

## **GR\_GERICHTE R 2015 86 vom 2. Februar 2017**

GR Gerichte, 2017-02-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2015\\_86](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_86)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 86 du 2 février 2017

IT: GR\_GERICHTE R 2015 86 del 2 febbraio 2017

### **Regeste**

Wiederherstellungs- und Bussverfügung | Bauen ausserhalb der Bauzonen

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

Am 24. April 2015 orientierte die Gemeinde A.\_\_\_\_\_ über die Eröffnung eines Wiederherstellungs- und Bussverfahrens. Gleichzeitig liess sie ihm einen Verfügungsentwurf zur Stellungnahme zukommen und bat um Auskunft über seine Vermögens- und Einkommensverhältnisse. Innert zweifach erstreckter Frist reichte A.\_\_\_\_\_ am 24. Juni 2015 zwei Gesuche um Einzonung von Parzelle 7107 in eine kleine Bauzone oder eine Spezialnutzungszone resp. um Mutation der Parzellen 7107 und 7366 ein und beantragte die Sistierung des hängigen Wiederherstellungs- und Bussverfahrens sowie die Durchführung einer gemeinsamen Aussprache und eines Augenscheins.

#### **E. 6**

Mit Verfügung vom 19. August 2015 wies die Gemeinde sowohl das Einzonungs- als auch das Mutationsgesuch ab. In einer weiteren, gleichentags ergangenen Verfügung wies sie auch das damit zusammenhängende Sistierungsgesuch ab und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ unter Androhung der

- 4 - Ersatzvornahme, sämtliche baulichen Massnahmen im SG/UG (namentlich die neue Raumaufteilung, das Bad und den übrigen Innenausbau) innert dreier Monate seit Rechtskraft der Verfügung rückgängig zu machen und den ursprünglichen Zustand gemäss BAB-Bewilligung vom 23. Juni 1989 resp. vom 8. März 1991 wiederherzustellen. Gleiches gelte für das die beiden Remisen verbindende Pultdach sowie alle baulichen Massnahmen, welche über die beiden bewilligten Remisen hinausgingen. Innert gleicher Frist seien sämtliche Anbauten, Ablagerungen und Holzbeigen auf Parzelle 7366 zu beseitigen. Lediglich die neue Heizung und der Heizungsraum in der nördlichen Ecke des UG – zumal diese Bauvorhaben von den damaligen BAB-Bewilligungen umfasst würden – sowie die zwei erstellten Remisen, soweit sich diese auf Parzelle 7107 befänden – zumal die damaligen Gemeindebehörden diesbezüglich eine Vertrauensgrundlage geschaffen hätten –, müssten nicht wiederhergestellt werden. Sodann wies die Gemeinde das Grundbuchamt X.\_\_\_\_\_ an, die vorerwähnte Verpflichtung zur Wiederherstellung anzumerken und mit dem Hinweis zu versehen, dass jede Zweckänderung oder Erweiterung des SG/UG und der Remise verboten sei. Ausserdem wurden A.\_\_\_\_\_ eine Busse von Fr. 1'000.-- sowie die Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 3'909.80 auferlegt. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass sich A.\_\_\_\_\_ nicht auf seine Unwissenheit bezüglich der baurechtlichen Beschränkungen auf seiner Parzelle berufen könne und dass die Wiederherstellungsanordnung verhältnismässig sei und im öffentlichen Interesse liege.

## **E. 7**

Hiergegen erhob A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 25. September 2015 Beschwerde ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung der Wiederherstellungs- und Bussverfügung vom 19. August 2015, die Rückweisung der Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz sowie – in prozessualer Hinsicht – die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Während er die angefochtene Verfügung in Bezug auf die Remise und die verhängte Busse akzeptierte, monierte er in formeller Hinsicht insofern eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs, als die Gemeinde ihm mit Ablehnung der Sistierung nochmals Frist zur Stellungnahme hätte ansetzen müssen, sowie eine unrichtige und unvollständige Sachverhaltsfeststellung. So sei sowohl für ihn als auch für die Gemeinde schlicht nicht erkennbar, wie der wiederherzustellende bauliche Zustand aussehen sollte. Da weder das ARE noch die Gemeinde die jetzige bauliche Situation kennen, sei ein Augenschein vor Ort unumgänglich resp. sei die Sache zwecks Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts an die Vorinstanz zurückzuweisen. Seine im Rahmen des nachträglichen Bewilligungsverfahrens eingereichten Pläne würden nicht den derzeitigen Zustand wiedergeben, sondern darüber hinausgehen. Ausserdem habe das ARE nur über die Umnutzung in eine Ferienwohnung entschieden und nicht beurteilt, inwiefern die bereits ausgeführte bauliche Tätigkeit unter einem anderen Titel bewilligt werden könne. In diesem Zusammenhang führte er detailliert aus, dass diverse Arbeiten (wie Heizung, Isolation, WC/Dusche, Bodenbeläge, Änderung der Raumaufteilung) unter dem Aspekt der Beibehaltung von Gewerberäumlichkeiten bewilligungsfähig seien. Ausserdem sei das im Grundbuch angemerkte Verbot jeglicher Zweckänderung übermässig, zumal der Gewerberaum sehr wohl in eine andere gewerbliche Nutzung überführt werden könne. Schliesslich habe sich sein Rechtsvorgänger weder verpflichtet, das ehemalige Schulhaus als Schreinereiwerkstatt und die betreffende Wohnung zu Eigengebrauch zu nutzen, noch ergebe sich eine solche Verpflichtung aus dem Grundbuch und sei eine solche auch nicht im Rahmen des Kaufgeschäfts auf ihn überbunden worden.

- 6 -

## **E. 8**

In ihrer Vernehmlassung vom 8. Oktober 2015 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde sowie die Ablehnung des Gesuchs um Gewährung der aufschiebenden Wirkung. Die Erteilung der aufschiebenden Wirkung – soweit diese in Anbetracht der teilweisen Anerkennung der angefochtenen Verfügung überhaupt möglich sei – sei vorliegend insofern nicht nötig, als die Wiederherstellungsmassnahmen gemäss Verfügung innert drei Monaten seit Rechtskraft der angefochtenen Verfügung, mithin ohnehin erst nach Abschluss des die Rechtskraft hindernden Beschwerdeverfahrens, vorzunehmen seien. Zudem führte sie aus, dass allfällige Zusagen eines Verkäufers für ein baurechtliches Wiederherstellungsverfahren unbeachtlich seien und inwiefern keine Gehörsverletzung vorliege. Der wiederherzustellende rechtmässige Zustand sei sodann der zuletzt bewilligte Zustand, weshalb sämtliche Bauarbeiten, die der Beschwerdeführer ohne Bewilligung ausgeführt habe, widerrechtlich seien. Anlässlich der durchgeführten Augenscheine und im Rahmen des BAB-Entscheids sei der Sachverhalt hinreichend festgestellt worden. An der Wiederherstellungspflicht ändere es auch nichts, dass der Rechtsvorgänger des Beschwerdeführers keine Verpflichtungen hinsichtlich der Nutzung eingegangen sei. Soweit der Beschwerdeführer dafürhalte, dass einzelne bauliche Massnahmen ausserhalb

der Bauzone doch bewilligungsfähig seien, sei- en seine Vorbringen in Anbetracht des rechtskräftigen BAB-Entscheids verspätet. Ausserdem sei eine zonenkonforme Bautätigkeit ausserhalb der Bauzone von Gesetzes wegen gar nicht möglich, weshalb auch die Vorbringen im Zusammenhang mit der Grundbuchanmerkung nicht zu hören seien.

#### **E. 9**

Mit prozessleitender Verfügung vom 9. Oktober 2016 wies der Instrukti- onsrichter das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab, zu- mal die dreimonatige Wiederherstellungsfrist ohnehin erst ab Rechtskraft

- 7 - der angefochtenen Verfügung zu laufen beginne und es dem Beschwer- deführer deshalb an einer entsprechenden Beschwer gebreche.

#### **E. 10**

In seiner Vernehmlassung vom 19. Oktober 2015 schloss auch das ARE auf Abweisung der Beschwerde. Dabei verwies es auf die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin und brachte im Wesentlichen deren Argumentation vor.

#### **E. 11**

Am 3. Dezember 2015 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen fest und vertiefte seine Argumentation hinsichtlich der Gehörs- verletzung, der unzureichenden Sachverhaltsabklärung. Insbesondere habe die Gemeinde nicht geprüft, ob und in welchem Ausmass das So- ckel- bzw. Untergeschoss nachträglich ausgebaut worden sei resp. inwie- fern die vorgenommenen Änderungen mit der bereits genehmigten Hauptnutzungskategorie "Gewerbe" kompatibel seien, weshalb ein diffe- renzierter Entscheid gar nicht möglich gewesen sei. Ausserdem begehe die Beschwerdegegnerin eine Ermessensunterschreitung, wenn sie sich an den BAB-Entscheid gebunden fühle.

