

GR_GERICHTE PVG 2019 10 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2019_10

FR: GR_GERICHTE PVG 2019 10 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2019 10 del 13 febbraio 2026

Volltext

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 113 Raumordnung und Umweltschutz 7 Planisaziun dal territori e protecziun da l'ambient Pianificazione territoriale e protezione dell'ambiente Baugesuch (BAB). Zweckänderung Stall- bzw. Ökonomie- gebäude in Abstellraum. – Der Ausbau eines freistehenden, nicht unter Schutz ge- stellten Stall- bzw. Ökonomiegebäudes ausserhalb der Bauzone zu Wohnzwecken ist auch dann unzulässig, wenn es in der Nähe eines für Ferienzwecke genutzten Maiensässes steht (hier in 15–20 m Entfernung vom Feri- en- /Wochenendhaus) (E.5.1). – Die Zweckänderung eines nicht mehr zonenkonform genutzten landwirtschaftlichen Stall- bzw. Ökonomie- gebäudes in einen Abstellraum setzt voraus, dass keine bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen ergrif- fen werden und dass keine Auswirkungen auf Raum, Er- schliessung und Umwelt entstehen (E.5.2). – Die beiden im fraglichen Ökonomiegebäude eingebau- ten, fest installierten, soweit ersichtlich isolierten Holz- boxen aus hochwertigen Materialien mit Türen und Fenstern sowie elektrischen Leitungen (inkl. Lichtschal- ter) (eine Holzbox mit WC, Dusche, Lavabo sowie Was- ser- und Abwasserleitungen, eine Holzbox mit eingebau- tem Regal und ausreichend sauberem, trockenem Raum für die Einrichtung einer Schlafgelegenheit) sprengen den Rahmen der für das alleinstehende Stall- bzw. Öko- nomiegebäude bewilligten Zweckänderung in einen Ab- stellraum eindeutig; beide sind unter keinem Titel bewil- ligbar (E.5.3.1). – Die neu eingebaute Wand (mit Tür) im Erdgeschoss des Stallgebäudes bewirkt eine Abtrennung des hinteren Teils des Erdgeschosses, wodurch ein neuer Raum ent- steht; in diesem sind ein Durchlauferhitzer, eine Gas- flasche und verschiedene Leitungen für die Strom- und Wasserzufuhr in den beiden Holzboxen darü- ber instal- liert, mithin ist er als Technikraum zu bezeichnen; ein solcher ist weder unter dem Titel Zweckänderung ohne 10

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 120 bauliche Massnahmen, noch unter dem Titel Unterhalts- arbeiten oder geringfügige Änderung im Innern von Bau- ten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bewilligbar (E.5.3.2). – Die WC-Anlage (mit Entlüftungsröhr und Urinableitung) ist fest installiert und unterscheidet sich daher von der ursprünglich bewilligten tragbaren Campingtoilette; sie stellt keine unter gewissen Bedingungen bewilligbare nicht-bauliche Massnahme dar (E.5.3.3). Domanda edilizia (EFZ). Cambiamento di destinazione di una stalla con fienile in ripostiglio. – La trasformazione di una stalla con fienile, indipendente e non protetta, fuori delle zone edificabili a scopi abita- tivi non può essere autorizzata nemmeno se l'edificio è situato in vicinanza di un maggese utilizzato a scopi di vacanza (nella causa a 15–20 m di distanza dalla casa di vacanza/per il fine settimana) (consid. 5.1). – Il cambiamento di destinazione di una stalla con fienile non più utilizzata conformemente alla zona agricola in un ripostiglio premette che non siano effettuati dei lavo- ri di trasformazione per cui occorre una licenza edilizia, e che non ne derivi alcuna nuova ripercussione sul territo- rio, sull'urbanizzazione e sull'ambiente (consid. 5.2). – I due box di legno, montati e incorporati

