

# GR\_GERICHTE R 2014 73 vom 10. März 2015

GR Gerichte, 2015-03-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2014\\_73](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2014_73)

FR: GR\_GERICHTE R 2014 73 du 10 mars 2015

IT: GR\_GERICHTE R 2014 73 del 10 marzo 2015

## Regeste

Baubescheid | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Mit Vernehmlassung vom 22. September 2014 beantragte die Gemeinde X. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde.

- 6 - Die Beschwerdeführer würden selbst einräumen, dass sie den Auftrag erteilt hätten, eine Öffnung in der Hausmauer zu erstellen, um die unterschiedlichen in Betracht kommenden Fensteröffnungsformate zu simulieren. Der unter der Dachtraufe dunkel gefärbte Verputz zeige, wo die Aussenmauer aufgespitzt und nach Erhalt der Baueinstellungsverfügung vom 16. Juli 2014 wieder zugemauert worden sei. Dabei hätten es die Beschwerdeführer unterlassen, den ursprünglichen Verputz wieder herzustellen, was schon rein aufgrund des Erscheinungsbildes nicht bewilligungsfähig sei. In der Zwischenzeit sei trotz der Baueinstellungsverfügung mindestens ein Fenster an der Südfassade ersetzt worden. Bei den übrigen Fenstern seien die Fensterläden geschlossen, weshalb erst ein Augenschein aufzeigen könne, ob nicht noch weitere Fenster effektiv erneuert wurden. Für dieses Fenster bzw. für die Fenster hätten die Beschwerdeführer jedenfalls über keine Baubewilligung verfügt. Bezüglich Einbau eines zusätzlichen Fensters sei das Rechtsschutzinteresse dahingefallen, da die Beschwerdeführer ausdrücklich mitgeteilt hätten, auf den Einbau eines solchen nun verzichten zu wollen. Die vorgenommenen Arbeiten hätten der Beschwerdegegnerin gemeldet werden müssen (Art. 86 KRG i.V.m. Art. 36 kommunales Baugesetz). Das kommunale Baugesetz unterstelle nämlich auch nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben dem Meldeverfahren. Es spiele deshalb auch keine Rolle, wenn das ersetzte Fenster als Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO gelte oder nicht, zumal weder ein Baugesuch eingereicht worden noch eine Meldung erfolgt sei. Die Beschwerdeführer seien nie gewillt gewesen, das vorgeschriebene Verfahren einzuhalten. Die zugegebenen Änderungen an der Aussenfassade seien – selbst falls diese nur provisorischen Charakter hätten haben sollen – bewilligungspflichtig. Die Aussage, dass man in einem ersten Moment ein Fenster habe simulieren wollen, um dann die Öffnung wieder zu verschliessen und in der Folge ein Baugesuch einzureichen, stelle eine Schutzbehauptung dar; anders liesse sich das unge-

- 7 - wöhnliche und kostspielige Vorgehen nicht erklären. Die am 29. Juli 2014 von der Gemeinde geschossenen Bilder würden diesbezüglich aufzeigen, wie gut sichtbar und wie gross der nicht bewilligte Eingriff an der Aussenfassade gewesen sei. Nachdem für diese Maueröffnungen keine Baubewilligung vorgelegen habe, sei die Baueinstellungsverfügung gemäss Art. 60 Abs. 4 KRVO zu Recht erfolgt. Widersprüchlich

