



Urteil vom 14. Juli 2026

mitgeteilt am 27. Juli 2026

Referenz VR3 26 23

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Brun, Vorsitz
Audétat und Schmid Christoffel
Gross, Aktuar

Parteien **A._____ und A.B._____**
Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde Klosters

Rathausgasse 2, 7250 Klosters

Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Martina Bänziger

B._____

Beschwerdegegnerin 2

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Schnyder

Gegenstand Baueinsprache
(Sanierung Wohnung, Umnutzung, Neubau Carport)

Sachverhalt

A. Am 3. Januar 2025 reichte B. _____ (nachfolgend: Bauherrin) für ihre Parzelle Z.1. _____ in der Wohnzone C in der Gemeinde Klosters-Dorf ein Baugesuch betreffend "*Sanierung Wohnhaus, Neubau Unterstand*" (BG-Nr. 2025-0006) ein. Südöstlich daran grenzt unmittelbar die Parzelle Z.2. _____ der Nachbarn A. _____ und A.B. _____, welche ebenfalls bereits überbaut ist. Die Parzelle Z.2. _____ ist mit einer Fuss- und Fahrwegdienstbarkeit zugunsten der Parzelle Z.1. _____ belastet. Das Projekt der Bauherrin sah eine Erschliessung der hinter dem Wohnhaus geplanten Parkplätze vor. Vom 17. Januar bis 6. Februar 2025 wurde das Bauvorhaben publiziert und öffentlich aufgelegt, wogegen keine Einsprachen eingingen. Mit Entscheid vom 18. März 2025 wurde die Baubewilligung erteilt und sie ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen. Am 28. April 2025 wurde der Gemeinde der Baubeginn angezeigt.

B. Kurz danach erhoben die Nachbarn A. _____ und A.B. _____ Einwände gegen das Bauvorhaben auf Parzelle Z.1. _____. Sie rügten insbesondere, dass die zur Erschliessung der Parkplätze beanspruchte Dienstbarkeit ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke bestimmt sei. Am 2. Mai 2025 fand deshalb bei der Gemeinde eine Sitzung mit der Bauherrin und den Nachbarn statt, wobei seitens der Bauherrin eine Projektanpassung in Aussicht gestellt wurde. In der Folge führte die Bauherrin einen teilweisen Abbruch (alte Stallbaute) bzw. damit eine Verkürzung des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Z.1. _____ durch mit dem Ziel, die Erschliessung für die hinteren Parkplätze (Neubau Unterstand) statt über die mit einer Dienstbarkeit belastete Parzelle Z.2. _____ neu ausschliesslich über die eigene Parzelle zu führen.

C. Am 2. Juli 2025 reichte die Bauherrin ein nachträgliches Baugesuch ein, das – basierend auf dem rechtskräftigen Baubewilligungsentscheid vom 18. März 2025 – den bereits ausgeführten Teilabbruch des bestehenden Gebäudes und die Erschliessung der hinter dem Wohnhaus gelegenen Parkplätze über die eigene Bauparzelle Z.1. _____ beinhaltete (BG-Nr. 2025-0006-P1). Dieses Baugesuch wurde ebenfalls publiziert und vom 11. Juli bis 31. Juli 2025 öffentlich aufgelegt; die Nachbarn A. _____ und A.B. _____ erhoben bei der Gemeinde Einsprache. Am 12. September 2025 zog die Bauherrin das Baugesuch betreffend Projektänderung zurück, worauf das entsprechende (nachträgliche) Bauverfahren (inkl. Einsprache) mit Entscheid der Gemeinde vom 23. September 2025 abgeschlossen wurde.

D. Bereits tags darauf, am 24. September 2025, reichte die Bauherrin ein neues Baugesuch ein, das im Gegensatz zur abgeschriebenen Projektänderung das

gesamte, alleine auf Parzelle Z.1._____ geplante Bauvorhaben "*Sanierung Wohnhaus, Umnutzung Scheune in Wohnung, Neubau Carport*" umfasste (BG-Nr. 2025-0104).

E. Die auch dagegen erhobene Einsprache der Nachbarn A._____ auf Parzelle Z.2._____ wies die Gemeinde mit Entscheid vom 20. Januar 2026 ab und bewilligte gleichzeitig das neu eingereichte Baugesuch der Bauherrschaft vom 24. September 2025.

