

GR_GERICHTE R 2019 12 vom 28. April 2020

GR Gerichte, 2020-04-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_12

FR: GR_GERICHTE R 2019 12 du 28 avril 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 12 del 28 aprile 2020

Regeste

Baubewilligung (BAB) [Widerruf/Revision] | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 5

Mit Gesuch vom 30. Januar 2017 ersuchte die A._____ GmbH erneut um die Bewilligung einer Projektänderung. Die neue Projektänderung betraf (unter teilweiser Beibehaltung des bisher bewilligten) insbesondere den Einbau von drei (gebäudeinternen) Fenstern vom als vorbestehend dekla- rierten westlichen Wohnteil im Erdgeschoss zum Heulager hin. Ausserdem sollte dieser Wohnteil neu durchgehend gegliedert sein und das Bad/WC verkleinert werden. Schliesslich wurde auch die Erhöhung einer Zwischen- decke (im Wohnteil) bzw. der Einbau eines Galeriebodens vorgesehen. Die BAB-Bewilligung wurde am 8. Juni 2017 und die kommunale Baubewilli- gung am 13. Juni 2017 erteilt.

E. 6

Am 2. Juni 2017 war in Anwesenheit von Vertretern des ARE GR und der Gemeinde X._____ eine Bauabnahme erfolgt. Mit Schreiben vom 29. Juni 2017 an das Bauamt der Gemeinde X._____ stellt das ARE GR fest, dass die vorgenommenen Bauarbeiten vollumfänglich den erteilten BAB-Bewilli- gungen entsprechen und aus der Sicht des Amtes für Raumentwicklung das Bauvorhaben abgeschlossen sei. Mit Schreiben vom 30. Juni 2017 der Gemeinde X._____ an E._____ und in Kopie an die A._____ GmbH stellte diese ebenfalls fest, dass die vorgenommenen Bauarbeiten vollumfänglich den erteilten BAB-Bewilligungen entsprechen und das Bauvorhaben als abgeschlossen betrachtet werde. Bereits im September 2016 hatte sich E._____ an das ARE GR sowie die Gemeinde X._____ gewandt und die

- 4 - unzulässige Umnutzung eines Raumes im Maiensäss auf der Parzelle 2056 bzw. die Erweiterung der vorbestehenden BGF beanstandet.

E. 7

Im Juli 2018 teilte die Gemeinde X._____ der A._____ GmbH mit, dass ein Widerrufsverfahren betreffend die Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014 und 4. August 2016 auf der Parzelle 2056 in C._____ eingeleitet und per sofort für die Dauer des Verfahrens ein Baustopp verfügt werde. Die A._____ GmbH wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Zur Begründung wurde im Wesentlichen festgehalten, dass der begründete Verdacht be- stehe, dass die kommunalen Baubewilligungen möglicherweise zu Unrecht erteilt worden seien, weil durch die Bodenerhöhung, eine Umnutzung und der Einbau eines Galeriebodens möglicherweise eine Verletzung von Art. 38 Abs. 2 KRG vorliege. Die A._____ GmbH liess sich dazu am 10. Au- gust 2018 vernehmen und vertrat darin die

Auffassung, dass aus verschiedenen Gründen von dem in Aussicht gestellten Widerruf der Baubewilligungen abgesehen sei. Das ARE GR liess sich am 13. September 2018 zur Sache vernehmen, nachdem es am 20. August 2018 durch den Rechtsvertreter der Gemeinde X._____ um eine Stellungnahme ersucht worden war. Die A._____ GmbH bzw. der neue Alleineigentümer B._____ replizierten darauf am 8. Oktober 2018 und hielten an ihrem Antrag auf Verzicht eines Widerrufs der Baubewilligungen fest.

E. 7.7

% MWST) ein. Gemäss Art. 2 Abs. 1 und 2 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [HV, BR 310.250] wird die Parteientschädigung an die obsiegende Partei nach Ermessen des Gerichts festgesetzt, wobei es grundsätzlich von dem in der Honorarnote geltend gemachten (und als angemessen zu betrachtenden) Aufwand sowie (üblichen) Stundenansatz ausgeht. Als üblich wird in Art. 3 Abs. 1 HV ein Stundensatz bis zu Fr. 270.-- festgelegt. Die Honorarvereinbarungen im Sinne von Art. 4 Abs. 1 HV liegen vor und weisen einen vereinbarten Stundenansatz von Fr. 270.-- aus (siehe Bf-act. 2 und 3). Der geltend gemachte Vertretungsaufwand erweist sich für die vorliegende Angelegenheit als angemessen, womit die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer mit insgesamt Fr. 4'867.10 (inkl. Spesen und MWST) zu entschädigen hat.

