreiben und aufzulegen. Ausgangspunkt des Verfahrens bilde das Baugesuch 2016 betreffend Umbau eines Einfamilienhauses. Die Bauarbeiten seien dann 2017 begonnen und weitgehend ausgeführt worden. Mit Baueinstellungsverfügung vom 23. August 2021 habe die

Beschwerdegegnerin einen Baustopp verfügt. Der bauliche Zustand des Gebäudes habe sich seither nicht verändert. Die Baupläne 2016 bis 2022 seien unvollständig gewesen, weshalb neue Planungsarbeiten bis Herbst 2024 erfolgt seien. Von Bedeutung seien dazu die exakten Vermessungen durch den offiziellen Nachführungsgeometer der Beschwerdegegnerin sowie die Planungsarbeiten eines Architekten gewesen. Gestützt darauf sei am 5. März 2025 ein formell und materiell neues Baugesuch eingereicht worden. Dieses Gesuch habe folgende Neuerungen enthalten: Erstmals seien korrekt vermasste Pläne zur Verfügung gestanden. Alle oberirdischen Anbauten/Vorbauten in Richtung Süden seien mit dem Ersuchen um vollständigen Abbruch eingereicht worden. Die laut Baubewilligung 2017 bewilligte Aussentreppe sei ins Gebäudeinnere verlegt worden. Die Fensterfronten nach Westen seien den Rahmenvorgaben des Denkmalschutzes angepasst worden. Weiter seien Abklärungen mit dem Tiefbauamt Graubünden betreffend Näherbau zur Kantonsstrasse getroffen und die entsprechenden Formulare dem neuen Baugesuch beigelegt worden. Die Beschwerdeführerin habe alles ihr Zumutbare und Mögliche unternommen, um die Beschwerdegegnerin mit den geforderten Unterlagen und Informationen zu bedienen. Letztere habe aber wiederholt bloss versucht, den vollständigen Abbruch aller Bauten voranzutreiben. Das jüngste Baugesuch vom 5. März 2025 sei ein völlig neues Gesuch und nicht zu vergleichen mit denjenigen aus den Jahren 2016 und 2021. Völlig falsch sei die Feststellung der Beschwerdegegnerin, wonach es beim neuen Baugesuch um eine "*res iudicata*" gehe, da mit Urteil R 23 43 vom 3. April 2024 bereits rechtskräftig ein Bauabschlag und eine Rückbauverfügung erfolgt seien. Die Notwendigkeit einer Dienstbarkeitsvereinbarung mit den Nachbarn ändere daran nichts, weil dies eine zivilrechtliche Angelegenheit sei und nicht das öffentliche Baubewilligungsverfahren betreffe. Für die externe Rechtsberatung sei ein Betrag von CHF 3'983.00 in Rechnung gestellt worden, was viel zu hoch sei und wozu sie sich noch hätte äussern wollen.

Zusammenfassend könne festgehalten werden, dass der angefochtene Entscheid auf Nichteintreten auf das Baugesuch vom 5. März 2025 mitsamt nachfolgenden Belegen unhaltbar und deshalb aufzuheben sei. Die Sache sei in der Folge an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Zugleich sei diese aufzufordern, das neue Baugesuch ordnungsgemäss mit öffentlicher Ausschreibung fortzuführen und danach ebenso korrekt weiter abzuwickeln.

C. Am 25. September 2025 wurde der vom Gericht verlangte Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 von der Beschwerdeführerin innert gesetzter Frist bezahlt.

D. Mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die kostenfällige Abweisung der Beschwerden. Auf das nachträglich gestellte Baugesuch vom 5. März 2025 sei zu Recht nicht eingetreten worden. Gegenstand des neuen Baugesuchs bilde exakt derselbe, unveränderte, schon realisierte Rohbau, dessen materielle Baurechtswidrigkeit und dessen Rückbau mit "*Baubewilligung und Rückbauverfügung*" vom 11. April 2023 und Verwaltungsgerichtsurteil R 23 43 vom 3. April 2024 festgestellt bzw. angeordnet worden sei. Die Beschwerdegegnerin sei auf das Baugesuch 2025 nicht eingetreten, weil der in Rechtskraft erwachsene Bauabschlag und das rechtskräftige Verwaltungsgerichtsurteil R 23 43 diesbezüglich eine "*res iudicata*" darstellten. Bei der Prüfung der Identität des Begehrens/Gesuchs sei nicht der Wortlaut bzw. eine abweichende (neue) Umschreibung, sondern allein der Inhalt massgebend. Inhalt des Baugesuchs vom 5. März, Eingang beim Bauamt am 11. März 2025, bilde aber – abgesehen von unmassgeblichen kleineren Änderungen – derselbe, bereits realisierte Rohbau mit denselben Grenzabstandsverletzungen, welche bereits früher abgehandelt und beurteilt worden seien. Die Voraussetzungen für die Bejahung eines Wiedererwägungsgrunds seien nicht erfüllt und infolgedessen darauf von vornherein nicht einzutreten. Die von der Beschwerdeführerin angeführte Aufzählung für die Annahme eines neuen Baugesuchs seien unbehelflich, da sich die massgebliche Sach- und Rechtslage seit der erwähnten Verfügung vom 11. April 2023 bzw. dem Entscheid vom 3. April 2024 nicht nennenswert verändert habe. Das neue Gesuch sei trotz abweichender Umschreibung vom beurteilten nicht verschieden, da es im früheren Gesuch bereits enthalten gewesen sei. Bezüglich des abzubrechenden Rohbaus könne die Beschwerdeführerin aus dem Hofstattrecht nichts zu ihren Gunsten ableiten. Was die Einräumung einer Dienstbarkeit (Näherbaurecht) angehe, so habe die Beschwerdeführerin trotz Aufforderung dazu keine Zustimmung der Nachbarschaft zur Grenzabstandsunterschreitung beigebracht, weshalb die Beschwerdegegnerin auch diesbezüglich eine Wiedererwägung zufolge geänderter Sachlage zu Recht verneint habe. Ebenfalls sei die Rüge betreffend überhöhte externe Rechtsberatungskosten (CHF 3'983.00) unbegründet, da eine Kurzbegründung des Kostenentscheids genügend sei. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liege nicht vor, da die detaillierte Kostennote im Rahmen des Schriftenwechsels offengelegt worden sei und sich die Beschwerdeführerin somit auch zur Angemessenheit der Kosten äussern können.

Zusammengefasst sei die Beschwerdegegnerin zu Recht auf die Beschwerde im Verfahren VR3 25 89 nicht eingetreten, und zwar wegen materieller Rechtskraft des Bauabschlags aus den Jahren 2023/2024 sowie mangels Wiedererwägungsgrunds.

E. Mit Replik vom 23. Dezember 2025 und Duplik vom 14. Januar 2026 vertieften und ergänzten die Parteien noch einmal ihre gegensätzlichen Standpunkte betreffend Bewilligung des neuen Baugesuchs vom 5. März 2025 bzw. des Vorliegens einer "*res iudicata*" sowie des Fehlens eines gesetzlichen Wiedererwägungsgrunds.

Erwägungen

1.1. Vorliegend findet keine Vereinigung der beiden Verfahren gestützt auf Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) statt, da sich unterschiedliche Rechtsfragen stellen und keine sachdienliche Konzentration der Verfahren durch die Abhandlung in einem einzigen Urteil erreicht werden kann. Die jeweilige Ausgangs- und Rechtslage der hängigen Verfahren VR3 25 23 und VR3 25 89 sind differenziert zu betrachten, da die Anfechtungsobjekte nicht identisch sind und andere Rechtsnormen zur Anwendung gelangen. Das Gericht macht von dieser "*Kann-Vorschrift*" daher keinen Gebrauch. Es wird die Urteile jedoch koordiniert fällen und gleichzeitig an die Parteien versenden; jeweils mit einer eigenständigen Rechtsmittelbelehrung für die Urteilsadressaten.

1.2. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG 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 Bauentscheid vom 18./19. August 2025, worin die Beschwerdegegnerin auf das erneute Baugesuch der Beschwerdeführerin vom 5. März 2025 nicht eintrat, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt deshalb ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde vom 19. September 2025 fällt demzufolge in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts.

1.3. 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 des angefochtenen Entscheids und vom Nichteintretensentscheid auf ihr Baugesuch vom 5. März 2025 nachteilig berührt. Sie hat infolgedessen ein aktuelles schützenswertes Interesse an der Überprüfung, Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids, 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. In materieller Hinsicht ist vorliegend strittig geblieben und zu entscheiden, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht auf das nachträglich erneut gestellte Baugesuch vom 5. März 2025 der Beschwerdeführerin wegen materieller Rechtskraft der Baubewilligung und Rückbauverfügung vom 11. April 2023 sowie der Rechtskraft des gestützt darauf ergangenen Urteils des (ehemaligen) Verwaltungsgerichts R 23 43 vom 3. April 2024 ("*res iudicata*") wie auch (eventualiter) mangels Vorliegens eines Wiedererwägungsgrundes gemäss Art. 24 VRG bzw. eines Widerrufsgrundes nach Art. 25 VRG nicht eingetreten ist. Träfe dies anhand eines Vergleichs zwischen diesen drei Dokumenten zu, müsste die Beschwerde kostenfällig abgewiesen werden.