F. Hiergegen erhoben A._____ und A.B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 7. Februar 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden mit den Rechtsbegehren, der von der Gemeinde Klosters (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) am 20. Januar 2026 erlassene Entscheid sei aufzuheben (Ziff.1 S. 7) und festzustellen, dass dieser Entscheid auf einer rechtlich unzulässigen tatsächlichen Grundlage beruhe, bestehend aus ohne Bewilligung ausgeführten und nie legalisierten Bauarbeiten (Ziff. 2); die Sache sei an die Beschwerdegegnerin 1 zurückzuweisen mit der Verpflichtung, vorgängig durch formelle Entscheide über die ohne Bewilligung ausgeführten Bauarbeiten gemäss Art. 96 KRG zu befinden und anschliessend einen neuen Entscheid unter Berücksichtigung der Erwägungen des Gerichts zu erlassen, wobei zwingend und als eigenständige rechtliche Voraussetzungen die Tragweite der bestehenden Wegdienstbarkeit sowie die rechtliche Suffizienz der Erschliessung im Hinblick auf die geplante Nutzung zu prüfen seien, ohne sich auf den aus den ohne Bewilligung ausgeführten Bauarbeiten resultierenden Sachverhalt stützen zu dürfen, welcher zwingend Gegenstand vorgängiger, separater formeller Entscheide zu sein habe (Ziff. 3 S. 8); eventualiter sei festzustellen, dass unter den gegebenen rechtlichen Verhältnissen, insbesondere aufgrund der bestehenden Wegdienstbarkeit vom 4. Mai 1987 sowie der fehlenden rechtlich zulässigen motorisierten Erschliessung, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung oder Nutzungsintensivierung der Parzelle Nr. Z.1._____ nicht erfüllt seien (Ziff. 4); die Kosten und Entschädigungen seien der Beschwerdegegnerin 1 aufzuerlegen (Ziff. 5). Die Anträge wurden inhaltlich auf sieben Seiten (Erw. 1-9) begründet.

G. In ihrer Vernehmlassung vom 13. März 2026 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung äusserte sie sich zunächst zum Sachverhalt und zur Ausgangslage (III. Rzn. 3-14) und danach in rechtlicher Hinsicht (IV.) zu den vier geltend gemachten Mängeln (Rzn. 15-19, rechtswidriger Bauzustand und Wiederherstellung nach Art. 94 KRG; Rzn. 20-23, bereits hängiges Rechtsverweigerungs-/verzögerungsverfahren; Rzn. 24-26, mit Abb.1 aus

"*Situationsplan*" vom 2. Oktober 2025 betreffend ungenügende Erschliessung und Rzn. 27-29, Ausstand wegen Interessenkollision/Doppelrolle des Projektverfassers/Architekten der Bauherrin, der zugleich als Präsident der Baukommission fungiert habe).

H. Mit Schreiben vom 9. März 2026 beantragte die Bauherrin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kostenauflegung der Beschwerdeführer. Zur Begründung verwies sie dabei auf die Vernehmlassung der Gemeinde, deren Ausführungen sie sich anschliesse.

I. Mit Replik vom 16. April 2026 (mit Ergänzungen vom 20. April 2026 [Dringlicher Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung], 5. Mai 2026 [Gesuch um superprovisorische Massnahmen], 6. Mai 2026 [Ergänzung der Akten zum Gesuch um aufschiebende Wirkung vom 20. April 2026] sowie vom 7. Mai 2026 [Verstoss gegen superprovisorisch erteilte aufschiebende Wirkung und Baustopp]) machten die Beschwerdeführer abermals die bereits in der Beschwerde geäusserten [und teils weitere (neue)] Rügen geltend und stellten überdies verfahrensrechtliche Anträge, um ihre Rechtspositionen gegenüber dem Baufortschritt zu wahren.

J. Die Instruktionsrichterin erteilte der Beschwerde mit Verfügung vom 6. Mai 2026 superprovisorisch die aufschiebende Wirkung und untersagte der Beschwerdegegnerin 2 unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB jegliche weiteren Bauarbeiten auf Parzelle Z.1._____, Klosters, die sich auf die Baubewilligung vom 20. Januar 2026 stützten.

K. Mit Duplik vom 13. Mai 2026 (inkl. Stellungnahme zum Antrag auf aufschiebende Wirkung der Beschwerde) hielt die Beschwerdegegnerin 1 an ihren Begehren in der Vernehmlassung vom 13. März 2026 unverändert fest. Ebenso sei der Antrag auf aufschiebende Wirkung der Beschwerde abzuweisen oder es sei das Verfahren für dringlich zu erklären. Begründend wurde auf folgende Themen noch vertieft eingegangen: Nichteingereichte Dokumente (Rzn. 4-5), Dienstbarkeit (Rzn. 6-7), Erschliessung (Rzn. 8-12), Grenzabstand (Rzn. 13-18), Übereinstimmung mit der Wohnzone C und der Zone für Kleinbauten und Anlagen (Rzn. 19-24), Schreibfehler (Rzn. 25-26), Ausstand (Rzn. 27-29), ferner zum Antrag betreffend aufschiebende Wirkung (Rzn. 30-39, zzgl. Abb. 2-4 [Bauzustand Frühjahr 2025/aktuelle Situation]).