- 32 - Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Mit der an die A._____ GmbH bzw. B._____ gerichteten Verfügung vom 26. November 2018, mitgeteilt am 7. Dezember 2018, stellte die Gemeinde X._____ fest, dass eine Umnutzung des als "Küche/Wohnen" bezeichneten Raumes in einen Wohnraum (ursprünglich ein Lager-/Milchraum), die Erhöhung dieses Raumes und der Einbau eines Galeriebodens gemäss Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 auf der Parzelle 2056 in C._____ materiell rechtswidrig sei (Dispositivziffer 1). Die Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 auf der Parzelle 2056 in C._____ würden im Sinne

- 5 - der Erwägungen in Revision gezogen und aufgehoben, soweit sie den materiell rechtswidrigen Zustand betreffen (Dispositivziffer 2). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die erteilten Bewilligungen betreffend einen in den Baugesuchsunterlagen als "Küche/Wohnen" bezeichneten Raum nicht mit Art. 38 Abs. 2 KRG vereinbar seien. Denn der fragliche Raum sei kein vorbestehender Wohnraum gewesen, weshalb zu Unrecht eine (Um-)Nutzung zu Wohnzwecken darin bewilligt worden sei. Mit der Möglichkeit zur Revision gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG infolge der wesentlichen Nichtberücksichtigung von aktenkundigen erheblichen Tatsache liege ein zulässiger Rückkommenstitel vor. Im Hinblick auf das (nachfolgende) Wiederherstellungsverfahren wurden die A._____ GmbH bzw. B._____ zur Vernehmlassung betreffend die Verneinung eines Vertrauensschutzes sowie die Grundbuchanmerkung eines Nutzungsverbotes während der Winterzeit mit Lawinengefahr aufgefordert.

E. 9

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 ersuchten die A._____ GmbH bzw. B._____ bei der Gemeinde X._____ um die Sistierung des Wiederherstellungsverfahrens bis zum Vorliegen

einer rechtskräftigen Verfügung bzw. eines rechtskräftigen Urteils. Diesem Gesuch entsprach die Gemeinde X._____ am 3. Januar 2019.

E. 10

Mit Eingabe vom 24. Januar 2019 erhoben die A._____ GmbH und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) gegen die Verfügung vom 26. November 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten deren Aufhebung. Dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde X._____. Zur Begründung führten sie zur Hauptsache aus, dass die strittigen, längst rechtskräftigen Bewilligungserteilungen dazumal in Kenntnis und insbesondere unter Würdigung aller rechtserheblicher Tatsachen, namentlich auch betreffend den in den Planunterlagen als vorbestehend ausgewiesenen Wohnbereichen, erfolgt seien. Die Bewilligungen seien weder

- 6 -
- 6 - (er) Rückkommensgrund wie ein Widerrufs-, Wiedererwägungs- oder Revisionsgrund vor. Ohnehin stehe dem Zurückkommen auf die erteilten Bewilligungen der Vertrauensschutz entgegen.

E. 11

März 2019 zur Beschwerde vernehmen und beantragte die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung stellte sie sich auf den Standpunkt, dass ein Revisionsgrund im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG gegeben sei, weil die Erteilung der Bewilligungen nicht in Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Tatsachen erfolgt und namentlich die Raumbezeichnung "Küche/Wohnen" anschliessend an einen als "Küche" bezeichneten Raum infolge der Maiensässstypologie in F._____ zu Unrecht ungewürdigt geblieben sei. Auch der Vertrauensschutz stehe einem Zurückkommen auf die erteilten Bewilligungen nicht entgegen.

E. 12

Das ARE GR als kantonale Fachstelle für Raumplanung bzw. BAB-Behörde gemäss Art. 1 Abs. 2 und Art. 49 Abs. 1 KRVO liess sich ebenfalls am 11. März 2019 vernehmen und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wurde ein Revisionsgrund gemäss Art. 67 Abs. 1 lit. a und d VRG jeweils bejaht und ein Vertrauensschutz verneint.

E. 13

Die Beschwerdeführer replizierten am 2. April 2019, wobei sie an ihren Rechtsbegehren festhielten und ihre Argumentation unter Bezugnahme der Ausführungen der Beschwerdegegnerin sowie des ARE GR partiell vertieften.

E. 14

Mit Eingabe vom 4. April 2019 verzichtete das ARE GR auf die Einreichung einer Duplik. Die Beschwerdegegnerin äusserte mit Eingabe vom 6. Mai 2019 noch zur Replik der Beschwerdeführer vom 2. April 2019.

