



Urteil vom 26. Mai 2026

mitgeteilt am 27. Mai 2026

Referenz	VR3 25 91
Instanz	Dritte verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Seiler, Vorsitz Audétat und Schmid Christoffel Parolini, Aktuarin
Parteien	A._____ GmbH Beschwerdeführerin vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Matthias Kuster gegen Gemeinde Silvaplana Beschwerdegegnerin vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Martina Bänziger B._____ Beigeladene C._____ Beigeladener D._____ Beigeladene E._____ Beigeladener

Gegenstand	Bau- und Einspracheentscheid (Neubau Einstellhalle und Waschanlage)
------------	---

Sachverhalt

A. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 29. Mai 2019 erteilte die Gemeinde Silvaplana der A._____ GmbH die Baubewilligung Nr. 2018-J1._____ für das Bauvorhaben «*Neubau Einstellhalle und Waschanlage im Erdgeschoss, Gewerberäume im 1. und 2. OG, 5 1/2-Zimmerwohnung Dachwohnung*» auf Parzelle Nr. Z1._____, Silvaplana. Nachdem die Bauherrschaft mit dem Bau begonnen hatte, gab es Bedenken hinsichtlich der Einhaltung der Sicherheitsvorgaben auf der Baustelle. Gestützt auf eine Expertise der F._____ AG vom 14. September 2021 erliess die Gemeinde mit Verfügung vom 30. September 2021 einen sofortigen Baustopp, der mit den fehlenden Sicherheitsmassnahmen begründet wurde. Nachdem die Bauherrschaft die Bauarbeiten trotzdem fortgesetzt hatte, wurde mit Verfügung vom 24. August 2022 die Missachtung des Baustopps festgestellt, der Baustopp bestätigt und festgehalten, dass die Baubewilligung am 1. Oktober 2022 erlöschen werde. Mit Verfügung vom 21. November 2022 stellte die Gemeinde unter anderem gestützt auf Art. 91 Abs. 2 KRG (BR 801.100) das Erlöschen der am 29. Mai 2019 erteilten Baubewilligung fest und bestätigte erneut den Baustopp. Die Gemeinde erwog, die Bauherrschaft gestützt auf Art. 91 Abs. 3 KRG zu verpflichten, das bereits Gebaute zu entfernen, und setzte der Bauherrschaft Frist, um dazu Stellung zu nehmen.

B. Nach weiteren Korrespondenzen und Verhandlungen reichte die Bauherrschaft am 18. August 2023 ein neues Baugesuch ein (Nr. 2023-J2._____). Mit Verfügung vom 2. Oktober 2023 stellte die Gemeinde unter anderem fest, dass die der A._____ GmbH am 29. Mai 2019 erteilte Baubewilligung erloschen sei und dass das am 18. August 2023 neu eingereichte Baugesuch im Zuge des Wiederherstellungsverfahrens entgegengenommen werde. Vor der Bauabnahme dürfe das Gebäude nicht benutzt werden. Nach mehrmaliger Fristansetzung zur Nachreichung fehlender Unterlagen wurde das Baugesuch vom 12. Dezember 2024 bis 2. Januar 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist erhoben D._____ und E._____, die StWEG G._____, sowie B._____ und C._____ und acht Mitunterzeichnende Einsprache. Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 20. August 2025 wies der Gemeindevorstand die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte die Baubewilligung mit zahlreichen Nebenbestimmungen. Unter anderem wurde als Ziff. 11 der Nebenbestimmungen angeordnet:

Freiräumung des Baugrundstücks: Vor Baubeginn ist die gesamte Bauparzelle - einschliesslich der bereits errichteten Einstellhallen im Erd- und Untergeschoss - von sämtlichen Fahrzeugen, Materialien, Gerätschaften und Ersatzteilen aller Art, die nicht unmittelbar für die Fertigstellung des Bauwerks erforderlich sind, zu räumen. Die Freimachung ist der Baubehörde entsprechend anzuzeigen.

Ferner wurde in Ziff. 22 eine Baubewilligungsgebühr von CHF 27'952.15 festgesetzt, die u.a. Kosten für externe Rechtsberatung im Betrag von CHF 18'270.95 umfasst.

C. Die A._____ GmbH (nachfolgend: Beschwerdeführerin) erhob am 22. September 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, die Dispositivziffer 11 der Baubewilligung sei aufzuheben. Ferner seien die verfügbaren Kosten für die externe Rechtsberatung auf maximal CHF 9'000.00 zu reduzieren. Zudem beantragte sie in Bezug auf die angefochtenen Dispositivziffern die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

D. Die Gemeinde Silvaplana (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragte am 6. Oktober 2025, das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung betreffend Dispositivziffer 11 sei abzuweisen, während sie gegen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung betreffend die Kostenaufgabe keine Einwände erhob. Mit Verfügung vom 10. Oktober 2025 erteilte die Instruktionsrichterin der Beschwerde die aufschiebende Wirkung in Bezug auf die Auferlegung der Kosten für die externe Rechtsberatung, nicht aber in Bezug auf die Auflage gemäss Dispositivziffer 11.