#### **E. 12**

Mit Eingabe vom 17. Dezember 2015 verzichtete das ARE auf die Einrei- chung einer Duplik.

#### **E. 13**

In ihrer Duplik vom 22. Januar 2016 hielt auch die Beschwerdegegnerin an ihren Anträgen fest. Dabei teilte sie dem Gericht mit, dass gegen den Beschwerdeführer in der Zwischenzeit ein betreibungsrechtliches Verfah- ren eingeleitet und hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks für den 26. Februar 2016 eine betreibungsamtliche Grundstücksversteige- rung angesetzt worden sei. Im Weiteren vertiefte sie ihre bereits vorge- brachte Argumentation.

- 8 -

#### **E. 14**

Mit Schreiben vom 2. Februar 2016 orientierte der Instrukti- onsrichter die Parteien über die anstehende betreibungsamtliche Versteigerung der streitbetroffenen Parzelle und sistierte das Verfahren einstweilen bis zum 1. März 2016. Auf entsprechenden Antrag des Beschwerdeführers wurde die Sistierung am 9. März 2016 sodann bis zum 30. April 2016 verlängert.

#### **E. 15**

Nach erfolgter Versteigerung der Parzelle 7107 an die Eheleute B.\_\_\_\_\_ informierte der Instruktionsrichter diese als neue Eigentümer am 2. Mai 2016 über den Stand des hängigen Verfahrens und lud diese gestützt auf Art. 40 VRG zur Teilnahme am Verfahren ein. Dies unter Hinweis auf Art. 40 Abs. 3 VRG, wonach ein Entscheid durch die Beiladung auch für die Beigeladenen verbindlich werde, sowie mit einer Fristansetzung zur Einreichung einer Stellungnahme.

#### **E. 16**

Mit Eingabe vom 30. Juni 2016 teilten die Eheleute B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beigeladene) mit, dass sie die fragliche Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben hätten, ohne vom vorliegenden Verfahren Kenntnis gehabt zu haben. Nach ihrer Beurteilung seien sie nicht ins Verfahren eingetreten, weshalb dieses nur zwischen A.\_\_\_\_\_ und der Gemeinde Rechtskraft entfalten könne. Sie hätten Anspruch auf den vollen Instanzenzug und würden bei der Gemeinde ein Baugesuch einreichen. Sofern das Verfahren trotz Nichtbeitritt ihrerseits auch ihnen gegenüber dingliche Wirkung entfalte, was aus dem Schreiben des Instruktionsrichters nicht hervorgehe, sei dieses bis dahin auszusetzen.

#### **E. 17**

Am 7. Juli 2016 verzichtete das ARE erneut auf die Einreichung einer Stellungnahme.

#### **E. 18**

In seiner Eingabe vom 14. Juli 2016 führte der Beschwerdeführer aus, inwiefern die Beigeladenen wohl schon vor der Versteigerung über das

- 9 - vorliegende Verfahren informiert gewesen seien und weshalb diese zu Recht in das Verfahren eingebunden worden seien. In ihrer Stellungnahme vom 5. September 2016 legte auch die Beschwerdegegnerin nebst weiteren Ausführungen dar, inwiefern die Beteuerungen der Beigeladenen, vom hängigen Verfahren nichts gewusst zu haben, nachweislich falsch seien.

#### **E. 19**

In ihrer Eingabe vom 27. September 2016 hielten die Beigeladenen an ihren Anträgen fest und vertieften die bereits geäußerten Standpunkte. Insbesondere fehle es an einer gesetzlichen Grundlage, wonach sie in das vorliegende Verfahren einzutreten hätten resp. dieses auch für sie dingliche Wirkung entfalte. In einer weiteren Eingabe vom 12. Oktober 2016 stellten die Beigeladenen nebst weiteren Vertiefungen folgende Anträge: "1. Es sei gerichtlich festzustellen, dass das hier streitige Wiederherstellungs- und Bussenverfahren in der Sache A.\_\_\_\_\_ nicht auf die heutigen Eigentümer (Eheleute B.\_\_\_\_\_) mit der Versteigerung des Grundstücks in der Gemeinde X.\_\_\_\_\_ übergegangen ist, d.h. dass das Wiederherstellungs- und Bussenverfahren keine dingliche Wirkung entfaltet. Vielmehr hat die Gemeinde dem neuen Eigentümer Gelegenheit einzuräumen, ein Baugesuch zu stellen. 2. Bis diese Sache rechtskräftig erledigt ist, ist das Verfahren zu sistieren."

#### **E. 20**

Am 15. November 2016 teilten die Beigeladenen dem Gericht mit, dass ihre Teilnahme am anstehenden Augenschein lediglich der guten Ordnung halber erfolge, ohne dass daraus etwas abzuleiten sei. Des Weiteren äusserten sie sich zu den Umnutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Schreinereibetriebes unter geltendem Recht sowie zur Unteilbarkeit eines

Strafverfahrens, welches sich auch gegen die beim damaligen Umbau mitwirkenden Vertreter der ehemaligen Gemeinde zu richten habe.

- 10 -

#### **E. 21**

Am 16. November 2016 führte das Verwaltungsgericht (V. Kammer) einen Augenschein durch. Anwesend waren auf Seiten des Beschwerdeführers der Beschwerdeführer selbst sowie dessen Rechtsvertreter, auf Seiten der Beschwerdegegnerin der Gemeindepräsident und der Gemeindevorsitzer sowie deren Rechtsvertreterin, auf Seiten des Beschwerdegegners D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ und für die Beigeladenen deren Rechtsvertreter. Anlässlich einer Besichtigung der verschiedenen Räumlichkeiten des fraglichen Untergeschosses wurde den Anwesenden Gelegenheit geboten, sich an Ort und Stelle auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Seitens des Gerichts wurden aus verschiedenen Perspektiven zwölf Farbfotos des UG erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt.

#### **E. 22**

In einer Stellungnahme vom 2. Dezember 2016 zum zugestellten Augenscheinprotokoll wiederholte und vertiefte die Beschwerdegegnerin ihre Argumentation und hielt unter anderem fest, dass bisher weder der Beschwerdeführer noch die Beigeladenen – welche eine gewerbliche Nutzung weiterhin für möglich hielten – ein neues Baugesuch eingereicht hätten. Es sei denn auch nicht ansatzweise erkennbar, welche Umnutzung des UG rechtmässig und damit bewilligungsfähig wäre, weshalb davon auszugehen sei, dass jegliche von der bewilligten Nutzung abweichende Nutzung rechtswidrig sei.

#### **E. 23**

Ebenfalls am 2. Dezember 2016 nahm auch das ARE zum Augenschein Stellung. Dabei merkte es an, dass die Schreinerei mit dazugehöriger Wohnbaute damals nur deshalb als standortgebundene Baute bewilligt worden sei, weil die damalige Gemeinde über keine Gewerbezone verfügt habe. Nachdem die neue Gemeinde nun über solche verfüge, bestehe kein Grund mehr, gewerblich genutzte Büroräumlichkeiten im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz ausserhalb der Bauzone zuzulassen.

- 11 - Für eine anderweitige gewerbliche Nutzung sei bisher auch in keiner Weise um eine entsprechende Bewilligung nachgesucht worden.

#### **E. 24**

In ihrer Stellungnahme vom 13. Dezember 2016 bemängelten die Beigeladenen unter anderem, dass die Beschwerdegegnerin es abgelehnt habe, ihnen als neue Eigentümerschaft eine Frist für die Einreichung eines neuen Baugesuchs einzuräumen, und machten erneut Ausführungen zu den Umnutzungsmöglichkeiten nach geltendem Recht. Mit Eingabe vom 14. Dezember 2016 beantragten sie sodann die Ansetzung eines weiteren Schriftenwechsels, sobald alle Eingaben vorlägen. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und in der angefochtenen Verfügung sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 19. August 2015, mit welcher die Wiederherstellung des rechtmässigen baulichen Zustandes auf Parzelle 7107 angeordnet worden ist und dem Beschwerdeführer eine Busse von Fr. 1'000.-- sowie die Verfahrenskosten von Fr. 3'808.80

aufgelegt worden sind. Die Eintretensvoraussetzungen geben vorliegend zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist. b) Streitig und zu prüfen ist im Folgenden, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht den Rückbau der baulichen Massnahmen (namentlich der neuen

