

GR_GERICHTE R 2012 9 vom 27. August 2013

GR Gerichte, 2013-08-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_9

FR: GR_GERICHTE R 2012 9 du 27 août 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 9 del 27 agosto 2013

Regeste

Baugesuch | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 5

Die Gemeinde hielt am 27. April 2012 duplicando an ihren Anträgen fest. • Es müsse zulässig sein, innert der 30-jährigen Frist ein nachträgliches Baugesuchsverfahren durchzuführen und bei Verletzung materieller Bauvorschriften und Erlass eines negativen Bauentscheides in einem weiteren Verfahren die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen. Die Frist sei vorliegend eingehalten. Es sei nicht erheblich, wenn nach Ablauf der 30-jährigen Frist für die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands das Kriterium des guten Glaubens nicht zu beachten sei, wie dies aus dem Urteil des Bundesgerichts 1C_478/2011 hervorgehe. • Die Bewilligung für die Treppe sei im Jahre 1992 unter der Auflage der Nutzung als landwirtschaftliche Baute erteilt worden. Die heutige Nutzung entspreche dieser Auflage aber nicht. Die 30-jährige Frist sei nicht abgelaufen. Die Werkstatt, wie sie heute bestehe, gehe weit über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus und entspreche nicht den Vorgaben der Wiederaufbauverfügung. Sie sei bewilligungspflichtig, aber nie bewilligt worden. Die 30-jährige Frist sei nicht abgelaufen. Dies gelte auch für die Möbel und die Gerätschaften auf dem Heuboden, das Badezimmer, den Tisch und die Sitzmöglichkeiten sowie die Holztäferung und das Bassin. • Es fehle eine Vertrauensgrundlage, auf welche sich der Beschwerdeführer berufen könnte. Der Beschwerdeführer könne auch nicht die Duldung eines rechtswidrigen Zustands durch die Gemeinde geltend machen. Die Behörde sei nicht untätig gewesen. Auch das Vertrauen in das Verhalten der staatlichen Behörde und die Vertrauensbetätigung seien nicht erfüllt. Eine Interessenabwägung würde dasselbe ergeben.

- 11 -

E. 6

Das beige ladene Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) beantragte unter ausführlicher Darstellung des Sachverhalts seit dem Jahr 1977 und Darstellung der raumplanungsrechtlichen Qualifikation der streitigen baulichen Massnahmen ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

E. 7

In einer weiteren Stellungnahme zur Vernehmlassung des ARE ergänzten und verdeutlichten die Parteien die von ihnen eingenommenen Rechtsstandpunkte.

E. 8

Am 15. Juli 2013 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem von Seiten des Beschwerdeführers A._____ persönlich in Begleitung seines Rechtsvertreters und von Seiten der Gemeinde deren Rechtsvertreter sowie das Vorstandsmitglied E._____ und das Baukommissionsmitglied F._____ präsent waren. Von Seiten des ARE waren der Kreisplaner G._____ sowie dessen Substitut H._____ zugegen. Allen Anwesenden wurde an vier verschiedenen Standorten (Standort 1: Anhänger/Container und Parkplätze, Standort 2: Zaun; Standort 3. Umgebung des Stalls [Badewanne/Sonnenstore]; Standort 4: Innenräume des Stalls) die Möglichkeit geboten, sich auch noch mündlich zur Streitsache zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Seitens des Gerichts wurden noch 12 Fotos der streitigen baulichen Veränderungen erstellt und dem Augenscheinprotokoll beigelegt. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 12 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet der Bauentscheid der Gemeinde C._____ vom 23. Dezember 2011. Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Gemeinde die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für die in der fraglichen Stallbaute respektive in dessen unmittelbaren und näheren Umgebung zum Zwecke der Feriennutzung vorgenommenen baulichen Massnahmen zu Recht verweigert hat. Nicht streitig und somit auch nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist dagegen die im angefochtenen Bauentscheid enthaltene Duldungsverfügung, mit welcher die Gemeinde die Sitz- und Vorplätze vor dem Stall und der Maiensäshütte, die Stützmauer, den Brunnen, die Sickergrube, das Klärbecken, die Wasserfassung und den Abfluss der Sickerleitung duldete und die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten an diesen Bauten und Anlagen unter der Voraussetzung, dass sie nur der Werterhaltung dienten und keine Änderung der Bauten und Anlagen oder Zweckänderung herbeiführten, bewilligte. 2. a) Der Beschwerdeführer macht in formeller Hinsicht zunächst geltend, der angefochtene Bauentscheid sei nicht durch den Gemeindepräsidenten unterzeichnet worden und erweise sich bereits insoweit als mangelhaft. Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen. b) Gemäss Art. 85 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ist das Bauwesen Sache der Gemeinden, soweit dieses Gesetz oder die Spezialgesetzgebung nichts anderes bestimmen. Zuständige Behörde für Verfügungen und Entscheide der Gemeinden ist, vorbehältlich der Spezialgesetzgebung und anderslautenden Gemeinderechts, grundsätzlich der