E. In der Sache beantragte die Beschwerdegegnerin mit Vernehmlassung vom 6. November 2025 die Abweisung der Beschwerde. Die mit Verfügung vom 24. September 2025 beigeladenen B._____ und C._____ sowie E._____ und D._____ liessen sich innert der angesetzten Frist nicht vernehmen.

F. Mit Vernehmlassung (recte: Replik) vom 1. Dezember 2025 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin beantragte mit Duplik vom 27. Januar 2026, die Beschwerde gegen die Kostenaufgabe sei im Umfang von CHF 1'005.95 bzw. maximal CHF 1'638.53 gutzuheissen. Im Übrigen sei die Beschwerde abzuweisen.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht des Kantons Graubünden 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 20. August 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 Baugesuchstellerin, deren Baugesuch mit sie belastenden Nebenbestimmungen bewilligt wurde, zur Anfechtung dieser Nebenbestimmungen legitimiert (vgl. Art. 50 VRG). Auf die form-

(Art. 38 VRG) und fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Dispositivziffer 11.

2.1. Im angefochtenen Entscheid wird unter Ziff. II.A.4 die Befürchtung einiger Einsprecher wiedergegeben, dass das Baugrundstück komplett durch verschiedene Fahrzeuge, die teilweise nicht mehr fahrbar seien, zugestellt sei und die für den Bau benötigten Fahrzeuge auf privaten benachbarten Parkplätzen abgestellt würden und auch die Sicht der Ausfahrt beschränkt werde. Dazu wird erwogen (Rz. 24):

Grundsätzlich sind sämtliche im Zusammenhang mit der Baustelle benötigten Fahrzeuge auf dem Baugrundstück selbst abzustellen. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, hierfür den erforderlichen Platz bereitzustellen und gegebenenfalls dort abgestellte Fahrzeuge, welche das Abstellen der für den Bau notwendigen Fahrzeuge einschränken, zu entfernen. Aufgrund der Vorgeschichte rechtfertigt es sich, die Freiräumung des Grundstücks vor Baubeginn im Rahmen einer Auflage im Sinn von Art. 90 Abs. 1 KRG vorzusehen.

Mit dieser Begründung wurde die streitige Ziff. 11 der Nebenbestimmungen verfügt.

2.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie möchte den geplanten Bau u.a. deswegen realisieren, weil sie auf eine Einstellhalle für ihre Fahrzeuge und Materialien angewiesen sei. Sie verfüge nicht über den Platz, die Fahrzeuge und das Material anderweitig einzustellen. Eine Ersatzlösung in angemessener räumlicher Distanz zu finden, sei nahezu unmöglich. Sie habe daher die Fahrzeuge und einiges Material auf der Bauparzelle deponiert. Es bestehe keine gesetzliche Grundlage, um von ihr die Entfernung der Fahrzeuge und des Materials von der Bauparzelle zu verlangen. Zudem wäre eine unrechtmässige Nutzung der Parzelle in einer separaten Verfügung festzuhalten und nicht mit der vorliegenden Baubewilligung zu verknüpfen.

2.3. Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die Beschwerdeführerin habe trotz den mehrmals angeordneten Baustopps und ohne Umsetzung der geforderten Sicherheitsmassnahmen die Bauarbeiten weitergeführt. Bereits mit der unangefochten rechtskräftig gewordenen Verfügung vom 2. Oktober 2023 sei angeordnet worden, das Gebäude dürfe vor der Bauabnahme nicht genutzt werden. Mit der Erteilung der neuen Baubewilligung sei der Bauherrin die Gelegenheit eingeräumt worden, das begonnene Bauvorhaben unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu vollenden, anstatt gestützt auf Art. 91 Abs. 3 KRG den Abbruch und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands anzuordnen. Die neue Bewilligung sei daher nicht Ausdruck eines üblichen, planmässig verlaufenden Baubewilligungsverfahrens, sondern Teil einer Massnahme zur Wiederherstellung