L. Mit Duplik vom 21. Mai 2026 (sowie separater, gleichdatierter Stellungnahme betreffend aufschiebende Wirkung) beantragte die anwaltlich vertretene

Beschwerdegegnerin 2 ebenfalls kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Prozessual sei das Verfahren für dringlich zu erklären und so rasch wie möglich ein gerichtlicher Augenschein durchzuführen. Zur Dringlichkeitserklärung wurde angeführt, dass jede weitere Verzögerung mit schwerwiegenden und bei der alten Bausubstanz irreparablen Schäden am vorhandenen Bauzustand verbunden seien. Der Augenschein werde zeigen, dass die Beschwerde ganz klar aussichtslos sei und nur dazu dienen soll, die Ausführungen der rechtmässig bewilligten Bauten zu verhindern bzw. zu verzögern. Weiter bestritt die Beschwerdegegnerin 2 die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach die angefochtene Baubewilligung vom 20. Januar 2026 ergangen sei, obschon das Stallgebäude (angeblich) rechtswidrig abgebrochen worden sei (III. Materielles Rz. 3.1). Eine Verletzung der Verfahrensfairness liege nicht vor und das Recht auf eine wirksame gerichtliche Kontrolle sei gewahrt worden (Rz. 3.2). Ein Verstoss gegen das Fuss- und Fahrwegrecht sei nicht ersichtlich und allenfalls vom Zivilrichter zu beurteilen (Rz. 3.3). Ausstandsvorgaben (Art. 29 Abs. 1 BV) seien beachtet (Rz. 3.4) und der Einwand der Grenzabstandsverletzung (Art. 81 KRG) verspätet (erst mit 20-seitiger Replik) erhoben worden. Auch hätten der Besitzstandschutz und das Hofstattrecht die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstands erlaubt (Rz. 3.5). Die Einwände der nicht existierenden Zone (Rz. 3.6), unvollständiger Dossiers (Rz. 3.7) sowie fehlender Rechtsstellung und Reversibilität (Rz. 3.8) seien allesamt ebenso unbegründet.

M. Mit Verfügung vom 27. Mai 2026 hob die Instruktionsrichterin die der Beschwerde superprovisorisch erteilte aufschiebende Wirkung wieder auf und erkannte der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zu.

N. Mit Eingabe vom 17. Juni 2026 äusserten sich die Beschwerdeführer zur Honorarnote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin 2 und beantragten, es sei keine Parteientschädigung zuzusprechen; eventualiter sei eine solche erheblich zu kürzen. In der Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung sei eine integrale Wiedergabe der Duplik erfolgt. Die beiden grössten (Aufwand-)Posten seien pauschal verbucht worden und deren Notwendigkeit weder ausgewiesen noch überprüfbar.

Erwägungen

1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG (BR 370.100) beurteilt das Obergericht Beschwerden gegen Entscheide der 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. Januar 2026 – worin das neu gestellte Baugesuch *"Sanierung Wohnhaus, Umnutzung Scheune in Wohnung, Neubau Carport"* (BG-Nr. 2025-0104) der Bauherrin vom 24. September 2025 von der Beschwerdegegnerin 1 mit Auflagen bewilligt und die dagegen neuerlich erhobene Einsprache der Beschwerdeführer vom 30. September 2025 abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten wurde (act. B.3 Ziff. 1 S. 21) – ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Er stellt somit ein taugliches Anfechtungsobjekt vor Obergericht dar. Die Beurteilung der Beschwerde vom 7. Februar 2026 fällt daher in die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Obergerichts, in der üblichen Dreierbesetzung (Art. 43 Abs. 1 VRG).

2. Nach Art. 50 VRG ist zur Beschwerde an das Obergericht legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat und wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die Beschwerdeführer auf Parzelle Z.2._____ sind unmittelbare Nachbarn des Bauvorhabens auf Parzelle Z.1._____ und somit zweifellos mehr als unbeteiligte Dritte – namentlich bezüglich der Erschliessung des neugeplanten Carports und der Parkplätze auf der Bauparzelle Z.1._____ – davon berührt. Die Beschwerde kann deshalb nicht als bloss *"Popularbeschwerde"* bezeichnet werden, auf die mangels schutzwürdigem Interesse von vorneherein nicht einzutreten wäre. Die Beschwerdeführer sind folglich aufgrund ihrer örtlichen Lage sowie räumlichen Nähe mit direktem Sichtkontakt zum Bauprojekt zur Erhebung der Beschwerde berechtigt. Die Beschwerde ist zudem form- und fristgerecht eingereicht worden (Art. 38 und Art. 52 VRG), weshalb darauf – soweit hiernach nicht ausdrücklich erwähnt (E. 2.1-2.2) – eingetreten wird.

2.1. Auf die Beschwerde kann nicht eingetreten werden, soweit darin das Rechtsbegehren um Feststellung gestellt wurde, dass *"dieser Entscheid auf einer rechtlich unzulässigen tatsächlichen Grundlage beruhe, bestehend aus ohne Bewilligung ausgeführten und nie legalisierten Bauarbeiten"* (act. A.1 S. 7 Ziff. 2). Dasselbe gilt für das Rechtsbegehren, es sei eventualiter festzustellen, *"dass unter den gegebenen rechtlichen Verhältnissen, insbesondere aufgrund der bestehenden Wegdienstbarkeit vom 4. Mai 1987 sowie der fehlenden rechtlich zulässigen motorisierten Erschliessung, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung oder Nutzungsintensivierung der Parzelle Nr. Z.1._____ nicht erfüllt"* seien (act. A.1 S. 8 Ziff. 4). Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Feststellungsbegehren im Verhältnis zu einem Leistungs- oder Gestaltungsurteil subsidiär (vgl. BGE 141 II 113 E. 1.7; Urteile des Bundesgerichts 2C_325/2016 vom 30. November 2016 E. 1.4 und 2C_1107/2014 vom 14. September 2015 E. 1.2,

Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 25 71 vom 13. März 2026 E. 2.2 sowie Urteil des ehemaligen Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 3 vom 3. Dezember 2024 E. 4.1). Weil die Beschwerdeführer bereits die Aufhebung des angefochtenen Bau- und Einspracheentscheids (act. A.1 S. 7 Ziff. 1) und damit ein Leistungsurteil in dieser Sache verlangen, können sie nicht gleichzeitig Feststellungen über dieselbe Angelegenheit fordern, da die (subsidiären) Feststellungsbegehren durch das (vorrangige) Leistungsbegehren bereits konsumiert werden und somit einzig über die Aufhebung zu entscheiden ist. Auf die Feststellungsbegehren ist daher vorab nicht einzutreten.

2.2. Nicht eingetreten werden kann auf die Beschwerde zudem insofern, als darin erneut auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes (Nr. Z.3.____/Z.4.____) auf Parzelle Z.1.____ aus Sicht der Denkmalpflege Graubünden (Art. 42 Baugesetz der Gemeinde [BauG], wo bloss von *"vorläufig geschützten Bauten"* die Rede ist) Bezug genommen und eine Verletzung dieser Vorschrift gerügt wurde. Im Vorfeld des ersten Bauverfahrens (Baugesuch Nr. 2025-0006) fanden zufolge der geplanten baulichen Massnahmen Abklärungen der Beschwerdegegnerin 1 mit der Denkmalpflege Graubünden statt. Diese hielt in ihrem Bericht vom 16. September 2024 fest, das zur Diskussion stehende Gebäude sei nicht schutzwürdig (vgl. act. C.1.22). Die Beschwerdegegnerin 1 schloss sich dieser Beurteilung im Rahmen der Bewilligung des ersten Bauprojekts explizit an und bewilligte das Bauprojekt (vgl. act. C.1.2. E. II.a.). Damit gab die Beschwerdegegnerin 1 zum Ausdruck, dass (auch für die Zukunft) kein Schutzbedarf für das Gebäude besteht. Diese Bewilligung vom 18. März 2025 ist – wie im Sachverhalt bereits erwähnt – unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Ebenfalls nicht einzutreten ist auf die Rüge betreffend Wohnnutzung des neuen Gebäudeteils im Osten unter Einbezug des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG, SR 702; mit Verweis auf Art. 11 Abs. 3 ZWG, wonach *"altrechtliche Wohnungen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche [HNF] erweitert werden dürfen"*, vorliegend zulässige Gesamt-HNF 367.24 m², geplante Erweiterung 364.76 m² [entspricht 29.1 %]). Kein Thema dieser Beschwerde können die erforderliche *Anzahl an Autoabstellplätzen* (total sechs Pflichtparkplätze) für drei Wohnungen (W1-W3) sowie die *Grenzabstandsunterschreitung* zur nördlichen Parzelle Z.5.____ (Eigentum der Gemeinde) samt Überbaurecht zwecks Gebäudeisolation auf Parzelle Z.1.____ mehr sein, weil jene baulichen Massnahmen bereits mit der Baubewilligung vom 18. März 2025 erteilt und dagegen keine Einsprachen erhoben wurden, womit jene baupolizeilichen Vorkehrungen in volle Rechtskraft erwachsen und für alle Beteiligten verbindlich geworden sind. Diese Rechtskraftwirkung gilt natürlich auch

gegenüber den Beschwerdeführern auf Parzelle Z.2.____, weshalb das Gericht auf diese Rügen nicht mehr eintritt.

2.3. Die Beschwerdegegnerin 2 beantragte in der Duplik vom 21. Mai 2026 noch die *"Durchführung eines Augenscheins"*. Dieser verfahrensrechtliche Antrag erweist sich vorliegend als unnötig, weil sich der für den Gerichtsentscheid rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt und nicht ersichtlich ist, inwiefern die Abnahme weiterer Beweismittel zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte (anstatt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_650/2020 vom 12. Juli 2022 E. 2). Im Übrigen würde dieses Vorgehen der ebenfalls beantragten *"Dringlicherklärung"* und somit möglichst raschen Behandlung der Streitangelegenheit entgegenstehen, weil die Vornahme eines gerichtlichen Augenscheins erfahrungsgemäss zu koordinationsbedürftigen Terminabsprachen führt und häufig mit erhöhtem Zeitbedarf verbunden ist. Das Gericht ist vorliegend aufgrund der vorhandenen Akten, Pläne und zahlreichen Foto-/Bildaufnahmen nicht auf weitere Beweismittel angewiesen und nimmt deshalb – im Interesse einer möglichst speditiven und zeitnahen Behandlung der Streitigkeit – eine antizipierte Beweiswürdigung vor (BGE 144 II 427 E. 3.1.3, 141 I 60 E. 3.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_487/2022 vom 26. März 2024 E. 3.2, 1C_551/2023 vom 16. April 2024 E. 3.3.2, 3.4; Urteile des Obergerichts des Kantons Graubünden VR2 25 8 vom 18. März 2026 E. 2 und VR3 23 62 vom 15. April 2025 E. 2.3.5).