- 7 -

E. 15

Mit Eingabe vom 16. Oktober 2020 bestätigte Rechtsanwalt Dr. iur. Duri Pally dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, dass er die Beschwerdeführer(-in)

(weiterhin) vertrete. Vorgängig bestand nämlich für das Verwaltungsgericht eine Unklarheit darüber, wer von den beiden bevollmächtigten Rechtsvertretern das Mandat der Beschwerdeführer (noch) führe und an wen dementsprechend das Urteil zu eröffnen ist. Denn die ebenfalls bevollmächtigte Rechtsanwältin G. _____ hatte zwischenzeitlich die Kanzlei gewechselt. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in ihren Rechtschriften, die angefochtene Verfügung vom 26. November 2018 sowie die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsgegenstand im vorliegenden Verfahren ist die Verfügung des Gemeindevorstandes der Gemeinde X. _____ vom 26. November 2018, mitgeteilt am 7. Dezember 2018, worin dieser eine materiell rechtswidrige Umnutzung eines als "Küche/Wohnen" bezeichneten Raumes in einen Wohnraum bzw. weitere Änderungen daran gemäss (kommunalen) Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und 13. Juni 2017 feststellte und die genannten Baubewilligungen im Sinne der Erwägungen in Revision zog und aufhob, soweit sie einen rechtswidrigen materiellen Zustand betreffen. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) unterliegen insbesondere Entschiede von Gemeinden der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde, sofern sie nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Gemäss Art. 50 VRG ist zur verwaltungsgerichtlichen Beschwerde legitimiert, wer durch

- 8 - den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Die in Revision gezogenen (kommunalen) Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 betreffend das Grundstück, woran die Beschwerdeführer Eigentümerstellung haben bzw. hatten. Im vorinstanzlichen Verfahren sind sie mit ihrem in der Stellungnahme vom 10. August 2018 gestellten Antrag auf den Verzicht auf den Widerruf der Baubewilligungen nicht durchgedrungen und somit von der angefochtenen Verfügung berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheides. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht erhobene Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist somit einzutreten. 2. Vorliegend ist zur Hauptsache strittig, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht auf die als teilweise materiell rechtswidrig erkannten Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 zurückgekommen ist und diese insoweit aufgehoben hat, als sie im Sinne der Erwägungen in der Verfügung vom 26. November 2018 materiell rechtswidrig seien. Soweit die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten das Wiederherstellungsverfahren im Sinne von Art. 94 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (BR 801.100; KRG) betreffen, sind sie für das vorliegende Verfahren, welches aufgrund des Anfechtungsobjektes einzig die Rechtmässigkeit und Angemessenheit des angefochtenen Entscheides betreffend die (teilweise) revisionsweise Aufhebung der Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 zum Gegenstand hat, unbeachtlich. Denn vor der Durchführung des Wiederherstellungsverfahrens bzw. des Erlasses einer Wiederherstellungs- oder allenfalls einer Duldungsverfügung ist rechtskräftig über die (materielle) Bau rechtswidrigkeit zu befinden bzw. sind die entsprechenden Bewilligungen mittels Rückkommenstitel (formell) aufzuheben, sofern keine Nichtigkeit des Entscheides vorliegt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_8/2019 vom

E. 20

Mai 2019 E.3.5; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 18 90 vom 1. Oktober 2019 E.4.2, R 17 97 vom 6. November 2018 E.4.2 und R 15 86 vom 2. Februar 2017 E.4a ff.). 3. Materiell oder formell fehlerhafte Entscheide sind grundsätzlich im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens zu korrigieren. Die Nichtigkeit, also die absolute Unwirksamkeit ex tunc, eines Entscheides wird nur bei besonders schweren Mängeln angenommen. Ausserdem muss der Mangel offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar sein und durch die Annahme der Nichtigkeit darf die Rechtssicherheit nicht ernsthaft gefährdet werden. Bei inhaltlichen Mängeln einer Verfügung kommt die Nichtigkeit nur ausnahmsweise und bei ausserordentlich schweren Mängeln in Frage. Die Nichtigkeit ist von sämtlichen rechtmässigen Behörden jederzeit von Amtes wegen zu beachten (siehe zum Ganzen BGE 138 II 501 E. 3.1, 137 I 273 E.3.1 und 3.4.3, 136 II 415 E.3.2 f., 133 II 366 E. 3.1, 132 II 21 E.3.1 ff.; PVG 2010 Nr. 24 E.3 und 1993 Nr. 84 E.2a; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 1084 ff., WIEDER-KEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Bern 2012, Rz. 2548, 2554 ff.; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, Bern 2014, § 31 Rz. 16). Vorliegend ist unbestritten, dass die kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 (1. Projektänderung) und vom 13. Juni 2017 (2. Projektänderung) formell in Rechtskraft erwachsen sind. Im Übrigen waren jeweils auch die erforderlichen BAB-Bewilligungen vom 31. Oktober 2014, 4. Juli 2016 und 8. Juni 2017 durch die Beschwerdegegnerin zusammen mit der Baubewilligung zu eröffnen (siehe Art. 49 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [BR 801.110; KRVO] in der bis am 31. März 2019 gültigen Fassung). Auf die vorliegend in Frage stehenden kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 kann infolge deren formeller Rechtskraft nicht ohne weiteres zurückgekommen werden. Vielmehr ist ein gesetzlicher oder in der Recht-

