

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C 340/2017

Urteil vom 25. Juni 2018

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Merkli, Präsident,
Bundesrichter Karlen, Chaix,
Gerichtsschreiber Schoch.

Verfahrensbeteiligte

A. _____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Daniel Thaler und Christian Berz,

gegen

B. _____,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. Marianne Sonder,

Gemeinde Sagogn,
Via Vitg Dado 23, 7152 Sagogn,
vertreten durch Rechtsanwalt Remo Cahenzli.

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, 5. Kammer,
vom 22. März 2017 (R 16 26 ses).

Sachverhalt:

A.

Am 1. Mai 2015 ging bei der Gemeinde Sagogn ein Baugesuch von B. _____ für die Totalsanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses auf der Parzelle 270, Sagogn, ein. Neben der Totalsanierung plante er auf der Westseite der Parzelle einen "Carport-Neubau". Gegen das Vorhaben erhob der Eigentümer der Nachbarparzelle 272 am 29. Mai 2015 Baueinsprache. Gleichentags zog der Baugesuchsteller den Teil "Carport-Neubau" seiner Eingabe zurück, woraufhin der Nachbar seine Einsprache ebenfalls zurückzog. Am 23. Juni 2015 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für die vorgesehene Totalsanierung. Die Bewilligung wurde u.a. mit der Bedingung erteilt, dass vor Baubeginn der Nachweis für eine ausreichende Anzahl Parkplätze auf der eigenen Parzelle zu erbringen sei. Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 1. September 2015 ging bei der Gemeinde ein von B. _____ neu verfasstes Baugesuch für den Neubau eines "Carports" auf der Westseite der Parzelle 270 ein. Dagegen erhob wiederum der Eigentümer der Nachbarparzelle 272 am 5. Oktober 2015 Einsprache, womit er eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften gegenüber seiner eigenen Parzelle geltend machte. Anlässlich der Sitzung vom 7. Dezember 2015 erteilte der Gemeindevorstand auf Antrag der Baukommission dem Baugesuchsteller für den beabsichtigten "Carport-Neubau" ein Näherbaurecht gegenüber der der Gemeinde gehörenden Parzelle 251.

Mit Schreiben vom 6. Januar 2016 ersuchte die Architektin des Baugesuchstellers, das Baugesuch "Neubau Carport" sei vorläufig zu sistieren. Am 28. Januar 2016 ersuchte B. _____ erneut um Bewilligung eines "Carport-Neubaus" auf der Westseite der Parzelle 270. Die Gemeinde legte dieses Baugesuch vom 5. bis 26. Februar 2016 öffentlich auf. Dagegen erhob A. _____, Eigentümer der Parzelle 78, Sagogn, am 18. Februar 2016 (erstmalig) Baueinsprache mit dem Begehren, es sei die Bewilligung für den "Carport-Neubau" zu verweigern. Mit Schreiben vom 22. Februar 2016 reichte die

Architektin des Baugesuchstellers zur Ergänzung des Baugesuchs "Neubau Carport" beim Bauamt die Abbruchpläne für die bestehende Gartenmauer ein. Die kantonale Denkmalpflege unterbreitete der Gemeinde am 26. Februar 2016 ihre zustimmende Stellungnahme zum geplanten "Carport". Mit Einspracheentscheid vom 8. März 2016 trat der Gemeindevorstand auf die von A. _____ erhobene Einsprache nicht ein mit der Begründung, dass die erforderliche Legitimation fehle. Zudem führte er in einer Alternativbegründung aus, die Einsprache sei auch in materieller Hinsicht unbegründet.

B.

In der Folge gelangte A. _____ an das kantonale Verwaltungsgericht. Dieses bejahte dessen Berechtigung zur Einsprache, prüfte die Sache materiell und wies die Beschwerde mit Urteil vom 22. März 2017 ab.

C.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts führt A. _____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Er beantragt in der Hauptsache, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Baubewilligung für den "Carport-Neubau" sei samt Geländeänderungen zu verweigern. Eventualiter sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; s. ubeventualiter sei die Rückweisung auf den Kosten- und Entschädigungspunkt zu beschränken.

Das Verwaltungsgericht, die Gemeinde und der Beschwerdegegner stellen den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werde.