2.4. Streitgegenstand bildet vorliegend einzig die Baubewilligung vom 20. Januar 2026 und die dagegen erhobene Beschwerde vom 7. Februar 2026. Chronologisch ist die erste Baubewilligung vom 18. März 2025 allerdings von Bedeutung, weil darin bestimmte Themenbereiche bereits abgehandelt und rechtskräftig entschieden wurden. Danach nahm die Bauherrin – ohne Rücksprache mit der Gemeinde und ohne ein weiteres Baugesuch einzureichen – eine Projektänderung vor und führte einen teilweisen Abbruch bzw. eine Verkürzung des bestehenden Gebäudes (Nr. Z.3.____/Z.3.____) durch mit dem Ziel, die geplante Erschliessungsstrasse neu ausschliesslich über die eigene Parzelle Z.1.____ (*"also ohne die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Wegdienstbarkeit zulasten der Parzelle Z.2.____"*) zu führen. Nach Eingang der Anzeige durch die Beschwerdeführer stellte die Bauherrin die Bauarbeiten ein und reichte nach einer entsprechenden Aufforderung der Beschwerdegegnerin 1 gestützt auf Art. 61 KRVO (BR 801.110) am 2. Juli 2025 ein nachträgliches Baugesuch ein. Dieses betraf eine Projektänderung des schon mit Entscheid vom 18. März 2025 bewilligten Bauvorhabens und umfasste insbesondere den bereits ohne Bewilligung ausgeführten Teilabbruch des bestehenden Gebäudes (*"alter Stallanteil im Osten"*)

sowie die Erschliessung der hinter dem Haus gelegenen Parkplätze über das eigene Baugrundstück (Baugesuch Nr. 2025-0006-P1). Darauf zog die Bauherrin dieses Baugesuch wieder zurück und reichte am 24. September 2025 das neue, vorliegend zur Diskussion stehende Baugesuch (Nr. 2025-0104) ein, welches nun zu beurteilen ist.

3. In materieller Hinsicht gilt es hauptsächlich die Rechtmässigkeit der erteilten Baubewilligung vom 20. Januar 2026 bezüglich der erforderlichen Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG (SR 700) zu beurteilen sowie das Verhalten der kommunalen Baubehörden (Beschwerdegegnerin 1) und namentlich der Bauherrin (Beschwerdegegnerin 2), die den Teilabbruch des Gebäudes Nr. Z.3._____/Z.4.____ im Osten mit anschliessend neuer Strassenlinienführung über die eigene Parzelle Z.1.____ in einer Breite von drei Metern, direkt angrenzend zur Nachbarparzelle Z.2.____, (erst) mit einer Projektänderung im Juli 2025 bzw. dem neuen Baugesuch im September 2025 deklarierte, wogegen sich die Beschwerdeführer jeweils zur Wehr setzten.

3.1. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG dürfen Bauten nur errichtet werden, wenn für die beabsichtigte Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht. Dieses Erschliessungserfordernis ist immer dann erfüllt, wenn eine ausreichende, den Anforderungen der Verkehrssicherheit genügende Zufahrt sowohl für die eigene Bauparzelle als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (wie Feuerwehr, Polizei, Rettungsdienste, d.h. sämtliche "*Blaulichtorganisationen*") besteht (statt vieler: Urteil des Bundesgerichts 1C_364/2011 vom 24. August 2017 E. 3.1). Nach Art. 72 Abs. 1 KRG (BR 801.100) werden wesentliche Umbauten und Erweiterungen nur bewilligt, wenn das Grundstück baureif ist. Dieses Kriterium setzt besonders auch eine für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemässe Erschliessung voraus (Art. 72 Abs. 2 KRG). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_590/2016 vom 7. August 2017 E. 2.2 in fine und 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.4). Im konkreten Fall verhält es sich dazu folgendermassen: Die betreffende Bauparzelle Z.1.____ ist bereits seit Jahrzehnten mit einem Hauptgebäude (Nr. Z.3.____/Z.4.____) bebaut und verfügt über eine gute und zweckmässige Erschliessung von Norden. Sowohl in der später zurückgezogenen Projektänderung vom 2. Juli 2025 als auch im neu

eingereichten und vorliegend massgebenden Bauprojekt vom 24. September 2025 wurden der Teilabbruch des Hauptgebäudes (Nr. Z.4._____ "*alter Stallanbau im Osten*") als auch die erst dadurch neu geschaffene Möglichkeit der Erschliessung über die eigene Parzelle Z.1._____ einwandfrei dokumentiert und ausgewiesen. Mit dieser neuen Linienführung entlang des östlichen Teils der Parzelle Z.1._____ (in einer nicht geteerten Strassenbreite von drei Metern) wurde zweifelsfrei eine ausreichende Zufahrt für die im Süden der Parzelle Z.1._____ hinter dem Hauptgebäude insgesamt geplanten sechs Autoparkplätze geschaffen. Die so bereitgestellte Fahrbahnbreite, die geringfügige Steigung des Geländes wie auch die relativ guten Sichtverhältnisse bei der Ein- und Zufahrt auf dem nordöstlichsten Teil von Parzelle Z.1._____ erfüllen die Voraussetzung einer gesicherten Hauszufahrt damit eindeutig. Hinzu kommt, dass bei dieser Erschliessungsvariante auf die Wegdienstbarkeit zulasten der Nachbarparzelle Z.2._____ der Beschwerdeführer gänzlich verzichtet werden kann, womit ein (zivilrechtlicher) Streit über deren Verwendung und faktischen Ausgestaltung eben von vorneherein entfällt. Die Beschwerdeführer sind aufgrund der zuletzt bewilligten Zufahrtsvariante (ohne Inanspruchnahme ihrer eigenen Parzelle Z.2._____) somit nicht mehr berührt, als dies für Nachbarn üblich ist (vgl. dazu act. A.3 Rz. 25 S. 5 [Abb. 1: Ausschnitt "*Situationsplan*" vom 2. Oktober 2025]).