- 10 - sprechung anerkannter Rückkommenstitel erforderlich, wobei solche aber auch nicht dazu dienen dürfen (formell) rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen oder die Vorschriften über die Rechtsmittelfristen zu umgehen. (vgl. BGE 143 II 1 E.5.1, 137 I 69 E.2.2 f., 136 II 177 E.2.1, 127 II 306 E.7a, 121 II 273 E.1a/aa; Urteile des Bundesgerichts 1C_179/2019 vom 11. Oktober 2019 E.2.3 und 4, 1C_8/2019 vom 20. Mai 2019 E.4.1 f. und 6.4 sowie 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E.2.1 f.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1224 f. und 1250 ff.). Weder das KRG noch die KRVO regelt den Umgang mit ursprünglich oder nachträglich fehlerhaften Baubewilligungen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung besteht gemäss Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101; BV) eine behördliche Pflicht, auf einen rechtskräftigen Entscheid zurückzukommen, wenn sich die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben oder wenn die Gesuchstellerin erhebliche Tatsachen und Beweismittel namhaft macht, die ihr im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon damals geltend zu machen für sie rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand (siehe BGE 138 I 61 E.4.3, 136 II 177 E.2.1 und 127 I 133 E.6; STEINMANN, in: EHRENZELLER/SCHINDLER/SCHWEIZER/VALLENDER, St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2014 Art. 29 Rz. 38). Aber auch bei Vorliegen eines gesetzlichen oder in der Rechtsprechung anerkannten Rückkommenstitel ist auf das Zurückkommen auf eine formell rechtskräftige Verfügung zu

ver- zichten, wenn das Interesse an der Rechtssicherheit demjenigen an der richtigen Anwendung des Rechts im konkreten Fall vorgeht. (siehe BGE 136 II 177 E.2.1; Urteile des Bundesgerichts 2C_339/2017 vom

E. 24

Mai 2018 E.2.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1041 und 1213 ff.). Diese verfassungsrechtlichen Anforderungen hat der kantonale Ge- setzgeber auch für das kommunale Verfahren im VRG konkretisiert und teils ergänzt. Denn gemäss Art. 2 Abs. 1 VRG sind die allgemeinen Verfah- rensgrundsätze (2. Abschnitt: Allgemeine Grundsätze des Verfahrens

- 11 - [Art. 3 bis 25 VRG]) sowie die Bestimmungen über die Erläuterung, die Be- richtigung, die Revision und die Vollstreckung (Art. 66 f. und Art. 79 ff. KRG) auch auf Verwaltungsverfahren vor Regional- und Gemeindebehör- den anwendbar (siehe VGU A 18 44 vom 20. November 2018 E.4.1 und R 12 21 vom 2. Oktober 2012 E.2b). Laut den fraglichen Regelungen im VRG dürfen (kommunale) Behörden auf (formell rechtskräftige) Verfügun- gen in Form der Wiedererwägung (Art. 24 VRG), des Widerrufs (Art. 25 VRG) und der Revision (Art. 67 VRG) zurückkommen (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E.2.2 und 2C_115/2011 vom 22. November 2011 E.3.2; VGU A 16 36, 16 42 vom 15. Dezember 2016 E.9a [in PVG 2017 Nr. 33 nicht publizierte Erwägung]). Nachfolgend ist also primär zu prüfen, ob gestützt auf die erwähnten, gesetzlichen Rück- kommenstitel ein Zurückkommen der Beschwerdegegnerin auf die von ihr erteilten Baubewilligungen mit der (im angefochtenen Entscheid) vorge- brachten Begründung zulässig war. 3.1.1. Die Beschwerdegegnerin prüfte in der Verfügung vom 26. November 2018 den vorliegenden Fall unter verschiedenen Rückkommenstiteln sowie auch die Nichtigkeit der fraglichen Entscheide. Mangels offensichtlicher oder zu- mindest leichten Erkennbarkeit des schweren (materiellen) Mangels, komme die Annahme der Nichtigkeit nicht in Frage. Weil der Widerruf gemäss Art. 25 VRG sich nur auf ursprünglich rechtmässige Verfügungen beziehe, die infolge einer nachträglichen Veränderung der rechtserhebli- chen Sach- und Rechtslage fehlerhaft geworden seien, scheidet dieser Rückkommenstitel vorliegend aus. Denn es handle sich bei den Baubewil- ligungen um ursprünglich rechtswidrige bzw. fehlerhafte Verfügungen und die Sach- und Rechtslage habe sich nicht geändert. Die Wiedererwägung gemäss Art. 24 VRG scheidet ebenfalls aus, weil eine Wiedererwägung von Amtes wegen – mangels Wiedererwägungsgesuches einer Partei – ausge- schlossen sei und zudem auch keine glaubhaften Widerrufsgründe im Sinne von Art. 25 Abs. 1 lit. a VRG ersichtlich seien, welche die Verwal-

- 12 - tungsbehörde nach Art. 24 Abs. 2 VRG zu einer Wiedererwägung verpflich- ten würde. Die Beschwerdegegnerin bejahte schliesslich aber das Vorlie- gen des Revisionsgrundes nach Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG, wonach die (Ver- waltungs-)Behörde, welche zuletzt entschieden hat, einen rechtskräftigen Entscheid von Amtes wegen oder auf Antrag revidiert, wenn die Behörde aktenkundige erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt hat. So- wohl das ARE GR als auch die Gemeinde hätten damals übersehen, dass in den (jeweiligen) Baueingabeplänen zum Grundriss Erdgeschoss 1:100 der fragliche, rund 15 m2 grosse Raum als "Küche/Wohnen" benannt wor- den war. Direkt daneben sei aber ein etwa gleich grosser Raum bereits als "Küche" deklariert worden. Aufgrund dieser irreführenden Planbezeichnun- gen sei der als "Küche/Wohnen" deklarierte Raum aus Versehen und zu Unrecht als vorbestandene Bruttogeschossfläche (BGF) anstatt als Brutto-

nebenfläche (BNF) betrachtet und die nachgesuchte Sanierung desselben zu Wohnzwecken bewilligt worden. Dabei handle es sich nicht um eine Falschwürdigung einer aktenkundigen Tatsache, sondern um die Nichtwür- digung einer aktenkundigen Tatsache. Bei genauer Betrachtung hätte zu- dem auffallen müssen, dass nur der mit "Küche" benannte Raum eine Kochnische aufweise. Bei ausreichender Berücksichtigung der in den (je- weiligen) Baugesuchsunterlagen ersichtlichen Fotografien des als "Küche/Wohnen" benannten Raumes, wäre zudem erkennbar gewesen, dass dieser Raum, wie auch in der ursprünglichen Baueingabe aufgeführt, zu Lagerzwecken als Milch-/Käsekeller benutzt worden sei, so wie es in den Maiensässen in F. _____ durchwegs üblich gewesen sei. Infolge dieser versehentlichen Nichtwürdigung von aktenkundigen Tatsachen durch die Gemeinde – massgeblich aufgrund der irreführenden und falschen Be- zeichnung des fraglichen Raumes als "Küche/Wohnen" – sei entgegen der wichtigen Vorschrift von Art. 38 Abs. 2 KRG in einer lawinengefährdeten Gefahrenzone 1 im Ergebnis eine Erweiterung der BGF um ca. 15 m2 be- willigten worden, was zur materiellen Rechtswidrigkeit der Baubewilligun- gen führe. Dass die aktenkundigen Tatsachen aus Versehen nicht berück-

- 13 - sichtigt worden seien sei offenkundig, hätte doch die Gemeinde ansonsten die (Bau-)Bewilligungen nie erteilt. 3.1.2. In der Vernehmlassung vom 11. März 2019 bekräftigte die Beschwerde- gegnerin ihre Argumentation und ergänzte ihre Argumentation. Entgegen der beschwerdeführerischen Darstellung in der Beschwerde vom 24. Ja- nuar 2019, sei die Beurteilung der Baugesuche – trotz der Besichtigung des fraglichen Raumes anlässlich der Begehung vom 13. Juni 2014 durch den damaligen Baufachchef und dessen Beurteilung zu Handen der Bau- kommission bzw. der Baubehörde im Hinblick auf den Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung an das ARE GR sowie die Erteilung der ursprüngli- chen Baubewilligung vom 3. Dezember 2014 – nicht in Würdigung sämtli- cher rechtserheblicher Tatsachen erfolgt. Die Baubehörde habe zwar die Ergebnisse der Begehung sowie die planliche und fotografische Darstel- lung der Räume in Erwägung gezogen, nicht jedoch die Bezeichnung des fraglichen Raumes in den Baueingabeplänen. Namentlich sei nicht akten- kundig, dass die Baubehörde die Bezeichnung "Küche/Wohnen" in ihre Er- wägungen einbezogen habe bzw. dass aufgrund der zweiten angegebenen Raumbezeichnung mit Bezug zu einer Küche von einer vorbestehenden zweiten Küche und somit vorbestehender BGF ausgegangen sei. Auch aus dem von den Beschwerdeführern angeführten E-Mail des damaligen Bau- fachchefs D. _____ an den zuständigen Kreisplaner des ARE GR vom 5. September 2018, worin dieser den Zweck, den Ablauf und das Resultat der Begehung vom 13. Juni 2014 sowie den weiteren, diesbezüglichen Ab- lauf des Baubewilligungsverfahrens erläuterte, gehe nicht hervor, dass eine Auseinandersetzung mit den Raumbezeichnungen erfolgt sei. Ein Revisi- onsgrund (im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG) liege auch dann vor, wenn zwar ein Aktenstück an sich wahrgenommen worden sei, aber eine bestimmte Aktenstelle übersehen oder in einem falschen Wortlaufe wahr- genommen worden sei. Die Beschwerdegegnerin stellte auch in Abrede, dass es sich vorliegend – wie von den Beschwerdeführern behauptet – um

- 14 - einen Rechtsfehler handle. Sie blieb vielmehr dabei, dass es sich um eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne einer Nichtwürdigung von ak- tenkundigen Tatsachen handle. Im Hinblick auf die Verneinung eines allfäl- ligen Vertrauensschutzes, welcher dem Zurückkommen auf die Baubewil- ligungen entgegenstehe, hielt die Beschwerdegegnerin fest, dass im Rah- men der notwendigen Interessenabwägung ein überwiegendes öffentliches Interesse (Schutz von Leib und Leben) am Zurückkommen auf die Baube-

willigungen bestünde. Ausserdem seien die Beschwerdeführer nicht als gutgläubig zu qualifizieren, sei doch, gemäss telefonischer Auskunft vom 5. September 2018 des ehemaligen Baufachchefs gegenüber dem ARE GR, in den ersten Plänen der fragliche Raum von der Bauherrschaft noch als "Abstellraum" bezeichnet worden. In ihrer Duplik vom 6. Mai 2019 stellte die Beschwerdegegnerin schliesslich in Abrede, dass der damalige Baufachchef die Benennung des fraglichen Raumes als "Küche/Wohnen" angeregt habe.

3.1.3. Zur Begründung ihres Antrages auf Abweisung der Beschwerde argumentierte das ARE GR in vergleichbarer Weise wie die Beschwerdegegnerin. Auch das ARE GR erachtet die Bezeichnung des nordwestlich gelegenen, in den Baueingabeplänen als "Küche/Wohnen" deklarierten Raumes als irreführend, weil aufgrund der historischen, dokumentierten Bautypologie in diesem Gebiet sowie auch feuerpolizeilichen Gründen in diesem Raum keine Feuerstelle untergebracht sein konnte und auch entsprechende Indizien wie Kaminöffnungen oder Russspuren fehlten. Vielmehr spreche die Ausgestaltung und Möblierung dieses Raumes für ein als vorbestehende BNF zu qualifizierenden Abstellraum zur Aufbewahrung des Milchgeschirrs. Die Fotografie des fraglichen Raumes sei nicht entsprechend ihrem wahren Informationsgehalt wahrgenommen worden, wodurch ein eindeutiger Widerspruch zwischen der (bei richtiger Betrachtung) durch die Akten aufgezeigten Realität und der Wahrnehmung durch die Entscheidbehörde entstanden sei. Ausserdem sieht das ARE GR auch den Revisionsgrund

- 15 - von Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG als erfüllt an. Als neu entdeckte, erhebliche Tatsache erachtete das ARE GR den Umstand, dass der damalige Baufachchef gegenüber dem ARE GR am 5. September 2018 mitgeteilt habe, dass der fragliche Raum in den ursprünglichen Baueingabeplänen seitens der Bauherrschaft als "Abstellraum" bezeichnet worden sei. Diese ursprünglichen Pläne seien dem ARE GR im Zeitpunkt der (BAB-)Bewilligungen vom 31. Oktober 2014, 4. Juni 2016 und 8. Juni 2017 nicht vorgelegen, sondern das ARE GR habe erst aufgrund des Telefonates mit dem früheren Baufachchef im September 2018 davon erfahren. Für das ARE GR hätte bei einer Bezeichnung des fraglichen Raumes im Bestandesplan als "Abstellraum" kein Zweifel betreffend dessen Qualifikation als BNF bestanden und es wäre kein (in Wirklichkeit neuer) Wohnraum bewilligt worden. Schliesslich verneinte das ARE GR auch eine Vertrauensschutzkonstellation.

3.2. Demgegenüber erachten die Beschwerdeführer ein Zurückkommen auf die kommunalen Baubewilligungen als unzulässig, weil vorliegend die jeweiligen Voraussetzungen der gesetzlich geregelten Rückkommenstitel nicht erfüllt seien. Ohnehin sei auf das Zurückkommen auf die kommunalen Baubewilligungen infolge einer Vertrauensschutzkonstellation zu verzichten. Einig sind sich die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin darin, dass die (formell) rechtskräftigen Baubewilligungen nicht als nichtig zu betrachten und auch die Voraussetzungen für einen Widerruf nach Art. 25 VRG nicht erfüllt seien. Denn ein Widerruf nach Art. 25 VRG sei nur auf ursprünglich fehlerfreie Verfügungen anwendbar und die Beschwerdegegnerin gehe gerade nicht von einer ursprünglich fehlerfreien Verfügung aus, weil sie sich auf den Standpunkt stelle, dass die (kommunalen) Baubewilligungen zu Unrecht erteilt worden seien. Zum Revisionsgrund nach Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG führen die Beschwerdeführer aus, dass der beschwerdegegnerischen Argumentation hinsichtlich einer grosszügigen Auslegung dieser Bestimmung durch das Verwaltungsgericht das Urteil des Bundes-