- 13 - Gemeindevorstand (Art. 85 Abs. 2 KRG). Gemäss Art. 15 Abs. 2 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (GG; BR 175.050) führen zwar der Gemeindepräsident zusammen mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder mit dem Gemeinbeschreiber die rechtsverbindliche Unterschrift für die Gemeinde. Der Vorstand vertritt jedoch nach Art. 15 Abs. 1 GG die Gemeinde gegenüber Dritten und vor Gericht. Es muss dem Vorstand also möglich sein, auch ohne den Gemeindepräsidenten verbindlich zu zeichnen, ansonsten dieser nie abwesend sein dürfte, was nicht angeht. Vor diesem Hintergrund erscheint es denn auch als überspitzt formalistisch, sich auf die fehlende Unterschrift des Gemeindepräsidenten auf dem angefochtenen Bauentscheid zu berufen, zumal der angefochtene Bauentscheid vom Baufachchef und Gemeindevorstandsmitglied E._____ und einem weiteren Mitglied des Gemeindevorstandes, unterzeichnet wurde. Dementsprechend zielen die beschwerdeführerischen Ausführungen betreffend

unzureichender Unterzeichnung des Bauentscheids ins Leere. 3. a) In verfahrensrechtlicher Hinsicht gilt es zunächst was folgt festzuhalten: Gemäss dem - nach Art. 107 Ziff. 6 KRG direkt anwendbaren - Art. 94 Abs. 1 KRG hat ein Bauherr auf Anordnung der zuständigen Behörde einen materiell vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen. Unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist folglich das Vorliegen eines rechtskräftig festgestellten, materiell vorschriftswidrigen Zustands (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden R 09 26 vom 17. November 2009 E.2a). In dieselbe Richtung zielt auch das Urteil des Bundesgerichtes 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E.2.2.6, in welchem festgehalten wurde, dass bei illegal erstellten Bauten vorab deren Rechtswidrigkeit in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist und erst bei festgestellten Regelverstössen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

- 14 - verlangt beziehungsweise der rechtswidrige Zustand geduldet werden kann. Somit kann die zuständige Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erst anordnen, wenn feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt. Im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens kann die zuständige Behörde sodann allenfalls aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der Anordnung von beseitigenden Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise absehen, wobei hierzu der Erlass einer Duldungsverfügung - in welcher festgestellt wird, dass der gesetzwidrige Zustand geduldet wird (Art. 94 Abs. 4 KRG) - unabdingbar ist. b) Zu beachten ist jedoch, dass von Seiten der Gemeinde nur solange ein Interesse an der Durchführung eines nachträglichen Baugesuchsverfahrens besteht, als die Verwirkungsfrist bezüglich der noch nicht bewilligten baulichen Massnahmen noch nicht abgelaufen ist. Ist diese Frist dagegen bereits abgelaufen, ist der Anspruch der Gemeinde auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt. Dementsprechend würde sich die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens erübrigen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 136 II 359 E.8, 132 II 21 E.6.3). Diese Praxis beruht auf dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit sowie auch auf praktischen Überlegungen (Schwierigkeit der Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse vor über 30 Jahren). Die Frist von 30 Jahren wurde dabei in Anlehnung an die ausserordentliche Ersitzung von Grundeigentum gemäss Art. 662 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) festgelegt. Zunächst wurde dieser Grundsatz für das

- 15 - Forstrecht entwickelt (vgl. BGE 105 Ib 265 E.6) und in der Folge auch auf den Abbruch einer Baute innerhalb der Bauzone übertragen (BGE 107 Ia 121). Ob diese Praxis auch auf Bauten ausserhalb der Bauzone übertragen werden kann, hat das Bundesgericht bisher offen gelassen (BGE 132 II 21 E.6.3). Jedenfalls kann sich der Baugesuchsteller dann nicht auf Ablauf der erwähnten 30-jährigen Verwirkungsfrist berufen, wenn er durch täuschendes Verhalten gegenüber den Behörden, z.B. durch falsche Angaben im Baugesuchsformular, bewirkt hat, dass eine Baurechtswidrigkeit unentdeckt bleibt, weil die Baubehörde keine Veranlassung zum Einschreiten hatte (Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2011 vom 9. Februar 2012 E.2.5). c) Im Lichte der vorstehenden Ausführungen erweist sich das Vorgehen der früheren Gemeinde C._____ - zuerst Durchführung eines nachträglichen Baugesuchsverfahrens inklusive Erlass eines Bauentscheids und bei Verletzung materieller Bauvorschriften nachträgliche Durchführung eines

