

GR_GERICHTE R 2008 82 vom 20. Januar 2009

GR Gerichte, 2009-01-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2008_82

FR: GR_GERICHTE R 2008 82 du 20 janvier 2009

IT: GR_GERICHTE R 2008 82 del 20 gennaio 2009

Regeste

Baugesuch (BAB) | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 5

Am 21. Juli 2008 wurde ... von der Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass der eingereichte Bestandesplan vom 4. Juni 2008 (Grundfläche der Hütte: 24.52 m²) nicht den Aufnahmen der Gemeinde im Verfahren des Jahres 2006 (Grundfläche der Hütte: 20.2 m²) entspreche. Das Gebäude Nr. 735 dürfe nur nach innen erweitert werden. Bevor das Gebäude Nr. 736 aber nicht

abgebrochen werde, werde keine Bewilligung zur Sanierung des Gebäudes Nr. 735 erteilt.

E. 6

Mit E-Mail vom 12. August 2008 setzte das ARE den Vertreter von ... davon in Kenntnis, dass eine parallele Verschiebung der Kellerwand zu einer Erweiterung nach aussen führe und nicht bewilligungsfähig sei.

E. 7

Eine am 28. August 2008 von ... erhobene Einsprache wies der Gemeindevorstand am 8. September 2008 ab. Dabei führte er unter anderem aus, der verfügte Abbruch des Gebäudes Nr. 736 sei legitim, dürfe indessen nicht mit der Bewilligung für das Gebäude Nr. 735 verbunden werden. Diesbezüglich sei dem Einsprecher vollumfänglich Recht zu geben.

E. 8

Dagegen erhob ... am 26. September 2008 frist- und formgerecht Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids der Gemeinde sowie die Erteilung der Baubewilligung für das Objekt Nr. 735 gemäss Baugesuch. Eventualiter sei festzustellen, dass die Gemeinde bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) den Umfang der Steinmauer zu berücksichtigen habe. Zudem sei die Abrissverfügung der Gemeinde aufzuheben; eventualiter sei diese an die Gemeinde zurückzuweisen und dieselbe anzuweisen, über verhältnismässige Sicherungsmassnahmen zu entscheiden.

E. 9

Am 31. Oktober bzw. 10. November 2008 liessen sowohl die Gemeinde als auch das ARE die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf einzutreten sei.

E. 10

In einem zweiten Schriftenwechsel hielten die Parteien vollumfänglich an ihren Anträgen fest. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in

den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der ablehnende Einspracheentscheid der Gemeinde ... vom 8. September 2008 zum Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Beschwerdethema bildet die Frage, ob die Gemeinde die Baubewilligung für das nachgesuchte Bauvorhaben zu Recht nicht erteilt hat. 2. Bevor jedoch auf die Baubewilligung bezüglich der Maiensässhütte Nr. 735 einzugehen ist, bleibt zu klären, wie es sich mit dem verfügten Abrissbefehl betreffend die Hütte Nr. 736 verhält. a) Der Beschwerdeführer macht diesbezüglich geltend, die Baukommission habe diesen Abrissbefehl allein mit dem Zustand der Hütte begründet, ohne jedoch den konkreten Abrissgrund zu nennen. Die Hütte sei sehr wohl sanierungsfähig und es bestehe keine akute Einsturzgefahr. Ein öffentliches Interesse an einem Abriss liege zudem nicht vor, vielmehr sei der Abrissbefehl als willkürlich und unverhältnismässig zu bezeichnen. Zwar gingen die Beschwerdegegner in ihren Vernehmlassungen davon aus, die Gemeinde habe in ihrem Einspracheentscheid vom 8. September 2008 den Abrissbefehl als unzulässige Auflage des Baugesuchs aufgehoben. Dies gehe aus der Verfügung jedoch nicht hervor. Vielmehr habe sie den Abrissbefehl aufrecht erhalten, diesen allerdings von der Baubewilligung getrennt. b) Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, der Abriss des Stalls Nr. 736 bilde gar nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens; ausschliessliches Thema sei die Bewilligung für den Stall Nr. 735. Der Beschwerdeführer habe denn auch bereits in seiner Einsprache unter Punkt 5 darauf hingewiesen, dass eine derartige Verknüpfung von Baubewilligung und Abbruch nicht möglich sei. Die Beschwerdegegnerin habe dazu Stellung genommen und festgehalten, dass der Beschwerdeführer in dieser Hinsicht absolut im Recht sei. Soweit er sich also zu Fragen des Abrisses äussere, wehre er sich gegen etwas, das gar nicht verfügt worden sei, weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten sei.