nel rispettivo fienile, e per quanto visibile isolati, di materiali di ottima qualità con porte e finestre come pure con conduttura elettrica (incl. interruttore della luce) (un box di legno con WC, doccia, lavandino come pure conduttura dell'acqua e di scarico, un box di legno con scaffale integrato e con abbastanza spazio pulito e asciutto per l'istallazione di posti letto) non sono chiaramente inclusi dall'autorizzazione di cambiamento di destinazione della stalla con fienile indipendente in ripostiglio; tutti e due non sono autorizzabili a nessun titolo (consid. 5.3.1). – La nuova parete (con porta) montata al pianterreno della stalla separa la parte posteriore del pianterreno, formando così un nuovo locale; là dentro ci sono uno scaldacqua istantaneo, una bombola del gas e diverse condutture per l'elettricità e per l'acqua allacciati ai due box di legno istallati sopra, al primo piano; questo nuovo locale è quindi da vedere come zona tecnica; un tale

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 113 locale non è autorizzabile né a titolo di cambiamento di destinazione senza lavori di trasformazione né a titolo di lavori di manutenzione o di modifiche insignificanti all'interno di edifici e impianti fuori delle zone edificabili (consid. 5.3.2). – Il WC (con tubo per la ventilazione e scarico dell'urina) è fisso e quindi si distingue dal WC portatile per il campeggio originariamente autorizzato; il nuovo WC non costituisce un cambiamento che non necessita lavori di trasformazione autorizzabile a certe condizioni (consid. 5.3.3). Erwägungen: 5. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG) und die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind (Art. 22 Abs. 3 RPG). In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie u.a. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24 – Art. 24e RPG nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden (Art. 16b Abs. 1 Satz 1 RPG). Die Art. 24 – Art. 24e RPG enthalten die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone (BAB). Dabei regeln insbesondere die vorliegend in Frage kommenden Art. 24a RPG die Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, Art. 24c RPG die erweiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten (Muggli, in: AeMisegger/Moor/ruch/TschAnnen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24c Rz. 11 f. und Art. 24d Rz. 9; vgl. auch Art. 41 KRV) und Art. 24d RPG die Wohnnutzung von landwirtschaftlichen (neurechtlichen, somit nach dem 1. Juli 1972 erstellten; Muggli, a.a.O., Art. 24d Rz. 1) Wohnbauten. 5.1. Vorliegend wurde im Jahr 2006 die Zweckänderung der Sennereihütte in ein Ferien-/Wochenendhaus gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a RPV (landwirtschaftliche Wohnnutzung in landwirtschaftlichen Wohnbauten) sowie im Jahr 2010 die Erneuerung und die geringfügige Versetzung der Sennereihütte mit

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 120 Frischwasserleitung und Erstellung einer abflusslosen Grube für das Abwasser aus der Küche ebenfalls gestützt auf Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Art. 42a RPV (landwirtschaftliche Wohnnutzung in landwirtschaftlichen Wohnbauten) bewilligt. Das hier strittige alleinstehende Stall- bzw. Ökonomiegebäude befindet sich in rund 15–20 m Distanz zum erwähnten Ferien-/Wochenendhaus. Im Jahr 2006 wurde die Zweckänderung des Stallgebäudes, nämlich die Umnutzung in einen Abstellraum gestützt auf Art. 24a Abs. 1 RPG (Zweckänderung ohne bauliche

Massnahmen) bewilligt, im Jahr 2010, wie aus dem Baugesuchsformular vom 21. Dezember 2009 hervorgeht, die Platzierung einer tragbaren Campingtoilette (Typ: Thetford Porta Potti) und im Jahr 2012, offenbar im Meldeverfahren nach Art. 50 KRVO, die Sanierung des Stalles (Unterhaltsarbeiten an Wänden, Böden und Dach). Da es sich um eine alleinstehende Ökonomiebaute handelt, die offenbar bis in die 2000er Jahre (und damit auch noch nach dem 1. Juli 1972) landwirtschaftlich, also zonenkonform genutzt wurde (vgl. Begründung im Baugesuchsformular vom 27. April 2015) (Muggli, a.a.O., Art. 24c Rz. 20) und weil es sich auch nicht um eine – nicht mehr zonenkonforme – landwirtschaftliche Wohnbaute oder eine angebaute Ökonomiebaute handelt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.3 und 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014 E.3.2.1), kommt Art. 24c RPG (erweiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten) nicht zur Anwendung. Das Bundesgericht hat sich bezüglich Ausbau eines frei stehenden (nicht im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG unter Schutz gestellten) Stalls zu Wohnzwecken nämlich eindeutig geäußert: Ein solcher Ausbau ist nach Art. 24c Abs. 3 RPG auch dann nicht zugelassen, wenn er in der Nähe eines für Ferienzwecke genutzten Maiensässes steht (Urteile des Bundesgerichts 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E.3.4, 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.5 und 1C_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E.2.7). Das heisst, vormals landwirtschaftliche Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzone dürfen – mit Ausnahme unter Schutz gestellter Gebäude (Art. 24d Abs. 2 RPG; Urteil 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.3) – nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden (Urteil 1C_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E.2.7). Das bedeutet vorliegend, dass eine Erneuerung, eine teilweise Änderung, eine massvolle Erweiterung oder ein Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c RPG (erweiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten) nicht in Frage kommt.