des rechtmässigen Zustands. Aufgrund der ausserordentlichen Ausgangslage sei durch geeignete Auflagen sicherzustellen, dass sich die bisherigen Missstände nicht wiederholten. Aktuell sei das Grundstück derart überstellt, dass weder eine sichere Zu- und Ausfahrt für Baufahrzeuge noch die Einrichtung der notwendigen Baustelleninstallationen möglich sei. Ohne vorgängige Räumung seien Lagerflächen, Stellplätze für Maschinen und Fahrzeuge oder das Aufstellen des Fassadengerüsts inkl. Absturzsicherung und Abschränkungen nicht möglich. Die streitige Auflage solle sicherstellen, dass das Bauvorhaben unter Einhaltung der sicherheitsrechtlichen Vorgaben durchgeführt werde. Angesichts der schwerwiegenden Verstösse der Bauherrin gegen grundlegende Sicherheitsvorschriften während der ersten Bauphase könne im vorliegenden Fall nicht davon ausgegangen werden, dass ein allfälliges Baustellenkonzept auch tatsächlich umgesetzt würde, zumal die Bauherrin das Grundstück weiterhin als Hauptlagerplatz / Hauptumschlagsplatz für ihren Betrieb nutze. Mit ihrer Argumentation bestätige die Bauherrin selbst, dass sie weder willens noch in der Lage sei, das Grundstück so zu räumen, dass eine ordnungsgemässe Erschliessung der Baustelle sowie die sachgerechte Einrichtung der notwendigen Installationen möglich wäre. Das bisherige Verhalten der Beschwerdeführerin und ihre eigenen Ausführungen legten vielmehr nahe, dass sie die Nutzung des Baugrundstücks als Lager- und Parkfläche priorisieren werde zulasten einer geordneten Baustellenorganisation bzw. einer gesetzeskonformen Umsetzung des Bauvorhabens. Gesetzliche Grundlage seien die Art. 72 Abs. 1 und 2, Art. 79 Abs. 1 und 4, Art. 89 sowie Art. 90 Abs. 1 KRG. Die angeordnete Auflage, das Baugrundstück vor Baubeginn zu räumen, sei geeignet, die damit verfolgten Ziele zu erreichen. Mit der Räumung werde der notwendige Platz für eine geordnete und sichere Baustellenerschliessung geschaffen und verhindert, dass durch enge Platzverhältnisse unübersichtliche oder improvisierte Baustellenverhältnisse entstünden oder auf benachbarte Grundstücke oder die unmittelbar angrenzenden Strassen ausgewichen werden müsse. Die angeordnete Auflage sei auch erforderlich. Das werde bestätigt dadurch, dass die Beschwerdeführerin am 3. Oktober 2025 ohne Einreichung eines Baustellenprogramms und ohne Räumung des Grundstücks vor Baubeginn mit dem Aufbau eines Fassadengerüsts begonnen habe, wobei sie auch den Strassenraum ohne Bewilligung und ohne jegliche Sicherheitsmassnahmen zur Lagerung von Gerüstmaterial verwendet habe. Die Bauherrin bringe im Rahmen ihrer Beschwerde selbst vor, dass sie über keine geeigneten Ausweichstandorte zur Zwischenlagerung der auf dem Baugrundstück befindlichen Fahrzeuge, Maschinen und Materialien verfüge. Damit bestätige sie indirekt, dass sie weder willens noch in der Lage sei, das Grundstück so freizuhalten, dass eine geordnete und sichere Baustellenerschliessung überhaupt

möglich wäre. Die Vorbringen der Bauherrin im Rahmen der Beschwerde, die jüngsten Vorfälle ebenso wie die bereits in der ersten Bauphase festgestellten Verstösse gegen elementarste Sicherheitsvorschriften belegten, dass mildere Massnahmen nicht ausreichten, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 72, 79 und 89 KRG sicherzustellen. Die Pflicht zur Räumung des Grundstücks sei auch verhältnismässig. Zwar möge mit der Auflage ein gewisser organisatorischer und gegebenenfalls auch finanzieller Aufwand für die Bauherrin verbunden sein. Für jede andere Bauherrschaft sei es allerdings eine Selbstverständlichkeit, auf dem Baugrundstück vor Baubeginn einen Zustand zu schaffen, der die Baustellenerschliessung, die Einrichtung der notwendigen Installationen sowie einen sicheren und gesetzeskonformen Bauablauf ermögliche. Angesichts des mit der Auflage verfolgten öffentlichen und privaten Interesses sei dieser Aufwand als zumutbar zu qualifizieren.