sei auch die Aussage, wonach sämtliche Planungsarbeiten mit Herrn E. \_\_\_\_\_ der Firma D. \_\_\_\_\_ besprochen, geplant und vorbereitet worden seien, jedoch am durchgeführten Augenschein am 15. Juli 2014 fremde Bauarbeiter – also nicht von der genannten Firma – bei der Arbeit gewesen seien. Der Umbau des Dachgeschosses stelle zudem eine Umnutzung dar und sei bewilligungspflichtig. Es handle sich um einen in historischen Häusern des Dorfkerns üblichen, offenen Abstellraum bzw. Estrich, welcher weder isoliert noch beheizt und daher nicht bewohnbar sei. Wenn keine Umnutzung erfolgen solle, stellt sich die Frage, weshalb der Raum mittels Rigipsplatten aufgehellt worden sei. Zudem hätten sich die Beschwerdeführer nicht dazu geäußert, wie der Raum genutzt werden solle. Einzig ein Augenschein könne Klarheit darüber verschaffen, welche Arbeiten effektiv ausgeführt wurden und ob der Raum eine Zweckänderung, wie damals von den anwesenden Bauarbeitern ausgesagt, erfahren habe. Es bestehe die Vermutung, dass die Wohnfläche vergrößert worden sei. Im Weiteren stelle sich die Frage, ob mit den baulichen Eingriffen schützenswerte Bausubstanz zerstört worden sei. Bei den ausgeführten Arbeiten handle es sich mehr als nur um bloss "geringfügige Änderungen". Ziel der Beschwerdeführer sei gewesen, den optischen Eindruck des Dachgeschosses komplett zu ändern. Gemäss Art. 86 KRG würden Zweckänderungen immer einer Baubewilligungspflicht unterliegen. Selbst Änderungen ohne Zweckänderungen dürften nur mit schriftlicher Baubewilligung vorgenommen werden bzw. würden der Meldepflicht unterliegen. Im vorliegenden Fall komme noch hinzu, dass Art.

- 8 - 36 Abs. 6 des kommunalen Baugesetzes für Bauten in der Dorfkernzone zwingend eine Bauberatung vorschreibe. Bei historischen Bauten in der Dorfkernzone sei zudem der Massstab für geringfügige Änderungen, welche keiner Bewilligung bedürfen, höher anzusetzen (Art. 36 Abs. 6 kommunales Baugesetz). Es komme noch hinzu, dass die Liegenschaft durch die Beschwerdeführer als Zweitwohnung genutzt werde und gemäss gültiger Zweitwohnungsgesetzgebung jegliche Vergrößerung und Umnutzung bisher unbewohnter Bauteile altrechtlicher Bauten zu Zweitwohnungen untersagt sei. Auch aus diesem Aspekt könnte der Ausbau des Dachgeschosses unter Umständen nicht bewilligt werden. Letztlich sei die Eröffnung eines Bussverfahrens nicht beanstandet worden und bilde daher auch nicht Teil des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Aus den genannten Gründen sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Zur Wahrung der Rechtssicherheit müsse die Baueinstellungsverfügung aufrecht erhalten werden, weil die Beschwerdeführer am Um- bzw. Ausbau des Dachgeschosses festhalten würden und bereits diverse bewilligungspflichtige bauliche Eingriffe vorgenommen worden seien, für welche nachträglich ein Baugesuch einzureichen sei.

## **E. 6**

Mit Replik vom 27. September 2014 räumen die Beschwerdeführer ein, dass ein undichtes Fenster an der Südfassade ersetzt worden sei. Dieser Austausch stelle eine erforderliche Reparatur am Gebäude dar und keine genehmigungspflichtige bauliche Massnahme. Darüber hinaus seien an der Südfassade keine weiteren Fenster ersetzt worden. Bei dem dargestellten Vorgehen betreffend das grössere Fenster an der Südfassade handle es sich nicht um eine Schutzbehauptung. Es sei zudem – entgegen den Vorbringen der Beschwerdegegnerin – nie behauptet worden, dass alle Planungsarbeiten mit Herrn E. \_\_\_\_\_ besprochen

- 9 - worden seien. Bei den ausgeführten Arbeiten am Dachgeschoss handle es sich um geringfügige bauliche Massnahmen, welche im Sinne des geltenden Baurechts

vorgenommen worden seien. Dies entspreche auch der Einschätzung zweier befragter Architekten, wonach die Arbeiten deutlich unter der Grenze für ein Baubewilligungserfordernis liegen würden. Der behauptete Ausbau des Dachbodens zu einem Wohnraum werde ausdrücklich bestritten. Es handle sich lediglich um eine nicht genehmigungspflichtige Renovierung der Nebenräume. Da für die Abgrenzung bzw. Qualifizierung von Wohnräumen klare Kriterien bestehen würden und diese allesamt durch die baulichen Massnahmen nicht realisiert worden seien, liege auch unter diesem Gesichtspunkt kein Grund für die Einreichung eines Baugesuchs vor. Da in ihren Augen keine Gründe für die Eröffnung eines Bussverfahrens vorliegen würden, sei in der Beschwerde nicht explizit auf das Bussverfahren eingegangen worden. Es werde zusammenfassend festgehalten, dass : - der Austausch von schadhaften Fenstern im Dachgeschoss durch Fenster gleicher Form und Grösse keine genehmigungspflichtige Massnahme darstelle; - die auf dem Dachboden ausgeführten Arbeiten nicht genehmigungspflichtig gewesen seien; - keine weiteren baulichen Massnahmen auf dem Dachboden beabsichtigt seien; - die eingeleiteten Massnahmen im Dachgeschoss nicht zu einer Nutzungsänderung führen würden; - ein Augenschein vor Ort die Vorbringen bestätigen würde.