- 12 - Raumaufteilung, des Bades sowie des übrigen Innenausbaus) im Unter- geschoss der fraglichen Liegenschaft angeordnet hat. Umstritten ist so- dann auch die Anweisung an das Grundbuchamt, ein Zweckänderungs- und Erweiterungsverbot des Untergeschosses im Grundbuch anzumer- ken. Nicht Streitgegenstand bilden demgegenüber die ebenfalls mit Ver- fügung vom 19. August 2015 abgewiesenen Einzonungs- und Mutations- gesuche sowie die nicht angefochtene Auferlegung der Baubusse und der Verfahrenskosten und die ebenfalls akzeptierte Wiederherstellungsanord- nung in Bezug auf Teile der Remisen. Zunächst drängen sich jedoch eini- ge Ausführungen formeller Natur auf. c) Zur Zusammensetzung des Gerichts gilt es festzuhalten, dass sich die am Augenschein anwesende Vizepräsidentin, Verwaltungsrichterin Moser, an der Urteilsberatung krankheitsbedingt durch Verwaltungsrichter Racioppi vertreten lassen musste. 2. a) In einem ersten Schritt gilt es die umstrittene Rechtswirkung der mittels prozessleitender Verfügung vom 2. Mai 2016 erfolgten Beiladung zu klären. Die Beigeladenen vertreten nämlich dezidiert die Auffassung, sie seien in das vorliegende Verfahren nicht eingetreten resp. hätten sich nicht darauf eingelassen, weshalb dieses nur zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin Rechtswirkungen entfalten könne. Überdies habe es das Verwaltungsgericht unterlassen, ihnen mitzuteilen, dass der Entscheid in der vorliegenden Angelegenheit – sofern dafür überhaupt eine gesetzliche Grundlage bestehe, was bestritten werde – auch ihnen gegenüber dingliche Wirkung entfalte (vgl. Eingaben der Bei- geladenen vom 30. Juni, 27. September und 12. Oktober 2016). b) Die Beiladung bedeutet den Beizug einer am Verfahrensausgang interes- sierten Person durch die Behörde oder das Gericht in ein Verfahren, wel-

- 13 - ches zwischen anderen Parteien anhängig gemacht worden ist. Sie hat einerseits zum Zweck, die Rechtskraft eines Entscheids auch auf die bei- geladene Person zu erstrecken und somit zu verhindern, dass in der glei- chen Sache widersprüchliche Entscheide ergehen. Insoweit dient die Bei- ladung der Koordination des materiellen Rechts. Andererseits ermöglicht eine Beiladung auch die Wahrung der Interessen derjenigen, deren recht- liche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten, weshalb die Beiladung ebenso Ausfluss des rechtli- chen Gehörs ist. Aus diesen Gründen wird das Institut der Beiladung in der Literatur selbst dann als zulässig angesehen, wenn es im Gesetz nicht vorgesehen ist (vgl. HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 298 ff. sowie auch KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspfle- ge des Bundes, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 929 ff. zur Beila- dung gemäss VwVG). Im Kanton Graubünden beruht das Institut der Bei- ladung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf einer expliziten Rechts- grundlage. Gemäss Art. 40 des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) lädt die Instruktionsrichterin oder der Instrukti- onsrichter Dritte, die durch den Entscheid in ihren schutzwürdigen Inter- essen berührt werden, von Amtes wegen oder auf Antrag zur Teilnahme am Verfahren ein (Abs. 1). Nimmt die beigeladene Person am Verfahren teil, stehen ihr die gleichen Rechte zu wie den Hauptparteien. Es können ihr auch Kosten auferlegt werden (Abs. 2). Abs. 3 der erwähnten Bestim- mung sieht sodann vor, dass der Entscheid durch die Beiladung auch für

die Beigeladenen verbindlich wird. c) Nachdem der Instruktionsrichter von der betreibungsamtlichen Versteigerung des fraglichen Grundstücks Kenntnis erhalten hatte, orientierte er die neuen Eigentümer mit prozessleitender Verfügung vom 2. Mai 2016 über das Wiederherstellungs- und Bussverfahren resp. das diesbezüglich vor

- 14 - dem Verwaltungsgericht hängige Beschwerdeverfahren und lud sie im Sinne von Art. 40 VRG zur Teilnahme an demselben ein. Dabei bediente er diese nicht nur mit den im Recht liegenden Eingaben und setzte eine Frist zur Einreichung einer Stellungnahme an, sondern gab den vorerwähnten Art. 40 VRG wörtlich wieder. Entgegen der Auffassung der Beigeladenen besteht demnach eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage für die Beiladung und sind diese unmissverständlich auf die Rechtsfolgen einer Beiladung aufmerksam gemacht worden. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, wie sich die (anwaltlich vertretenen) Beigeladenen nun auf den Standpunkt stellen können, die mit einer Beiladung einhergehende Wirkungserstreckung sei ihnen nicht angezeigt worden. Ausserdem geht aus der Systematik von Art. 40 VRG unmissverständlich hervor, dass eine Beiladung keines aktiven Gebarens der beigeladenen Person bedarf und die Erstreckung der Rechtskraftwirkung auch eintritt, wenn sich diese gar nicht am Verfahren beteiligt. Eine Beiladung ist gar gegen deren Willen möglich (vgl. hierzu auch KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 929 m.w.H. sowie KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 589). Beigeladene können zwar wählen, ob sie von der Möglichkeit einer Teilnahme am Verfahren Gebrauch machen wollen, wobei ihnen diesfalls auch Kosten auferlegt werden können (Art. 40 Abs. 2 VRG). Da die Erstreckung der Rechtswirkung aber wie gesehen nicht vom Willen der betreffenden Person abhängt, ist auf die Vorbringen der Beigeladenen hinsichtlich ihrer fehlenden Einlassung, des fehlenden Beitritts oder der mit Vorbehalten behafteten Teilnahme am Augenschein nicht weiter einzugehen. Da die Rechtsfolge kraft Gesetzes eintritt, kann auch nicht von einer "Verpflichtung zum Beitritt" die Rede sein. Ebenso wenig bedarf es hierzu "einer klaren Grundlage im materiellen Baurecht" und muss eine von Amtes wegen verfügte Beiladung auch nicht als selbständiger Zwischenentscheid ausgestaltet sein (vgl. hierzu die Eingaben der Beigeladenen vom 30. Juni, 27. September

- 15 - und 12. Oktober 2016 sowie das E-Mail der Beigeladenen vom 5. Oktober 2016). d) Ausserdem ist festzuhalten, dass der von Amtes wegen angeordnete Einbezug der neuen Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaft in das vorliegende Verfahren sachlich absolut gerechtfertigt war. Im Gegensatz zum nicht streitgegenständlichen Bussverfahren, in welches die Beigeladenen in Anbetracht des Strafcharakters und der höchstpersönlichen Natur der Baubusse zu Recht nicht einbezogen worden sind (so jedoch Eingabe der Beigeladenen vom 12. Oktober 2016 S. 1), ist die Wiederherstellungsverpflichtung untrennbar mit dem Grundstück verbunden. Sie stellt gewissermassen eine Eigentumsbeschränkung dar, welche sich sowohl der "Verursacher" des rechtswidrigen Zustandes als auch jeder spätere Eigentümer entgegenhalten lassen muss. So obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Art. 94 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) denn auch nicht nur der Person, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt hat, sondern auch dem Eigentümer. Es trifft daher mitnichten zu, dass die (noch nicht rechtskräftige) Abbruchverfügung mit dem Eigentümerwechsel gegenstandslos geworden sei, weil sie den vormaligen Eigentümer betreffe und den Rechtsnachfolgern nie eröffnet worden sei (so Eingabe der Beigeladenen vom 13. Dezember 2016 S. 6). Würde man dieser Argumentation

der Beigeladenen folgen, bedeutete dies, dass Baurechtsverletzungen durch Veräusserung der Liegenschaft geheilt werden könnten und fortan geduldet werden müssten. Mit anderen Worten handelt es sich bei der Wiederherstellungsverpflichtung um eine die Liegenschaft betreffende Last, welche durch den Eigentümerwechsel unberührt geblieben ist. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Wiederherstellungspflicht – zumal die entsprechende Verfügung ja noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist – zum Zeitpunkt der Versteigerung noch nicht