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 117 Dasselbe gilt mangels Voraussetzungen (keine landwirtschaftliche Wohnbaute, keine als schützenswert anerkannte Baute oder Anlage) bezüglich der Anwendung von Art. 24d RPG (Wohnnutzung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten), eine entsprechende vollständige Zweckänderung ist somit ebenfalls nicht zulässig. Damit verbleibt lediglich Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen), auf deren Grundlage das fragliche Bauvorhaben der Beschwerdeführer geprüft werden kann. 5.2. Das fragliche Stallgebäude dient unbestrittenermassen keinen landwirtschaftlichen Zwecken mehr, d.h. es wird für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, mithin für eine zonenkonforme Nutzung nicht mehr gebraucht (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Grundsätzlich darf es daher solange nicht mehr benutzt werden (Art. 16b Abs. 1 Satz 1 RPG), bis es wieder zonenkonform genutzt werden kann (Art. 16b Abs. 1 Satz 2 RPG). Zu beachten ist vorliegend allerdings, dass im Jahr 2006 eine Zweckänderung nach Art. 24a RPG bewilligt und somit die Benützung als Abstellraum erlaubt wurde. Eine solche Zweckänderung setzt voraus, dass keine baulichen Massnahmen ergriffen werden, die nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig sind (Art. 24a Abs. 1 RPG; Waldmann/hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a Rz. 4) und dass keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG). In den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fallen z.B. die Einlagerung von Booten oder Surfbrettern in einer am See gelegenen Scheune (hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 214 f.). Den Rahmen einer reinen Zweckänderung sprengten gemäss Urteil des Bundesgerichts 1A.161/2002 vom 3. April 2003 E.4.1

hingegen der Verzicht auf die innere Verbindungstreppe, der Abbau von zwei Wandteilen und der Einbau einer Küche im Obergeschoss, weil diese Änderungen bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG darstellten und es sich um eine raumplanungsrechtlich erhebliche Änderung einer Baute handelte, die über den blossen Unterhalt hinausging. Auch der Einbau einer Holzfeuerungsanlage wurde als bauliche Massnahme und als nicht nach Art. 24a RPG bewilligbar qualifiziert (Waldmann/hännli, a.a.O., Art. 24a Rz. 4 mit Hinweis auf Entscheid der Baudirektion AR vom 20. Dezember 2002, in: ARGVP 2002, S. 11f.). Im Nachfolgenden ist also zu prüfen, ob die von den Beschwerdeführern vorgenommenen Veränderungen dem vorliegend einzig noch in Frage