-

#### **E. 7**

Die Beschwerdegegnerin unterstreicht in ihrer Duplik vom 23. Oktober 2014, dass trotz Baueinstellungsverfügung drei Fenster ersetzt worden seien. Diese Tatsache werde von den Beschwerdeführern in ihrer Replik

- 10 - indirekt bestätigt. Inzwischen hätten die Beschwerdeführer – als Folge des Augenscheins vom 15. Juli 2014 – gegen die Gemeindepräsidentin sogar Strafantrag wegen Hausfriedensbruchs eingereicht. Die Beschwerdeführer würden selbst ausführen, diverse Fenster ohne Baubewilligung ersetzt zu haben. Es spiele dabei keine Rolle, ob dieser Fensterersatz unter Art. 40 KRVO subsumierbar sei oder nicht, zumal sämtliche bauliche Eingriffe der Baubehörde vorgängig gemeldet werden müssten und – in der Dorfkernzone – zusätzlich eine Bauberatung vorgeschrieben sei. Darunter falle auch die angebliche Simulation der ausgeführten Fensteröffnungen an einer historischen Hausfassade mitten im Dorfkern. Diesbezüglich sei festzuhalten, dass das Rechtsschutzinteresse mit dem Verzicht des Einbaus eines neuen Fensters weggefallen sei. Dieser Punkt müsse folglich nicht mehr beurteilt werden. Es gehe einzig noch um die Wiederherstellung, zumal das jetzige Erscheinungsbild des Hauses nicht hingenommen werden könne. Die Beschwerdeführer hätten auch in ihrer Duplik (recte: Replik) kein Rechtsbegehren zum Bussverfahren gestellt, weshalb sie ihrer Antragspflicht gemäss Art. 38 Abs. 1 VRG nicht nachgekommen seien. Diesbezüglich sei daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

#### **E. 8**

Am 16. Februar 2015 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein an der Liegenschaft der Beschwerdeführer durch, an welchem die Beschwerdeführer sowie aufseiten der Beschwerdegegnerin der Rechtsvertreter, die Gemeindepräsidentin, ein Gemeindevorstandsmitglied und der Verantwortliche des Bauamts anwesend waren. Den Anwesenden wurde Gelegenheit geboten, sich auch noch mündlich ausführlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern.

#### **E. 9**

Am 18. Februar 2015 reichten die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht ein Schreiben ein, womit sie mitteilten, dass sie vor einer Entschei-

- 11 - dung des Gerichts für die durchgeführten und die beabsichtigten Bau- massnahmen einen Bauantrag stellen würden. Zudem baten sie das Ge- richt, bis dahin das Verfahren zu sistieren.

#### **E. 10**

Am 6. März 2015 ging beim Verwaltungsgericht ein weiteres vom 3. März 2015 datiertes Schreiben der Beschwerdeführer ein, womit sie mitteilten, dass nun am 3. März 2015 ein Bauantrag gestellt worden sei. Letzterer war dem Schreiben beigelegt. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Verfügung vom 16. Juli 2014, womit die Beschwerdegegnerin die Baueinstellung auf der Liegenschaft Nr. 780 der Beschwerdeführer, die Aufforderung zur nachträglichen Einreichung eines Baugesuchs für die geplanten Umbauten auf dieser Liegenschaft sowie die Eröffnung eines Bussverfahrens gemäss Art. 95 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) für die darauf rechtswidrig vorgenommenen Baueingriffe verfügte. b) Nachdem die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin nachträglich ein Baugesuch für die durchgeführten und die noch nicht durchgeführten Baumassnahmen gestellt haben, ist hier noch strittig und zu prüfen, ob zu Recht eine Baueinstellungsverfügung erlassen und ein Bussverfahren eingeleitet wurde. Ebenso zu prüfen ist, ob weiterhin ein Interesse an der Aufrechterhaltung der Baueinstellungsverfügung besteht. c) Im Übrigen konnte dem Antrag der Beschwerdeführer, das Beschwerdeverfahren zu sistieren, keine Folge geleistet werden, da die Beschwerde-