- 16 - im Grundbuch angemerkt war und dass die neuen Eigentümer bei der Ersteigerung vom Wiederherstellungsverfahren angeblich keine Kenntnis hatten. Mit der Beiladung sollte deshalb in erster Linie sichergestellt werden, dass sich die neuen Eigentümer, welche sich das Ergebnis des vorliegenden Verfahrens aufgrund der untrennbaren Verbundenheit der Wiederherstellungsverpflichtung mit ihrer erworbenen Liegenschaft zwangsläufig entgegenhalten lassen müssen, zur vorliegenden Angelegenheit äussern können. Insofern können die Beigeladenen – insbesondere in Anbetracht des Ausgangs des Verfahrens – gar froh sein, mittels Beiladung in das vorliegende Verfahren miteinbezogen worden zu sein. e) Auch aus prozessökonomischen Gründen ist ein neuer Eigentümer nach dem Verkauf einer Liegenschaft zwangsweise als Partei anzuerkennen, wenn die Auferlegung einer Pflicht – wie vorliegend eine Abbruchverfügung – im Streit liegt. Wäre den neuen Eigentümern der Liegenschaft der Beitritt in das vorliegende Verfahren freigestellt und würden diese einen solchen ablehnen, müsste das Verfahren wegen Gegenstandslosigkeit zufolge fehlenden Rechtsschutzinteresses des vormaligen Eigentümers abgeschrieben und alsdann eine neue (Wiederherstellungs-)Verfügung erlassen werden (vgl. hierzu auch HÄNER, a.a.O., Rz. 377). 3. Ebenfalls in formeller Hinsicht sind die mehrfach gerügten Verletzungen des Anspruchs auf rechtliches Gehör zu prüfen. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung einer Person eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht, sich vor Erlass des Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu wer-

- 17 - den und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. BGE 135 V 465 E.4.3.2 sowie 132 V 368 E.3.1). Wesentlicher Bestandteil des verfassungsrechtlichen Gehörsanspruchs ist sodann die Begründungspflicht. Diese soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt und es dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihre Verfügung stützt. Dies bedeutet indes nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen hat. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 136 I 229 E.5.2 m.w.H.). a) Der Beschwerdeführer moniert insofern eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs, als ihm die Beschwerdegegnerin mit Ablehnung seines Sistierungsantrages nicht nochmals

Frist zur Stellungnahme angesetzt habe (vgl. Beschwerde S. 6). Diesbezüglich ist mit der Beschwerdegegnerin je- doch festzuhalten, dass dem Beschwerdeführer ein Verfügungsentwurf zugestellt worden ist und dass er sich trotz zweimalig erstreckter Frist nicht zur Sache und zu den in Aussicht gestellten Massnahmen geäussert, sondern am letzten Tag vor Ablauf der Frist einen Sistierungsantrag sowie zwei Gesuche um Einzonung resp. Mutation der fraglichen Parzelle gestellt hat (vgl. die entsprechenden Gesuche vom 24. Juni 2015 in den beschwerdeführerische Beilagen [Bf-act.] 5-7). Wenn der Beschwerdeführer sich eingehender zu den angedrohten Wiederherstellungsmassnahmen und zur Busse hätte äussern wollen, hätte er im Rahmen des Sistie-

- 18 - rungsgesuchs einen Eventualantrag stellen und begründen können. Dies umso mehr, als kein Anspruch auf Sistierung eines Verfahrens besteht. Ausserdem sind bereits die erwähnten Gesuche vom 24. Juni 2015 als Stellungnahmen zu werten. Damit ist festzuhalten, dass das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers in Bezug auf die streitgegenständliche Wiederherstellungs- und Bussverfügung ausreichend gewährt wurde. Selbst wenn diesbezüglich von einer leichten Verletzung des rechtlichen Gehörs auszugehen wäre, so wäre diese durch den mehrfachen Schriftwechsel im vorliegenden Rechtsmittelverfahren jedenfalls als geheilt zu betrachten (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 07 65 vom

## **E. 29**

Januar 2008 E.1 m.w.H.). b) Gleich verhält es sich mit der vom Beschwerdeführer ebenfalls als Gehörsverletzung gerügten Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin vor dem Erlass der angefochtenen Verfügung seinem Antrag auf Durchführung eines Augenscheins oder einer Aussprache nicht nachgekommen sei (vgl. Beschwerde S. 6). Wenn die Beschwerdegegnerin (zu Recht, wie sogleich aufzuzeigen sein wird) der Auffassung war, den aktuellen baulichen Zustand hinreichend zu kennen, kann der Beschwerdeführer keine Aussprache und keinen Augenschein erzwingen. Überdies ist hierzu zu bemerken, dass das ARE im Rahmen des nachträglichen Bewilligungsverfahrens zur Ergründung des rechtserheblichen Sachverhalts mehrere Augenscheine durchgeführt hat (vgl. Vernehmlassung des ARE vom 19. Oktober 2015 S. 2 sowie Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin vom 8. Oktober 2015 S. 6). Ausserdem wäre eine diesbezüglich anzunehmende Gehörsverletzung angesichts des gerichtlichen Augenscheins vom 16. November 2016 im vorliegenden Beschwerdeverfahren ohnehin als geheilt zu betrachten.

- 19 - c) Des Weiteren macht der Beschwerdeführer unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs eine Verletzung der Begründungspflicht geltend, zumal die Beschwerdegegnerin keines seiner vorgebrachten Argumente vertieft behandelt, geschweige denn genauer begründet habe (vgl. Replik S. 2 f.). Hierzu ist unter Verweis auf die nachfolgenden Erwägungen festzuhalten, dass die angefochtene Verfügung der Beschwerdegegnerin ausführlich begründet und in dieser Hinsicht deshalb nicht zu beanstanden ist. Wie bereits erwähnt, ist eine Behörde ohnehin nicht gehalten, sich mit allen tatsächlichen Behauptungen und jedem rechtlichen Einwand des Betroffenen auseinanderzusetzen; sie darf sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. An dieser Stelle ist überdies zu bemerken, dass – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. Beschwerde S. 6 f. sowie Replik S. 3) und der Beigeladenen (vgl. Stellungnahme der Beigeladenen zum Augenschein vom 13. Dezember 2016 S. 6) – sowohl der aktuelle als auch der wiederherzustellende bauliche Zustand hinreichend klar resp. bekannt war. Im Dispositiv der angefochtenen Verfügung wurde festgehalten, dass sämtliche baulichen Massnahmen

im Sockel- bzw. Untergeschoss, namentlich die neue Raumaufteilung, das Bad und der übrige Innenausbau, rückgängig zu machen und der ursprüngliche Zustand gemäss BAB-Bewilligung vom 23. Juni 1989 bzw. vom 8. März 1991 wiederherzustellen sei. Lediglich die neue Heizung und der Heizungsraum in der nördlichen Ecke des Untergeschosses sei von der Wiederherstellungspflicht ausgenommen (vgl. Dispositiv-Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung). Aus dieser unmissverständlichen Anordnung ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin über die aktuelle bauliche Ausgestaltung im Untergeschoss vollständig orientiert war. Ausserdem lässt sich dem Dispositiv klar entnehmen, welche baulichen Vorkehrungen rückgängig zu machen sind und welche geduldet werden. Ohnehin musste dem Beschwerdeführer, der sämtliche Aus- und Umbauarbeiten im Untergeschoss unbestrittenermassen ohne die dafür nötigen Bau- resp. BAB-Bewilligungen

- 20 - vorgenommen hatte (vgl. hierzu auch BAB-Entscheid vom 13. November 2014 S. 4), klar sein, dass diese grundsätzlich allesamt wiederherzustellen waren. Ob die Anordnung des vollständigen Rückbaus auch verhältnismässig war, wird an anderer Stelle zu prüfen sein (vgl. nachfolgend Erwägung 6). Sodann ergibt sich der vorbestehende, wiederherzustellende bauliche Zustand aus den damals bewilligten Plänen (vgl. Beilage des ARE 10) und ist damit aktenkundig. Damit war auch klar, dass die vor dem widerrechtlichen Umbau entfernten Maschinen und Kabelstränge nicht wiederherzustellen waren, zumal diese nicht aus dem damals bewilligten Plan hervorgehen und in der angefochtenen Verfügung auch nichts Entsprechendes erwogen wurde. Anzumerken bleibt, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Augenscheins zugestanden hat, dass nebst der Heizung resp. dem Heizungsraum auch der Einbau der Fenster geduldet werde. Auch die Täferung der Wände sowie die Böden können belassen werden, zumal umstritten und nicht mehr nachweisbar ist, ob diese bereits beim vorbestehenden Schreinereibetrieb so ausgestaltet waren. Damit kann weder von einer unrichtigen und unvollständigen Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts noch von einer diesbezüglichen Verletzung der Begründungspflicht die Rede sein. Die soeben erwähnten geringfügigen Änderungen des Umfangs der Wiederherstellungspflicht im Nachgang zum Augenschein werden jedoch im Rahmen der Kostenverteilung zu berücksichtigen sein. d) Die Beigeladenen ihrerseits machen unter dem Aspekt des rechtlichen Gehörs geltend, sie hätten Anspruch darauf, sich von Grund auf in das Verfahren einbringen zu können (vgl. Eingabe der Beigeladenen vom