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 118 kommenden Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) entsprechen oder nicht. 5.3.1. Was die beiden Holzboxen im Obergeschoss betrifft, so stellen diese erhebliche bauliche Veränderungen des ursprünglichen Stallgebäudes dar. Sie sind, soweit ersichtlich, aus hochwertigen Materialien hergestellt, haben Türen und Fenster und scheinen, sofern das Gericht dies anlässlich des Augenscheins beurteilen konnte, isoliert zu sein. Zudem enthalten beide elektrische Leitungen inkl. Lichtschalter und die kleinere WC/DU-Box auch Wasser- und Abwasserleitungen. In letzterer sind ein WC (vgl. dazu auch Erwägung 5.3.3), eine Dusche mit Brause, Abfluss und Glasumwandung, ein Lavabo mit Wasserhahn und Abfluss installiert, was einer modernen Badezimmereinrichtung entspricht. In der grösseren Holzbox ist ein Regal eingebaut, der Rest des Raums ist gross, sauber und trocken, mithin ideal, um eine Schlafgelegenheit einzurichten. Beide Boxen stellen nicht einfach eine mobile, leicht verstell- oder wieder abbaubare Umwandlung eines WC's oder eines Aufbewahrungsregals dar, wie dies die Beschwerdeführer glauben machen wollen. Vielmehr sind die Boxen auf Dauer in den oberen Boden des Stalles eingebaut und eindeutig zu Wohnzwecken ausgelegt. Damit sprengen sie den Rahmen des hier anwendbaren Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen). Selbst die Fachstelle führt in einem auf ihrer Homepage (www.are.gr.ch) abrufbaren Papier zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (vgl. Amt für Raumplanung Graubünden, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, Eine Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen, November 2017, S. 46 f.) als typische Beispiele für eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 24a RPG die Umnutzung eines alleinstehenden Stalls in ein Material- und Maschinenlager oder zur Einstellung von Fahrzeugen (S. 46) sowie als Beispiele für zulässige bauliche Massnahmen des Unterhalts die Fundamentsicherung oder die Verbreiterung eines Zufahrtstors auf (S. 47). Die beiden von den Beschwerdeführern im fraglichen Stallgebäude eingebaute und fest installierten Holzboxen können mit diesen Beispielen zulässiger Massnahmen nicht verglichen werden. Insbesondere kann auch keine Rede davon sein, dass allein Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden seien, wie sie mit Bewilligung vom 26. Juni 2012 zugelassen wurden (nämlich: das Ausschneiden morscher Holzteile, das Unterfangen mit Beton sowie das Aufmauern mit Natursteinen, die Instandstellung der Böden, die Ausbesserung des Heubodens, das Verschrauben der bestehenden Holzbretter sowie

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 119 das Einbauen eines neuen Holzbodens aus Dreischichtplatten, das Entrosten, Grundieren und Neu-Streichen des bestehenden Blechdachs sowie weitere kleinere Instandstellungsarbeiten). Im Urteil 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 schützte das Bundesgericht den Entscheid einer Gemeinde, welche die ohne Baubewilligung vorgenommenen baulichen Veränderungen in

einem alleinstehenden, nicht mehr zonenkonform genutzten Stall wie u.a. ein Badezimmer auf dem Heuboden, eine Werkstatt im Kleintierstall, Tisch und Sitzmöglichkeiten im Grossviehstall, Holztäferung an den Wänden und Decken im Grossviehstall sowie eine Treppe vom Kleintierstall zum Heuboden nicht bewilligt hatte. Nach dem Gesagten sind die beiden Holzboxen im Obergeschoss des Ökonomiegebäudes samt den sich darin befindlichen Installationen (Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen) nicht nach Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) bewilligbar. Eine teilweise Erweiterung nach Art. 24c RPG oder eine Zweckänderung nach Art. 24d RPG ist, wie bereits erwähnt, bei alleinstehenden Stallgebäuden nicht zulässig, weshalb die beiden Holzboxen unter keinem Titel bewilligbar sind. Sie stellen, wie dies auch die Fachstelle bzw. die Beschwerdegegnerin zu Recht festhielt, eine Umgehung bzw. eine Verletzung des Raumplanungsgesetzes dar. Im Übrigen sei erwähnt, dass die Beschwerdeführer bei dem neben dem Stallgebäude liegenden Ferien-/Wochenendhaus die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (nachfolgend BGF) vollumfänglich ausgenützt haben (vgl. insbesondere den am Augenschein von der Fachstelle eingelegten Plan mit der BGF-Berechnung, wonach eine anteilmässige Erweiterung von 65.64 % anstatt der zulässigen 60 % zugelassen wurde).