2.4. In der Replik bringt die Beschwerdeführerin vor, in Anbetracht dessen, dass der Abstand des Gebäudes zur H._____ rund vier Meter betrage und der Vorplatz nach Norden hin allein eine Länge von rund 15 Metern bei einer mittleren Breite von rund 8 Metern aufweise, sei mehr als genügend Platz vorhanden, um einige der Fahrzeuge, die gegenwärtig dort abgestellt seien, auf dem Platz zu belassen, ohne dass die Bauarbeiten in irgendeiner Form beeinträchtigt würden. Die von der Beschwerdegegnerin genannten gesetzlichen Grundlagen seien nicht einschlägig. Nicht zu beanstanden sei, dass die Gemeinde verlange, dass das Baugrundstück dergestalt von Material befreit sein müsse, dass die Sicherheit nicht gefährdet und dass kein fremdes Land für die Arbeiten beansprucht werden müsse. Unzutreffend sei aber, dass die Auflage notwendig sei, um diese Voraussetzungen zu schaffen. Das Baugrundstück sei sehr gross und es verbleibe genügend Raum, um einige Gerätschaften und Fahrzeuge ohne jegliche Beeinträchtigung des Baugrundes abzustellen. Im Vergleich zu anderen Baustellen seien die Platzverhältnisse geradezu luxuriös. Die Massnahme sei nicht erforderlich, um das Ziel der Baustellensicherheit zu erreichen. Indem die Gemeinde verlange, das komplette, riesige Grundstück zu räumen, um danach genügend Platz für die Baustelleninstallation zu haben, die allenfalls 20 Prozent der zur Verfügung stehenden Fläche benötige, schiesse sie weit über das Ziel hinaus. Auch sei die Auflage nicht zumutbar. Mit der Entfernung sämtlicher Gerätschaften vom Baugrundstück sei ein grosser Aufwand verbunden. Mangels anderer Abstellmöglichkeiten und mangels der Möglichkeit, die Einstellhalle (die gemäss Bericht der I._____ AG statisch absolut unbedenklich und zufolge ihrer Ausgestaltung in Betonbauweise auch nicht brandgefährlich sei) zu benutzen, müsste sich die Bauherrschaft einiger Fahrzeuge und Materialien entledigen. Die

kurze dafür zur Verfügung stehende Zeit lasse nicht auf marktgerechte Erlöse hoffen. Die Bauherrschaft würde finanziell enorm unter der Auflage leiden. Sie benötige viele der Gerätschaften, um ihrem eigentlichen Zweck nachzugehen. Sie erbringe Transportleistungen, Schneeräumungsarbeiten und andere damit verwandte Arbeiten, bei denen oft schweres Gerät benötigt werde. Insofern sei sie darauf angewiesen, dass ihr die Maschinen und Gerätschaften zur Verfügung stünden. Anstatt der vorgesehenen, äusserst weitreichenden Massnahme wären mildere Mittel vorhanden, um die Baustellensicherheit zu gewährleisten: Es könnte beispielsweise planmässig ausgeschieden werden, welche Bereiche nicht benutzt werden dürfen, um die Baustellensicherheit zu gewährleisten. Zudem wäre es möglich, die Einstellhalle, die statisch einwandfrei und genügend gross sei, für die Parkierung grösserer Gerätschaften freizugeben.

2.5. In der Duplik bringt die Beschwerdegegnerin vor, 20 % des nicht überbauten Teils des Grundstücks würden nicht ausreichen für die Baustelleinstallation, die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Fahrzeugen. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin verdeutlichten, dass sie die Anforderungen an eine Baustelle verkenne, womit sie die Befürchtung bestätige, dass sie ohne Räumung des Grundstücks den verbleibenden Freiraum faktisch weiterhin überwiegend betrieblich anstatt für ein sicheres und geordnetes Bauen nutzen würde.

2.6. Nach Art. 79 KRG haben Bauten und Anlagen den gesundheits-, feuer- und gewerbepolizeilichen Bestimmungen sowie den Vorschriften der Arbeits-, Energie-, Gewässerschutz- und Umweltschutzgesetzgebung zu entsprechen (Abs. 1). Sie haben den anerkannten Regeln der Baukunde zu genügen und dürfen weder bei der Erstellung noch durch ihren Bestand und ihre Nutzung Personen, Tiere und Sachen gefährden (Abs. 2). Gefährdet eine Baute oder Anlage Menschen oder Tiere, oder werden Menschen oder Tiere durch die Benützung gefährdeter Bauten oder Anlagen einer unmittelbaren Gefahr ausgesetzt, verpflichtet die kommunale Baubehörde die Eigentümerin oder den Eigentümer zu den notwendigen Massnahmen (Abs. 4). Wie aus Art. 79 Abs. 2 KRG klar hervorgeht, gelten diese Anforderungen auch während der Bauphase. Sodann sind nach Art. 94 Abs. 1 KRG materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen.

2.7. Angesichts der aktenkundigen Zustände auf der Bauparzelle ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin davon ausgeht, die Freiräumung des Grundstücks sei erforderlich, um die Bauarbeiten korrekt und ohne Beeinträchtigung der benachbarten öffentlichen und privaten Grundstücke

durchzuführen. Wie sich aus den Akten ergibt, ist die Baute im Rohbau praktisch fertig erstellt. Die ursprünglich grosse Parzelle ist daher nur noch zu einem kleinen Teil frei (vgl. Abb. 1 in der Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung, act. A.2 S. 4). Sind diese Bereiche so belegt, wie dies auf der von der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotodokumentation (act. C.37) ersichtlich ist und von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird, ist offenkundig, dass für Baustelleinstallationen und die Lagerung der für den Bau notwendigen Fahrzeuge und Materialien kein Platz mehr bleibt. Die Beschwerdeführerin bestreitet auch in der Replik nicht die Darstellung der Beschwerdegegnerin in der Vernehmlassung (act. A.3 Rz. 46 sowie Fotodokumentation act. C.38), wonach am 3. Oktober 2025 für die Lagerung von Gerüstmaterial der benachbarte Strassenraum ohne Bewilligung beansprucht wurde. Dadurch entsteht eine Gefährdung der Strassenbenützer. Die Auflage, die Bauparzelle freizuräumen, ist zur Sicherstellung einer geordneten Bauvollendung geeignet und auch notwendig. Sie ist auch ohne weiteres zumutbar: Jeder Bauherr muss dafür sorgen, dass auf seiner Bauparzelle die für den Bau notwendigen Materialien und Geräte sicher und geordnet gelagert werden können. Er kann sich dieser Pflicht nicht entziehen, indem er geltend macht, er benötige die Parzelle für andere Zwecke. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt im Grundsatz abzuweisen.