### **E. 30**

Juni 2016 S. 2). Diesbezüglich ist festzuhalten, dass eine beigeladene Person als neue Partei das Verfahren so aufzunehmen hat, wie sie es vorfindet. Da sie erst ab diesem Zeitpunkt ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids haben,

- 21 - können sie weder die Wiederholung von vor der Beiladung erfolgten Prozesshandlungen verlangen noch beantragen, dass die Angelegenheit zur nochmaligen Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen werde (vgl. hierzu HÄNER, a.a.O., Rz. 378 sowie MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen VPRG, Zürich 1998, Vorbem. zu § 38 N 31). Es trifft zwar zu, dass die Kognition des Verwaltungsgerichts als Rechtsmittelbehörde nicht uneingeschränkt ist, doch erwachsen den Beigeladenen daraus insofern keine Nachteile, als der Verfahrensbeitritt nach Abschluss des Schriftenwechsels und noch vor

der Beweisabnahme stattgefunden hat und sie die Möglichkeit erhalten haben, zu sämtlichen Eingaben der Parteien Stellung zu nehmen. Aus dem gleichen Grunde ist auch ihrem Antrag auf Ansetzung eines weiteren Schriftenwechsels (vgl. Eingabe der Beigeladenen vom 14. Dezember 2016) nicht stattzugeben. Ausserdem erachtet das Verwaltungsgericht die vorliegende Angelegenheit nach den zahlreichen Eingaben und dem durchgeführten Augenschein als spruchreif. 4. a) Damit gilt es in materieller Hinsicht nun zu prüfen, ob die angefochtene Wiederherstellungsverfügung zu Recht ergangen ist. Gemäss dem – gestützt auf Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG direkt anwendbaren – Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen (Bau-)Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt worden ist. Laut Art. 94 Abs. 3 KRG obliegt die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sowohl dem Eigentümer als auch den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ist also das Vorliegen eines materiell vorschriftswidrigen Zustandes. Dies bedeutet, dass dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich ein nachträgliches

- 22 - Baubewilligungsverfahren vorauszugehen hat, in dessen Rahmen vorab die Rechtswidrigkeit des fraglichen Zustandes zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungsverweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch abgesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. VGU R 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4c m.w.H.). Demgegenüber führt eine bloss formelle Baurechtswidrigkeit nicht zur Wiederherstellung bzw. Restitution (vgl. VGU R 09 26 vom 17. November 2009 E.2a sowie PVG 2007 Nr. 30 E.4a). b) Vorliegend ergeben sich die sowohl formellen als auch materiellen Baurechtsverletzungen aus dem BAB-Entscheid vom 13. November 2014, mit welchem das ARE das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers vom 12. Februar 2014 betreffend Umbau Schreinerei zu Ferienwohnung und Neuerstellung inkl. Erweiterung der Remisen vollumfänglich abgewiesen hat (vgl. Beilage der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 2). Dass dieses nachträgliche Baugesuch offenbar über den aktuellen baulichen Zustand hinausgegangen ist und auch geplante bauliche Massnahmen enthalten hat (vgl. Beschwerde S. 8), ist dabei nicht von Relevanz, zumal das ARE sämtliche Bauvorhaben (mithin sowohl die bereits ausgeführten als auch die erst geplanten) resp. insgesamt die Umnutzung der Schreinerei in eine Ferienwohnung als nicht bewilligungsfähig erachtet hat. Dieser Entscheid des ARE ist in der Folge unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Damit hat das nachträgliche Baubewilligungsverfahren, welches dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung grundsätzlich vorauszugehen hat, stattgefunden.

- 23 - c) Gestützt auf Art. 94 Abs. 1 und 2 KRG war die Beschwerdegegnerin demnach grundsätzlich zuständig und befugt, diesen materiell vorschriftswidrigen Zustand mittels einer Wiederherstellungsanordnung zu beseitigen. Entsprechend wurde sie durch das ARE in Dispositiv-Ziffer 2 des BAB-Entscheids vom 13. November 2014 auch angewiesen, ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten und alsdann die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Grundbuch anmerken zu lassen. Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung genügt für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung indes noch nicht. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Anordnung der

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Falle einer rechtswidrig errichteten Baute im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes etwa unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist, die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H.). Mit anderen Worten kommt der zuständigen Behörde hinsichtlich des Inhalts der restitutorischen Massnahmen ein gewisses (Rechtsfolge-)Ermessen zu, welches im Lichte der erwähnten Verfassungsgrundsätze auszuüben ist. Im Einklang mit dieser Rechtsprechung statuiert Art. 94 Abs. 4 KRG, dass von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit angezeigt ist. Anhand dieser beiden Aspekte wird nachfolgend zu prüfen

- 24 - sein, ob die Wiederherstellungsverfügung der Beschwerdegegnerin zu Recht ergangen ist. 5. a) Die Berufung auf den guten Glauben fällt nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H.). Wenn es darum geht, ob eine bestimmte behördliche Zusicherung oder eine behördliche Verhaltensweise geeignet war, berechtigtes Vertrauen zu erwecken, werden in dieser Hinsicht in der Regel keine strengen Anforderungen gestellt; es genügt, dass die Unrichtigkeit der erhaltenen Auskunft für den Betroffenen nicht offensichtlich erkennbar war und dass er in guten Treuen annehmen durfte, die betreffende Behörde sei zuständig (vgl. Urteile des Bundesgerichts vom 14. Februar 1979 in: ZBl 80 [1979] S. 312 f. E.4b sowie 1C\_40/2015 vom 18. September 2015 E.5.2). b) Diesbezüglich bringt der Beschwerdeführer vor, das Umbauprojekt sei von den Vorstandsmitgliedern der vormaligen Gemeinde mündlich abgesegnet worden. Ausserdem sei er beim Erwerb der Liegenschaft davon ausgegangen, diese als Wohngebäude nutzen zu können resp. habe er weder Kenntnis von der Auflage aus dem Jahre 1989 gehabt noch sei er von seinem Rechtsvorgänger dazu verpflichtet worden, das Untergeschoss weiterhin als Schreinerei zu nutzen (vgl. Replik S. 5 f.). Hierzu ist mit der Beschwerdegegnerin zunächst darauf hinzuweisen, dass die Motive für den Kauf einer Liegenschaft und allfällige Zusicherungen des Verkäufers in einem baurechtlichen Wiederherstellungsverfahren unbeachtlich sind. Solche bilden höchstens eine Basis für zivilrechtliche Ansprüche, welche vor den Zivilgerichten geltend zu machen wären (vgl. Vernehmlassung S. 5). Sodann vermag der Beschwerdeführer die behaupteten Äusserungen der Behördenmitglieder der ehemaligen Gemein-

- 25 - de in Bezug auf die baulichen Massnahmen auf seiner Parzelle nicht zu belegen, wobei ohnehin fraglich wäre, ob die Äusserungen einzelner Mitglieder einer kommunalen Behörde eine vertrauensschutzrechtliche Grundlage im hier relevanten Sinne zu begründen vermöchten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_184/2016 vom 14. November 2016 E.4.3 sowie etwa VGU R 13 186 vom 4. Februar 2014 E.3b m.w.H.). Ausserdem setzt böser Glaube nicht voraus, dass dem Beschwerdeführer die fragliche Umnutzung ausdrücklich

untersagt worden ist. Vielmehr genügt es, wenn er wusste oder bei zumutbarer Sorgfalt hätte wissen müssen, dass sein Vorhaben unrechtmässig war (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_535/2012 vom 4. September 2013 E.4.1.3). Dem Beschwerdeführer musste bei zumutbarer Sorgfalt und Aufmerksamkeit bewusst gewesen sein, dass derartige Bau- und Umnutzungsvorhaben – insbesondere ausserhalb der Bauzone – einer Bewilligung bedürfen, weshalb er die angeordneten Massnahmen nicht dadurch abzuwenden vermag, dass er geltend macht, von den baurechtlichen Beschränkungen nichts gewusst zu haben. Damit kann in diesem Kontext offen bleiben, ob der Beschwerdeführer oder sein Rechtsvorgänger sich dazu verpflichtet haben, das UG als Schreinerei zu nutzen (vgl. hierzu jedoch nachfolgend Erwägung 6e/cc), wobei der Beschwerdeführer zutreffend darauf hinweist, dass eine entsprechende Verpflichtung nicht aktenkundig ist. Jedenfalls ist die Beschwerdegegnerin zu Recht davon ausgegangen, dass der Beschwerdeführer in Bezug auf die widerrechtlich erstellten Bauteile nicht gutgläubig gehandelt hat. 6. a) Sodann bleibt zu prüfen, ob die angefochtene Wiederherstellungsverfügung auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung standhält. Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet sowie erforderlich und dem Betroffenen zumutbar sein muss (vgl. Urteil des Bundes-