Auch der Beschwerdegegner vertritt die Auffassung, auf die Anträge des Beschwerdeführers betreffend des durch das Bauamt verfügten Abbruchs der Maiensässhütte Nr. 736 könne nicht eingetreten werden. Ein solcher Abbruch sei von der Vorinstanz gar nicht verfügt worden, weshalb dieser auch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden könne. c) Dem Beschwerdeführer ist dahingehend zuzustimmen, als die Gemeinde entgegen ihren Ausführungen in der Vernehmlassung den verfügten Abrissbefehl betreffend den Stall Nr. 736 in ihrem Einspracheentscheid vom 8. September 2008 nicht etwa zurückgenommen, sondern weiterhin als legitim bezeichnet hat. Dadurch hat sie dem Beschwerdeführer diesbezüglich durchaus Anlass zur Beschwerdeerhebung gegeben. Gibt sie jetzt vor, den Abriss gar nie verfügt zu haben, so kommt dies faktisch einer Rücknahme des Abrissbefehls im laufenden Verfahren gleich. Die Beschwerde kann somit in jenem Punkt infolge Rücknahme des Abrissbefehls im Sinne von Art. 20 des kantonalen Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) als gegenstandslos betrachtet werden. 3. a) Hinsichtlich der Erweiterung nach aussen macht der Beschwerdeführer geltend, eine Sanierung mit schrägem Abschluss würde die maximal mögliche Erweiterung von 60 % nach innen auch nach der Berechnung der Gemeinde nicht ausschöpfen, weshalb die eingereichten Pläne die Begradigung der Rückwand vorsähen. Bei der Bemessung an der Aussenseite der Steinmauer würde die Quote noch weniger ausgeschöpft. Es sei überspitzter Formalismus, das Geradeziehen der Rückwand mit dem Argument der Erweiterung nach aussen abzulehnen. Eine solche Begradigung wäre nämlich ohne weiteres bewilligungsfähig, wenn er die längere Wand auf das Niveau der kürzeren

zurücknahme. Dagegen sei die Erweiterung der kürzeren Wand auf das Niveau der längeren ausgeschlossen, obwohl sich die daraus resultierende Fläche noch innerhalb der 60 %-igen Erweiterung der BGF befinde. Hinzu komme, dass der Eingriff optisch unauffällig sei, da sich die Verlängerung auf der Bergseite im Erdreich auswirken würde. Das ARE habe erklärt, die Bewilligung einer Verschiebung auf die Mittellinie zwischen den

Wandlängen zu prüfen, falls die Gemeinde dies bewillige. Dies würde jedoch einen grösseren Eingriff in die Struktur der Hütte darstellen, weshalb er in seinem Baugesuch eine Verlängerung der kürzeren Wand vorgeschlagen habe. Die wörtliche Auslegung der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) führe im vorliegenden Fall zu nicht nachvollziehbaren und unbilligen Resultaten, indem eine geringfügige Erweiterung nach aussen, welche im konkreten Fall sinnvoll sei, verhindert werde. In seiner Replik führt er ergänzend aus, die Genehmigung des Baugesuchs habe eine massvolle Erweiterung nach aussen zur Folge, welche grundsätzlich nicht ausgeschlossen sei. Art. 42a RPV differenziere nicht zwischen einer Erweiterung nach innen oder nach aussen. Die Frage, ob eine zeitgemässe Wohnnutzung möglich sei, verlange eine Abwägung der Umstände im konkreten Fall. In seinen Wirkungen weise der Eingriff eine geringe Intensität auf und sowohl die Grundstruktur als auch das äussere Erscheinungsbild der Hütte blieben im Wesentlichen erhalten. Insgesamt sei die Erweiterung von aussen kaum wahrnehmbar. Unabhängig von der Berechnungsgrundlage würden die Erweiterungsgrenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV nicht überschritten; überhaupt handle es sich dabei um eine kleine Fläche. Es gehe ihm nicht um einen luxuriösen Ausbau, sondern um die Ausführung einer sinnvollen Konstruktion. Zudem habe eine Aussenwand gemäss heutigem Stand der Energieeffizienz eine Breite von mehr als 15 cm, was eine weitere Verkleinerung der Wohnfläche zur Folge hätte. Um im hinteren Raum ein Bett platzieren zu können, sei die geringfügige Erweiterung nach aussen notwendig. Die Entfernung der Innenwand stelle einen viel massiveren Eingriff in die Struktur der Hütte dar. Ein entgegenstehendes öffentliches Interesse an der Vermeidung von Präjudizien sei sodann nicht vorhanden, da die Erteilung der Baubewilligung der Zersiedlung kaum Vorschub leisten dürfte. Dies nur schon deshalb, weil ein derartiger schräger Abschluss bei einer Hütte ohnehin einzigartig sei. b) Die Beschwerdegegnerin bringt demgegenüber vor, das Baugesuch sei gestützt auf Art. 46 bzw. Art. 47 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) abgelehnt worden, weil nach Auffassung

der Baubehörde die Bewilligungsvoraussetzungen nicht gegeben seien. Eine Vergrösserung von 6.86 m² sei zulässig, eine Erweiterung nach aussen widerspreche hingegen dem Gesetz. Die Hütte Nr. 735 sei früher zum Schlafen und Käsen genutzt worden, der hintere Teil als Keller. Neu solle die Hütte vollumfänglich zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken genutzt werden, was in den Anwendungsbereich von Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a RPV falle. Danach dürfe die aBGF innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens um maximal 60 % erweitert werden; ausserhalb hingegen sei eine solche nur zulässig, soweit eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sei. Hierfür seien die Voraussetzungen jedoch offensichtlich nicht gegeben. Zudem stimmten die vom Beschwerdeführer eingereichten Pläne mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht überein. Sie selbst habe ihrerseits durch das Bauamt die Masse und die bestehende Form des Stalls aufnehmen lassen. Daraus ergebe sich, dass die Breite des Stalls 4.10 m betrage. Weiter werde daraus ersichtlich, dass der Grundriss der Baute nicht rechteckig sei; die Seitenwand Süd weise eine Länge von 5.30 m auf, die Seitenwand Nord eine solche von 4.55 m. Die

Ostwand der Hütte weise einen abgeschrägten Verlauf auf, was dazu führe, dass die Nordwand lediglich eine Länge von 4.55 m aufweise. Der Beschwerdeführer beabsichtige aber eine Erweiterung in dem Sinne, dass die Hütte rechteckig werde und auf beiden Längsseiten eine Länge von 5.77 m aufweise. Damit erfolge jedoch klarerweise eine Erweiterung des Wohnraums nach aussen, und zwar auf der Südseite um ca. 47 cm und auf der Nordseite um ca. 1.22 m. Das Gebäudevolumen werde gegen aussen verschoben, womit eine gesetzlich nicht zulässige Erweiterung der Wohnnutzung nach aussen gegeben sei. Das Baugesuch sei daher zu Recht abgelehnt worden. Dieser Auffassung schliesst sich im Wesentlichen auch der Beschwerdegegner an und bringt vor, vorliegend sei eine zeitgemässe Wohnnutzung auf Maiensässstufe durchaus mit einer Erweiterung im bestehenden Kellerabteil realisierbar. Es bestehe grundsätzlich keine Veranlassung, vom Erweiterungsverbot gemäss Art. 42a Abs. 1 RPV abzuweichen. Im Übrigen könnte die Bewilligung dieses Bauvorhabens aufgrund der Vielzahl gleichgelagerter Fälle ein unnötiges Präjudiz schaffen.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers würden die Erweiterungsgrenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV sehr wohl überschritten. Die aBGF betrage gemäss bewilligtem Grundrissplan 1:50 ca. 13.325 m². Mit dem vorgesehenen Ausbau nach aussen würde gemäss dem Bestandes- und Projektplan 1:50 vom 4. Juli 2008 (recte 4. Juni 2008) eine BGF-Erweiterung von ca. 4.35 m² (32.62 % der bestehenden BGF) resultieren, womit bereits durch die geplante Begradigung der Aussenwände das nach Art. 42a Abs. 2 RPV i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zulässige Höchstmass von 30 % überschritten wäre. Aufgrund der Erweiterung in den Keller, welcher eine BGF von ca. 6.765 m² aufweise, müssten den ca. 4.35 m² noch ca. 3.382 m² hinzugerechnet werden, womit die gesamte BGF-Erweiterung nach aussen ca. 7.73 m² bzw. 58 % der bestehenden BGF betragen würde. Das Höchstmass von 30 % wäre demnach bei weitem gesprengt. c) Für die Zweckänderung der bestehenden landwirtschaftlichen Temporärwohnbaute Nr. 735 in ein Ferien- und Wochenendhaus liegt seit dem 19. September 2007 eine BAB-Bewilligung des ARE vor. Diese wurde dem damaligen Eigentümer gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a RPV erteilt. Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, unter Beachtung der in Art. 24d Abs. 3 RPG genannten Voraussetzungen landwirtschaftsfernde Wohnnutzungen zugelassen werden. Dabei muss insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG). Präzisierend sieht dazu Art. 42a Abs. 1 RPV vor, dass Erweiterungen zulässig sind, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 2 RPV zugelassen werden (Art. 42a Abs. 2 RPV). Als altrechtlich in diesem Sinne gelten Wohnbauten, wenn sie am 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden, oder wenn sie später rechtmässig auf einem Grundstück errichtet wurden, das in diesem Moment zu einer Bauzone gehörte, hinterher aber einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Beim 1. Juli 1972 handelt es sich um

das Datum des Inkrafttretens des revidierten Gewässerschutzgesetzes, mit dem erstmals von Bundesrechts wegen eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gesetzlich verankert wurde (vgl. Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung zu Artikel 42a RPV vom 23. März 2004, S. 1). d) Erweiterungen ausserhalb des bestehenden

Gebäudevolumens gemäss Art. 42a Abs. 1 RPV setzen voraus, dass die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgängliche Erweiterung nicht innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden kann (vgl. Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung zu Art. 42a RPV vom 23. März 2004, S. 3). Mit einer Erweiterung nach innen stehen dem Beschwerdeführer im konkreten Fall rund 20 m² BGF zur Verfügung, welche für zeitgemässes Wohnen in einer temporären, nichtlandwirtschaftlichen Wohnbaute durchaus ausreichen. Eine Isolation der Wände im vom Beschwerdeführer geschilderten Ausmass ist unter Berücksichtigung, dass die betreffende Maiensässhütte auf 1'850 m.ü.M. liegt und insbesondere als Ferien- und Wochenendhaus sowie als Jagdhütte dienen soll, absolut nicht notwendig. Ebenso wenig ist eine Erweiterung nach aussen unumgänglich, um - wie vom Beschwerdeführer vorgebracht - im hinteren Raum der Hütte ein Bett platzieren zu können. Hierfür steht ihm in besagtem Raum eine ausreichend grosse Fläche zur Verfügung. Inwiefern dieser Raum nicht ausreichen soll, um darin ein Bett unterzubringen, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch in keiner Weise präzisiert. Somit erweist sich die nachgesuchte Erweiterung der Wohnfläche gemäss Bestandes- und Projektplan vom 4. Juni 2008 auf insgesamt 24.5225 m², welche nicht nur das Strecken der Mauer im Kellerabteil, sondern auch die entsprechende Verlängerung der Seitenwände Nord und Süd umfasst, keinesfalls als unumgänglich für zeitgemässes Wohnen und verstösst daher gegen Art. 42a Abs. 1 RPV. Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Norm nicht gesetzeskonform - also Art. 24d Abs.3 RPG zuwiderlaufend - wäre. So hat sich denn auch das Bundesgericht beispielsweise in seinen Urteilen vom 7. April 2005 (1A.290/2004) sowie vom 31. Juli 2007 (1A.23/2007) nicht dazu veranlasst gesehen, die Gesetzmässigkeit von Art. 42a Abs. 1 RPV in Frage zu stellen.

e) Nach dem Gesagten steht fest, dass vorliegend die Voraussetzungen für eine Erweiterung nach aussen nicht gegeben sind. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, liegt die vom Beschwerdeführer geplante Erweiterung darüber hinaus auch nicht innerhalb des bundesrechtlich Zulässigen. f) Die Maiensässhütte Nr. 735 besteht seit rund 100 Jahren und stellt nach dem in E. 3c Ausgeführten eine altrechtliche Wohnbaute im Sinne von Art. 42a Abs. 2 RPV dar. Demnach können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen für eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV zugelassen werden. Gemäss dieser Bestimmung ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen, ob die Identität einer Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt; in jedem Fall aber gelten folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die aBGF nicht um mehr als 60 % erweitert werden. Wenn eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder zumutbar ist, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 % der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m² überschreiten; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet. g) Die aBGF resultiert aus der Summe aller Geschossflächen einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitten, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Gemäss der Praxis im Kanton Graubünden werden BGF und Bruttonebenfläche (BNF) unterschieden und getrennt voneinander berechnet. Zur aBNF gehört unter anderem auch der Keller (vgl. VGU R 08 49 E. 5b). Es besteht kein Anlass diese bewährte Praxis in Frage zu stellen. Der Keller der Hütte Nr. 735 ist demnach für die Berechnung der aBGF überhaupt nicht massgebend. Er wäre lediglich für die Berechnung der aBNF relevant, welche vorliegend jedoch entfällt. Somit ist gar nicht ausschlaggebend, ob im konkreten Fall die Mauer im Keller voll, teilweise oder gar nicht in die Berechnung der aBGF einbezogen wird. Auszugehen ist von

der unbestritten richtig berechneten Fläche des bisherigen Wohn- und Arbeitsraums von 13.325 m². Diese Fläche darf um 60 %, also 7.995 m², nach

innen erweitert werden. Theoretisch ist somit eine Erweiterung bis zu einer Gesamtfläche von 21.32 m² möglich. Da - wie bereits gesehen - eine Erweiterung nach aussen vorliegend nicht zulässig ist, kann folglich der bestehende Keller im Umfang von höchstens dieser 7.995 m² zu Wohnzwecken ausgebaut werden (6.765 m² + die rechnerisch noch hinzuzuzählende zusätzliche Konstruktionsfläche der 30 cm der Aussenmauer, vgl. E. 4e).

4. a) Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Differenzen bei der Berechnung der BGF zwischen der Flächenberechnung gemäss Baugesuch und derjenigen der Baukommission ... ergäben sich daraus, dass jeweils an unterschiedlichen Punkten gemessen worden sei. Die Baukommission sei der Meinung, der steinerne Teil der Mauer sei ein Fundament und messe an der Holzwand, richtigerweise müsse die Geschossfläche aber ausserhalb der Aussenmauer gemessen werden. Die Steinmauer weise eine Breite von ca. 50 cm auf, die Holzwand lediglich von 15 - 20 cm. Eine entgegenstehende Praxis wäre rechtswidrig. Unabhängig von der Bewilligung des Baugesuchs bestünde ein Interesse daran, die Berechnungsgrundlage zu bestimmen, da bei Ablehnung des Gesuchs die Pläne neu erstellt werden müssten. Das Gesetz erlaube eine Vergrösserung um 60 % der BGF, definiere diesen Begriff aber nicht. Daher sei auf die Definition der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bzw. auf die SIA-Norm 614 abzustellen. Danach schliesse die Geschossfläche die Konstruktionsfläche mit ein. Die Steinmauer sei demzufolge in die Berechnung der BGF einzubeziehen. Zudem sei die jetzige Holzwand nur 15 - 20 cm breit, eine moderne Wand hingegen etwa 30 cm. Ein Abstellen auf die Holzwand als massgebliche Aussenwand hätte eine faktische Verkleinerung der Innenfläche zur Folge, da er in diesem Fall die Differenz nach innen ausgleichen müsste. b) Der Beschwerdegegner bringt hierzu vor, der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Baukommission bei der Ermittlung der aBGF die eingebaute Steinmauer mit einer Stärke von 50 cm zu Unrecht nicht mitberücksichtigt habe, erweise sich als unbegründet. Nach ständiger Praxis

im Kanton Graubünden gelte als aBGF im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV die Summe aller Geschossflächen (einschliesslich der Aussenmauern mit Wandstärken bis zu 30 cm), die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden könnten. Aus diesem Grund sei die ca. 50 cm breite Steinmauer mit Fundamentfunktion auf der Ostseite des Kellerteils, welcher nicht dauerhaft zum Wohnen und Arbeiten diene, zu Recht nicht mitberücksichtigt worden und stattdessen auf die Holz aussenwand mit einer Breite von 15 - 20 cm abgestellt worden. Aufgrund des mit Bewilligung vom 18. September 2007 genehmigten Grundrissplans 1:50 zur Baute Nr. 735 ergebe sich eine BGF von ca. 13.325 m². Aufgrund des Bestandes- und Projektplans 1:50 vom 4. Juli 2008 (recte 4. Juni 2008) betrage die vorgesehene Erweiterung nach aussen gesamthaft rund 4.35 m² (ca. 2.28 m² auf der Ostseite und ca. 2.07 m² auf der Westseite). Der bewilligte Grundrissplan gehe von einer abgeschrägten, der erwähnte Bestandes- und Projektplan hingegen von einer begradigten Ost- und Westwand aus. Daraus ergäben sich auch die seitens des Beschwerdeführers gerügten Berechnungsdifferenzen. In der Replik wird ergänzend vorgebracht, die Praxis, wonach als aBGF im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV die Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Aussenmauern mit einer Wandstärke bis zu 30 cm gelte, sei rechtmässig und im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Oktober 2008 (R 08 49) gestützt worden. Daran vermöge auch der Verweis des Beschwerdeführers auf das Musterbaugesetz für die

Bündner Gemeinden (MBauG) bzw. die IVHB nichts zu ändern. Zum einen regle Art. 13 MBauG die Bauweise und das Mass der Nutzung in den Bauzonen und zum anderen sei die IVHB noch nicht in Kraft, weshalb diese auch keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten könne. Der hintere Teil des Gebäudes Nr. 735 habe früher als Keller gedient und könne somit nicht dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Dessen Fläche und damit auch diejenige der Kellerwand sei demzufolge nicht der BGF hinzuzurechnen, sondern der BNF. Daher könne der Beschwerdeführer mit dem Argument der falschen Berechnungsgrundlage nichts zu seinen Gunsten ableiten.

c) Wie bereits in E. 3.g) ausgeführt, ist für die Berechnung der aBGF im vorliegenden Fall gar nicht von Bedeutung, ob die Aussenmauer im Kellerteil einberechnet wird oder nicht, da dieser Raum hierfür nicht massgebend ist. Unabhängig davon ist die in der Anleitung des ARE Graubünden zur Berechnung von BGF- und BNF-Flächen wiedergegebene Praxis, wonach Aussenmauern bis zu einer Wandstärke von höchstens 30 cm einberechnet werden müssen, nicht zu beanstanden. Ein - zwar nicht repräsentativer und erst noch Bauten innerhalb der Bauzone betreffender - Vergleich zeigt diesbezüglich folgendes, uneinheitliches Bild: - im Musterbaugesetz für die Bündner Gemeinden werden die Aussenwände als Konstruktionsflächen zur massgeblichen Geschossfläche gezählt; - Art. 60 des BG Chur besagt, dass als anrechenbare Geschossfläche innerhalb der Bauzonen die Summe aller Geschossflächen im Innenmass gilt; - Art. 98 des BG Davos bezeichnet als anrechenbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Bauzonen die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über 30 cm; - Art. 46 des BG Igis definiert als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, ohne Aussenwände, in Haupt- und Nebenbauten; - gemäss Art. 73 des BG Domat/Ems gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischer Geschossflächen in Haupt- und Nebenbauten einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Die Aussenmauern werden dabei mit einer maximalen Mauerstärke von 25 cm ab Innenseite gerechnet; - Art. 45 Abs. 2 des BG ... weist die gleiche Regelung auf wie das BG Davos. d) Wie dieser Vergleich aufzeigt, existieren für die Festlegung der massgeblichen Geschossfläche durchaus verschiedene Möglichkeiten, die wohl alle ihre Berechtigung haben bzw. rechtmässig sind. Ausserhalb der Bauzone erscheint das Einbeziehen einer Wandstärke der Aussenmauern

von höchstens 30 cm zudem auch deshalb sachlich gerechtfertigt, weil - wie auch im vorliegenden Fall - eine Baute häufig verschiedene Wandstärken aufweisen kann. Dabei wäre es unverhältnismässig und überaus kompliziert, beispielsweise bei eingeschossigen Bauten zwei Messweisen anzuwenden, so z.B. eine auf Fuss-, die andere auf Kopfhöhe des Betrachters. Die Frage ist allerdings, ob, wenn zwei Wandstärken übereinander vorhanden sind, von denen - wie vorliegend - die eine 30 cm oder stärker ist, die andere jedoch weniger, in einem solchen Fall die vollen 30 cm oder nur die Stärke der dünneren Wand - in casu 15 bis 20 cm - einzuberechnen sind. Nach Auffassung des Gerichts ist in einem solchen Fall auf Fuss- bzw. Bodenhöhe zu messen, so dass im vorliegenden Fall von den vollen 30 cm auszugehen wäre. e) Folglich gibt der von ... in seinem Baugesuch vom 19. Dezember 2006 eingereichte Plan die Fläche des Kellers zu klein wieder, weil von der Aussenseite der Holzwand gemessen worden ist und nicht von den 30 cm der 50 cm starken Aussenmauer. Nach den in E. 3.g) gemachten Ausführungen ist dies jedoch vorliegend für die Berechnung der aBGF nicht von Bedeutung. 5. Nach dem Gesagten wurde die

Baubewilligung zu Recht nicht erteilt und die Beschwerde ist abzuweisen, soweit sie nicht hinsichtlich des Abrissbefehls betreffend den Stall Nr. 736 gegenstandslos geworden ist. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin den Abrissbefehl im laufenden Verfahren zurückgenommen hat, wodurch die Beschwerde in diesem Punkt gegenstandslos geworden ist, ist bei der Kostenverteilung zugunsten des Beschwerdeführers zu berücksichtigen. Das Gericht erachtet es hierbei als gerechtfertigt, die Gerichtskosten den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen. Aussergerichtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist.

2. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 424.-- zusammen Fr. 2'424.-- gehen jeweils zur Hälfte zulasten von ... und zulasten der Gemeinde ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

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