2.8. Hingegen ergibt sich aus den Vorbringen der Beschwerdegegnerin nicht, weshalb auch die Einstellhallen im Erd- und Untergeschoss geräumt werden sollen. Die streitige Baute ist im Rohbau fast vollständig fertiggestellt, insbesondere auch die Einstellhallen (vgl. bereits Protokoll der Baustellenbegehung vom 29. November 2023 samt Fotodokumentation, act. C.10 und C.11). Das reduziert per se schon den Raumbedarf für die Bauausführung. Nach Darstellung der Beschwerdegegnerin (Vernehmlassung Rz. 33) steht östlich und südlich der Baute neben dem Fassadengerüst samt Absturzsicherung kein Raum zur Verfügung bspw. für die Platzierung eines Baukrans, von Baumaschinen oder Baustellenfahrzeugen. Im Bereich westlich der Baute verbleibe allenfalls ein schmaler Streifen zur Lagerung von Baumaterial etc. Somit stehe für die Baustelleninstallation sowie das Abstellen von Fahrzeugen hauptsächlich der nördliche Vorplatz zur Verfügung, der deswegen frei sein müsse. Die Beschwerdegegnerin argumentiert also damit, dass für die korrekte Bauvollendung die Bereiche rund um die Baute freigeräumt sein müssen. Hingegen bringt die Beschwerdegegnerin nicht vor, dass auch die Einstellhallen benutzt werden müssten für die Baustelleinstallationen. Für einige Installationen wie Baukrane, Fassadengerüste u.dgl. fällt eine Benützung der Einstellhallen von vornherein nicht in Betracht. Insgesamt ergeben sich weder aus den Vorbringen der

Beschwerdegegnerin noch aus den Akten Hinweise, dass die in den Einstellhallen abgestellten Fahrzeuge und Materialien die Bauvollendung beeinträchtigen würden.

2.9. Dass auch die Einstellhallen geräumt werden müssen, begründet die Beschwerdegegnerin ausschliesslich damit, das Nutzungsverbot sei bereits mit der unangefochten in Rechtskraft erwachsenen Verfügung vom 2. Oktober 2023 (act. C.8) ausgesprochen worden (Vernehmlassung Rz. 24). Mit dieser Verfügung wurde primär festgestellt, dass die am 29. Mai 2019 erteilte Baubewilligung erloschen sei. Das zugleich angeordnete Nutzungsverbot ist Ausdruck davon, dass eine Baute, für welche keine Baubewilligung vorliegt, grundsätzlich nicht genutzt werden darf. Vorliegend kam hinzu, dass sicherheitspolizeiliche Bedenken bestanden. Dasselbe gilt auch für die Verfügung vom 22. Januar 2024 (act. C.16), mit welcher angeordnet wurde, das noch nicht fertig gestellte Gebäude sei vollumfänglich zu räumen. Inzwischen haben sich aber die Umstände rechtserheblich geändert, so dass sich eine Wiedererwägung dieser Verfügungen rechtfertigt: Für die Einstellhallen liegt mittlerweile eine Baubewilligung vor. Diese ist zwar von Drittparteien angefochten (vgl. Verfahren VR3 25 92), wobei sich das Rechtsbegehren in jener Beschwerde nicht gegen die Einstellhallen richtet. Diese sind somit nicht streitgegenständlich und damit rechtskräftig bewilligt. Zwar ist die Bauabnahme noch nicht erfolgt. Für die Beurteilung der Gesamtsituation ist aber zu beachten: Mit der Baubewilligung vom 29. Mai 2019 wurde die Erstellung der Einstellhallen bewilligt. Diese wurden in der Folge somit legal errichtet. Die Sicherheitsbedenken, welche zum Baustopp und zu den weiteren Interventionen der Behörde führten, betrafen nicht die Konstruktion der Einstellhallen, wie aus der Expertise Baustellensicherheit der F._____ AG vom 7. September 2021 (act. C.2) hervorgeht, abgesehen von den die ganze Baustelle betreffenden fehlenden Hinweistafeln auf das Betretungsverbot, die persönliche Schutzausrüstung und die fehlende Absturzsicherung im Bereich der Garagenzufahrt. Auch die in den nachfolgenden Verfügungen der Gemeinde beanstandeten Sicherheitsmängel betrafen nicht spezifisch die Einstellhallen. Das mit Verfügungen vom 21. November 2022 (act. C.5) und 2. Oktober 2023 (act. C.8) festgestellte Erlöschen der Baubewilligung war nicht auf Mängel der Einstellhalle zurückzuführen, sondern auf den Ablauf der Fristen gemäss Art. 91 Abs. 2 KRG. In der Zustandsbeurteilung Statik der I._____ AG vom 8. November 2024 (act. C.35) werden keinerlei Einwände betreffend die Statik der Einstellhallen erhoben. Insgesamt ist damit festzuhalten, dass keine Bedenken gegen die materiellrechtliche Rechtmässigkeit der Einstellhallen vorliegen. Es gibt daher keinen Grund, ihre Nutzung zwecks Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustands zu verbieten. Nachdem diese auch für die Lagerung der Baustelleninstallation nicht benötigt werden (vorne