- 26 - gerichts 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.3). Die Notwendigkeit eines Eingriffs ergibt sich dabei aus dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der verletzten Bauvorschriften. Sodann besagt das Übermassverbot, dass ein Eingriff nicht weiter gehen darf, als es der Zweck erheischt, mithin das mildeste Mittel zur Erreichung des gesetzmässigen Zustandes zu wählen ist. Dementsprechend ist auf einen umfassenden Abbruch zu verzichten, wenn der gesetzmässige Zustand durch einen Teilabbruch erreicht werden kann. Wenn die Notwendigkeit und die Verhältnismässigkeit im so verstandenen Sinne zu bejahen sind, hat schliesslich eine Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an der Durchsetzung der Zwangsmassnahme und den privaten Interessen an der Erhaltung des gesetzeswidrigen Zustandes zu erfolgen. Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten bleibt festzuhalten, dass auch ein Bösgläubiger zur Rüge, ein Abbruchbefehl sei nicht notwendig oder unverhältnismässig, zugelassen ist. Dies erhellt aus dem Umstand, dass auch der Bösgläubige vor nicht notwendigen und unverhältnismässigen Verwaltungshandlungen geschützt werden soll. Anders zu entscheiden führte dazu, dem Abbruchbefehl Strafcharakter zukommen zu lassen, was jedoch einer allfälligen Baubusse vorbehalten ist. Bösem Glauben wird mit anderen Worten erst bei der Interessenabwägung Rechnung getragen, wobei ein bösgläubiger Bauherr alsdann in Kauf nehmen muss, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen – namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung – dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E.8.1 m.w.H. sowie etwa VGUR 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4d/aa mit Verweis auf VGUR 04 8 vom 13. Mai 2004 E.3a und PVG 2007 Nr. 30 E.4a).

- 27 - b) In diesem Zusammenhang stellt sich die Beschwerdegegnerin zu Recht auf den Standpunkt, dass an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein erhebliches Interesse bestehe, zumal eine Wohnnutzung ausserhalb der Bauzone den Grundprinzipien des Raumplanungsrechts widerspreche und auch mit dem Zweitwohnungsverbot nach Art.

75b BV nicht zu vereinbaren sei (vgl. angefochtene Verfügung S. 5). Dass die öffentlichen Interessen an der Freihaltung des Gebietes ausserhalb von Bauzonen vor zonenfremden Bauten und Anlagen schwer wiegen, entspricht denn auch konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGE 136 II 359 E.6 m.w.H. sowie WALDMANN, in: GRIFFEL/LINIGER/- RAUSCH/THURNHERR [Hrsg.], Fachhandbuch zum Öffentlichen Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, Rz. 6.29 und 6.42). Hinzu kommt das allgemein gewichtige Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung. Zum einen soll verhindert werden, dass die Verletzung von gesetzlichen Vorschriften honoriert wird und damit letztlich die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat gewahrt werden, und zum anderen spielt auch der Aspekt der Rechtsgleichheit eine Rolle. Insofern liegen die gewichtigen öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf der Hand, während keine überwiegenden schutzwürdigen Interessen des (nicht gutgläubigen) Beschwerdeführers auszumachen sind. Soweit der Beschwerdeführer dieses öffentliche Interesse verkennt und insofern keinen vernünftigen Grund für eine Restitution sieht, als sich das fragliche Gebäude nicht in einer schützenswerten Naturlandschaft, sondern gleich neben einer vielbefahrenen Kantonsstrasse befindet und die komplette Wiederherstellung dem Grundsatz einer haushalterischen Bodennutzung widerspreche (vgl. Replik S. 5), ist ihm nicht zu folgen. In Anbetracht des auch anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vom 16. November 2016 festzustellenden beträchtlichen Umfangs der widerrechtlichen Um- und Ausbauarbeiten kann auch nicht von einer geringen Abweichung von den baurechtlichen Vorschriften die Rede

- 28 - sein. Grundsätzlich zuzustimmen ist der Beschwerdegegnerin sodann auch insofern, als sich ein vollständiger Rückbau in Anbetracht der rechtskräftig untersagten Nutzung des UG als Ferienwohnung auch deshalb aufgedrängt hat, weil der Beschwerdeführer in Bezug auf die Rechtswidrigkeit seines Tuns offenkundig keinerlei Einsicht gezeigt hat und deshalb bei lediglich teilweiser Wiederherstellung unter Duldung des Badezimmers oder der Küche mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen wäre, dass der Beschwerdeführer das UG gleichwohl weiterhin zu Wohnzwecken nutzen würde (vgl. beschwerdegegnerische Stellungnahme zum Augenschein vom 2. Dezember 2016 S. 3). c) Dennoch ist vor dem Hintergrund des vorerwähnten Übermassverbots zu bemerken, dass die Rechtmässigkeit einer Wiederherstellungsverfügung resp. der Umfang der Wiederherstellungspflicht nicht isoliert resp. unabhängig vom wiederherzustellenden "rechtmässigen Zustand" beurteilt werden kann. So kann der rechtmässige "Endzustand" im Zusammenhang mit dem Übermassverbot insofern von Relevanz sein, als je nach Definition des wiederherzustellenden Zustandes zur Erreichung desselben mildere Massnahmen als ein vollständiger Abbruch oder Rückbau denkbar sind (vgl. hierzu VGU R 15 58 vom 4. Oktober 2016 E.5). So hat das Verwaltungsgericht im soeben zitierten Entscheid eine Gemeinde verpflichtet, vor dem Erlass der Wiederherstellungsanordnung (es ging um den kompletten Abbruch eines bereits erstellten Daches) einen konkreten, mit einem Plan und einem Modell visualisierten Bereinigungsvorschlag – obschon es sich dabei nicht um ein förmliches Baugesuch gehandelt hatte – eingehend zu prüfen und zu erörtern, ob sich der rechtmässige Zustand auch mit einer mildereren Massnahme als mit einem vollständigen Abbruch der bestehenden Dachkonstruktion erreichen liesse (vgl. VGU R 15 58 vom 4. Oktober 2016 E.5b). Mit anderen Worten stellt sich vorliegend die Frage, ob vor dem Erlass der Wiederherstel-

- 29 - lungsverfügung hätte abgeklärt werden müssen, ob und inwieweit die rechtswidrigen baulichen Vorkehrungen – nebst den bereits rechtskräftig ausgeschlossenen Möglichkeiten der Umnutzung in ein Ferienhaus, der Einzonung und der Mutation – unter einem anderen Titel hätten geheilt werden können resp. ob sich ein vollständiger Rückbau so hätte vermeiden lassen können. In seinem BAB-Entscheid vom 13. November 2014 hat das ARE nämlich lediglich entschieden, dass die mittels nachträglichen Baugesuchs vom 12. Februar 2014 beantragte Umnutzung des UG von einer Schreinerei in ein Ferienhaus nicht bewilligungsfähig sei. Diesen Aspekt hat es umfassend und unter Einbezug sämtlicher potenzieller Rechtstitel (Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700], Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG, übrige Ausnahmebewilligungstatbestände nach Art. 24 ff. RPG, Art. 75b Abs. 1 BV) geprüft. Entgegen der zu absoluten Darstellung der Beschwerdegegnerin (vgl. Vernehmlassung S. 8 sowie beschwerdegegnerische Stellungnahme zum Augenschein vom 2. Dezember 2016 S. 2) geht aus diesem Entscheid jedoch nicht hervor, dass sämtliche Zweckänderungen des UG ausgeschlossen seien resp. dass davon auszugehen sei, dass jegliche von der bewilligten Nutzung abweichende Nutzung des UG rechtswidrig sei. So hat das ARE beispielsweise nicht geprüft, ob im UG allenfalls eine andere (holz-)gewerbliche Nutzung möglich wäre oder ob die fraglichen baulichen Vorkehrungen im Falle einer Wiederaufnahme des ursprünglich bewilligten Schreinereibetriebs unter dem Titel Modernisierung bewilligungsfähig wären. Denkbar wäre überdies, dass die im oberen Stock zulässige Wohnnutzung gestützt auf Art. 24c RPG innerhalb des Gebäudevolumens massvoll erweitert werden dürfte (vgl. hierzu nachfolgend Erwägung 7b). Diesfalls wäre der verfügte vollständige Abbruch insofern als Verstoß gegen das Übermassverbot und damit als unverhältnismässig zu qualifizieren, als gewisse bauliche Vorkehrungen (wie beispielsweise der Innenausbau, die neue Raumaufteilung oder zu ge-