- 12 - gegnerin während des Augenscheins bekundete, sich einer Sistierung zu widersetzen. Angesichts der vorsorglich verfügten Baueinstellung drängt sich eine Beurteilung der angefochtenen Verfügung ausserdem zur Schaffung von Rechtssicherheit auf. 2. Gemäss Art. 6 der Verfassung der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ ist die Amtssprache Italienisch. Nun hat die Gemeinde die Baueinstellungsverfügung in deutscher Sprache erstellt und eröffnet. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht haben sich beide Parteien jeweils der deutschen Sprache bedient. Es wäre überspitzt formalistisch, hier die Frage aufzuwerfen, ob die Verfügung der Gemeinde überhaupt korrekt eröffnet wurde, wenn die Amtssprache nicht eingehalten wurde. Da die Gemeinde in deutscher Sprache verfügt hat und sich alle Beteiligten während des Verfahrens der deutschen Sprache bedient haben, rechtfertigt es sich, den Entscheid in deutscher Sprache zu verfassen. 3. a) Gemäss Art. 86 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 (Abs. 1). Die Regierung bestimmt durch Verordnung, welche Bauvorhaben keiner Baubewilligung bedürfen. Nach Art. 40 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) bedürfen unter anderem folgende Bauvorhaben keiner Baubewilligung (Ziff.): 1. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die

- 13 - Baute und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt; 2. Geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen mit Ausnahme von

Änderungen der Nutzfläche oder der Anzahl Räume, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen; 3. Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, ausgenommen ausserhalb der Bauzonen. Eine teleologische Auslegung von Art. 40 Abs. 1 Ziff. 3 KRVO ergibt, dass sich die Bestimmung "Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung" lediglich auf unüberbaute Grundstücke beziehen kann. Denn nur in Bezug auf Zweckänderungen von unüberbauten Grundstücken – nicht aber für Bauten und Anlagen – räumt das übergeordnete kantonale Gesetz in Art. 86 Abs. 2 KRG der Regierung die Befugnis ein, eine Befreiung von der Baubewilligungspflicht in der KRVO zu statuieren. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 2 KRVO bezieht sich sodann auf geringfügige Änderungen im Innern von Bauten und Anlagen, infolgeder keine Zweckänderung bewirkt wird. Im Falle von Zweckänderungen wird diese Bestimmung von Art. 86 Abs. 1 KRG bzw. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 3 KRVO als *lex specialis* verdrängt (Urteil des Verwaltungsgerichts R 10 103 vom 4. Januar 2011 E.1c). b) Das ordentliche Baubewilligungsverfahren ist in den Art. 41 ff. KRVO und das "vereinfachte" Meldeverfahren in den Art. 50 ff. KRVO geregelt. Letzteres findet laut Art. 50 Abs. 1 KRVO Anwendung auf untergeordnete Bauvorhaben, bei welchen mit keinen Einsprachen zu rechnen ist, wie insbesondere (Ziff.): 1. Geringfügige Projektänderungen bereits bewilligter Bauvorhaben;

- 14 - 2. Bauliche Massnahmen, die nach aussen nicht in Erscheinung treten, zonenkonform sind und zu keinen Veränderungen bezüglich Verkehrsbelastung oder Ausnützung führen. Nach Art. 50 Abs. 2 KRVO findet das Meldeverfahren überdies Anwendung auf Bauvorhaben, die gemäss Art. 40 KRVO keiner Baubewilligung bedürfen, aber gemäss kommunalem Baugesetz dem Meldeverfahren unterstellt sind. Laut Art. 51 Abs. 3 KRVO gelten Bauvorhaben, die lediglich einer kommunalen Baubewilligung bedürfen, als bewilligt, sofern innert Monatsfrist seit Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid ergeht. c) Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ ist am 1. Januar 2010 aus der Fusion fünf Gemeinden hervorgegangen. Gestützt auf Art. 75 der Gemeindeverfassung der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ werden die Gemeindeverfassungen der bisherigen Gemeinden aufgehoben. Zudem werden die Gemeindegesetze und -verordnungen aufgehoben, soweit sie dem Zweck und Wortlaut der neuen Verfassung widersprechen. Gemäss Art. 91 Abs. 1 des Gemeindegesetzes des Kantons Graubünden (BR 175.050) regeln die an einer Fusion beteiligten Gemeinden in einer Vereinbarung die neuen Rechtsverhältnisse, namentlich was das Vermögen und die Verbindlichkeiten betrifft. Diese Fusionsvereinbarung (vgl. S. 904 ff. der Fusionsbotschaft), welche von allen Fusionsgemeinden am 30. Mai 2008 angenommen wurde, hält in Ziff. IV/2 folgendes fest: "Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ vereinheitlicht ihre Gesetzgebung so rasch wie möglich. Bis zur Inkraftsetzung der jeweiligen Gesetze wendet der Gemeindevorstand übergangsrechtlich für das Gebiet der alten Gemeinden deren bisherige Gesetze an." Die Gemeinde X.\_\_\_\_\_ hat bisher kein neues Baugesetz erlassen, wodurch für den vorliegenden Fall noch das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ vom 30. Januar 2003 anwendbar bleibt.