E. 2.8), besteht keine Notwendigkeit, die Freiräumung der Einstellhallen bis zur Bauvollendung anzuordnen. Die Beschwerde ist insoweit teilweise gutzuheissen und in Dispositiv-Ziff. 11 der Ausdruck «*einschliesslich*» zu ersetzen durch «*mit Ausnahme*».

3. Streitig ist weiter die Auferlegung der Kosten für die externe Rechtsberatung.

3.1. Im angefochtenen Entscheid wird die Kostenaufgabe damit begründet, in Anbetracht der rechtlich nicht einfach gelagerten Einsprachen habe sich die Gemeinde veranlasst gesehen, eine externe Rechtsberatung beizuziehen, deren Honorar eine nicht angegebene Anzahl Stunden à CHF 270.00 betrage. Die Kosten dürften den Einsprechern nur bei missbräuchlicher Einspracheerhebung überbunden werden, was hier nicht der Fall sei. Die Kosten seien daher durch die Bauherrschaft zu tragen. Auf Anfrage der Beschwerdeführerin hin reichte die Beschwerdegegnerin zwei Kostenzusammenstellungen der beigezogenen Rechtsanwältin ein, von denen die eine (act. B.7) einen Aufwand von 22.45 Stunden bzw. CHF 6'749.00 auswies, die andere (act. B.8) eine Aufstellung einzelner Aufwände ohne Gesamtsumme.

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt vor, für die vorangegangenen Verfügungen habe die Gemeinde bereits Gebühren von insgesamt mehr als CHF 11'000.00 verlangt. Diese Gebühren könnten nicht noch einmal für die Baubewilligung erhoben werden. Aus dem zweiten Teil der Stundenabrechnung gehe hervor, dass einige der geltend gemachten Leistungen keinen Zusammenhang mit der angefochtenen Verfügung aufwiesen. Auch in einer Gesamtschau seien die Kosten von CHF 18'270.00 für die externe Rechtsberatung ausserordentlich hoch und seien auf ein angemessenes Mass zu reduzieren.

3.3. Die Beschwerdegegnerin bringt in der Vernehmlassung vor, es handle sich nicht um ein gewöhnliches Bauverfahren. Nachdem die Bauherrschaft im Rahmen der Erstellung der bewilligten Baute massiv gegen Sicherheitsvorschriften verstossen habe, sei die Gemeinde bestrebt gewesen, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Sämtliche geltend gemachten Kosten stünden in diesem Zusammenhang. Insgesamt seien ihr von der externen Rechtsberatung CHF 28'984.00 in Rechnung gestellt worden, wovon CHF 9'796.60 mit den vorangegangenen Verfügungen berechnet worden seien. Es verbleibe somit ein Restbetrag von CHF 19'187.40, wovon nur CHF 18'270.95 in Rechnung gestellt worden seien. Auf Überbindung der Kosten im Zusammenhang mit dem Baustopp sei verzichtet worden. Nachdem die Bauherrschaft gegen verschiedene Sicherheitsvorschriften verstossen und mehrere Jahre benötigt habe, um ein

bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen, seien die in Rechnung gestellten Kosten insgesamt angemessen und verstiessen nicht gegen das Äquivalenz- oder Kostendeckungsprinzip.