Wiederherstellungsverfahrens - als offensichtlich rechtens. Sofern die 30-jährige Verwirkungsfrist auch auf Bauten ausserhalb der Bauzone Anwendung finden sollte, kann bezüglich des Wiederherstellungsverfahrens bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass diese Frist seit Erstellung der fraglichen baulichen Massnahmen in vorliegendem Fall noch nicht abgelaufen war. Denn sämtliche baulichen Massnahmen wurden - wie nachfolgend dargelegt - vor weniger als 30 Jahren ausgeführt beziehungsweise beendet. - Der Stall des Beschwerdeführers wurde im Jahre 1987 nach dem Lawinenniedergang im Jahre 1984 wieder aufgebaut. Sämtliche von der Gemeinde beanstandeten baulichen Veränderungen im und am Stall (Badezimmer auf dem Heuboden, Werkstatt im Kleintierstall, Tisch und Sitzmöglichkeiten im Grossviehstall, Holztafelung an den - 16 - Wänden und Decken im Grossviehstall, Sonnenstore am Stall, Treppe vom Kleintierstall zum Heuboden, Fenster an der Süd-Westfassade) konnten somit erst ab dem Jahre 1987 erstellt worden sein. Wann genau diese baulichen Massnahmen fertiggestellt wurden, ist für das vorliegende Verfahren nicht von Bedeutung, da die 30-jährige Frist ohnehin eingehalten ist. Ebenfalls keine Rolle spielt, welche Arbeiten vor dem Lawinenniedergang am in der Folge durch die Lawine zerstörten Stall bereits ausgeführt wurden, wurde der Stall doch erwiesenermassen nicht im Hofstattrecht gemäss Art. 81 Abs. 3 KRG wieder aufgebaut, sondern aufgrund einer ordentlichen Baubewilligung gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) mit entsprechendem Zweckentfremdungs- und Abparzellierungsverbot. - Bezüglich des Bassins vor dem Stall macht der Beschwerdeführer geltend, dass bereits ab Mitte der 70er Jahre eine Bademöglichkeit bestanden habe und das heute existierende Bassin rechtlich der damaligen Badewanne gleichzusetzen sei. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die damalige mobile Badewanne lässt sich mit dem heute bestehenden eingemauerten Bassin in keiner Art und Weise verglichen. Im Juni 1983 wurde das heute bestehende Bassin gesetzt und teilweise betoniert (vgl. Eintrag im Hüttenbuch vom 17./19. und 24./26. Juni 1983: „Swimmingpool gesetzt und teilweise betoniert“). Abgeschlossen wurden die Arbeiten sodann am 9. Oktober 1983 (vgl. BF-act. 7: Foto vom 3. September 1983; Eintrag im Hüttenbuch vom 17. September bis 9. Oktober 1983: „Mäuerchen um Badewanne und Treppenwangen beendet“). - Wie dem Hüttenbuch weiter zu entnehmen ist, wurde der Vorgänger des heute bestehenden Metallzauns am 1. Oktober 1977 erstellt (vgl. - 17 - Eintrag im Hüttenbuch vom 1. Oktober 1977: „Der Zaun ist endlich fertig“ [mit Zeichnung, welche einen Bündnerzaun zeigt]; vgl. auch BF-act. 7: Fotos vom Juli/August 1978). Durch den Lawinenniedergang im Jahre 1984 wurde erwähnter Bündnerzaun zerstört (vgl. ARE-act. 7). Der heute bestehende Metallzaun wurde in der Folge offenbar im Sommer 1989 erstellt und zwischen dem 9. und 12. September 1989 fertiggestellt (vgl. Eintrag im Hüttenbuch Sommerferien 1989: „Arbeiten: gezäunt, damit Fa. H. _____ [?] Pfosten für neuen Zaun einbetonieren konnte [Drahtgeflechtmontage erfolgt später]“ und vom

E. 9

Februar 2012 E.2.5). Dementsprechend werden auch die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen die Anwendung der 30-jährigen Frist erst in jenem Verfahren zu prüfen sein. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers bei den Baugesuchen bezüglich des Stalls jeweils betreffend Erschliessung bei der Frage „Anschluss im Objekt“ nichts angegeben hat. Ebenfalls zu berücksichtigen sein wird die Tatsache, dass bereits im Jahr 1992 bei der Bewilligung der

Treppe verfügt wurde, alle nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Geräte und Mittel seien zu entfernen, was eine Wiederherstellungsverfügung darstellte, welcher nicht Folge geleistet wurde.