2.1. Eine abgeurteilte Sache (*res iudicata*) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist (BGE 142 III 210 E. 2, 2.1). Dies trifft zu, falls der Anspruch (der Behörde oder) dem Gericht aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (BGE 139 III 126 E. 3.2.1, 119 II 89 E. 2a, 116 II 738 E. 2a). Bei der Prüfung der Identität der Begehren ist nicht ihr Wortlaut, sondern ihr Inhalt massgebend. Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich lediglich die Bindung an das Dispositiv. Allerdings können zur Feststellung der Tragweite des Dispositivs weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids herangezogen werden. Nach der Praxis des Bundesgerichts bestimmt das Bundesrecht über die materielle Rechtskraft, soweit der zu beurteilende Anspruch auf Bundesrecht beruht. Vorliegend basieren die geltend gemachten Ansprüche (Erhalt der Baubewilligung für das neue Gesuch vom 5. März 2025) auf kantonalem und kommunalem Recht, welches hier daher auch die materielle Rechtskraft bestimmt (BGE 144 I 11 E. 4.2).

2.2. Materielle Rechtskraft bedeutet Massgeblichkeit eines formell rechtskräftigen Urteils in jedem späteren Verfahren unter denselben Parteien. Sie hat eine positive und eine negative Wirkung. In positiver Hinsicht bindet die materielle Rechtskraft das Gericht in einem späteren Prozess an alles, was im Urteilsdispositiv des früheren Prozesses festgestellt wurde. In negativer Hinsicht verbietet die materielle Rechtskraft jedem späteren Gericht, auf eine Sache einzutreten, deren Streitgegenstand mit der rechtskräftig beurteilten Sache identisch ist. Die Verfügung einer Verwaltungsbehörde hingegen entfaltet nicht bzw. nicht in gleichem Umfang wie ein Gerichtsurteil materielle Rechtskraftwirkungen. Sie erwächst zwar nach ungenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist in formelle Rechtskraft und regelt ein Rechtsverhältnis im Prinzip verbindlich. Eine Behörde kann aber ungeachtet dessen

auf eine materiell unrichtige Verfügung zurückkommen, wenn das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts höher zu gewichten ist als jenes an der Wahrung der Rechtssicherheit bzw. des Vertrauensschutzes. Vorbehalten bleibt zudem stets die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die Wiedererwägung von rechtskräftigen Verfügungen zu verlangen (BGE 150 I 195 E. 6.3, 146 I 185 E. 4.1).

2.3. Vorliegend gilt es zunächst festzuhalten, dass die erteilte Baubewilligung aus dem Jahre 2017 zugunsten der Beschwerdeführerin die Renovation eines ziemlich maroden und baufälligen Gebäudes auf Parzelle Z.1._____ betraf (vgl. act. C.8 mit Fotodokumentation Nrn. 1-10). Das damals eingereichte Baugesuch vom 8. November 2016 mit entsprechenden Bauplänen zeigte auf, was im Detail vorgesehen war (vgl. act. B.3 mit Grundrissplänen OG/EG/UG, Schnittplänen A/B sowie Hausansichten der Ost-, Nord- und Südseite). Im Jahre 2019 stellte das Bauamt der Beschwerdegegnerin aber fest, dass ein Totalabbruch des bisherigen Gebäudes erfolgt war (act. C.2 mit Foto S. 3) und die Bauherrin stattdessen neu eine Ersatzbaute erstellte (act. C.4 mit Foto S. 16). Die gesamte Verfahrens- und Prozessgeschichte ist im früheren Urteil des (ehemaligen) Verwaltungsgerichts R 23 43 (act. C.4 S. 1-12) aufgeführt. Mit Baubescheid und Rückbauverfügung vom 11. April 2023 (act. C.3 S. 4 Dispositiv Ziff. 1 und Ziff. 2) erkannte die Beschwerdegegnerin, dass das am 24. September 2021 publizierte Gesuch der Bauherrin für eine Projektänderung Renovation Wohnhaus auf Parzelle Z.1._____ abgelehnt werde und die Bauherrin verpflichtet werde, den baurechtswidrig erstellten Ersatz innert 4 Monaten abzubauen und den rechtmässigen Zustand herzustellen. Die dagegen erhobene Beschwerde vom 17. Mai 2023 wies das Verwaltungsgericht mit Urteil R 23 43 vom 3. April 2024 ab (act. C.4 S. 25 Dispositiv Ziff. 1). Dieses Urteil erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft. Das Gericht hatte sich darin mit den Einwänden der Beschwerdeführerin betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs (E.2.2) sowie vor allem mit den materiellen Baurechtsverletzungen (Missachtung der gesetzlichen Grenzabstände, Gebäudehöhenvorschriften, Nichtbeachtung des Hofstattrechts, Besitzstandrecht im Bereich der Bauzonen, Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Nachbarsproblematik, Zu-/Ausfahrtsbereich zur Kantonsstrasse und der dafür notwendigen Zustimmung des TBA) ausführlich auseinandergesetzt (E. 3.1 bis 4.2.4) und gelangte dabei zur Überzeugung, dass der Bauabschlag und die Rückbauverfügung rechtens und zu schützen seien (E.5). Es kann sich vorliegend deshalb einzig noch die Frage stellen, ob mit dem Baugesuch vom 5. März, Eingang beim Bauamt am 11. März 2025, tatsächlich ein wesentlich und bedeutsam verbessertes Bauvorhaben präsentiert wurde. Wie den