3.4. In der Replik hält die Beschwerdeführerin fest, dass die eingereichte Stundenabrechnung zum grössten Teil keine Zuordnung zu einzelnen Verfahren erlaube. Mit den in den vorangegangenen Verfahren in Rechnung gestellten Kosten für externe Rechtsberatung seien diese Aufwände abgedeckt; auch soweit sie dabei nicht vollständig überbunden worden seien, könnten sie nicht nachträglich mit dem Bauentscheid in Rechnung gestellt werden mit der Begründung, es handle sich um ein einheitliches Verfahren. Das betreffe Kosten im Zusammenhang mit dem Bussenverfahren und dem Wiederherstellungsverfahren. Weitere in der Leistungserfassung enthaltene Positionen hätten nichts mit dem vorliegenden Verfahren zu tun, so namentlich Kosten im Zusammenhang mit dem von der Gemeinde beabsichtigten Kauf von zwei Stockwerkeigentumseinheiten des wirtschaftlich an der Beschwerdeführerin Berechtigten. Die Zuordnung weiterer Positionen bleibe unklar. Insgesamt sei der in Rechnung gestellte Betrag nicht nachvollziehbar. Die lange Dauer des Baubewilligungsverfahrens sei auch auf Trägheit der Gemeinde zurückzuführen. Teilweise handle es sich bei den berechneten Arbeiten um solche, die das Bauamt selber hätte vornehmen können. Es verbleibe ein Restbetrag von maximal CHF 9'000.00, der noch als angemessen zu betrachten wäre.

3.5. In der Duplik räumt die Beschwerdegegnerin ein, dass im Rahmen des Bau- und Einspracheentscheids die externen Rechtsberatkungskosten für das abgeschlossene Bussenverfahren nicht auferlegt werden dürfen, auch wenn sie dort nur teilweise überbunden wurden. Die in Rechnung gestellten Kosten seien daher um CHF 1'009.95 zu kürzen. Eventuell sei auch eine Kürzung um weitere CHF 632.58 angebracht für Rechtsberatung im Rahmen der Zwischenverfügung vom 22. Januar 2024. Der geplante Grundstückskauf sei hingegen im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren gestanden. Zudem sei das Baubewilligungsverfahren im Rahmen eines komplizierten Wiederherstellungsverfahrens gestanden, das den Beizug einer externen Rechtsberatung gerechtfertigt habe.

3.6. Die Gemeinden erheben gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG 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. Zu den Auslagen im Sinne von Art. 96 Abs. 1 KRG gehören auch die Kosten der externen

Rechtsberatung (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 54 vom 16. September 2025 E. 11.2.1, m.H.). Allerdings muss die Gebühr aufgrund des Äquivalenzprinzips insgesamt im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Das für die externe Rechtsberatung in Rechnung gestellte Honorar darf bei der Bemessung der Gebühr anhand des Äquivalenzprinzips berücksichtigt werden. Jedoch dürfen diese in Rechnung gestellten Kosten nicht ohne Weiteres eins zu eins und rein nach dem tatsächlichen Aufwand dem Kostenpflichtigen auferlegt werden, und zwar auch dann nicht, wenn dieser Betrag aus der Perspektive der Auftragserfüllung angemessen und erforderlich war (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 2017 vom 16. Dezember 2025 E. 6.3). So wurde eine Kostenaufgabe von CHF 5'283.10 für externe Rechtsberatung als überhöht bezeichnet in einem Verfahren, in dem der Verwaltungsaufwand im Rahmen des Üblichen lag, die Gemeinde einen Augenschein durchgeführt hatte, der Schriftenwechsel umfangreich, der Sachverhalt jedoch nicht komplex und rechtlich nicht überdurchschnittlich schwierig war und kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt worden war (zit. Urteil VR3 24 2017 E. 6.4). Ein Betrag von CHF 18'500.00 in einem bau- und gewerbepolizeilichen Verfahren wurde als überhöht beurteilt, da die der Gemeinde ohnehin in ihrem Wirkungskreis entstehenden Kosten in Abzug zu bringen wären; zudem war der Betrag nicht substantiiert nachgewiesen (zit. Urteil VR3 23 54 E. 11.3.2). Externe Rechtsberatungskosten von CHF 3'332.75 wurden in einem Baubewilligungsverfahren als angemessen beurteilt insbesondere aufgrund der zahlreichen, mehrmals geänderten Bauunterlagen und der nicht alltäglichen und nicht leicht zu beantwortenden Fragestellungen (Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 58 vom 17. Juni 2025 E. 6.3).

3.7. Vorliegend hat die externe Rechtsberaterin der Gemeinde Kosten von insgesamt CHF 28'984.01 in Rechnung gestellt. Mit dem angefochtenen Entscheid wurden davon CHF 18'270.95 in Rechnung gestellt. Bereits mit früheren Verfügungen waren Gebühren in Rechnung gestellt worden, bei denen teilweise Kosten für externe Rechtsberatung berechnet wurden. In der Vernehmlassung (act. A.3 Rz. 59) listet die Beschwerdegegnerin diese Kosten wie folgt auf:

Verfügungsdatum	Total Gebühr	Externe Rechtsberatung gemäss Verfügung	Externe Rechtsberatung gemäss VL Beschwerdegegnerin
21.11.2022 (act. C.5)	2'400.00	nicht ausgeschieden	1'800.00
2.10.2023 (act. C.8)	2'246.60	2'096.60	2'096.60
22.1.2024 (act. C.16)	2'560.00	nicht ausgeschieden	ca. 2'400.00
23.9.2024 (act. C.32)	1'800.00	nicht ausgeschieden	ca. 1'650.00
Bussenverfügung 23.12.2024 (act. C.39)	2'000.00	1'850.00	1'850.00
Total	11'006.60		9'796.60

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, würden von den Gesamtkosten von CHF 28'984.00 diese bereits in Rechnung gestellten Kosten von CHF 9'796.60 abgezogen, würden immer noch CHF 19'187.41 verbleiben. Der von ihr in Rechnung gestellte Betrag von CHF 18'270.95 sei tiefer als dieser Betrag.