- 15 - d) Mit einer am 2. Dezember 2005 publizierten Verordnung hat der damalige Gemeindevorstand von Y.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 86 Abs. 3 und Art. 107 Abs. 3 KRG beschlossen, dass für Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO das Meldeverfahren nach Art. 50 und 51 KRVO zur Anwendung gelangt (Ziff. 1 der Verordnung). Ziff. 2 der Verordnung bestimmt, dass für sämtliche geplanten Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Projektangaben der Baubehörde eingereicht werden

müssen. Letztlich hält Ziff. 3 der Verordnung fest, dass die Verordnung bis zum Inkrafttreten des neuen, dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz angepassten Baugesetzes der Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ gilt. Die ehemalige Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ hat seit dieser Verordnung kein neues Baugesetz erlassen, weshalb die Verordnung auch jetzt noch Gültigkeit hat. e) Tatsache ist somit, dass für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ für nicht baubewilligungspflichtige Bauvorhaben das Meldeverfahren gilt. Gemäss Ziff. 2 der oben zitierten Verordnung und Art. 51 KRVO ist beim Meldeverfahren vor der Realisierung des Bauvorhabens ein Gesuch an die Baubehörde unter Beilage der entsprechenden Projektangaben einzureichen. Wird für das Bauvorhaben einzig eine kommunale Baubewilligung nötig und ergeht innert Monatsfrist seit der Einreichung des Gesuchs kein anders lautender Entscheid, gilt das Bauvorhaben als bewilligt (Art. 51 Abs. 3 KRVO). f) Des Weiteren schreibt das Baugesetz der ehemaligen Gemeinde Y.\_\_\_\_\_ in Art. 36 Abs. 6 für Bauten in der Dorfkernzone eine zwingende Bauberatung (consulenza architetonica) vor. Das Gebäude der Beschwerdeführer befindet sich – gemäss unbestrittener Aussage der Gemeinde – in der Dorfkernzone.

- 16 - 4. a) Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer zum massgeblichen Zeitpunkt unbestrittenermassen weder ein ordentliches Baubewilligungsgesuch noch ein Gesuch nach Meldeverfahren bei der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ eingereicht. Die gemäss Art. 36 Abs. 6 kommunales Baugesetz für Bauten innerhalb der Dorfkernzone zwingend vorgeschriebene Bauberatung (consulenza architetonica) wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Ebenso ist nach durchgeführtem Augenschein unbestritten, dass ein Teil der Fassade (Südfassade) zumindest vorübergehend entfernt wurde und dass im Dachgeschoss mindestens drei Fenster ersetzt sowie Isolierungsmassnahmen und elektrische Verkabelungsarbeiten getätigt wurden resp. im Gange waren. Zudem räumen die Beschwerdeführer selbst ein, seit dem Kauf der Liegenschaft im Innern und im Äusseren des Gebäudes Massnahmen ergriffen zu haben, um Mängel zu beseitigen und das Gebäude behutsam und schrittweise in einen zeitgemässen Zustand zu versetzen. b) Art. 40 Abs. 1 Ziff. 1 KRVO besagt, dass Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an bestimmungsgemäss nutzbaren Bauten und Anlagen, sofern sie nur der Werterhaltung dienen und die Bauteile und Anlage dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt, keiner Baubewilligung bedürfen. Bei Reparatur- oder Unterhaltsarbeiten handelt es sich praxisgemäss etwa um das Auswechseln schadhaft gewordener Bauteile von untergeordneter Bedeutung wie einzelner Bretter oder Backsteine an Fassaden, respektive einzelner Dachziegel an Dächern. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind nur solche Massnahmen, welche die Erhaltung bestehender Bauten in ihrer inneren und äusseren Form und Zweckbestimmung durch Instandstellung oder Ersetzung defekter Teile anstreben. Bewilligungsfrei sind alle der Erhaltung oder dem Beheben von Schäden dienenden Arbeiten sowie die Erneuerung (Renovation), soweit sie dem normalen Unter-

- 17 - halt dient und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbaren Veränderungen mit sich bringt und die Sicherheit von Mensch und Sachen nicht verschlechtert (Entscheid des Verwaltungsgerichts Luzern LGVE 1993 II S. 108 E.2b mit weiteren Hinweisen). Weitergehende Arbeiten gelten als Modernisierungsmassnahmen, welche in der Regel wertvermehrenden Charakter aufweisen (VGU 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 Bauteile vorgenommen wird (PVG 1972 N. 23). So qualifizierte das Verwaltungsgericht Graubünden den

vollständigen Ersatz des Daches und seiner Isolation als Erneuerung, welche über den einfachen Unterhalt hinausgeht (PVG 2000 Nr. 59 E.3). c) Ob die verschiedenen ausgeführten Arbeiten an der Liegenschaft der Beschwerdeführer als nicht bewilligungspflichtige Bauvorhaben gemäss Art. 40 KRVO gelten oder dieses Mass überschreiten, kann im vorliegenden Fall offen bleiben. Nur am Rande sei hier vermerkt, dass das Durchbrechen der Fassade (selbst wenn nur "provisorisch" wie von den Beschwerdeführern behauptet) wohl nicht in den Anwendungsbereich von Art. 40 KRVO fallen dürfte. Für das Ersetzen der Fenster, dürfte der Rahmen der "Reparatur- und Unterhaltsarbeiten" auch gesprengt sein, sofern das neue Fenster gegenüber dem Bestehenden eine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringt. Der Umbau des Dachbodens geht höchstwahrscheinlich ebenfalls über den Rahmen der gemäss Art. 40 KRVO nicht bewilligungspflichtigen Arbeiten hinaus, zumal die Beschwerdeführer während des Augenscheins selbst zugaben, den Dachboden als Neben- resp. Wäschezimmer verwenden zu möchten, wodurch dessen als Abstellraum bestimmte Nutzung insoweit eine Änderung erführe. Selbst jedoch, wenn sämtliche Arbeiten unter den Anwendungsbereich von Art. 40 KRVO fallen sollten, so hätten die Beschwerdeführer trotzdem vor Beginn

- 18 - der Arbeiten ein Baugesuch im Meldeverfahren gemäss Art. 51 KRVO einreichen und eine Bauberatung durchführen müssen. Beides ist unbestrittenemassen nicht erfolgt, weshalb hier formelles Baurecht verletzt wurde. 5. a) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung in Angriff genommen oder abweichend von bewilligten Plänen oder Auflagen in der Baubewilligung ausgeführt, verfügt die kommunale Baubehörde, in dringlichen Fällen eines ihrer Mitglieder oder der Vorsteher beziehungsweise die Vorsteherin des Bauamtes oder der Gemeindeschreiber beziehungsweise die Gemeindeschreiberin, die Einstellung der Bauarbeiten. Gleichzeitig fordert die verfügende Behörde oder Amtsperson die Bauherrschaft zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs auf (Art. 60 Abs. 4 KRVO). b) Mit einem Baustopp als vorsorgliche Massnahme wird bezweckt, einen vorläufigen Rechtsschutz zu gewähren, wobei im öffentlichen Baurecht insbesondere die rasche und umfassende Durchsetzung der Rechtsordnung angestrebt wird. Wird also durch die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, oder unter Verletzung einer rechtskräftigen Baubewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so können vorab die Einstellung der Arbeiten und die Einreichung eines Baugesuches angeordnet werden. Unter Baueinstellung bzw. Baustopp wird entsprechend der Befehl der Baubewilligungsbehörde gegenüber dem Bauherrn sowie mitwirkenden Unternehmern und deren Hilfspersonen verstanden, die bezeichneten Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und bis zu einer gegenteiligen Anordnung ruhen zu lassen, mit dem Zweck, den Ist-Zustand gegen eine laufende oder drohende Veränderung vorläufig zu schützen. Diese Voraussetzung ist immer dann erfüllt, wenn Bauarbeiten im Gange sind oder unmittelbar bevorstehen (VGR 08 109 E.4.b; vgl. ISABELLE HÄNER, Vorsorgliche Massnahmen im Verwaltungsverfahren

- 19 - und Verwaltungsprozess, ZSR 116/1997 II S. 263 ff., speziell S. 361 f.; Urteil des Bundesgerichtes 1.P.493/2005, 1.P515/2005 vom 6. Oktober 2005 E.4.3.1 und 1C\_140/2009 vom 27. Oktober 2009 E.2; PVG 2009 Nr. 32, 1986 Nr. 29, 1982 Nr. 26, 1978 Nr. 25). c) Im vorliegenden Fall waren massgebliche bauliche Veränderungen am Gebäude der Beschwerdeführer im Gange und weitere waren und sind – gemäss Aussage

der Beschwerdeführer und nachgereichtem Bauantrag – geplant. Für sämtliche ausgeführten, in Ausführung befindlichen und geplanten Bauarbeiten wurde weder ein ordentliches Baugesuch oder ein Gesuch im Meldeverfahren eingereicht noch die zwingend vorgeschriebene Bauberatung durchgeführt. Diese Tatsache wird selbst von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Folglich waren gemäss Art. 60 Abs. 4 KRVO sämtliche Voraussetzungen für den Erlass einer Baueinstellungsverfügung und die Aufforderung, ein entsprechendes nachträgliches Baugesuch einzureichen, gegeben. Diesbezüglich erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdeführer weitere Arbeiten geplant haben, besteht seitens der Gemeinde auch weiterhin ein Rechtsschutzinteresse die Baueinstellungsverfügung aufrecht zu erhalten. 6. a) Nach Art. 95 KRG wird mit Busse zwischen Fr. 200.-- und Fr. 40'000.-- bestraft, wer das KRG oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) eingezogen (Abs. 1). Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung (Abs. 2).

- 20 - b) Gemäss Art. 357 der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0) haben die zur Verfolgung und Beurteilung von Übertretungen eingesetzten Verwaltungsbehörden die Befugnisse der Staatsanwaltschaft (Abs. 1). Dabei richtet sich das Verfahren sinngemäss nach den Vorschriften über das Strafbefehlsverfahren (Abs. 2), das heisst nach den Art. 352–356 StPO. Ist der Übertretungstatbestand nicht erfüllt, so stellt die Übertretungsstrafbehörde das Verfahren mit einer kurz begründeten Verfügung ein (Abs. 3). Gemäss Art. 4 und Art. 44 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100) richtet sich das Verfahren zur Verfolgung und Beurteilung von Straftaten gemäss kommunalem Recht – wie vor Inkrafttreten der StPO – nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) (vgl. dazu auch Urteil des Bundesgerichts 6B\_844/2013/6B\_890/2013/6B\_891/2013 vom 20. Februar 2014 E.2.2.1). In der Botschaft der Regierung wird dazu ausdrücklich ergänzt, dass das Gleiche auch gelte, wenn die Gemeinden durch Gesetz zur Verfolgung und Beurteilung von kantonalen Straftatbeständen ermächtigt werden (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 13/2009-2010, Umsetzung Schweizerische Straf- und Zivilprozessordnung auf Gesetzesstufe, S. 830). c) Vorliegend haben die Beschwerdeführer zugegebenermassen Arbeiten an der eigenen Liegenschaft ausführen lassen, ohne das formelle Baurecht berücksichtigt zu haben. Die Zuständigkeit für die strafrechtliche Ahndung solcher Widerhandlungen obliegt der Gemeinde. Indem die Gemeinde gemeinsam mit der Baueinstellungsverfügung ein Bussverfahren gemäss Art. 95 KRG eröffnet und parallel dazu das rechtliche Gehör gewährt hat, ist sie lediglich ihrer gesetzlichen Pflicht nachgekommen. Daher ist auch diesbezüglich der Entscheid der Gemeinde nicht zu beanstanden.

- 21 - 7. a) Gemäss den vorstehenden Erwägungen erweist sich die angefochtene Verfügung vom 16. Juli 2014 als rechtmässig, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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