Im weiteren Schriftenwechsel halten die Verfahrensbeteiligten an ihren Anträgen fest.

D.

Mit Verfügung vom 28. Juli 2017 wies der Präsident der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung des Bundesgerichts das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab und folgte damit den Anträgen des Beschwerdegegners und der Gemeinde.

Erwägungen:

1.

1.1. Dem angefochtenen Urteil liegt eine baurechtliche Streitigkeit und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zugrunde. Das Bundesgerichtsgesetz enthält auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts keinen Ausschlussgrund, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG) grundsätzlich offen steht.

1.2.

1.2.1. Der Beschwerdegegner und die Gemeinde bestreiten die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers. Dieser sei durch den vorgesehenen "Carport" nicht mehr betroffen als die Allgemeinheit.

1.2.2. Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist nach Art. 89 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b), und zudem ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).

Bei Bauvorhaben dient in der Praxis die räumliche Distanz zu diesem als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219). Daneben wird eine besondere Betroffenheit vor allem in den Fällen bejaht, in denen von einer Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen auf Nachbargrundstücke ausgehen (BGE 136 II 281 E. 2.3.1 S. 285; 121 II 171 E. 2b S. 174). Das Bundesgericht prüft die Legitimationsvoraussetzungen in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse. Es stellt nicht schematisch auf einzelne Gegebenheiten ab (zum Ganzen: BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219 f.; Urteil 1C 488/2015 vom 24. August 2016 E. 1.2.3; je mit Hinweisen).

1.2.3. Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt unbestrittenermassen ca. 36 m von der Bauparzelle entfernt. Nach der oben erwähnten Rechtsprechung begründet diese unmittelbare räumliche Nähe beim Beschwerdeführer eine besondere Betroffenheit, zumal der geplante "Carport"

von den Wohnräumen und dem Sitzplatz der Liegenschaft des Beschwerdeführers gut sichtbar ist. Die Einwände des Beschwerdegegners und der Gemeinde vermögen eine Ausnahme von dieser Regel nicht zu rechtfertigen. Ob der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben in der Erschliessungssituation seines Grundstücks beeinträchtigt wird, und ob bzw. wie häufig er das Strässchen, an welchem die Bauparzelle liegt, benutzt, spielt unter den gegebenen Umständen keine massgebende Rolle mehr. Im Ergebnis ist die vorinstanzliche Annahme, dieser sei in tatsächlicher Hinsicht stärker betroffen als die Allgemeinheit, daher nicht zu beanstanden. Seine Beschwerdelegitimation ist zu bejahen.

1.3. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

2.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht und von kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 95 lit. a und c BGG). Das Bundesgericht prüft Rechtsverletzungen im Sinne von Art. 95 BGG frei, die Anwendung des übrigen kantonalen Rechts dagegen nur auf Bundesrechtsverletzungen, d.h. namentlich auf Willkür hin (BGE 138 I 143 E. 2 S. 149 f.; vgl. zum Willkürverbot BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72; 137 I 1 E. 2.4 S. 5; je mit Hinweisen).

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe den Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG unrichtig festgestellt und beantragt einen Augenschein. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern die diesbezüglichen Feststellungen nicht offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 105 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie in diesem Sinne rechtsfehlerhaft ist und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 BGG).

3.2. Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Diese hat die relevanten Umstände im angefochtenen Entscheid ausführlich und zutreffend dargestellt. Insbesondere gehen die örtlichen Verhältnisse mit hinreichender Klarheit aus den Akten hervor. Der Beschwerdeführer tut denn auch nicht dar, welche entscheiderelevanten Umstände durch den beantragten Augenschein festgestellt werden sollen. Auf diesen kann verzichtet werden. Im Übrigen sind die Bestreitungen der Gegebenheiten unbegründet. So ist etwa die vorinstanzliche Erwägung, bereits die drei in den Plänen zum Baugesuch vom 28. Januar 2016 eingezeichneten Parkplätze würden auf einen Abbruch der Gartenmauer schliessen lassen, nachvollziehbar. Hingegen erscheint es aufgrund der Ortsverhältnisse nicht möglich, das Grundstück über die - nicht von einer Mauer umrandete - obere Seite des Gartens für den Verkehr zu erschliessen, wie dies der Beschwerdeführer vorbringt.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Vorinstanz sei auf bestimmte seiner Vorbringen und Argumente nicht bzw. nur rudimentär eingegangen. Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 142 II 49 E. 9.2 S. 65; 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 133 I 270 E. 3.1 S. 277; je mit Hinweisen).

4.2. Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil. Die Vorinstanz hat es angemessen begründet und sich mit den wesentlichen Einwänden des Beschwerdeführers in ausreichender Weise auseinandergesetzt, sodass dieser in der Lage war, es sachgerecht anzufechten. Nicht zu beanstanden ist, dass sie sich in ihren Erwägungen unter anderem auf die Ausführungen der Bauberaterin der kantonalen Denkmalpflege stützt.

5.

5.1. Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht zudem, die Baubewilligung sei auf der Grundlage von Plänen erteilt worden, welche die damit einhergehenden baulichen Veränderungen nicht darstellen würden. Er macht geltend, damit habe die Gemeinde das Einspracherecht Dritter verletzt (Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG; SR 700) und zugleich Art. 49 Abs. 2 Ziff. 4 und 5 des Baugesetzes der Gemeinde Sagogn vom 31. Oktober 2013 (BG), wonach dem Baugesuch Pläne mit den Höhenkoten des bestehenden Terrainverlaufs bzw. dem Verlauf des eingezeichneten massgebenden und neuen Terrains einzureichen seien, willkürlich angewendet.

5.2. Diese Vorwürfe sind unbegründet. Wie aus dem Einspracheentscheid hervorgeht, rügte der Beschwerdeführer bereits im kommunalen Verfahren, die Baugesuchsunterlagen würden die durch den geplanten "Carport" verursachten Geländeänderungen wie den Abbruch der Gartenmauer nicht deutlich nachvollziehbar aufzeigen. Demzufolge wussten sowohl die Gemeinde als auch der Beschwerdeführer bereits im Baubewilligungsverfahren vom bevorstehenden Abbruch dieser Mauer und den damit einhergehenden Geländeänderungen. Somit erfolgten die Baubewilligung und der Einspracheentscheid in beidseitiger Kenntnis dieser Änderungen und der Beschwerdeführer konnte diesen gestützt darauf anfechten. Folglich sind ihm aus den behaupteten Planmängeln keine Nachteile erwachsen. Zur Geltendmachung von Verfahrensrechten Dritter fehlt es dem Beschwerdeführer an der erforderlichen Legitimation (vgl. oben E. 1.2; Urteil 1C 320/2011 vom 30. Mai 2012 E. 4.3.1). Die Vorinstanz weist daher zutreffend darauf hin, dass eine Neuausschreibung ein prozessualer Leerlauf wäre. Im Ergebnis stellt der Ablauf des Bewilligungsverfahrens jedenfalls keine willkürliche Anwendung kantonalen bzw. kommunalen Rechts dar.

6.

6.1. Der Beschwerdeführer bringt vor, bei der für das zu beurteilende Bauvorhaben abzubrechenden Gartenmauer handle es sich um eine historische Natursteinmauer mitten im Ortskern von Sagogn. Dieser sei im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Erhaltungsziel A eingetragen. Er macht geltend, gemäss dem ISOS-Eintrag sei das betreffende Gebiet integral zu erhalten. Wenn sich die Baubewilligung darüber hinwegsetze, verletze dies in willkürlicher Weise Art. 25 Abs. 2 und Abs. 4 BG sowie Bundesrecht.

Gemäss Art. 25 Abs. 2 BG sind in der Ortsbildschutzzone Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen und innerhalb der Zone ist auch bei der Neugestaltung von Freiräumen auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen. Art. 25 Abs. 4 BG bestimmt, dass die Gemeinde bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberatung über deren Zulässigkeit entscheidet.

6.2. Die Vorinstanz weist darauf hin, dass gemäss Art. 78 Abs. 1 BV die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind, weshalb der Schutz von Ortsbildern im Rahmen der allgemein und auch für Grundeigentümer verbindlichen Nutzungsplanung als kantonale Aufgabe durch kantonales Recht gewährleistet wird. In der Folge erwägt sie, die ISOS-Vorgaben für die Dorfteile von Sagogn seien bereits in die Nutzungsplanung überführt worden. So regle Art. 25 BG die Ortsbildschutzzone und Art. 36 BG enthalte Erhaltungsbestimmungen über die unter Schutz gestellten Objekte. Die betroffenen Bauten seien einzeln nicht besonders schützens- oder erhaltenswert. Die Natursteinmauer und der Freiraum vor dem Wohnhaus seien als Einzelobjekte weder im ISOS inventarisiert noch im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde als geschützte, zu erhaltende oder ortstypisch prägende Bauten oder Anlagen bzw. als Kulturobjekt (historische Mauer) im Sinne von Art. 36 BG bezeichnet worden. Die Bauberaterin der kantonalen Denkmalpflege halte fest, das Bauvorhaben - inklusive des Flachdachs des "Carports" - sei mit den Vorgaben des ISOS vereinbar und halte auch die in Art. 25 BG umschriebenen Anforderungen an das Ortsbild ein.

6.3. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten und ihrer Beurteilung zugrunde gelegt hat, bleibt die konkrete Umsetzung des ISOS dem kantonalen Recht überlassen (BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f. mit Hinweisen; Urteil 1C 700/2013 vom 11. März 2014 E. 2.3; in: URP 2014 S. 287). Die Vorinstanz hat unter Einbezug der nach Art. 25 Abs. 4 BG zuständigen Fachbehörde geschlossen, der Bau des "Carports" sei mit den die ISOS-Schutzziele konkretisierenden Vorgaben des Baugesetzes der Gemeinde und namentlich mit Art. 25 Abs. 2 BG vereinbar. Die Ausführungen des Beschwerdeführers vermögen diese Würdigung nicht zu erschüttern. Eine Analyse der Siedlungsstruktur ist für die Beurteilung des konkreten Falls nicht notwendig. Die Berücksichtigung der Einschätzung der Bauberaterin, wonach das ISOS das Hauptaugenmerk auf die

Durchgangsstrasse "vitg dadens" lege, während der das Bauvorhaben betreffende rückwärtige Bereich weniger bedeutend sei, lässt weder hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellung noch der rechtlichen Würdigung Willkür erkennen. Ob die fragliche Natursteinmauer auf einem der - über 100 - Fotos zum ISOS-Eintrag Sagogn abgebildet ist, ist nicht massgebend. Entscheidend ist, dass die Mauer weder in der kommunalen Planung noch im ISOS als in besonderem Masse erhaltenswertes, bei der Interessenabwägung zugunsten der Heimatschutzanliegen zu berücksichtigendes Einzelobjekt inventarisiert ist (vgl. Art. 6 Abs. 1 NHG; SR 451; BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f. mit Hinweisen). Die Rüge der willkürlichen Anwendung der kommunalen Bauvorschriften dringt somit nicht durch. Soweit der Beschwerdeführer im Übrigen geltend macht, die Missachtung von ISOS-Vorgaben verletze Bundesrecht, begründet er diesen Vorwurf nicht rechtsgenügend (Art. 42 BGG). Unter diesen Umständen kann - wie vor der Vorinstanz - offen bleiben, ob der Abbruch der Mauer schon Teil der am 23. Juni 2015 bewilligten Totalsanierung des Mehrfamilienhauses war.

7.

7.1. Der Beschwerdeführer wendet ferner ein, das Bauvorhaben gefährde die Verkehrssicherheit. Daher verletze dessen Genehmigung Art. 61 Abs. 3 BG, wonach die Baubehörde geringere Abstände zulassen kann, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, und von Art. 57 Abs. 4 [recte: 61 Abs. 2] BG. Gemäss dieser Bestimmung dürfen bauliche Anlagen wie Einmündungen, Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen, Wege und Plätze die Benutzerinnen und Benutzer der Verkehrsanlagen nicht gefährden. Zudem seien die Voraussetzungen von Art. 62 Abs. 1 BG nicht eingehalten, wonach Einstellhallen und Garagen mit direkter Ausfahrt auf öffentliche Gemeindestrassen, Wege und Plätze einen Vorplatz von mindestens 5 m Länge und 3 m Breite aufweisen müssen.