5.3.2. Was die neu eingebaute Trennwand im Erdgeschoss des Stallgebäudes betrifft, so stellt auch diese eine bauliche Massnahme dar, die über den Rahmen von Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) hinausgeht. Die Wand, in der eine Tür eingebaut ist, trennt den hinteren Teil des Erdgeschosses ab und lässt damit einen neuen Raum entstehen, in dem ein Durchlauferhitzer, eine Gasflasche und verschiedene Leitungen installiert sind, welche der Strom- und Wasserzufuhr in den beiden Holzboxen im Obergeschoss dienen. Insoweit kann dieser Raum als Technikraum bezeichnet werden, wie dies die Fachstelle bzw. die Beschwerdegegnerin gemacht hat. Dieser Raum wie auch die Installationen gehen über die bewilligte Umnutzung ohne bauliche Massnahmen nach Art. 24a RPG sowie über die bewilligten Unterhaltsarbeiten hinaus. Da zudem ausserhalb der Bauzonen auch

7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 120 jede geringfügige Änderung im Innern von Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig ist (vgl. Art. 22 RPG i.V.m. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 2 KRVO e contrario), ist die fragliche Trennwand – wie auch die im Raum dahinter angebrachten Installationen – im Erdgeschoss des Stallgebäudes nicht bewilligungsfähig.

5.3.3. Schliesslich ist die Frage der Zulässigkeit des WC's zu prüfen. Gemäss dem Baugesuchsformular vom 21. Dezember 2009 war vorgesehen, im Stallgebäude eine tragbare Camping-toilette (Typ: Thetford Porta Potti) aufzustellen. In der BAB-Bewilligung vom 2. Juni 2010 wurde die Camping-Toilette bewilligt und es wurde darauf hingewiesen, dass die Rückstände der chemischen Toilette auf eine zentrale Abwasserreinigungsanlage abzuführen seien. In ihrem nachträglichen Baugesuch bzw. im Baugesuchsformular BAB vom 11. August 2016 führten die Beschwerdeführer unter dem Titel Erschliessung eine Kompost-Toilette (Typ: Insetta Villa 9010) auf, das massgebliche Zusatzblatt enthält jedoch die Angaben zur tatsächlich installierten (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 12. November 2018, S. 3) Separett-Villa 9010. Diese hat einen Solar-Anschluss, kann jedoch auch mit normalem Elektroanschluss betrieben werden, und wird mit einem zwei Meter langen Schlauch für die Urinableitung geliefert. Das WC ist gemäss Angaben der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins durch eine Ableitung für den Urin mit der abflusslosen Grube verbunden. Ein Entlüftungsrohr führt durch die Holzwand der Boxe nach aussen. Abgesehen davon, dass die Abwasserleitung zur abflusslosen Grube vom Stall aus (nicht vom Ferien-/Wochenendhaus) weder vor-

gesehen noch bewilligt bzw. bewilligbar ist, ist hier festzustellen, dass die WC-Anlage mit dem Entlüftungsrohr und der Urinaleitung fest installiert ist, womit sie sich von der ursprünglich bewilligten tragbaren Campingtoilette erheblich unterscheidet und keine nicht-bauliche Massnahme im Sinne von Art. 24a RPG darstellt. 5.3.4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtslage (keine Änderung nach Art. 24c RPG, keine Zweckänderung/Wohnnutzung nach Art. 24d RPG möglich) die seitens der Beschwerdegegnerin gerügten Veränderungen im Stallgebäude auch nicht nach Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) bewilligbar sind. 5.5. Das Gericht kommt zum Schluss, dass die vorgenommenen, bewilligungspflichtigen baulichen Veränderungen am Stallgebäude weder in Anwendung von Art. 24a RPG noch Art. 24c bzw. Art. 24d RPG bewilligbar sind. Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren 7/10 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2019 121 zu entscheiden ist, welche Massnahmen die Beschwerdeführer zu ergreifen haben werden, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Dies wird, wie erwähnt (vgl. hier nicht abgedruckte Erwägung 5.4), die Gemeinde in einer separaten Verfügung nach Eintritt der Rechtskraft des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 zu entscheiden haben. R 18 08 Urteil vom 15. Januar 2019

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.