- 30 - wissen Teilen auch das Bad) nicht entfernt werden müssten, sondern insofern "legalisiert" werden könnten, als sie im Rahmen der alsdann allenfalls bewilligten neuen Nutzung weiterverwendet werden könnten. aa) Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich das ARE zu Recht nur mit dem nachträglichen Baugesuch des Beschwerdeführers vom 12. Februar 2014 befasst und nur über die Umnutzung des UG zu Ferienwohnzwecken entschieden hat. Auch lag es – entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung auf S. 5 seiner Replik – nicht im Aufgabenbereich der Beschwerdegegnerin, vor der Anordnung der Wiederherstellung von sich aus abzuklären, inwiefern bereits ausgeführte bauliche Tätigkeiten unter einem anderen Titel bewilligungsfähig wären resp. dem Beschwerdeführer mildere Lösungsvorschläge zu unterbreiten (vgl. hierzu VGU R 15 58 vom 4. Oktober 2016 E.5b/cc). Selbstverständlich hätte es dem Beschwerdeführer im Wiederstellungsverfahren jederzeit offen gestanden, ein neues Baugesuch einzureichen, um mit einer bewilligungsfähigen Umnutzung des UG den (vollständigen) Abbruch der rechtswidrig erstellten Bauteile zu verhindern (vgl. hierzu soeben Erwägung 6c). Dies hat er jedoch nicht getan, sondern lediglich zwei Gesuche um Einzonung resp. Mutation gestellt. Vorliegend war die Beschwerdegegnerin auch nicht gehalten, das Wiederstellungsverfahren zu sistieren und dem Beschwerdeführer vor Erlass der entsprechenden Verfügung eine Frist zur Einreichung eines neuen Baugesuchs anzusetzen, zumal hier – abgesehen von den mit Verfügung vom 19. August 2015 abgehandelten Einzonungs- und Mutationsgesuchen (vgl. Bg-act. 8) – keine weiteren Baugesuche eingereicht wurden und – im Gegensatz zum vorzitierten VGU R 15 58 – auch sonst keine "Bereinigungsvorschläge" ersichtlich waren. Ausserdem hatte der Beschwerdeführer

auch keinen entsprechenden Antrag gestellt; sein Sistierungsantrag vom 24. Juni 2015 bezog sich explizit nur auf die hängigen Einzonungs- resp. Mutationsgesuche (vgl. Bf-act. 5 S. 3). Insofern ist es

- 31 - nicht zu beanstanden und stellt es insbesondere keine Ermessensunterschreitung dar (so Replik S. 4 f.), dass die Beschwerdegegnerin kein zweites nachträgliches Bewilligungsverfahren durchgeführt hat und in der angefochtenen Verfügung die Beseitigung sämtlicher baulicher Massnahmen, welche eine Nutzung des UG zu Wohnzwecken erlaubt hätten, angeordnet hat. Demzufolge ist die angefochtene Verfügung auch unter dem Aspekt des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht zu beanstanden. bb) Aus den gleichen Gründen ist auch davon abzusehen, das vorliegende Beschwerdeverfahren zu sistieren und dem Beschwerdeführer Gelegenheit einzuräumen, ein neues Baugesuch einzureichen. Auf S. 6 seiner Replik behält sich dieser zwar ausdrücklich vor, der Beschwerdegegnerin ein neues Baugesuch unter Beibehaltung des UG als Gewerberäumlichkeit einzureichen. Davon habe er bislang nur deswegen abgesehen, weil er die Hoffnung auf eine für alle Parteien akzeptable Lösung noch nicht aufgegeben habe. Dem Beschwerdeführer ist zwar insofern zuzustimmen, als es ihm jederzeit freistünde, ein neues, abgeändertes Baugesuch einzureichen. Er verhielte sich nun aber rechtsmissbräuchlich, wenn er mit der Einreichung eines neuen Baugesuchs bis zum Entscheid im vorliegenden Rechtsmittelverfahren zuwarten und so das Wiederherstellungsverfahren verzögern würde. Dies umso mehr, als er im Verfahren vor der Beschwerdegegnerin die Möglichkeit hatte, sich mit einem neuen Vorschlag einzubringen, und von dieser mit seinen Einzonungs- und Mutationsgesuchen auch Gebrauch machte. Insofern ist seiner Argumentation, auf die Einreichung eines neuen Baugesuchs wegen der bestehenden Hoffnung auf eine einvernehmliche Lösung verzichtet zu haben, nicht zu folgen. Ausserdem hat er vorliegend nicht beantragt, das Beschwerdeverfahren sei zu diesem Zwecke auszusetzen. Dabei wäre ohnehin fraglich, ob ein solcher Antrag angesichts des im Rahmen der amtlichen Zwangsversteigerung in der Zwischenzeit erfolgten Eigentümerwechsels über-

- 32 - haupt noch von seinem Rechtsschutzinteresse gedeckt wäre. Seinetwegen drängt sich demnach keine Sistierung des vorliegenden Verfahrens auf. cc) Gleiches gilt in Bezug auf die Beigeladenen, welche in ihren Eingaben vom 12. Oktober und 13. Dezember 2016 explizit beantragt haben, das vorliegende Verfahren sei zu sistieren und ihnen sei eine angemessene Frist anzusetzen, um eines oder mehrere neue Baugesuche einzureichen. Die Beigeladenen sind zwar erst später ins Verfahren eingetreten und hatten – im Gegensatz zum Beschwerdeführer – dementsprechend keine Möglichkeit, sich bereits vor dem Erlass der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung mit einem neuen Vorschlag ins Verfahren einzubringen, um damit allenfalls den Umfang der Restitutionsmassnahme zu beeinflussen. Unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen in Erwägung 3d ist jedoch festzuhalten, dass die Beigeladenen das Verfahren so aufzunehmen haben, wie sie es zum Zeitpunkt ihres Beitritts vorfinden. Ausserdem machte eine Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens insofern wenig Sinn, als das weitere Verfahren ohnehin in den Zuständigkeitsbereich der Beschwerdegegnerin fiele. Diese hätte ein allfälliges Baugesuch der Beigeladenen entgegenzunehmen, dieses allenfalls zum Entscheid ans dafür zuständige ARE zu übermitteln und alsdann – nach Rechtskraft des entsprechenden BAB-Entscheids – erneut über den Umfang der zu Recht angeordneten Wiederherstellungspflicht zu entscheiden (Art. 87 Abs. 3 KRG, Art. 56 ff. KRVO sowie

Art. 94 Abs. 2 KRG). In Anbetracht dieser Zuständigkeitsregelung resp. der offensichtlichen Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der Zonenkonformität der streitgegenständlichen Umbauten oder eines neuen Baugesuchs erweisen sich die umfangreichen Ausführungen der Beigeladenen zu den potentiellen Umnutzungsmöglichkeiten in diesem Zusammenhang als nicht relevant. Damit ist dem Sistierungsantrag der Beigeladenen

- 33 - nicht stattzugeben. Wie vorstehend ausgeführt, ist eine Sistierung oder Rückweisung der vorliegenden Angelegenheit auch nicht etwa deshalb angezeigt, weil das ARE oder die Beschwerdegegnerin ihrer Prüf- und Begründungspflicht nicht hinreichend nachgekommen wären oder weil sich die Wirkungen des vorliegenden Urteils nicht auf die neuen Eigentümer als Beigeladene erstreckten (vgl. vorstehend Erwägungen 2 und 3). d) An dieser Stelle bleibt jedoch festzuhalten, dass es den Beigeladenen jederzeit offen stünde, ein Umnutzungs- resp. Baugesuch einzureichen. Dies ändert zwar nichts daran, dass die angefochtene Verfügung in Bezug auf die Restitutionsanordnung zu bestätigen ist und die dreimonatige Wiederherstellungsfrist nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu laufen beginnt. In Anbetracht der vorstehenden Ausführungen zum Übermassverbot ist die Beschwerdegegnerin jedoch anzuhalten, die Wiederherstellungsfrist auf entsprechendes Gesuch der Beigeladenen gegebenenfalls zu unterbrechen und diesen bei Bedarf genügend Zeit einzuräumen, ein Umnutzungs- oder Baugesuch auszuarbeiten und einzureichen. Sollten die Beschwerdegegnerin sowie das ARE ein solches Gesuch als bewilligungsfähig erachten, so hätte die Beschwerdegegnerin allenfalls auf den Umfang der Wiederherstellungspflicht zurückzukommen. Bei der allfälligen Prüfung eines Baugesuchs wird das ARE losgelöst vom vorliegenden Verfahren resp. unabhängig vom widerrechtlichen Ausbau über die alsdann beantragten Umnutzungsmöglichkeiten zu befinden haben. Dabei wird es sich auch mit der vorliegend nicht weiter zu vertiefenden Frage zu befassen haben, welche Rechtswirkungen die im Jahre 1989 verfügte Auflage, das ehemalige Schulhaus als Schreinereiwerkstatt und die darüberliegende Wohnung zu Eigengebrauch zu nutzen, heute noch zeitigt resp. ob diese einer Umnutzung des UG in eine andere gewerbliche Nutzung entgegensteht. Es bleibt jedoch zu bemerken, dass eine all-