Wie die Beschwerdeführerin mit Recht vorbringt und die Beschwerdegegnerin in der Duplik auch anerkennt, können die Kosten für die externe Rechtsberatung, soweit sie in diesen Verfügungen nicht oder nicht vollständig überwunden wurden, nicht nachträglich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überwältzt werden. Die Beschwerdegegnerin anerkennt in der Duplik, dass der effektive externe Aufwand für die Ausarbeitung der Bussenverfügung CHF 2'855.95 betragen habe. Der damals nicht in Rechnung gestellte Betrag von CHF 1'009.95 könne nun nicht nachträglich berechnet werden. Ebenso anerkennt sie mit Recht eine Reduktion um CHF 632.85 für die Verfügung vom 22. Januar 2024. Analoges gilt aber auch für die Verfügung vom 2./3. Oktober 2023: Dafür werden in der Kostenzusammenstellung (Zeitraum 12.9.-6.10.23) 8.75 Stunden berechnet, was mit Spesen und MWST rund CHF 2'630.00 ausmacht. In Rechnung gestellt wurden aber nur CHF 2'096.60. Die Differenz von rund CHF 534.00 kann ebenfalls nicht nachträglich berechnet werden.

3.8. Abgesehen von diesen Korrekturen erscheint aber der in Rechnung gestellte Aufwand als angemessen. Er steht glaubhaft im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren. Das gilt auch für die Abklärungen im Zusammenhang mit dem geplanten Grundstückserwerb: Wie aus dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Entwurf eines Kaufvertrags (act. B.9) hervorgeht, stand dieses Kaufprojekt im Zusammenhang mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben und wurde

durch dieses verursacht. Die insgesamt überwältigten Kosten scheinen zwar hoch. Sie rechtfertigen sich hier aber durch die besonderen Umstände: Die ursprünglich erteilte Baubewilligung erlosch durch Umstände, die durch die Bauherrschaft zu vertreten waren. Anstelle des an sich gebotenen Wiederherstellungsverfahrens ein erneutes Baubewilligungsverfahren durchzuführen, verursachte zusätzliche rechtliche Abklärungen. Wie aus den Akten hervorgeht, musste die Beschwerdeführerin sodann mehrmals aufgefordert werden, fehlende Baugesuchsunterlagen einzureichen. Dieser sich über Jahre hinziehende Aufwand übersteigt deutlich den der Gemeinde ohnehin in ihrem Wirkungskreis entstehenden normalen Aufwand für die Behandlung eines Baugesuchs. Anders als im vorne zit. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 54 ist zudem hier der Aufwand durch die vorgelegte Kostennote detailliert ausgewiesen.

3.9. Insgesamt ist somit der in Rechnung gestellte Aufwand für externe Rechtsberatung um CHF 2'176.80 zu reduzieren auf noch CHF 16'094.15.

4. Dieser Ausgang des Verfahrens kann insgesamt als etwa hälftige Gutheissung der Beschwerde betrachtet werden. Dementsprechend sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin eine hälftige Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 78 Abs. 1 VRG), hat selber aber keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis (teilweise) obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die von der Beschwerdeführerin eingereichte Kostennote gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Parteientschädigung ist ohne MWST zu berechnen, da die Beschwerdeführerin vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Bau- und Einspracheentscheid vom 20. August 2025 wird wie folgt geändert:

– Ziff. 11: *Freiräumung des Baugrundstücks: Vor Baubeginn ist die gesamte Bauparzelle – mit Ausnahme der bereits errichteten Einstellhallen im Erd- und Untergeschoss – von sämtlichen Fahrzeugen, Materialien, Gerätschaften und Ersatzteilen aller Art, die nicht unmittelbar für die Fertigstellung des Bauwerks erforderlich sind, zu räumen. Die Freimachung ist der Baubehörde entsprechend anzuzeigen.*

– Ziff. 22:

Kosten für externe Rechtsberatung: CHF 16'094.15

Total: CHF 25'775.35

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	3'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	516.00
Total	CHF	3'516.00

gehen je zur Hälfte, ausmachend je CHF 1'758.00 zulasten der A. _____ GmbH und der Gemeinde Silvaplana.

3. Die Gemeinde Silvaplana hat die A. _____ GmbH mit CHF 2'201.60 (inkl. Spesen) aussergerichtlich zu entschädigen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilung]