

GR_GERICHTE R 2018 8 vom 15. Januar 2019

GR Gerichte, 2019-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_8

FR: GR_GERICHTE R 2018 8 du 15 janvier 2019

IT: GR_GERICHTE R 2018 8 del 15 gennaio 2019

Regeste

Baugesuch (BAB) | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 9

Mit Eingabe vom 10. April 2018 reichte die Fachstelle ihre Vernehmlassung mit dem Antrag auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde ein.

E. 10

Mit Vernehmlassung vom 20. April 2018 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) die kosten- und entschädigungsfällige Abweisung der Beschwerde.

E. 11

Am 24. Mai 2018 erging die Replik der Beschwerdeführer mit unverändertem Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 16. Februar 2018.

E. 12

Mit Schreiben vom 4. Juni 2018 verzichtete die Fachstelle auf die Einreichung einer Duplik und hielt an ihren Ausführungen und Anträgen gemäss Vernehmlassung vom 10. April 2018 fest.

E. 13

Mit Schreiben vom 6. Juni 2018 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Duplik und bestätigte ihre Ausführungen in der Vernehmlassung vom 20. April 2018.

E. 14

Mit Schreiben vom 7. Juni 2018 forderte der Instruktionsrichter die anwaltlich vertretenen Parteien auf, eine detaillierte Kostennote inkl. Honorarvereinbarung einzureichen. In der Folge reichte die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Juni 2018 ihre Honorarnote mitsamt Honorarvereinbarung ein.

- 5 -

E. 15

Auf Anordnung des Instruktionsrichters reichte die Fachstelle dem Gericht mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 sämtliche Unterlagen zur BAB-Bewilligung ein.

E. 16

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2018 wurden die Parteien zu einem Augenschein eingeladen, der am 12. November 2018 auf der Parzelle 10479 im Beisein der

Beschwerdeführer, der Beschwerdegegner und der Fachstelle stattfand. Mit Schreiben vom 13. November 2018 wurde den Parteien das Augenscheinprotokoll zugestellt. Mit Stellungnahme vom 26. November 2018 nahmen die Beschwerdeführer dazu Stellung. Gleichzeitig legten sie eine ergänzende Honorarnote ins Recht. Die Fachstelle verzichtete mit Schreiben vom 30. November 2018 auf eine Stellungnahme. Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid sowie auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien wird, soweit entscheid- relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenös- sischem Recht endgültig sind. Der angefochtene kommunale Entscheid (Abweisung Baugesuch) vom 15. Januar 2018 (Akten der Beschwerdefüh- rer [Bf-act.] 1) stellt einen kommunalen Entscheid im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG dar. Dagegen steht kein anderes Rechtsmittel als die Verwal- tungsgerichtsbeschwerde zur Verfügung (vgl. Art. 92 des kantonalen Raumplanungsgesetzes [KRG]; BR 801.100, sowie Art. 47 ff. der kantona- len Raumplanungsverordnung [KRVO]; BR 801.110). Die örtliche und

- 6 - sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden ist somit gegeben. 1.2. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 (Bf- act. 1) sind die Beschwerdeführer von diesem berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf (Art. 50 VRG). Mit der Beschwerde können sie Rechtsverletzungen einsch- liesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrich- tige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts geltend machen (Art. 51 Abs. 1 VRG). Da die Beschwerde die formellen Erfordernisse erfüllt und sie im Übrigen auch fristgerecht (Art. 52 Abs. 1 VRG) eingereicht wurde, ist darauf einzutreten. 2. Strittig und zu prüfen ist vorliegend, ob die Beschwerdegegnerin mit dem Entscheid vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1) das nachträgliche BAB-Bauge- such vom 11. August 2016 (Bf-act. 8-12) zu Recht abgewiesen hat oder nicht, ob mithin die baulichen Änderungen im Stallgebäude bewilligungs- fähig sind oder nicht. Nicht Streitgegenstand sind die am Ferien-/Wochen- endhaus vorgenommenen Umbauten auf derselben Parzelle. 3.1. Im angefochtenen Entscheid vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1) führte die Be- schwerdegegnerin aus, die beiden Holzboxen im Heustall seien auf Dauer ausgelegt und würden keinen temporären Charakter aufweisen, was durch die ebenfalls nicht bewilligungsfähigen Erschliessungsanlagen (Wasser-, Elektro- und Abwasserleitung) bestätigt werde. Die Dusche und das La- vabo in der einen Holzbox seien fest eingebaut. Anzunehmen sei, dass auch das WC fest eingebaut und angeschlossen sei, es sich also nicht wie angegeben um eine tragbare Campingtoilette handle. Damit sei ein voll funktionstüchtiges Bad mit den entsprechenden Anschlüssen erstellt wor- den, das als feste Baute bezeichnet werden müsse. Was die zweite Holz- box betreffe, so seien in der Fotodokumentation keine Esswaren oder Ge- tränke zu sehen, sondern ein Bett, das eben auf eine Wohnnutzung hin-

- 7 - weise. Da beide Wohnboxen eine Wohnnutzung ermöglichten, seien sie der Bruttogeschossfläche anzurechnen, die jedoch durch den Ausbau der Hütte vollständig ausgeschöpft sei. Ferner sei auf den Fotos des ehemali- gen Viehstalles eine dritte Holzbox erkennbar, dabei handle es sich um ei- nen Abstellraum bzw. einen Technikraum (mit Durchlauferhitzer, Gasfla- sche, etc.). Dieser ermögliche die Wohnnutzung im

Obergeschoss und sei deshalb auch nicht bewilligungsfähig. Die Erstellung der drei Holzboxen stelle eine Umgehung der Raumplanungsgesetzgebung dar und sei deshalb nicht statthaft, zumal die Umnutzung von Ställen zu Wohneinheiten nach wie vor nicht bewilligungsfähig sei. Die Beschwerdegegnerin wies das nachträgliche Baugesuch aus all diesen Gründen ab. Gleichzeitig hielt sie fest, dass für die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der bewilligten Pläne die Bauherrschaft und der beauftragte Planer verantwortlich seien und dass die Verletzung des Gesetzes mit Baubusse bestraft werden könne, weshalb die Beschwerdeführer den Planervertrag und den Steuerauszug 2016 vorzulegen hätten. Schliesslich kündigte sie auch an, dass sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anordnen werde.

3.2. In ihrer Beschwerde vom 16. Februar 2018 und in der Replik vom 24. Mai 2018 machen die Beschwerdeführer geltend, die Beschwerdegegnerin habe den rechtserheblichen Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig festgestellt. Es seien nur Indizien für eine Wohnnutzung gesucht worden und keine entlastenden Tatsachen. Weil die Beschwerdeführer keine Möglichkeit gehabt hätten, vorgängig zum Erlass des angefochtenen Entscheids zu den neuen Sachverhaltselementen Stellung zu nehmen, sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden. Die im Stall vorgenommenen baulichen Veränderungen würden nicht auf eine Umnutzung zu Wohnzwecken hinauslaufen, weshalb sie bewilligungsfähig seien. Die grössere Box auf dem Heuboden diene wie eine grosse Lagerbox oder ein grosser Schrank Aufbewahrungszwecken. Die Kompost-Toilette sei keine bauliche Veränderung und somit gar nicht bewilligungspflichtig. Zudem verstehe es sich von selbst, dass eine solche einer Umwandlung bedürfe. Diese ändere den

- 8 - Zweck des Stalles nicht, weshalb die kleinere der beiden Boxen auf dem Heuboden RPG-konform sei. Im ehemaligen Viehstall befinde sich keine dritte Holzbox, vielmehr sei dort lediglich eine Trennwand eingezogen worden. Es sei fraglich, ob diese überhaupt bewilligungspflichtig sei. Diese schaffe keine neue Bruttogeschossfläche. Separat davon müssten die Installationen (Durchlauferhitzer und Zubehör für die Warmwasseraufbereitung) hinter dieser Trennwand beurteilt werden. Sie schliesse nicht aus, dass einzelne Elemente oder Einrichtungen nicht bewilligungsfähig seien, jedoch sei die pauschale Feststellung der Beschwerdegegnerin, die drei Raumboxen seien nicht bewilligungsfähig, falsch. Darüber hinaus dürfe die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht an die Rechtskraft des Entscheids betreffend materielle Rechtskraft geknüpft werden, wie dies die Beschwerdegegnerin in Ziff. 3 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids gemacht habe.

3.3. In ihrer Vernehmlassung vom 10. April 2018 weist die Fachstelle den Vorwurf zurück, der Sachverhalt sei unvollständig ermittelt worden. Die rechtsanwendenden Behörden seien nicht gehalten, allen irgendwie gearteten Umständen und Hintergründen nachzugehen, sondern könnten sich auf die entscheiderelevanten Fakten beschränken. Entscheidend sei vorliegend, dass es sich bei den fraglichen Holzboxen mit fix eingebauten Dusch-, La- vabo- und WC-Einrichtungen, angeschlossen an das ebenfalls dauerhaft eingerichtete Wasser- und Abwassernetz, offensichtlich um auf Dauer angelegte Wohnungseinrichtungen handle. Diese gehörten zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV. Bei der Beurteilung der Verwendbarkeit eines Raumes zu Wohnzwecken spiele es keine Rolle, ob ein Raum auch effektiv entsprechend genutzt werde, entscheidend sei vielmehr, ob er objektiv geeignet sei, für sich allein oder im Rahmen des übrigen Raumkonzepts als Wohnfläche zu dienen. Dies treffe auf die Holzboxen im Heustall, konzipiert als "Bau im Bau", zweifellos zu. Unter diesen Umständen könne der Gemeinde keine willkürliche Sachverhaltsfeststellung vorgeworfen

werden. Da das Erweiterungspotential an

- 9 - Bruttogeschossfläche ausgeschöpft sei, könnten die fraglichen Holzboxen schon aus diesem Grund nicht nachträglich bewilligt werden. Die Fachstelle hält zudem fest, dass der Ausbau von Ökonomiegebäuden für landwirtschafts-fremde Wohnzwecke grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise unter äusserst restriktiven Voraussetzungen zulässig sei, die im vorliegenden Fall offensichtlich nicht gegeben seien. Was den Vorwurf der Gehörsverletzung angehe, so die Fachstelle, könne sie nicht abschliessend beurteilen, ob sich die Beschwerdeführer vor Erlass des abweisenden Entscheids der Beschwerdegegnerin nochmals zur Sache hätten äussern können. Selbst wenn jedoch das rechtliche Gehör verletzt worden wäre, müsste die Beschwerdegegnerin angesichts der liquiden Sach- und Rechtslage ihren Entscheid bestätigen, weshalb eine allfällige Aufhebung und Rückweisung des Entscheids an die Vorinstanz einem unnötigen verwaltungsrechtlichen Leerlauf gleichkommen würde. Im Übrigen würde eine Gehörsverletzung, wenn eine solche überhaupt bejaht würde, nicht schwer wiegen, und es sei nicht ersichtlich, inwiefern eine Heilung derselben im Beschwerdeverfahren für die Beschwerdeführer besonders nachteilig sein sollte. 3.4. In ihrer Vernehmlassung vom 20. April 2018 führt die Beschwerdegegnerin aus, Ausgangspunkt sei die am 26. Juni 2012 offenbar ohne BAB-Verfahren erteilte Baubewilligung, in der es um Unterhaltsarbeiten an Wänden, Böden und Dach des Stalles ging. Ausgeführt worden seien dann aber tiefgreifende Eingriffe und Umnutzungen am ursprünglichen Stallgebäude. Im Einzelnen verweist sie auf die Stellungnahme der Fachstelle vom 4. Dezember 2017. Bemerkenswert sei, dass das nachträgliche Bauge-such auf dem Formular "BAB-Gesuch für Wohnbauten" eingereicht wurde, obwohl die Beschwerdeführer behaupteten, die baulichen Veränderungen liefen nicht auf eine Umnutzung des Stalls zu Wohnzwecken hinaus. Die baulichen Veränderungen seien detailliert dokumentiert, der Sachverhalt sei deshalb nicht unrichtig festgestellt worden. Auch das rechtliche Gehör der

- 10 - Beschwerdeführer sei nicht verletzt, zumal diese aus dem Schlussprotokoll inkl. Fotodokumentation um die Beanstandungen gewusst hätten und dazu hätten Stellung nehmen können. Die vorgenommenen baulichen Änderungen am Stall würden zweifellos einer jedenfalls teilweisen Nutzung der bisher rein landwirtschaftlichen Baute zu Wohnzwecken dienen, was in der Landwirtschaftszone ausgeschlossen sei. Mit dem nachträglichen Bauge-such sei kein bewilligungsfähiges Projekt unterbreitet worden, weshalb es zu Recht abgewiesen worden sei. 4. Zu den Grundsätzen des Verwaltungsverfahrens gehören die Zuständigkeit und die richtige Zusammensetzung der Behörde, die Prinzipien der richtigen Durchführung des Verfahrens (Offizial- und Dispositionsprinzip, Untersuchungs- und Verhandlungsprinzip, Ermittlung des anzuwendenden Rechts von Amtes wegen), der Anspruch auf rechtliches Gehör, der Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung im Verfahren sowie der Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 976 ff.). 4.1.1. Gemäss Art. 11 Abs. 1 VRG ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln. Die am Verfahren Beteiligten sind verpflichtet, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken (Abs. 2). Nach Art. 11 Abs. 3 VRG erhebt die Behörde die notwendigen Beweise, wobei sie an Begehren zur Ermittlung des Sachverhalts nicht gebunden ist. Dieses für das kantonale Verwaltungsverfahren in Art. 11 VRG festgehaltene Untersuchungsprinzip bedeutet, dass die Verwaltungs- und Justizbehörden für die Beschaffung der Entscheidungsgrundlagen

verantwortlich sind (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 988), d.h. dass sie von sich aus vorkehren, was geeignet ist, zu einer sachlich zutreffenden Entscheidung zu führen (PFEIFER, Der Untersuchungsgrundsatz und die Officialmaxime im Verwaltungsverfahren, Basel 1980, S. 85 mit Hinweisen; KISTLER, Die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Graubünden, Zürich 1979, S. 162

- 11 - f.). Die Parteien tragen weder eine Behauptungs- noch eine Beweisführungslast, was aber nichts an der Verteilung der materiellen Beweislast, d.h. an der Regelung der Folgen der Beweislosigkeit ändert: Der Entscheid fällt zu Ungunsten jener Partei aus, die aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte

(HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 988). 4.1.2. Ein Vertreter der Beschwerdegegnerin führte am 20. Mai 2016 vor Ort die Schlussabnahme durch und erstellte das Schlussabnahmeprotokoll mit Fotodokumentation (Bf-act. 7, Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 1). Dort ist unter den Bemerkungen aufgeführt, dass die Sanierung und Umplatzierung der Hütte sowie die Werkleitungen für Wasser und Abwasser gemäss den bewilligten Plänen bzw. dem beiliegenden Werkleitungsplan erstellt wurden, dass hingegen die Ausbauten im Stall für WC/DU und Kammer im bewilligten Plan für die Stallsanierung nicht enthalten seien. Die Beschwerdegegnerin verwies diesbezüglich auf die Fotodokumentation und hielt die Beschwerdeführer zur Nachreichung eines entsprechenden Baugesuchs an. Im entsprechenden Baugesuchsformular vom 11. August 2016 (Bf-act. 8) kreuzten die Beschwerdeführer bei der Art des Bauvorhabens das Kästchen "Wohnbauten" an (S. 2 oben), füllten das entsprechende Formular für Wohnbauten aus (Bf-act. 9), gaben als Nutzungszweck "WC/DU und Abstellraum im Stall" an und beschrieben auf der letzten Seite des Gesuchs das konkrete Bauvorhaben näher. In ihrem Bauentscheid vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1) stellte die Beschwerdegegnerin auf das Schlussabnahmeprotokoll mit Fotodokumentation (Bf-act. 7, Bg-act. 1) sowie auf das nachträgliche Baugesuch vom 11. August 2016 (Bf-act. 8-12) ab. Dasselbe tat die Fachstelle in ihrer Stellungnahme vom 4. Dezember 2017 (Bf-act. 15). Die Beschwerdeführer zeigen nun nicht auf, inwiefern die Beschwerdegegnerin den auf diesen Akten beruhenden Sachverhalt unvollständig bzw. unrichtig abgeklärt hätte bzw. was die Beschwerdegegnerin ihrer Ansicht nach noch zusätzlich oder anderes hätte abklären müssen.

- 12 - Wie erwähnt, war ein Vertreter der Beschwerdegegnerin anlässlich der Schlussabnahme vom 20. Mai 2016 vor Ort. Die Beschwerdegegnerin und die Fachstelle konnten sich in der Folge aufgrund der Baugesuchsunterlagen (Bg-act. 8-12) und der Fotos (Bf-act. 7, Bg-act. 1) ein ausreichend klares Bild der Umbauten im fraglichen Stall machen. Wenn nun die Beschwerdeführer rügen, die Beschwerdegegnerin und die Fachstelle hätten die Umbauten fälschlicherweise als für die Wohnnutzung geeignet erachtet, bezieht sich diese Rüge bereits auf die vom Verwaltungsgericht zu überprüfende Beweiswürdigung der Vorinstanz (vgl. dazu Erwägung 5.2 ff.) und nicht auf die Sachverhaltsermittlung. Was die Beschwerdeführer ferner aus ihrer Behauptung, die Beschwerdegegnerin habe nicht abgeklärt, was der Grund für die Aufstellung der Holzboxen und für die tatsächliche Nutzung des Stalls sei, hinsichtlich der Sachverhaltsermittlung ableiten wollen, ist nicht ersichtlich: Im Baugesuchsformular vom 11. August 2016 (Bf-act. 8, 9) kreuzten sie als Nutzungszweck "WC/DU und Abstellraum im Stall" an (S. 1). Die Nutzung eines Bads (WC/DU) (Bg-act. 1 S. 10) bedarf keiner weiteren Erklärung und somit auch keiner weiteren Abklärungen. Dass die grössere Holzbox im

Obergeschoss (S. 11), in der gemäss den Fotos (Bf-act. 7, Bg-act. 1) ein Regal mit verschiedener Ware (Kleider, Kissen, Aufbewahrungskörbe etc., jedoch entgegen den Angaben im Baugesuchsformular keine Esswaren und Getränke) (S. 8) sowie eine hohe Doppelmatratze erkennbar sind (S. 9), sowohl zu Lagerzwecken wie auch zu Wohnzwecken gebraucht werden kann, ist leicht erkennbar. Was die Installationen im Abstellraum im Erdgeschoss (verschiedene Leitungen, ein Durchlauferhitzer und eine Gasflasche, S. 1) betrifft, ist naheliegend, dass sie der Nutzung der beiden Holzboxen im Obergeschoss dienen. Dass dies falsch wäre, behaupten die Beschwerdeführer nicht bzw. sie geben nicht an, von welcher anderweitigen Nutzung die Vorinstanz hätte ausgehen müssen.

- 13 - Der Umstand, dass es sich bei der Matratze nicht um ein Bett (vgl. Stellungnahme Fachstelle, Bf-act. 15, und Bauentscheid vom 15. Januar 2018, Bf-act. 1), sondern gemäss Angaben der Beschwerdeführer um eine Luftmatratze handle, bedeutet nicht bereits eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung der Beschwerdegegnerin. Dasselbe gilt für den Abstellraum im Erdgeschoss (Bg-act. 1 S. 1), bei dem es sich nach Angaben der Beschwerdeführer nicht um eine Holzbox handle, sondern um einen durch eine Trennwand entstandenen Abstellraum. Was die angeblich temporäre bzw. tragbare Toilette betrifft, so lässt sich anhand der Fotodokumentation (Bf-act. 7, Bg-act. 1) nicht abschliessend feststellen, ob diese fest installiert ist oder nicht, wobei das in die Wand verlaufende Rohr Ersteres vermuten lässt (Bg-act. 1 S. 10) (vgl. dazu Erwägung 5.3.3). Inwiefern die Vermutung der Fachstelle (Bf-act. 15) bzw. der Beschwerdegegnerin im Bauentscheid vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1), es handle sich nicht um eine tragbare Campingtoilette, nicht zutreffen sollte, ist nicht nachvollziehbar, immerhin führten selbst die Beschwerdeführer auf dem massgeblichen Beiblatt zum nachträglichen Baugesuch vom 11. August 2016 (Bf-act. 12) eine Kompost-Toilette auf und nicht eine Campingtoilette (vgl. dazu Erwägung 5.3.3). Die fehlende Beheizbarkeit der Holzboxen und der angeblich ungenutzte Zustand der Luftmatratze, auf welche die Beschwerdeführer hinweisen, kann zwar anhand der Fotodokumentation (Bf-act. 7, Bg-act. 1) nicht festgestellt werden, sie spielen aber, wie nachfolgend zu zeigen ist (vgl. v.a. Erwägung 5.3) bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit keine bzw. keine ausschlaggebende Rolle. Dasselbe gilt für den Hinweis der Beschwerdeführer, sie hätten weder Geld noch Mühe gescheut, um die ursprüngliche Optik der Hütte, des Stalls und der Umgebung zu erhalten.

- 14 - Der Vorwurf der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin habe den Sachverhalt unvollständig und/oder unrichtig ermittelt, ist aus all diesen Gründen nicht zu hören. 4.2.1. Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) und auf kantonaler Ebene Art. 16 VRG gewährleisten den Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser dient einerseits der Sachaufklärung und garantiert andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien im Verfahren (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1001 ff.). Er umfasst das Recht der Parteien, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1002). Der Anspruch ist formeller Natur, mithin führt eine Verletzung des Gehörsanspruchs, ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst, zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 137 I 195 E.2.2, BGE 132 V 387 E.5.1; PVG 2011 Nr. 31 E.2a), sofern der Mangel nicht im

Beschwerdeverfahren geheilt werden kann (BGE 134 I 331 E.3.1, BGE 126 I 68 E.2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1 E.1). Nach der Rechtsprechung kann eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geheilt werden, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1175 ff.). Grundsätzlich lässt das Bundesgericht die Heilung allerdings nur zu, wenn die Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht besonders schwer wiegt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1001 ff.). Eine Heilung ist also immer dann ausgeschlossen, wenn es sich um eine besonders schwerwiegende Verletzung der Parteirechte handelt; zudem soll sie die Ausnahme bleiben (BGE 134 I 331 E.3.1, BGE 126 I 68 E.2 mit Hinweisen; PVG 2008 Nr. 1 E.1). Verfügungen oder

- 15 - Entscheide, die unter Missachtung des rechtlichen Gehörs ergangen sind, sind daher grundsätzlich aufzuheben und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Verwaltungsverfahrens an die Verwaltungsbehörden zurückzuweisen (statt vieler: PVG 2011 Nr. 31 E.2a). Von einer Rückweisung an die Vorinstanz ist jedoch – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör – abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung – im Sinne einer Heilung des Mangels – zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteil des Bundesgerichts 1C_184/2016 vom 14. November 2016 E.2.4.1; BGE 138 II 77 E.4.3, BGE 137 I 195 E.2.3.2, BGE 136 V 117 E.4.2.2.2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1176). 4.2.2. Mit dem Schlussabnahmeprotokoll vom 20. Mai 2016 bzw. mit der dazugehörigen Fotodokumentation (Bf-act. 7, Bg-act. 1) zeigte die Beschwerdegegnerin auf, dass die Umbauten im Stall nicht den bewilligten Plänen entsprachen, weshalb sie gleichzeitig die Eingabe eines nachträglichen Baugesuchs verlangte, das die Beschwerdeführer am 11. August 2016 einreichten (Bf-act. 8-12). Dieses leitete die Beschwerdegegnerin am 29. August 2016 der Fachstelle weiter mit dem Hinweis, sie habe das Gesuch zur Kenntnis genommen und bitte die Fachstelle um Feststellung der Zulässigkeit (Bf-act. 14). Der entsprechende ablehnende Bauentscheid der Beschwerdegegnerin erging dann siebzehn Monate später, nämlich am 15. Januar 2018 (Bf-act. 1). Offenbar hatte die Fachstelle das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 29. August 2016 nicht als zustimmenden kommunalen Entscheid gemäss Art. 87 Abs. 3 Satz 1 KRG taxiert (vgl. auch Art. 86 ff. KRG und Art. 47 KRVO), sondern muss es als Ersuchen um fachliche Unterstützung angesehen haben. Denn hätte die Beschwerdegegnerin das BAB-Gesuch als bewilligungsfähig erachtet, hätte die Fachstelle gemäss Art. 87 Abs. 4 KRG

- 16 - und Art. 49 Abs. 3 KRVO, allenfalls nach Einholung der notwendigen Stellungnahmen (Art. 48 KRVO), über das BAB-Gesuch entschieden. Hätte sie die BAB-Bewilligung erteilt, hätte die kommunale Baubehörde den Gesuchstellenden den BAB-Entscheid zusammen mit der Baubewilligung eröffnet (Art. Art. 87 Abs. 4 KRG und Art. 49 Abs. 3 KRVO). Hätte bereits die kommunale Behörde das BAB-Gesuch als nicht bewilligungsfähig beurteilt, hätte sie das Gesuch bereits von vornherein und von sich aus abgewiesen (Art. 87 Abs. 3 Satz 2). Vorliegend verneinte die Fachstelle die Voraussetzungen für eine BAB-Bewilligung, womit sie gemäss Art. 87 Abs. 5 KRG und Art. 49 Abs. 1 KRVO den ablehnenden BAB-Entscheid den Gesuchstellenden direkt hätte eröffnen

können, wodurch das Baugesuch als abge- wiesen gegolten hätte. Dies tat sie nicht, sondern hielt ihre ablehnende Mei- nung in der Stellungnahme vom 4. Dezember 2017 fest (Bf-act. 15), womit sich die Frage stellt, ob die Beschwerdegegnerin diese Stellungnahme den Beschwerdeführern vorgängig zum Erlass des Bauentscheids zur Einsicht und Stellungnahme hätte zustellen müssen oder nicht. Da der von der Beschwerdegegnerin eingeschlagene Verfahrensweg so gesetzlich nicht vorgesehen (aber auch nicht unzulässig) ist, muss die Frage einer allfälligen Verletzung des rechtlichen Gehörs nach allgemeinen Grundsätzen entschieden werden. Diese Frage stellt sich ähnlich auch bei Verfügungen, welche die Bewilligung mehrerer Behörden voraussetzen und somit eine Koordination des Verfahrens erfordern, was in Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) geregelt ist. Hier ist umstritten, ob die beteiligten Parteien zum Ergebnis des (behördeninter- nen) Abstimmungsverfahrens anzuhören sind (MARTI, in: AEMISEG- GER/KUTTLER/MOOR/HAAG [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, Art. 25a Rz. 36 mit Hinweisen). Als unumgänglich wird eine solche An- hörung bezeichnet, wenn aufgrund der Koordinationsanforderungen wei- tere Sachverhaltsabklärungen durchgeführt oder Projektänderungen vor- genommen werden müssen (MARTI, a.a.O., Art. 25a Rz. 36).

- 17 - Vorliegend nahm die Fachstelle keine eigentliche neue Sachverhaltsab- klärung vor, sondern hielt das, was in der Fotodokumentation der Be- schwerdegegnerin vom 20. Mai 2016 enthalten war, erstmals in einem ge- schriebenen Text fest und ergänzte insofern den Inhalt des Bauabnahme- protokolls vom 20. Mai 2016 (Bf-act. 7, Bg-act. 1) und des Baugesuchs vom 11. August 2016 (Bf-act. 8-12). Der Behauptung der Beschwerdeführer, dass hier neue Sachverhaltselemente eingebracht worden wären, kann da- her in diesem Sinn nicht gefolgt werden. Die Beschwerdeführer geben denn auch nicht an, welche Sachverhaltselemente tatsächlich neu wären. Der Umstand, dass in der Stellungnahme vom 4. Dezember 2017 (Bf-act. 15) erstmals von einer unzulässigen Umnutzung/Wohnnutzung des Stalles die Rede ist, hat nichts mit der Sachverhaltsermittlung, sondern mit der Würdi- gung bzw. mit der rechtlichen Einordnung der im Stallgebäude vorgefunde- nen konkreten Situation zu tun. Ob diese den Beschwerdeführern schon vor Erlass des (erstmaligen) kommunalen Bauentscheids hätte mitgeteilt werden müssen, kann vorliegend offen bleiben. Denn selbst wenn im Vor- gehen der Beschwerdegegnerin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gesehen würde, müsste eine solche als leicht bezeichnet werden, zumal den Beschwerdeführern aufgrund des Bauabnahmeprotokolls inkl. Fotodo- kumentation vom 20. Mai 2016 (Bf-act. 7, Bg-act. 1) bekannt sein musste, was noch nicht bewilligt und daher vor dem Hintergrund der Art. 24 ff. RPG noch zu beurteilen war. Auf dieser Basis erstellten die Beschwerdeführer dann auch das Baugesuch (Bf-act. 8-12), und hätten dann (rechtliche) Un- klarheiten bestanden, hätten sie entsprechende rechtliche Abklärungen selbst vornehmen können oder sich diesbezüglich auch mit der Beschwer- degegnerin bzw. mit der Fachstelle in Kontakt setzen können. Darüber hin- aus konnten sich die Beschwerdeführer im vorliegenden Beschwerdever- fahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels sowie anlässlich des Augenscheins vom 12. November 2018 zur rechtlichen Beurteilung durch die Beschwerdegegnerin bzw. die Fachstelle und auch zu deren Stellung- nahme vom 4. Dezember 2017 (Bf-act. 15) sowie zum Augenscheinproto- koll (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 26. November 2018)

- 18 - äussern. So bekamen sie mehrmals die Möglichkeit, sich somit zu den im Raum stehenden Vorwürfen zu äussern. Unter diesen Umständen wäre auch eine allfällige leichte Verletzung des rechtlichen Gehörs ohne weite- res als im vorliegenden

Beschwerdeverfahren geheilt zu betrachten. 4.3. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der angefochtene Bauentscheid vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1) nicht an formellen Mängeln leidet, weshalb in den nachfolgenden Erwägungen auf die materiellen Rügen einzugehen ist. 5. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG) und die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts eingehalten sind (Art. 22 Abs. 3 RPG). In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie u.a. für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Art. 24 - Art. 24e RPG nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden (Art. 16b Abs. 1 Satz 1 RPG). Die Art. 24 - Art. 24e RPG enthalten die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone (BAB). Dabei regeln insbesondere die vorliegend in Frage kommenden Art. 24a RPG die Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, Art. 24c RPG die erweiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten (MUGGLI, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxis-kommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24c Rz. 11 f. und Art. 24d Rz. 9; vgl. auch Art. 41 KRV) und Art. 24d RPG die

- 19 - Wohnnutzung von landwirtschaftlichen (neurechtlichen, somit nach dem 1. Juli 1972 erstellen; MUGGLI, a.a.O., Art. 24d Rz. 1) Wohnbauten. 5.1. Vorliegend wurde im Jahr 2006 die Zweckänderung der Hütte in ein Ferien-/Wochenendhaus gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) (landwirtschaftliche Wohnnutzung in landwirtschaftlichen Wohnbauten) (Akten der Fachstelle [Fa-act.] 6) sowie im Jahr 2010 die Erneuerung und die geringfügige Versetzung der Hütte mit Frischwasserleitung und Erstellung einer abflusslosen Grube für das Abwasser aus der Küche ebenfalls gestützt auf Art. 24d Abs. 1 i.V.m. Art. 42a RPV (landwirtschaftliche Wohnnutzung in landwirtschaftlichen Wohnbauten) bewilligt (Fa-act. 12). Das hier strittige alleinstehende Stall- bzw. Ökonomiegebäude befindet sich in rund 15-20 m Distanz zum erwähnten Ferien-/Wochenendhaus. Im Jahr 2006 wurde die Zweckänderung des Stallgebäudes, nämlich die Nutzung in einen Abstellraum gestützt auf Art. 24a Abs. 1 RPG (Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen) (Fa-act. 6) bewilligt, im Jahr 2010, wie aus dem Baugesuchsformular vom 21. Dezember 2009 hervorgeht (Fa-act. 7), die Platzierung einer tragbaren Campingtoilette (Typ: Thetford Porta Potti) (vgl. auch Fa-act. 12) und im Jahr 2012, offenbar im Meldeverfahren nach Art. 50 KRVO, die Sanierung des Stalles (Unterhaltsarbeiten an Wänden, Böden und Dach) (Bf-act. 5). Da es sich um eine alleinstehende Ökonomiebaute handelt, die offenbar bis in die 2000er Jahre (und damit auch noch nach dem 1. Juli 1972) landwirtschaftlich, also zonenkonform genutzt wurde (vgl. Begründung im Baugesuchsformular vom 27. April 2015, Fa-act. 2) (MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 20) und weil es sich auch nicht um eine nicht mehr zonenkonforme – landwirtschaftliche Wohnbaute oder eine angebaute Ökonomiebaute handelt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.3 und 1C_397/2011 vom 9. Januar 2014 E.3.2.1), kommt Art. 24c RPG (er-

- 20 - weiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten) nicht zur Anwendung. Das Bundesgericht hat sich bezüglich Ausbau eines frei stehenden

(nicht im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG unter Schutz gestellten) Stalls zu Wohnzwecken nämlich eindeutig geäußert: Ein solcher Ausbau ist nach Art. 24c Abs. 3 RPG auch dann nicht zugelassen, wenn er in der Nähe eines für Ferienzwecke genutzten Maiensässes steht (Urteile des Bundesgerichts 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E.3.4, 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.5 und 1C_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E.2.7). Das heisst, vormals landwirtschaftliche Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzone dürfen – mit Ausnahme unter Schutz gestellter Gebäude (Art. 24d Abs. 2 RPG; Urteil 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014 E.8.3) – nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden (Urteil 1C_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E.2.7). Das bedeutet vorliegend, dass eine Erneuerung, eine teilweise Änderung, eine massvolle Erweiterung oder ein Wiederaufbau im Sinne von Art. 24c RPG (erweiterte Besitzstandsgarantie und deren Veränderbarkeit bei altrechtlichen Bauten) nicht in Frage kommt. Dasselbe gilt mangels Voraussetzungen (keine landwirtschaftliche Wohnbaute, keine als schützenswert anerkannte Baute oder Anlage) bezüglich der Anwendung von Art. 24d RPG (Wohnnutzung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten), eine entsprechende vollständige Zweckänderung ist somit ebenfalls nicht zulässig. Damit verbleibt lediglich Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen), auf deren Grundlage das fragliche Bauvorhaben der Beschwerdeführer geprüft werden kann.

5.2. Das fragliche Stallgebäude dient unbestrittenermassen keinen landwirtschaftlichen Zwecken mehr (Fa-act. 2), d.h. es wird für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, mithin für eine zonenkonforme Nutzung nicht mehr gebraucht (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Grundsätzlich darf es daher solange nicht mehr benutzt werden (Art. 16b Abs. 1 Satz 1 RPG), bis es wieder zonenkonform genutzt werden kann (Art. 16b Abs. 1 Satz 2 RPG).

- 21 - Zu beachten ist vorliegend allerdings, dass im Jahr 2006 eine Zweckänderung nach Art. 24a RPG bewilligt und somit die Benützung als Abstellraum erlaubt wurde (Fa-act. 6). Eine solche Zweckänderung setzt voraus, dass keine baulichen Massnahmen ergriffen werden, die nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig sind (Art. 24a Abs. 1 RPG; WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24a Rz. 4), und dass keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG). In den Anwendungsbereich dieser Bestimmung fallen z.B. die Einlagerung von Booten oder Surfbrettern in einer am See gelegenen Scheune (HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2016, S. 214 f.). Den Rahmen einer reinen Zweckänderung sprengten gemäss Urteil des Bundesgerichts 1A.161/2002 vom 3. April 2003 E.4.1 hingegen der Verzicht auf die innere Verbindungstreppe, der Abbau von zwei Wandteilen und der Einbau einer Küche im Obergeschoss, weil diese Änderungen bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG darstellten und es sich um eine raumplanungsrechtlich erhebliche Änderung einer Baute handelte, die über den blossen Unterhalt hinausging. Auch der Einbau einer Holzfeuerungsanlage wurde als bauliche Massnahme und als nicht nach Art. 24a RPG bewilligbar qualifiziert (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 24a Rz. 4 mit Hinweis auf Entscheid der Baudirektion AR vom 20. Dezember 2002, in: ARGVP 2002, S. 11f.). Im Nachfolgenden ist also zu prüfen, ob die von den Beschwerdeführern vorgenommenen Veränderungen dem vorliegend einzig noch in Frage kommenden Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) entsprechen oder nicht.

5.3.1. Was die beiden Holzboxen im Obergeschoss betrifft, so stellen diese erhebliche bauliche Veränderungen des ursprünglichen Stallgebäudes dar. Sie sind, soweit ersichtlich, aus hochwertigen Materialien hergestellt, haben Türen und Fenster und scheinen, sofern das Gericht dies anlässlich des Augenscheins beurteilen konnte, isoliert zu sein. Zudem enthalten beide elektrische Leitungen inkl.

Lichtschalter und die kleinere WC/DU-Box auch Wasser- und Abwasserleitungen. In letzterer sind ein WC (vgl. dazu

- 22 - auch Erwägung 5.3.3), eine Dusche mit Brause, Abfluss und Glasumwandung, ein Lavabo mit Wasserhahn und Abfluss installiert, was einer modernen Badezimmereinrichtung entspricht. In der grösseren Holzbox ist ein Regal eingebaut, der Rest des Raums ist gross, sauber und trocken, mithin ideal, um eine Schlafgelegenheit einzurichten. Beide Boxen stellen nicht einfach eine mobile, leicht verstell- oder wieder abbaubare Umwandlung eines WC's oder eines Aufbewahrungsregals dar, wie dies die Beschwerdeführer glauben machen wollen. Vielmehr sind die Boxen auf Dauer in den oberen Boden des Stalles eingebaut und eindeutig zu Wohnzwecken ausgelegt. Damit sprengen sie den Rahmen des hier anwendbaren Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen). Selbst die Fachstelle führt in einem auf ihrer Homepage (www.are.gr.ch) abrufbaren Papier zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (vgl. Amt für Raumplanung Graubünden, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, Eine Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen, November 2017, S. 46 f.) als typische Beispiele für eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 24a RPG die Umnutzung eines alleinstehenden Stalls in ein Material- und Maschinenlager oder zur Einstellung von Fahrzeugen (S. 46) sowie als Beispiele für zulässige bauliche Massnahmen des Unterhalts die Fundamentsicherung oder die Verbreiterung eines Zufahrtstors auf (S. 47). Die beiden von den Beschwerdeführern im fraglichen Stallgebäude eingebauten und fest installierten Holzboxen können mit diesen Beispielen zulässiger Massnahmen nicht verglichen werden. Insbesondere kann auch keine Rede davon sein, dass allein Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden seien, wie sie mit Bewilligung vom 26. Juni 2012 (Bf-act. 5) zugelassen wurden (nämlich: das Ausschneiden morscher Holzteile, das Unterfangen mit Beton sowie das Aufmauern mit Natursteinen, die Instandstellung der Böden, die Ausbesserung des Heubodens, das Verschrauben der bestehenden Holzbretter sowie das Einbauen eines neuen Holzbodens aus Dreischichtplatten, das Entrosteten, Grundieren und Neustreichen des bestehenden Blechdachs sowie weitere kleinere Instandstellungsarbeiten, vgl. Bf-act. 6). Im Urteil 1C_784/2013 vom 23. Juni 2014

- 23 - schützte das Bundesgericht den Entscheid einer Gemeinde, welche die ohne Baubewilligung vorgenommenen baulichen Veränderungen in einem alleinstehenden, nicht mehr zonenkonform genutzten Stall wie u.a. ein Badezimmer auf dem Heuboden, eine Werkstatt im Kleintierstall, Tisch und Sitzmöglichkeiten im Grossviehstall, Holztaferlung an den Wänden und Decken im Grossviehstall sowie eine Treppe vom Kleintierstall zum Heuboden nicht bewilligt hatte. Nach dem Gesagten sind die beiden Holzboxen im Obergeschoss des Ökonomiegebäudes samt den sich darin befindlichen Installationen (Elektrische-, Wasser- und Abwasserleitungen) nicht nach Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) bewilligbar. Eine teilweise Erweiterung nach Art. 24c RPG oder eine Zweckänderung nach Art. 24d RPG ist, wie bereits erwähnt, bei alleinstehenden Stallgebäuden nicht zulässig, weshalb die beiden Holzboxen unter keinem Titel bewilligbar sind. Sie stellen, wie dies auch die Fachstelle bzw. die Beschwerdegegnerin zu Recht festhielt, eine Umgehung bzw. eine Verletzung des Raumplanungsgesetzes dar. Im Übrigen sei erwähnt, dass die Beschwerdeführer bei dem neben dem Stallgebäude liegenden Ferien-/Wochenendhaus die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (nachfolgend BGF) vollumfänglich ausgenutzt haben (vgl. insbesondere den am

Augenschein von der Fachstelle eingelegten Plan mit der BGF-Berechnung, wonach eine anteilmässige Erweiterung von 65.64 % anstatt der zulässigen 60 % zugelassen wurde).

5.3.2. Was die neu eingebaute Trennwand im Erdgeschoss des Stallgebäudes betrifft, so stellt auch diese eine bauliche Massnahme dar, die über den Rahmen von Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) hinausgeht. Die Wand, in der eine Tür eingebaut ist, trennt den hinteren Teil des Erdgeschosses ab und lässt damit einen neuen Raum entstehen, in dem ein Durchlauferhitzer, eine Gasflasche und verschiedene

- 24 - Leitungen installiert sind, welche der Strom- und Wasserzufuhr in den beiden Holzboxen im Obergeschoss dienen. Insoweit kann dieser Raum als Technikraum bezeichnet werden, wie dies die Fachstelle bzw. die Beschwerdegegnerin gemacht hat. Dieser Raum wie auch die Installationen gehen über die bewilligte Umnutzung ohne bauliche Massnahmen nach Art. 24a RPG sowie über die bewilligten Unterhaltsarbeiten (vgl. Bf-act. 5 und 6) hinaus. Da zudem ausserhalb der Bauzonen auch jede geringfügige Änderung im Innern von Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig ist (vgl. Art. 22 RPG i.V.m. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 2 KRVO e contrario), ist die fragliche Trennwand – wie auch die im Raum dahinter angebrachten Installationen – im Erdgeschoss des Stallgebäudes nicht bewilligungsfähig.

5.3.3. Schliesslich ist die Frage der Zulässigkeit des WC's zu prüfen. Gemäss dem Baugesuchsformular vom 21. Dezember 2009 (Fa-act. 7) war vorgesehen, im Stallgebäude eine tragbare Campingtoilette (Typ: Thetford Porta Potti) aufzustellen. In der BAB-Bewilligung vom 2. Juni 2010 (Fa-act. 12) wurde die Camping-Toilette bewilligt und es wurde darauf hingewiesen, dass die Rückstände der chemischen Toilette auf eine zentrale Abwasserreinigungsanlage abzuführen seien (vgl. S. 2). In ihrem nachträglichen Baugesuch bzw. im Baugesuchsformular BAB vom 11. August 2016 (Bf-act. 9) führten die Beschwerdeführer unter dem Titel Erschliessung eine Kompost-Toilette (Typ: Insetta Villa 9010) auf, das massgebliche Zusatzblatt (Bf-act. 12) enthält jedoch die Angaben zur tatsächlich installierten (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 12. November 2018, S. 3) Separett-Villa 9010. Diese hat einen Solar-Anschluss, kann jedoch auch mit normalem Elektroanschluss betrieben werden (Bf-act. 12, S. 2), und wird mit einem zwei Meter langen Schlauch für die Urinableitung geliefert (Bf-act. 12, S. 2). Das WC ist gemäss Angaben der Beschwerdeführer anlässlich des Augenscheins durch eine Ableitung für den Urin mit der abflusslosen Grube verbunden. Ein Entlüftungsrohr führt durch die Holzwand der Boxe nach aussen. Abgesehen davon, dass die Abwasserleitung zur abflusslosen Grube vom Stall aus (nicht vom Ferien-/Wochenendhaus) weder vorgese-

- 25 - hen noch bewilligt bzw. bewilligbar ist, ist hier festzustellen, dass die WC-Anlage mit dem Entlüftungsrohr und der Urinableitung fest installiert ist, womit sie sich von der ursprünglich bewilligten tragbaren Campingtoilette (Fa-act. 12) erheblich unterscheidet und keine nicht-bauliche Massnahme im Sinne von Art. 24a RPG darstellt.

5.3.4.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass vor dem Hintergrund der dargelegten Rechtslage (keine Änderung nach Art. 24c RPG, keine Zweckänderung/Wohnnutzung nach Art. 24d RPG möglich) die seitens der Beschwerdegegnerin gerügten Veränderungen im Stallgebäude auch nicht nach Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen) bewilligbar sind.

5.4. Sofern die Beschwerdeführer rügen, die Beschwerdegegnerin habe im Dispositiv des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 (Bf-act. 1) die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands direkt d.h. mit Wirkung ab Eintritt der Rechtskraft des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 verfügt, so ist dies unzutreffend. Die Beschwerdegegnerin hielt dazu in Dispositiv-Ziff. 3 des

angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 explizit fest, dass bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine separate Verfügung ergehen würde. Dieses Vorgehen entspricht Art. 94 KRG und ist nicht zu beanstanden. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer ist nicht zu hören. 5.5. Das Gericht kommt zum Schluss, dass die vorgenommenen, bewilligungspflichtigen baulichen Veränderungen am Stallgebäude weder in Anwendung von Art. 24a RPG noch Art. 24c bzw. Art. 24d RPG bewilligbar sind. Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist, welche Massnahmen die Beschwerdeführer zu ergreifen haben werden, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Dies wird, wie erwähnt, die Gemeinde in einer

- 26 - separaten Verfügung nach Eintritt der Rechtskraft des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2018 zu entscheiden haben. 6.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens Fr. 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). 6.2. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf Fr. 2'500.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend den unterliegenden Beschwerdeführern auferlegt. 6.3. Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend besteht kein Anlass, von dieser letzteren Bestimmung abzuweichen, weshalb der Beschwerdeführerin praxisgemäss keine Parteientschädigung zugesprochen wird. Demnach erkennt das Gericht:

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