3.2. Die Beschwerdeführer stossen sich zur Hauptsache daran, dass der Abbruch der Scheune ("*alter Stallanbau*") ohne gültige Baubewilligung erfolgt sei und deshalb von der Beschwerdegegnerin 1 gegenüber der fehlbaren Bauherrin entsprechend hätte sanktioniert werden müssen. Es habe jedoch gänzlich an formellen Bauentscheiden gefehlt, welche die gesetzmässigen Zustände wiederhergestellt hätten. Diese Versäumnisse seien deshalb noch gesondert mit der Beschwerde betreffend Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (Parallelverfahren VR3 25 109) angeprangert worden und seien ebenfalls noch gerichtlich zu beurteilen. Die Beschwerdegegnerin 1 verneint dagegen eine solche Pflicht zum Erlass entsprechender formeller Entscheide (inkl. Erlass Baustopp). Sie machte bereits in der Entscheidungsbegründung (Ziff. 8 S. 7 zuunterst) geltend: Ergebe die nachträgliche Prüfung eines formell nicht bewilligten Bauvorhabens, dass sämtliche materiellrechtlichen Vorgaben eingehalten seien, sei die Baubewilligung zu erteilen bzw. das Bauvorhaben nachträglich zu "*legalisieren*". Der immer wieder durch die Beschwerdeführer betonten Rechtswidrigkeit des Vorgehens der Beschwerdegegnerin 1 könne nicht gefolgt werden, wenn sie forderten, jede künftige Nutzung des Gebäudes Nr. Z.3._____/Z.4._____ sei für unzulässig zu erklären, weil eine solche Nutzung der Legalisierung eines ursprünglich rechtswidrigen Aktes gleichkommen würde. Mit der Erteilung der erneuten

Baubewilligung vom 20. Januar 2026 sei vielmehr die Rechtmässigkeit des ganzen Bauprojekts – einschliesslich des Stallabbruchs und der geplanten Nutzung – festgestellt worden, so dass der bereits begonnene Umbau habe fertiggestellt werden dürfen und der vorgesehenen Verwendung mit neuer Erschliessungsvariante nichts mehr im Wege stünde. Der Erlass eines Baustopps habe sich ebenfalls erübrigt, weil die Bauherrin freiwillig auf jeden weiteren Baufortschritt verzichtet habe und sie anlässlich der gemeinsamen Sitzung am 2. Mai 2025 mit den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin 1 bereits eine entsprechende Projektänderung in Aussicht gestellt habe. Der spätere Rückzug der Projektänderung und deren förmliche Abschreibung seien nicht weiter von Bedeutung, da schon am 24. September 2025 das neue Baugesuch eingereicht worden sei, welches mit der Projektänderung übereingestimmt habe.

Das Gericht vermag sich dieser Darstellung und Würdigung der Beschwerdegegnerin 1 vollumfänglich anzuschliessen. Die genauen Verfahrensabläufe wie auch zeitlichen Abstände haben mit aller Deutlichkeit gezeigt, dass seitens der Bauherrin zwar ein vorschnelles Handeln zu verzeichnen war, welches dann eben auch zur Anzeige der Beschwerdeführer bei der Beschwerdegegnerin 1 führte, danach aber seitens der Beschwerdegegnerin 1 ein vernünftiges Vorgehen gewählt wurde, indem vorerst eine gütliche Einigung zwischen den Parteien mit Besprechung vom 2. Mai 2025 angestrebt wurde und die Bauherrin darauf unmissverständlich gestützt auf Art. 61 KRVO aufgefordert wurde, ein nachträgliches Baugesuch betreffend Projektänderung einzureichen. Dieser Aufforderung hat die Bauherrin Folge geleistet. In Anbetracht der dagegen erhobenen Einsprache der Beschwerdeführer zog es die Bauherrin in der Folge aber verständlicherweise und sachlich nachvollziehbar vor, anstelle der nachgereichten Projektänderung direkt ein neues allumfassendes Baugesuch zu stellen. Dieses neue Baugesuch vom 24. September 2025 wurde von der Beschwerdegegnerin 1 eingehend geprüft und als bewilligungsfähig taxiert (act. B.3 S. 1-25). Am Vorgehen und Verhalten der Beschwerdegegnerin 1 gibt es folglich nichts auszusetzen.