- 34 - fällige Unterbrechung der Wiederherstellungsfrist in zeitlicher Hinsicht an gemessen zu begrenzen ist, um einer übermässigen Verzögerung des Wiederherstellungsverfahrens vorzubeugen. 7. a) Zu prüfen bleibt das beschwerdeführerische Vorbringen, wonach die Verpflichtung des Grundbuchamtes, nebst der Wiederherstellungspflicht auch ein Zweckänderungs- oder Erweiterungsverbot des UG und der Remisen im Grundbuch anzumerken (vgl. Dispositiv-Ziffer 4 der angefochtenen Verfügung), übermässig sei. Aufgrund des rechtskräftigen BAB-Entscheids sei die Umnutzung des fraglichen Gewerberaumes in Wohnraum zwar nicht zulässig, doch könne das UG sehr wohl von der einen gewerblichen Nutzung in eine andere gewerbliche Nutzung überführt werden. Jedenfalls sei dieser Punkt vom ARE nicht entschieden worden (vgl. Beschwerde S. 9 sowie Replik S. 6). b) Diesbezüglich ist unter Verweis auf die vorstehenden Ausführungen in Erwägung 6c festzuhalten, dass sich der rechtskräftige BAB-Entscheid des ARE vom 13. November 2014 in der Tat (und zu Recht) nur zur nicht gegebenen Bewilligungsfähigkeit der Umnutzung des UG von einem Schreinereibetrieb in eine Ferienwohnung äussert. Diesem Entscheid lässt sich folglich nicht entnehmen, dass jede Zweckänderung unzulässig sei. Die Beschwerdegegnerin weist zwar zu Recht darauf hin, dass sich das fragliche Gebäude im übrigen Gemeindegebiet und damit ausserhalb der Bauzone befindet, wo eine

zonenkonforme Bautätigkeit grundsätzlich nicht möglich sei (vgl. Vernehmlassung S. 8). Wie bereits in Erwägung 6c angetönt, erscheint es jedoch nicht von vornherein als ausgeschlossen, dass das Untergeschoss im Sinne einer massvollen Erweiterung inner- halb des bestehenden Gebäudevolumens teilweise umgebaut werden darf, dass die fraglichen Räumlichkeiten in eine andere (holz-)gewerbliche Nutzung überführt werden können oder dass – im Einklang mit der Aufla-

- 35 - ge aus dem Jahre 1989 – wieder ein Schreinereibetrieb aufgenommen wird. Daran ändern auch die Ausführungen des ARE in seiner Stellung- nahme zum Augenschein vom 2. Dezember 2016 nichts. Vielmehr lässt das ARE die Möglichkeit einer anderweitigen gewerblichen Nutzung inso- fern offen, als es explizit ausführt, dass bisher in keiner Weise um eine entsprechende Bewilligung nachgesucht worden sei (vgl. Stellungnahme des ARE zum Augenschein vom 2. Dezember 2016 S. 2). c) Entgegen der (zu absoluten) Darstellung der Beschwerdegegnerin trifft es deshalb nicht zu, dass jede Zweckänderung des SG/UG gemäss rechts- kräftiger Verfügung und in Übereinstimmung mit der Gesetzeslage un- zulässig sei (vgl. Vernehmlassung S. 8). Entsprechend hat das ARE die Beschwerdegegnerin denn auch nur zur Anmerkung der Wiederherstel- lungspflicht, nicht jedoch eines Zweckänderungs- und Erweiterungsver- bots angewiesen (vgl. Dispositiv-Ziffer 2 des BAB-Entscheids vom 13. November 2014). In Anbetracht des uneinsichtigen Verhaltens des Beschwerdeführers ist es zwar nachvollziehbar, dass die Beschwerde- gegnerin mit dieser Anmerkung klare Verhältnisse hat schaffen wollen. Auch ist es nicht gerade naheliegend, dass die Beigeladenen, welche die fragliche Liegenschaft erklärermassen zwecks Verbringung ihres Le- bensabends erworben haben, im UG einen Schreinereibetrieb eröffnen wollen. Vor dem Hintergrund der damit einhergehenden Wertminderung des Grundstücks schießt die Anmerkung eines Zweckänderungs- und Erweiterungsverbots aber dennoch über das Ziel der Sicherung des rechtmässigen Zustandes hinaus. Damit erweist sich die Anweisung des Grundbuchamtes zur Vormerkung eines Zweckänderungs- und Erweite- rungsverbots des UG als übermässig, weshalb die entsprechende Anord- nung in Dispositiv-Ziffer 4 zweiter Halbsatz der angefochtenen Verfügung in teilweiser Gutheissung der vorliegenden Beschwerde aufzuheben ist. Anzumerken bleibt, dass die Anweisung zur Anmerkung der Wiederher-

- 36 - stellungspflicht zu Recht nicht bestritten (Art. 44 Abs. 1 lit. c der Raum- planungsverordnung [RPV; SR 700.1]) und das Zweckänderungs- und Erweiterungsverbot in Bezug auf die Remisen offenbar nicht mitangefoch- ten worden ist. 8. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die angefochtene Wiederher- stellungsverfügung vom 19. August 2015 einzig in Bezug auf die als übermässig zu qualifizierende Anweisung an das Grundbuchamt, ein Zweckänderungs- und Erweiterungsverbot des Sockel- bzw. Unterge- schosses im Grundbuch anzumerken, zu beanstanden ist. Insoweit ist Dispositiv-Ziffer 4 der angefochtenen Verfügung in teilweiser Gutheissung der Beschwerde deshalb aufzuheben. Ansonsten ist die angefochtene Verfügung zu bestätigen und die vorliegende Beschwerde abzuweisen. In Anbetracht des Übermassverbots ist die Beschwerdegegnerin jedoch an- zuhalten, die nach Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu laufen begin- nende Wiederherstellungsfrist auf entsprechenden Antrag der Beigelade- nen für eine angemessene Zeit zu unterbrechen, damit diese ein Umnut- zungs- oder Baugesuch einreichen und damit allenfalls den Umfang der Wiederherstellungsanordnung reduzieren können. b) In Bezug auf die Verfahrenskosten, welche gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG in der Regel von der unterliegenden Partei zu tragen sind, ist zu bemerken, dass die angefochtene

Verfügung lediglich hinsichtlich der als übermässig zu qualifizierenden Anmerkung des Zweckänderungs- und Erweiterungs- verbots zu beanstanden ist (vgl. vorstehend Erwägung 7). Ausserdem wurde der Umfang der Wiederherstellungspflicht im Nachgang zum Augenschein geringfügig angepasst (vgl. vorstehend Erwägung 3c). Demgegenüber sind der Beschwerdeführer und die Beigeladenen mit sämtlichen darüber hinausgehenden Anträgen und Begründungen nicht durchgedrungen. Insbesondere die Beigeladenen, welche sich am Verfahren

- 37 - beteiligt haben und deshalb auch mit Kosten belegt werden können (Art. 40 Abs. 2 VRG), haben mit diversen Ausführungen an der Sache vorbeiarargumentiert. Aus diesen Gründen erscheint es als gerechtfertigt, die Kosten des vorliegenden Verfahrens von Fr. 4'000.-- zuzüglich Kanzleiauslagen zu 1/4 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen und den Rest hälftig (d.h. zu je 3/8) auf den Beschwerdeführer sowie – unter solidarischer Haftung – die Beigeladenen aufzuteilen. c) Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG ist die unterliegende Partei in der Regel zu verpflichten, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Der vorerwähnten Aufteilung folgend hat die Beschwerdegegnerin – welche lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis (teilweise) obsiegt und deshalb kein Anspruch auf eine Parteientschädigung hat (Art. 78 Abs. 2 VRG) – sowohl die Aufwendungen des Beschwerdeführers als auch jene der Beigeladenen zu je einem Viertel zu entschädigen. Da weder der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers noch derjenige der Beigeladenen dem Gericht eine Honorarnote eingereicht hat, ist das Verwaltungsgericht nach Art. 2 Abs. 1 und Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) befugt, die der teilweise obsiegenden Parteien geschuldete Parteientschädigung nach Ermessen festzusetzen. In Anbetracht der vorliegenden Streitigkeit sowie des vorerwähnten Aufteilungsschlüssels erscheint es als gerechtfertigt, wenn die Beschwerdegegnerin sowohl den Beschwerdeführer als auch die Beigeladenen pauschal mit je Fr. 1'000.-- (inkl. MWST) aussergerichtlich zu entschädigen hat.

- 38 - Demnach erkennt das Gericht:

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