dazu eingereichten Unterlagen und Plänen entnommen werden kann (vgl. neu act. C.8 und B.6 [Schreiben vom 19. Mai 2025 inkl. Anhang bzw. früheres Schreiben vom 15. Oktober 2024 inkl. Anhang] im Vergleich zu alt act. B.3 [bewilligte Pläne], B.4 [Baueinstellungsverfügung], sowie A.2 S. 7, 8, 9 [Abbildungen der festgestellten und nicht bewilligten Projektänderungen]; einschliesslich Urteil Verwaltungsgericht R 23 43 Planskizze S. 17 [abgeänderte Dachform/Giebelhöhe, Grundriss vor Gebäudeabbruch/Aussenkante Rohbau]), sind die baurechtlichen Anpassungen und Veränderungen im erneuten Baugesuch vom 5. März 2025 nur geringfügig erfolgt. Das genauere Zahlenmaterial und die gestalterisch verbesserten Grundriss- und Gebäudepläne mit exakteren Vermessungsangaben sind danach in erster Linie auf die nachgelieferten Daten des Geometers für das Baugrundstück samt angrenzender Nachbargrundstücke und nicht auf eine Änderung des bereits erstellten Rohbaus auf Parzelle Z.1._____ zurückzuführen. Die tatsächlich vorgenommenen Korrekturen sind objektiv kaum von nennenswerter Bedeutung (wie Anpassung Fenstergrösse, Materialauswahl, Abbruch Treppenanlage im Süden), zumal die wesentlich festgestellten Baumängel (Verletzung Grenzabstände, Gebäudehöhenvorschriften und Baukubatur) unverändert geblieben sind und inhaltlich von einem beinahe identischen Neubauprojekt auszugehen ist, wie es bereits zuvor mit Bauabschlag und Rückbauverfügung vom 11. April 2023 (negativ) beurteilt und sodann durch das Gericht im April 2024 bestätigt wurde. Die Beschwerdegegnerin ist daher auf das erneut gestellte Baugesuch vom 5. März 2025 in ihrem Bauentscheid vom 18./19. August 2025 zu Recht nicht eingetreten (act. C.15). Sie war gerade nicht verpflichtet, sich abermals mit einem fast gleichlautenden Baugesuch zu befassen, nachdem sie sich zum bestehenden illegalen Rohbau und dessen grenzverletzenden Grundrissen und dessen erhöhter Volumetrie bereits ausführlich und unmissverständlich geäußert hatte (act. C. 12).

2.4. Es bleibt damit noch die Möglichkeit einer Wiedererwägung des angefochtenen Entscheids vom 18./19. August 2025 durch die Beschwerdegegnerin zu prüfen. Nach Art. 24 VRG kann eine Partei die Verwaltungsbehörde um Wiedererwägung einer Verfügung ersuchen (Abs. 1). Die Verwaltungsbehörde ist zur Wiedererwägung ihres Entscheids nur verpflichtet, wenn Gründe für einen Widerruf glaubhaft gemacht werden (Abs. 2). Gemäss Art. 25 VRG kann die Verwaltungsbehörde einen rechtskräftigen Entscheid von Amtes wegen oder auf Gesuch hin ändern oder aufheben, wenn sich die Sach- oder Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert hat (Abs. 1 lit. a) und nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen dem Widerruf entgegenstehen (Abs. 1 lit. b). Die genannten zwei Voraussetzungen