3.3. Zum Vorwurf der Grenzverletzung gegen Osten und damit eines Verstosses gegen die Bestimmung von Art. 28 BauG, wonach der (kleine) Grenzabstand in der Wohnzone C vier Meter betragen müsste, aber vorliegend lediglich ein Abstand von drei Metern zwischen der neu erstellten Rohbaumauer (Parzelle Z.1._____) und der Nachbargrenze (Parzelle Z.2._____) eingehalten werde und die betreffende Fläche als Zufahrt und Erschliessung zum hinterliegenden Unterstand-Carport und den dort geplanten Pflichtparkplätzen verwendet werde, gilt es was folgt klarzustellen. Ehe

der Abbruch der "alten Stallbaute" im Osten erfolgte, grenzte dieser Gebäudeteil fast unmittelbar an den Grundstücksrand der Nachbarparzelle Z.2._____ (act. B.2 Anhang 29: Vergleich Grundbuchplankopie "alte Zufahrt" [1987] / "neue Zufahrt" [2025]; ebenso: B.15 Anhang 28 und insbesondere Anhang 49). Es wurde damals also weder ein Grenzabstand von vier noch von drei Metern eingehalten. Aus diesem Grunde kann sich die Bauherrin im konkreten Fall auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 81 KRG berufen. Danach dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, erhalten und erneuert werden (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen dürfen zudem umgebaut, massvoll erweitert oder in ihrer Nutzung verändert werden, wenn dadurch die Abweichung von den geltenden Vorschriften nicht verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Abs. 2). Weiter wird in Art. 81 Abs. 3 KRG festgehalten: Die Gemeinden können im Baugesetz auch den Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch ohne Rücksicht auf die geltenden Vorschriften der Regelbauweise für zulässig erklären (Hofstattrecht). Sie regeln die Einzelheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen. Von dieser Möglichkeit hat die Beschwerdegegnerin 1 im kommunalen Baugesetz in Art. 102 Abs. 2 BauG Gebrauch gemacht, worin bestimmt wird, dass freiwillig abgebrochene Bauten und Anlagen ohne Rücksicht auf die Vorschriften über die Abstände im gleichen Umfang und im Rahmen der bisherigen Nutzungsart wieder aufgebaut werden dürfen. Daraus folgt, dass nach dem Grundsatz "*in maiore minus*" statt des kompletten Wiederaufbaus eines Gebäudes in den alten Dimensionen ohne Rücksicht auf den Grenzabstand umso eher eine redimensionierte Ersatzbaute mit immerhin teilweiser Berücksichtigung des Grenzabstands (drei statt vier Meter) erlaubt sein muss. Die festgestellte Grenzabstandsunterschreitung von lediglich einem Meter fällt damit unter das Institut und den Schutzbereich der Besitzstandsgarantie (mit Hofstattrecht) und hat folglich keinen Hinderungsgrund für die Erteilung der Baubewilligung dargestellt.

3.4. Soweit die Beschwerdeführer weiter bemängeln, dass die gegenwärtig geltende Wohnzone C nicht mit der künftig geplanten Zone für Kleinbauten und Anlagen (ZAK) übereinstimme und daher der auf dem Südteil der Parzelle Z.1._____ geplante "Neubau Carport" nicht zonenkonform sei und folglich nicht bewilligt werden könne, verkennen sie, dass die künftigen Bauvorschriften in der ZAK strenger sind als die aktuell gültigen in der Wohnzone C. Anhand der Grösse, Länge, Fläche und Kubatur des geplanten Carports besteht aber kein Zweifel, dass die künftigen Vorgaben in der ZAK problemlos eingehalten werden können. Wie dem Plan "Autounterstand" vom 3. Dezember 2025 entnommen werden kann

(act. B.9 Anhang 38), beträgt die traufseitige Fassadenhöhe 3 m, die Gesamthöhe 3.457 m und die anrechenbare Gebäudefläche 44.965 m². Nach Art. 19 des Entwurfs zum neuen Baugesetz (E-BauG) sind in der ZAK bloss Bauten mit einer Fassadenhöhe bis max. 3 m, einer Gesamthöhe von max. 5 m sowie einer anrechenbaren Gebäudefläche von 45 m² zulässig. Der geplante Carport hält somit alle geforderten Höhen-, Längen- und Flächenvorgaben der künftigen ZAK ein und ist folglich auch bau- und zonenkonform. Dies gilt umso mehr für das Bauprojekt in der derzeitigen Wohnzone C, wo die Bauvorschriften deutlich weniger streng sind und grundsätzlich eine intensivisierte Nutzung des kostbaren Baulands in bereits bebauten Wohnzonen angestrebt wird. Die aktuell geltende Planungszone nach Art. 27 KRG über das gesamte Baugebiet der Beschwerdegegnerin 1 steht vorliegend der Errichtung eines Unterstands für Personenwagen ebenfalls nicht entgegen, da der Planungszone keine absolute Sperrwirkung zukommt. Vielmehr sind Bauprojekte, welche sowohl dem geltenden Recht als auch gesichert dem künftigen Recht entsprechen, bereits während der Geltung einer Planungszone zulässig. Dies trifft vorliegend ohne Zweifel zu, weshalb die Beschwerdeführer auch diesbezüglich mit ihren Einwänden nicht durchdringen.