7.2. Aus dem angefochtenen Entscheid geht hervor, dass die Via Cochetta - das Strässchen, an welchem der "Carport" geplant ist - nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Inwiefern das Bauvorhaben unter diesen Umständen Verkehrsteilnehmer gefährden soll, tut der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar und ist auch nicht ersichtlich. Der vorinstanzliche Schluss, vom zu beurteilenden "Carport" sei keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu befürchten, ist daher vertretbar. Sodann kann die Baubehörde gemäss Art. 62 Abs. 3 BG bei Vorliegen besonderer Verhältnisse, namentlich in der Dorfzone, von den in Art. 62 Abs. 1 BG genannten Massen abweichen. Demzufolge besteht bei der Anwendung dieser Bestimmung ein Spielraum. Deshalb lässt es keine Willkür erkennen, die Bewilligung für den "Carport" zu erteilen, obwohl dieser keinen Vorplatz von vorgeschriebener Länge und Breite aufweist.

8.

8.1. Die Vorinstanz erwägt gestützt auf Art. 77 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 6. Dezember 2004 (KRG/GR; BR 801.100), das dem Beschwerdegegner von der Gemeinde gegenüber der Parzelle 251 eingeräumte Näherbaurecht sei rechtmässig. Gemäss Art. 77 Abs. 1 KRG kann die kommunale Baubehörde Unterschreitungen der Bauabstände bewilligen, wenn eine Vereinbarung zwischen den Betroffenen vorliegt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

8.2. Der Beschwerdeführer macht geltend, gemäss Art. 77 Abs. 3 KRG würden unter anderem Strassenabstände der Gemeinden vorbehalten bleiben. Daher würden sich allfällige Ausnahmetatbestände auch nach festgelegtem kommunalem Recht und nicht (ausschliesslich) nach Art. 77 KRG richten. Hier seien die in Art. 61 Abs. 3 BG festgelegten Voraussetzungen zur Unterschreitung von Strassenabständen nicht erfüllt, da durch das Bauvorhaben die Verkehrssicherheit gefährdet würde.

8.3. Wie oben erwähnt, ist durch das Bauvorhaben keine Gefährdung der Verkehrssicherheit zu erwarten, weil die Via Cochetta nicht stark befahren ist. Daher ist eine Unterschreitung der Bauabstände nach Art. 61 Abs. 3 BG jedenfalls vertretbar. Folglich hält der angefochtene Entscheid bezüglich dieser Frage vor dem Willkürverbot stand.

9.

9.1. Der Beschwerdeführer rügt die Kosten- und Entschädigungsregelung im kantonalen Verfahren als willkürlich. Obwohl er teilweise obsiegt habe, seien ihm sämtliche Verfahrenskosten auferlegt worden und er sei verpflichtet worden, eine volle Parteientschädigung an den Beschwerdegegner zu leisten.

9.2. Die Vorinstanz erwägt, gemäss Art. 73 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Graubünden vom 31. August 2006 (VRG/GR; BR 370.100) habe in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Entgegen den Erwägungen im angefochtenen Einspracheentscheid sei zwar vorliegend die Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers bejaht worden. Da seine Anträge im Einspracheentscheid in einer Eventualbegründung abgewiesen würden, werde der angefochtene Entscheid aufgrund der Bejahung seiner Legitimation jedoch nicht zum Nachteil der Gegenparteien abgeändert und bringe ihm keine Vorteile. Daher handle es sich nicht um ein teilweises Obsiegen des Beschwerdeführers, weshalb diesem die vollen Gerichtskosten aufzuerlegen seien. Zudem habe er den obsiegenden anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner nach Art. 78 Abs. 1 VRG angemessen zu entschädigen.

Diese Ausführungen der Vorinstanz sind nachvollziehbar und lassen keine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts erkennen.

10.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1; 68 Abs. 1 u. 2 BGG). Die Gemeinde, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis tätig war, hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 4'000.-- zu bezahlen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Gemeinde Sagogn und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Juni 2018

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Merkli

Der Gerichtsschreiber: Schoch