müssen also kumulativ erfüllt sein, um den zumindest (formell) rechtskräftigen Entscheid der Beschwerdegegnerin widerrufen zu können. Vorliegend ist weder die eine (lit. a) noch die andere (lit. b) Voraussetzung erfüllt, um eine Wiedererwägung gemäss Art. 24 und 25 VRG bejahen zu können. Einerseits hat sich die fallrelevante Sach- und Rechtslage zwischen dem Entscheid vom 18./19. August 2025 und dem Bauabschlags-/Rückbauentscheid vom 11. April 2023 nicht wesentlich geändert und andererseits würden einem Widerruf des Entscheids vom 18./19. August 2025 überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen, da die Wahrung und Befolgung des materiellen Baurechts für alle Rechtsunterworfenen von eminent hohem Allgemeininteresse ist sowie auch die kommunalen Baubehörden nicht ohne Not immer wieder mit denselben Baugesuchen und Rechtsfragen bemüht werden sollten. Eine effiziente und nicht unnötig belastete Verwaltung ist zum Wohle aller.

2.5. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin sowohl korrekt als auch verhältnismässig handelte, als sie auf das erneute Baugesuch vom 5. März 2025 – infolge materieller Rechtskraft der zwei rechtsverbindlichen Entscheide vom 11. April 2023 (Erstinstanz) und 3. April 2024 (Zweitinstanz/Gericht) in derselben Angelegenheit zwischen denselben Parteien – nicht eintrat; zumal auch die Voraussetzungen für eine Wiedererwägung des kritisierten Entscheids vom 18./19. August 2025 fehlten. Für das streitberufene Gericht bedeutet dies, dass die Beschwerde abzuweisen ist.

3. Was die Bemessung der Gebühren betrifft, ist im Allgemeinen festzuhalten, dass die Baubewilligungsgebühren und Gebühren in baupolizeilichen Verfahren als (kostenabhängige) Verwaltungsgebühren dem Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip unterliegen (vgl. WIEDERKEHR, Kausalabgaben 2024, S. 59). Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gesamtbetrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig überschreiten darf (BGE 149 I 305 E. 3.2 m.w.H.). Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV) für den Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt (vgl. dazu ausführlich: Urteil des Obergerichts VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6, 6.1-6.2).

3.1. Vorliegend stehen die erhobenen Verfahrenskosten im angefochtenen Bauentscheid vom 18./19. August 2025 in der Höhe von total CHF 4'763.00 (aufgeteilt in: Baubewilligungs-/Wiedererwägungsentscheid CHF 780.00; externe

Rechtsberatung CHF 3'983.00) zur Diskussion und Entscheidung (act. C.15 S. 11, Ziff. 3 Dispositiv).

3.2. 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 und 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; sog. Verursacherprinzip). 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. Für Projektänderungen werden mind. CHF 300.00 erhoben, für abgelehnte Baugesuche 2/3 der Gebühr für Neubauten, Wiederaufbauten, Umbauten, Erweiterungen [2 bis 3 Promille der Baukosten], mind. CHF 300.00). Die erhobene Gebühr von CHF 780.00 liegt damit noch in einem vernünftigen und vertretbaren Rahmen über der fixierten Mindestgebühr.

3.3. Was die Auferlegung der Kosten für die externe Rechtsberatung über total CHF 3'983.30 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 13.25 Std. à CHF 270.00/Std. [CHF 3'577.50] plus 3 % Spesen [CHF 107.35] sowie 8.1 % MWST [CHF 298.45]) 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 Honorarnote bzw. der Zusammenstellung in der Vernehmlassung des aktuellen Rechtsvertreters (act. A.2 S. 21) 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-/Zeitaufwand benötigte, um die Streitangelegenheit sorgfältig zu behandeln und die für die Beschwerdegegnerin nicht alltäglichen, zahlreichen Rechtsfragen auftragsgemäss abzuklären. Der geltend gemachte Aufwand ist angemessen und der verrechnete 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 Honorarnote ist infolgedessen rechtmässig und die Auferlegung der Kosten an die Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden. Im angefochtenen Entscheid wurde ein um 30 Rappen tieferer Betrag verrechnet, also CHF 3'983.00 (act. B.1 Ziff. 3 S. 11).

4. Es ist damit noch 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 umfangreichen Akten 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	296.00
Total	CHF	3'296.00

gehen zulasten von A._____ und werden mit dem bereits geleisteten Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 verrechnet. Der Restbetrag in Höhe von CHF 204.00 wird zurückerstattet.

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