- 19 - d) Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen betreffend Zeitpunkt der Beendigung der streitigen baulichen Massnahmen kann auf die vom Beschwerdeführer beantragte Zeugeneinvernahme von I. _____ verzichtet werden, da sie vornehmlich bestätigen soll, dass die baulichen Massnahmen zum Grossteil schon vor rund 40 Jahren ausgeführt worden sind. Dies ist jedoch angesichts der aufgrund der Akten klar feststehenden Tatsache, dass bezüglich aller nichtbewilligten baulichen Massnahmen die 30-jährige Frist noch nicht abgelaufen ist und deshalb nach wie vor ein Interesse der Baubehörden an der Abklärung der Bewilligungsfähigkeit der beanstandeten baulichen Massnahmen besteht, nicht von Belang. Zudem käme ihrer Zeugenaussage angesichts der engen familiären Beziehungen ohnehin bloss geringer Beweiswert zu (antizipierte Beweiswürdigung; vgl. BGE 127 V 491 E.1b, 124 V 90 E.4b, 122 V 157 E.1d mit Hinweisen). 4. a) Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, die angeblichen Verletzungen des Baurechts bestünden schon seit Jahrzehnten und seien nicht baubewilligungspflichtig. Diesem Vorbringen kann nicht gefolgt werden. Einerseits bestehen die Verletzungen des Baurechts - wie vorstehend unter Erwägung 3c dargelegt - nicht bereits „seit Jahrzehnten“. Vielmehr wurden sämtliche von der Gemeinde nicht bewilligten baulichen Veränderungen innerhalb der letzten 30 Jahre erstellt. Andererseits unterstehen aber auch sämtliche streitigen baulichen Massnahmen - wie nachfolgend dargelegt - der Baubewilligungspflicht. b) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Von Bundesrechts wegen sind Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, bewilligungspflichtig. Nach

- 20 - der Rechtsprechung ist eine bauliche Massnahme dann dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, wenn mit der Realisierung der Baute und Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (Urteil des Bundesgerichtes 1C_514/2011 vom 6. Juni 2012 E.5.1; BGE 123 II 256 E.3). Wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, unterstehen auch reine Umnutzungen der Baubewilligungspflicht (BGE 119 Ib 222 E.3a). Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Hingegen können die Kantone nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (Urteile des Bundesgerichtes 1C_226/2008 vom 21. Januar 2009 E.2.2 sowie 1C_47/2008 vom 8. August 2008 E.2.5.1). Im kantonalen Recht ist die Baubewilligungspflicht wie folgt geregelt: Gemäss Art. 86 Abs. 1 KRG dürfen Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind. Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht. Die Regierung bestimmt durch die Raumplanungsverordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen (Art. 86 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 40 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110]).

Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO besagt sodann, dass Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Baute und

- 21 - Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt, keiner Baubewilligung bedürfen. Darunter versteht man praxisgemäss etwa das Auswechseln einzelner Bretter oder Backsteine an Fassaden, oder einzelner Dachziegel an Dächern. Reparatur und Unterhaltsarbeiten sind bloss solche Massnahmen, welche die Erhaltung bestehender Bauten in ihrer inneren und äusseren Form und Zweckbestimmung durch Instandstellung oder Ersetzung defekter Teile anstreben. Lediglich Gebäudeunterhalt liegt vor, wenn die vorhandene innere und äussere Gestaltung, Form- und Zweckbestimmung einer Baute bestehen bleiben, also nur die mangelhaften Teile ersetzt oder instand gestellt werden. Reparaturen sind kleine Ausbesserungsarbeiten wie beispielsweise das Auswechseln schadhaft gewordener Bauteile von untergeordneter Bedeutung. Bewilligungsfrei sind alle der Erhaltung oder dem Beheben von Schäden dienenden Arbeiten sowie die Erneuerung (Renovation), soweit sie dem normalen Unterhalt dient und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringt und die Sicherheit von Mensch und Sachen nicht verschlechtert (Entscheid des Verwaltungsgerichtes Luzern LGVE 1993 II Seite 108 E.2b m.w.H.). Weitergehende Arbeiten gelten als Modernisierungsarbeiten, welche in der Regel wertvermehrenden Charakter aufweisen (VGE 579/91 E.3). Nicht mehr als Unterhaltsarbeit kann eine durchgreifende Sanierung eines Gebäudes betrachtet werden, die in Hinsicht auf eine Änderung der Zweckbestimmung der Baute vorgenommen wird (PVG 1972 Nr. 23). Entsprechend qualifizierte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden den vollständigen Ersatz eines Daches und seiner Isolation (PVG 2000 Nr. 59 E.3) sowie die Erweiterung einer als Heubarge bewilligten Baute mit einem neuen Keller, einer Abwasserleitung mit Fäkalientank, einer Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, einem Vordach sowie Fenstern im Erd- und Obergeschoss (Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons Graubünden

- 22 - R 10 119 vom 17. Mai 2011 E.3) denn auch als Erneuerung, welche über den einfachen Unterhalt hinausgeht und dementsprechend baubewilligungspflichtig ist. c) Nicht anders verhält es sich im vorliegenden Fall. Die im und am Stall und in dessen unmittelbaren und näheren Umgebung bereits ausgeführten baulichen Massnahmen (Badezimmer auf dem Heuboden, Werkstatt im Kleintierstall, Tisch und Sitzmöglichkeit im Grossviehstall, Holztafelung an den Wänden und Decken im Grossviehstall, Treppe vom Kleintierstall zum Heuboden, Fenster an der Süd-Westfassade, Sonnenstore am Stall, Bassin vor dem Stallgebäude, Zaun, Parkplätze und Container) stellen sowohl insgesamt als auch je für sich alleine betrachtet bedeutsame bauliche Veränderungen dar, welche weit über den Rahmen von zulässigen Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an einem Heustall respektive dessen Werterhaltung hinausgehen. Auch wurde mit ihnen das übliche Mass einer Renovierung überschritten. Die baulichen Veränderungen sind mit so wichtigen räumlichen Folgen verbunden, dass ein Interesse an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Zudem zielen die baulichen Massnahmen offensichtlich auf eine unzulässige Zweckänderung der rechtskräftig mit Verfügung vom 15. Dezember 1986 einzig als „landwirtschaftliche Wirtschaftsbaute“ beziehungsweise als „Heustall“ bewilligten Baute zu einem Ferienhaus hin. Allein schon aufgrund der erfolgten Zweckänderung sowie dem damit einhergehenden wertvermehrenden Charakter der diversen baulichen Massnahmen können diese nicht als baubewilligungsfreie Unterhaltsarbeiten im Sinne von Art. 40 Abs. 1

Ziff. 1 KRVO betrachtet werden. Hinzu kommt, dass derartige Massnahmen - soweit Änderungen im Gebäudeinnern sowie Zweckänderungen vorgenommen werden sollen - im Bereich ausserhalb der Bauzone ohnehin bewilligungspflichtig sind (vgl. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 KRVO). Damit ist bereits gesagt, dass sämtliche zur Beurteilung

- 23 - stehenden, bereits ausgeführten baulichen Veränderungen einschliesslich der Geländeänderungen der Baubewilligungspflicht nach Art. 22 Abs. 1 RPG beziehungsweise Art. 86 Abs. 1 KRG unterstehen. d) Im Übrigen ist dem beschwerdeführerischen Ansinnen nach Feststellung, dass die Arbeiten nicht bewilligungspflichtig seien, auch deshalb kein Erfolg beschieden, weil gemäss Art. 40 Abs. 3 KRVO auch bewilligungsfreie Bauvorhaben dem materiellen Recht des Bund, des Kantons und der Gemeinde entsprechen müssen, weshalb sie im Zweifel immer ein Bewilligungsverfahren durchlaufen müssen. Dass die bereits ausgeführten baulichen Massnahmen dem materiellen Recht widersprechen, wird nachfolgend dargelegt. 5. a) Ob mit Blick auf die streitigen baulichen Massnahmen auf Parzelle 6195 ein materiell rechtswidriger Zustand vorliegt, ist basierend auf den erteilten rechtskräftigen Baubewilligungen zu entscheiden. Diesbezüglich ist insbesondere von der am 15. Dezember 1986 erteilten Baubewilligung auszugehen, mit welcher dem damaligen Eigentümer D._____ der Wiederaufbau des durch die Lawine zerstörten Stalls gestützt auf den entsprechenden Entscheid des DIV vom 21. November 1986 unter der Auflage, dass das Gebäude in Zukunft nur als landwirtschaftliche Wirtschaftsbaute verwendet werden (Zweckentfremdungsverbot) und zudem keine Abparzellierung erfolgen dürfe (Abparzellierungsverbot), bewilligt wurde. Weiter ist die Baubewilligung vom 14. April 1992 zu beachten, mit welcher gestützt auf die entsprechende Verfügung des DIV vom 4. Februar 1992 der Treppenbau vom Kleintierstall auf den Heuboden wiederum unter der Auflage, dass der Stall ausschliesslich als landwirtschaftliche Baute benutzt werde, bewilligt wurde. Von dem in diesen Verfügungen festgelegten rechtskräftigen bewilligten Zustand des

- 24 - Heustalls ist die Gemeinde im nunmehr angefochtenen Baubescheid vom 23. Dezember 2011 zu Recht ausgegangen. b) Die seither vom vormaligen Eigentümer D._____ sowie dem heutigen Beschwerdeführer vorgenommenen baulichen Massnahmen im Innern des Stalls sowie in dessen Aussenbereich vermögen an der Tatsache, dass diese nie bewilligt worden sind, nichts zu ändern. So wurde ein von D._____ am 23. September 1987 eingereichtes Baugesuch zur nachträglichen Bewilligung eines irrtümlicherweise an der Westseite des Stalls errichteten Fensters sowie zur Erweiterung der Zweckbestimmung des Stalls (Nutzung als Notschlafstelle und Keller) am 8. Oktober 1987 vom DIV abgelehnt, weil die Projektänderung in keinem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehe. Weiter stellte die Gemeinde anlässlich des Augenscheins im Jahre 1990 fest, dass das Fenster an der Westseite noch nicht entfernt worden sei. Zudem sei entgegen dem Plan eine Treppe vom Stallteil in den Heustall angelegt worden. Im Kleintierstall sei eine Werkstatt eingerichtet worden und der Raum diene als Geräteraum. Auf dem Heuboden würden verschiedene Gegenstände gelagert. Ein aufgestelltes Bett diene überdies wohl als Notschlafstelle. Für sämtliche dieser baulichen Veränderungen wurde von Seiten der Gemeinde nie eine Baubewilligung erteilt. Einzig die Treppe zum Heuboden wurde im Jahre 1992 bewilligt, jedoch wiederum nur unter der Auflage, dass das Gebäude als landwirtschaftliche Baute genutzt werde, wobei explizit festgehalten wurde, dass alle nicht der Landwirtschaft dienenden Geräte und Möbel zu entfernen seien. Dementsprechend war

D._____ sowie auch der heutige Beschwerdeführer über die Rechtswidrigkeit des fraglichen Bauzustands im Stall und in dessen unmittelbaren und näheren Umgebung vollumfänglich informiert.

- 25 - c) Die Frage, ob die in Abweichung zum bewilligten Zustand beziehungsweise im Zuge der diversen, seither durchgeführten baulichen Massnahmen realisierte Ferienwohnnutzung einer nachträglichen Bewilligung zugänglich sei, ist zu verneinen. Angesichts des im Jahre 1986 bewilligten Zustands und der zulässigen Nutzung des Heustalls als landwirtschaftliche Wirtschaftsbaute ist mit der Gemeinde davon auszugehen, dass für keine - wie auch immer geartete - Ferienhausnutzung eine nachträgliche Bewilligung erhältlich ist. Dies deshalb, weil die angestrebte Nutzungsänderung des Heustalls, unbesehen davon, ob eine landwirtschaftliche oder eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung angestrebt würde, weder unter dem Titel der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16a und Art. 22 RPG, noch unter jenem der Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG bewilligt werden dürfte. Ebenso wenig wäre aufgrund der umschriebenen Vorgeschichte eine nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung gestützt auf die Bestimmungen der Art. 24a, 24c oder 24d RPG erhältlich. Auf die zutreffenden Erwägungen in der Vernehmlassung des ARE (vgl. Ziff. 2.2 der Vernehmlassung) kann verwiesen werden. d) Im Einzelnen ist zu den von der Gemeinde infolge materieller Rechtswidrigkeit zu Recht nicht bewilligten baulichen Veränderungen was folgt festzuhalten: - Anlässlich des vom Verwaltungsgericht durchgeführten Augenscheins vom 15. Juli 2013 wurde erkennbar, dass der ehemalige Heustall heute offensichtlich Wohnbeziehungsweise Ferienzwecken dient. Sowohl der Einbau eines Badezimmers auf dem Heuboden, die Errichtung einer Werkstatt im Kleintierstall, die neue Nutzung im Grossviehstall mit Tisch und Sitzmöglichkeiten sowie Täferung der Wand und Decke wie auch die neu angebrachte Sonnenstore zielen

- 26 - offenkundig auf die Umnutzung des früheren Stalls in ein Ferienhaus ab. Die baulichen Veränderungen innerhalb des Stalls widersprechen der am 15. Dezember 1986 erteilten Bewilligung zum Wiederaufbau des Stalls als landwirtschaftliche Baute diametral, müsste sich gemäss den Eingabeplänen doch im gemauerten Erdgeschoss ein Kleinviehstall und ein Raum für landwirtschaftliche Geräte beziehungsweise im Obergeschoss aus Holz ein Heuboden befinden, was heute offensichtlich nicht mehr der Fall ist. Eine solche Umnutzung des Stalls in ein Ferienhaus lässt sich weder unter dem Titel der Zonenkonformität noch der Standortgebundenheit bewilligen. Die baulichen Veränderungen im und am Stall können dementsprechend nicht bewilligt werden. - Die nachträgliche Bewilligung des Fensters an der Süd-Westfassade des Stalls wurde vom DIV bereits mit Verfügung vom 8. Oktober 1987 verweigert, weshalb die dafür im angefochtenen Bauentscheid vom 23. Dezember 2011 mit Recht verweigerte Bewilligung bloss deklaratorischen Charakter hat. - Die vom Kleintierstall in den Heustall führende Treppe wurde mit Baubewilligung vom 14. April 1992 gestützt auf die entsprechende Verfügung des DIV vom 4. Februar 1992 unter der Auflage, dass der Stall ausschliesslich als landwirtschaftliche Wirtschaftsbaute benutzt werde, bewilligt. Nachdem die Zweckänderung des Stalls dennoch unbewilligt stattgefunden hat, ist es folgerichtig, mangels Zonenkonformität und fehlender Standortgebundenheit die im Jahre 1992 erteilte Bewilligung zu widerrufen. Die in Art. 25 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) enthaltenen Voraussetzungen eines Widerrufs - Änderung der Sachlage und keine überwiegenden entgegenstehenden

öffentlichen

- 27 - oder privaten Interessen - sind vorliegend zweifelsohne erfüllt. Sollte der rechtmässige Zustand im und am Stall wieder hergestellt werden, könnte die Treppe sodann nachträglich wieder bewilligt werden. - Auch die Errichtung eines Bassins vor dem Stallgebäude zielt - wie sämtliche übrigen baulichen Veränderungen im und um den Stall herum - auf eine Umnutzung des Stalls in ein Ferienhaus ab, welche sich wie gesehen weder unter dem Titel der Zonenkonformität noch des landwirtschaftlichen Bedarfs bewilligen lässt. - Den Metallzaun betreffend bringt der Beschwerdeführer vor, dieser sei mittels Verfügung vom DIV vom 11. Juni 1976 beziehungsweise mit Verfügung der früheren Gemeinde C._____ vom 14. Juni 1977 bewilligt worden. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Wie das ARE in ihrer Vernehmlassung unter Ziff. 3.2 korrekt ausführte, stützt sich die vom Beschwerdeführer erwähnte Verfügung des DIV auf die Landwirtschaftsgesetzgebung und regelt den Ausgleichsbetrag, welcher aufgrund der Einzäunung und diversen Pflanzungen in den kantonalen Meliorationsfonds zu entrichten ist. Die kommunale Verfügung vom 14. Juni 1977 regelt sodann den Loskauf aus der Gemeinatzung im Sinne von Art. 128 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EGzZGB; BR 210.100). Es handelt sich dabei um ein Institut des Privatrechts, aus welchem der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten kann. Mangels landwirtschaftlichen Bedarfs sowie fehlender Zonenkonformität hat die Gemeinde den Metallzaun denn auch zu Recht nicht bewilligt. - Auch die beiden Parkplätze, wovon sich einer auf der Nachbarparzelle 6170 teilweise im Waldareal, teilweise im Waldabstandsbereich befindet, können mangels Zonenkonformität nicht bewilligt werden.

- 28 - Die betreffenden Terrainveränderungen sind gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO ausserhalb der Bauzone stets bewilligungspflichtig, auch wenn sie weniger als 0.8 m hoch oder tief respektive eine Kubatur von weniger als 100 m² aufweisen. Da die Melioration im Grundbuch noch nicht vollzogen ist, spielt es - zumindest vorläufig - auch keine Rolle, dass der untere, teils im Waldareal, teils im Waldabstandsbereich befindliche Parkplatz einmal auf Land von Dritten liegen wird. - Hinsichtlich des seit dem Jahre 2009 auf dem teils im Waldareal, teils im Waldabstandsbereich befindlichen Parkplatz abgestellten braunen Containers bringt der Beschwerdeführer vor, dass es sich dabei um einen Arbeitsanhänger handle, der vom Strassenverkehrsamt des Kantons Graubünden auf das Nummernschild GR Z.1._____ zugelassen sei. Der Anhänger unterstehe nicht der Bewilligungspflicht, da er nicht fest montiert und folglich jederzeit verschiebbar sei. Diese Ausführungen zielen ins Leere. Einerseits handelt es sich bei dem mit Kontrollschild GR Z.1._____ ausgestatteten Anhänger erwiesenermassen nicht um den grossen braunen Container, sondern um den kleinen grauen Anhänger, welcher am Augenschein vom 15. Juli 2013 neben dem grossen braunen Container am Waldrand abgestellt war (vgl. auch ARE-act. 15). Andererseits ist der Container entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers auch nicht jederzeit verschiebbar. Vielmehr hat der durchgeführte Augenschein deutlich gezeigt, dass der Container fest montiert ist und dessen dauerhafter Verbleib beabsichtigt ist, dient der Container dem Beschwerdeführer doch als Unterstand beziehungsweise als Garage für seine Baumaschinen (z.B. für den Bagger). Zudem steht der Container unbestritten seit dem Jahr 2009 an Ort und Stelle. Dementsprechend handelt es sich beim streitigen Container aber nicht bloss um ein

- 29 - bewegliches Fahrzeug, sondern viel eher um eine bewilligungspflichtige Baute. Da die erwähnte Nutzung des Containers zonenwidrig ist und dieser somit materielles Baurecht

verletzt, hat die Gemeinde auch dafür zu Recht keine nachträgliche Baubewilligung erteilt. Dementsprechend erweisen sich sämtliche baubewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen als rechtswidrig, weshalb die Gemeinde im angefochtenen Bauentscheid die nachträgliche Baubewilligung derselben zu Recht verweigert beziehungsweise zu Recht deren materielle Baurechtswidrigkeit festgestellt hat. e) An diesem Ergebnis vermag der Hinweis des Beschwerdeführers auf den angeblich von der Gemeinde jahrzehntelang geduldeten illegalen Aus- und Umbau von Maiensässhütten auf dem Maiensäss „N. _____“ und seine daraus abgeleitete Forderung auf Gleichbehandlung im Unrecht nichts zu ändern. Denn einerseits steht in vorliegendem Verfahren nicht der Aus- oder Umbau einer Maiensässhütte, sondern vielmehr die bereits realisierten baulichen Veränderungen, welche zu einer Zweckänderung der ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiebaute geführt haben, zur Diskussion. Mangels Entscheidungsrelevanz kann somit auf das beschwerdeführerische Editionsbegehren betreffend sämtliche Akten in Sachen Maiensäss des Beschwerdeführers in der Gemeinde C. _____ verzichtet werden. Überdies war die frühere Gemeinde C. _____ entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers zu keiner Zeit bereit, rechtswidrige Ausbauten von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten wie Heuställen zu tolerieren, wie dies im Übrigen auch die heutige Gemeinde B. _____ nicht ist. Dementsprechend zielt auch die beschwerdeführerische Forderung nach Gleichbehandlung im Unrecht ins Leere.

- 30 - f) Auch die vom Beschwerdeführer erwähnte, im Jahre 1998 vorgenommene Schätzung, aufgrund derer die fragliche Stallbaute als nichtlandwirtschaftlich qualifiziert wurde, vermag dem Beschwerdeführer keinerlei Rechtsvorteile zu verschaffen. Zum einen haben Schätzungen primär den versicherungsrelevanten Wert der betreffenden Baute wiederzugeben. Raumplanerische Bedeutung kommt ihnen jedoch keine zu. Wie das ARE zutreffend ausführte, ist vorliegend einzig von Bedeutung, dass die frühere Gemeinde C. _____ mit Verfügung vom 15. Dezember 1986 den Wiederaufbau des betreffenden Heustalls mit einem Zweckänderungsverbot zugestimmt hat. Dementsprechend kann aber die erfolgte bauliche Umnutzung des Stalls weder gestützt auf Art. 24c RPG noch aufgrund der auf standortgebundene Bauten zugeschnittenen Ausnahmebestimmung von Art. 24 RPG nachträglich bewilligt werden. 6. a) Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde die diversen umschriebenen baulichen Veränderungen zu Recht der Baubewilligungspflicht unterstellt und diesen auch zu Recht die nachträgliche Baubewilligung verweigert, mithin die materielle Baurechtswidrigkeit derselben festgestellt hat. Das verfügte Benützungsverbot stützt sich auf Art. 16b Abs. 1 RPG, wonach Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24 - 24d RPG nicht zulässig ist, nicht mehr benützt werden dürfen. Im Rahmen des durchzuführenden Wiederherstellungs- und Baubussenverfahrens wird sodann von der festgestellten materiellen Baurechtswidrigkeit der erfolgten baulichen Massnahmen auszugehen sein. b) Die Beschwerde erweist sich entsprechend als unbegründet und ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten

- 31 - des Beschwerdeführers (Art. 73 Abs. 1 VRG). Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird dagegen gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. Demnach erkennt das Gericht:

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