3.5. Die Beschwerdeführer monieren überdies eine Verletzung von Art. 6a VRG, wonach eine gesetzliche Ausstandspflicht bestehe, falls eine gewählte Amtsperson in einem Bauverfahren eine Doppelrolle spiele, indem sie einerseits Projektverfasser/Architekt der Bauherrin und andererseits als Präsident der zuständigen Baukommission mit dem Verfahren befasst sei und so massgeblich auf die Entscheidungsfindung der Beschwerdegegnerin 1 (zum Nachteil der Beschwerdeführer) Einfluss genommen habe. Dieser Darstellung kann aber anhand der Korrespondenz im Aktendossier nicht gefolgt werden. Die angesprochene Fachperson (C.____) trat von Beginn weg offen und transparent – auch ohne schriftliche Vollmacht – als Vertreter der Bauherrin auf und wirkte im gesamten Verfahren als Projektverfasser/Architekt mit. Aus der mit ihm geführten Korrespondenz kann keine unstatthafte Interessenskollision abgeleitet werden. Hinzu kommt, dass laut Art. 7 Abs. 4 BauG die Baukommission, deren Präsident C.____ ist, einzig für die Prüfung von Baugesuchen und die Einhaltung der Baureglemente zuständig ist. Im konkreten Fall trat der Präsident dieser Kommission jedoch gerade in den Ausstand und er war insbesondere weder an der Schlussberatung noch an der internen Stellungnahme zuhanden des allein entscheidungsbefugten Gemeindevorstands beteiligt. Als Mitglied der Baukommission war es C.____ durchaus bewusst, dass er bei der Behandlung des Baugesuchs seiner Auftraggeberin in Ausstand zu treten hatte, was er frühzeitig erkannte und auch getan hat, weshalb keine relevante Befangenheit bestand. Die

Verantwortung für den umstrittenen Entscheid oblag ausschliesslich beim Gemeindevorstand und dieser wurde ausweislich der Akten nicht vorgängig durch den Kommissionspräsidenten oder andere Nichtmitglieder des Gemeindevorstands irgendwie manipulativ beeinflusst.

3.6. Zusammengefasst ergibt sich, dass die Einwände der Beschwerdeführer allesamt unbegründet und folgerichtig abzuweisen sind, soweit darauf einzutreten ist.

4. Es bleibt damit noch über die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu befinden.

4.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG vollumfänglich den beiden Beschwerdeführern zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Das Gericht erachtet vorliegend aufgrund des Aufwandes mit ausführlichen Rechtsschriften und Beilagen und dem Erlass prozessleitender Verfügungen ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 4'000.00 (zzgl. Kanzleiauslagen) für angemessen und gerechtfertigt. Zu berücksichtigen gilt es, dass am 23. Februar 2026 bereits ein Kostenvorschuss in Höhe von CHF 4'000.00 seitens der Beschwerdeführer geleistet wurde und dieser Betrag nun mit den aufgelaufenen Gerichtskosten zu verrechnen ist.

4.2. Aussergerichtlich sind der Bauherrin – die seit April 2026 (vgl. Vollmacht vom 30. April 2026, act. D.14) anwaltlich vertreten ist – die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten durch die unterliegenden Beschwerdeführer zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Ausgangspunkt bildet dabei die Honorarnote vom 3. Juni 2026 über CHF 5'952.30 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 19.8 Std. à CHF 270.00 [CHF 5'346.00] zzgl. Kleinspesen 3 % [CHF 160.30] und Mehrwertsteuer 8.1 % [CHF 446.00.]). Nach Art. 3 Abs. 1 HV (BR 310.250) beträgt der übliche Stundenansatz im Durchschnitt CHF 240.00. Liegt eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 HV vor, ist ein Stundenansatz von maximal CHF 270.00 zulässig (PVG 2022 Nr. 20). In der Auftragsvollmacht vom 30. April 2026 wurde ein Stundenansatz von CHF 320.00 vereinbart. Der Stundenansatz wurde in der Honorarnote bereits auf CHF 270.00 gekürzt. Der berechnete Arbeits-/Zeitaufwand ist angemessen, zumal der Rechtsvertreter der Bauherrin erst im Laufe des Schriftenwechsels mit Duplik vom 21. Mai 2026 ins Verfahren vor Obergericht eingriff. An der eingereichten Honorarnote in Höhe von CHF 5'952.30 gibt es damit nichts zu beanstanden.

4.3. Der Beschwerdegegnerin 1 steht keine Parteientschädigung zu, weil sie im Rahmen ihres amtlichen Wirkungskreises 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	4'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	424.00
Total	CHF	4'424.00

gehen unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte zulasten von A._____und A.B._____ und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 4'000.00 verrechnet.

3. Aussergerichtlich haben A._____und A.B._____ B._____ eine Parteientschädigung von CHF 5'952.30 (inkl. MWST) zu bezahlen.

4. [Rechtsmittelbelehrung]

5. [Mitteilungen]