- 16 - gerichts 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 entgegenzuhalten sei, welches das besagte verwaltungsgerichtliche Urteil aufgehoben habe, weil das Verwaltungsgericht sich

grundlos über den klaren Wortlaut der Vorschrift hinweggesetzt habe. Art. 67 VRG erlaube keine (revisionsweise) Rechtskontrolle und es sei klar zwischen einer Falschwürdigung und einer Nichtwürdigung von aktenkundigen Tatsachen zu unterscheiden. Vorliegend seien weder Tatsachen oder bestimmte Aktenstellen übersehen noch als falscher Wortlaut wahrgenommen worden. Die Frage, wie der streitgegenständliche Raum neben der Küche damals benutzt worden sei, ob nun als Küchen-/Wohnraum oder Milch-/Käsekeller, stelle eine Würdigung aufgrund der aktenkundigen Tatsachen dar. Die Beschwerdeführer stellten zudem in Abrede, dass der – von der Baubehörde richtig oder falsch gewürdigte – Grundrissplan Erdgeschoss 1:100 inkl. Fotos vom 8. Oktober 2014 (siehe Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 7.1.4), welcher als Grundlage für die BAB-Bewilligung vom 31. Oktober 2014 und der kommunalen Baubewilligung vom 3. Dezember 2014 gedient haben soll, irreführend gewesen sei. Dass gemäss der Beschwerdegegnerin und dem ARE GR bei genauer Betrachtung hätte auffallen müssen, dass der mit "Küche/Wohnen" benannte Raum keine Kochgelegenheit aufweise, stelle kein Übersehen einer erheblichen Tatsache dar, sondern stelle (allenfalls) eine unzutreffende Interpretation des Grundrisses bzw. der Fotos dar. Ausserdem sei in einem solchen, an die "Küche" mit Kochmöglichkeit angrenzenden Küchen-/Wohnraum das Vorhandensein einer (zweiten) Kochmöglichkeit gar nicht zwingend, um den fraglichen Raum als (erweiterten) Küchen-/Wohnraum zu qualifizieren. Schliesslich werde die beschwerdegegnerische Theorie der Versehrung im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG auch vom damaligen Baufachchef vollständig widerlegt, habe dieser doch ausdrücklich bestätigt, dass ihm und der Baubehörde der – sich auch heute präsentierende – Sachverhalt im Zeitpunkt der Entscheidungsfindung vollumfänglich bewusst gewesen sein. In diesem Zusammenhang wurden auszugsweise dessen Ausführungen in der E-Mail vom 5. September 2018 an den zuständigen Kreis-

- 17 - planer des ARE GR wiedergegeben (siehe Bf-act. 6). Demnach hatte sich der Baufachchef, anlässlich der Begehung vom 13. Juni 2014 der streitgegenständlichen Maiensässbaute, gegenüber B._____ dahingehend geäussert, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass der Raum neben der Küche (bereits früher) zu Wohnzwecken genutzt worden sei. Der Raum sei vollständig oberirdisch, die Wände in Holz gehalten und am Boden habe es so ausgesehen, als ob dort ursprünglich eine Holzbalkendecke vorhanden gewesen sei. Gerätschaften oder Installationen, welche auf eine andere Nutzung hingewiesen hätten, seien keine vorhanden gewesen. Diese Einschätzung habe der Baufachchef der Baukommission bei der Behandlung des Baugesuches mitgeteilt und auch auf eine gewisse Unsicherheit (betreffend die Qualifikation als vorbestehende BGF) hingewiesen. Die Baukommission und schliesslich auch die Baubehörde sei aber schliesslich der Ansicht gewesen, dass der in dieser Situation vorhandene Handlungsspielraum zu nutzen sei und das Baugesuch in der vorgelegten Form bewilligt werden könne.

3.3. Es ist in Übereinstimmung mit den Beschwerdeführern sowie der Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall weder die BAB-Bewilligungen vom 31. Oktober 2014, 4. Juli 2016 und 8. Juni 2017 noch die kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 an schweren und offensichtlichen bzw. zumindest leicht erkennbaren formellen Mängeln, wie namentlich einem Zuständigkeitsfehler oder (schwerwiegender) Verfahrens- und Formfehler, leiden, welche deren Nichtigkeit zur Folge hätten. Ob sie überhaupt an einem (ausserordentlich) schwerwiegenden inhaltlichen bzw. materiellen Fehler leiden können, der auch noch offensichtlich bzw. leicht erkennbar sein müsste,

hängt massgeblich von der nicht immer leicht zu beantwortenden Frage des Nachweises einer vorbestehenden Wohnnutzung ab bzw. im vorliegenden Fall, ob es sich bei dem in den Baueingabeplänen als "Küchen/Wohnen" benannten Raum um keine vorbestehende BGF handelt

- 18 - und dies auch (nachgewiesenermassen) offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist. Denn nur im Falle der Qualifikation dieses Raumes als vorbestehende BNF könnte davon ausgegangen werden, dass betreffend diesen Streitpunkt eine Art. 38 Abs. 2 und Art. 89 Abs. 1 KRG widersprechende Erweiterung der vorbestehenden BGF einer dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienenden Baute in der Gefahrenzone 1 und dementsprechend eine Nutzungsintensivierung bewilligt worden wäre und es sich somit um ursprünglich materiell rechtswidrige Bewilligungen handeln würde. Es kommt hinzu, dass gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG selbst in der Gefahrenzone 1, also in einem Gebiet mit hoher (Art. 38 Abs. 1 KRG in der bis am 31. März 2019 gültigen Fassung) bzw. erheblicher Gefährdung durch Naturgefahrenprozesse (Art. 38 Abs. 1 KRG in der ab dem 1. April 2019 geltenden Fassung), für die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienenden Bauten und Anlagen eine (einfache) Besitzstandsgarantie besteht, wonach immerhin die Erneuerung und somit – vorbehaltlich einer unmittelbaren Gefährdung (vgl. dazu Art. 79 Abs. 4 KRG und Urteil des Bundesgerichts 1C_567/2014 vom 14. Juli 2015 E.4) – ein Fortbestand solcher Nutzungen zulässig ist. Demnach hat sich der kantonale Gesetzgeber selbst in einer Gefahrenzone 1 nicht dazu entschieden, dass der Aufenthalt in Bauten und Anlagen von Menschen und Tieren in einem solchen Gebiet grundsätzlich zu vermeiden und aufzugeben ist (siehe dazu VGU R 16 62 vom 2. Februar 2017 E.3c; Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004 zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG-Revision], Heft Nr. 3/2004-2005, S. 315 f.). In Anbetracht der hohen Hürden für die Annahme einer Nichtigkeit infolge eines inhaltlichen bzw. materiellen Fehlers einer Verfügung (vgl. dazu BGE 136 II 415 E.3.2, 132 II 21 E.3.1 ff.; WIEDERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 2616 ff.), kann vorliegend, trotz der auf dem Spiel stehenden Schutzinteressen vor einem Naturgefahrprozess, die rechtsprechungsgemäss geforderte ausserordentliche Schwere des Man-

- 19 - gels und Offensichtlichkeit bzw. leichte Erkennbarkeit nicht angenommen werden.

3.4. Vorliegend steht die ursprüngliche Fehlerhaftigkeit bzw. Rechtswidrigkeit der kommunalen Baubewilligungen zur Diskussion. Der Widerruf gemäss Art. 25 VRG ist aber rechtsprechungsgemäss nur auf ursprünglich fehlerfreie bzw. erst nachträglich fehlerhaft oder rechtswidrig gewordene (Dauer-)Verfügung anzuwenden, weil sich die Sach- und Rechtslage gegenüber der ursprünglichen Entscheidungsgrundlage geändert hat (siehe Urteile des Bundesgerichts 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E.2.2, 2C_115/2011 vom 22. November 2011 E.3.1 f., 1C_217/2010 vom 3. Februar 2011 E.3.2 ff.; VGU A 16 36, 16 42 vom 15. Dezember 2016 E.9b [in PVG 2017 Nr. 33 nicht publizierte Erwägung] m.H.a. PVG 2010 Nr. 24 E.4; Botschaft der Regierung des Kantons Graubünden an den Grossen Rat vom 30. Mai 2006 zur Optimierung der kantonalen Gerichtsorganisation [Justizreform], Heft Nr. 6/2006-2007, S. 545). Der Widerruf kann erfolgen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen dem Widerruf entgegenstehen (Art. 25 Abs. 1 lit. b VRG). Dabei sind auch spezialgesetzliche Widerrufsregelungen und die Revision nach Art. 67 VRG vorbehalten. Die Wiedererwägung gemäss Art. 24 VRG und die Revision gemäss Art. 67 VRG hingegen haben ursprünglich fehlerhafte Entscheide zum Gegenstand.

3.5. Das ARE GR erachtet die Voraussetzungen von Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG für eine Revision als erfüllt. Denn dem ARE GR sei erst anlässlich des Te- lefongespräches mit dem früheren Baufachchef D._____ bekannt gewor- den, dass der fragliche, in den Baueingabeplänen mit "Kochen/Wohnen" deklarierte, Raum in den ursprünglichen Planunterlagen als "Abstellraum" bezeichnet worden sei. Dafür wird die Zeugenbefragung von D._____ so- wie die Edition der entsprechenden Ursprungspläne bei der Beschwerdegegnerin verlangt. Inwiefern aus diesen Ausführungen der Rückkommens-

- 20 - titel nach Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG betreffend eine nachträgliche Kenntnis- nahme von erheblichen Tatsachen oder Beweismitteln seitens Beschwer- degegnerin ausgewiesen und somit deren Zurückkommen auf die erteilten kommunalen Baubewilligungen in Anwendung von Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG zulässig sein soll, erschliesst sich dem streitberufenen Gericht nicht. Ge- genstand des vorliegenden Verfahrens bildet das Zurückkommen der Be- schwerdegegnerin auf die von ihr erteilten kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 sowie die Feststellung einer ursprünglich materiellen Rechtswidrigkeit infolge der (Um-)Nutzung eines auf den Baueingabeplänen als "Küche/Wohnen" be- nannten Raumes bzw. der zu Unrecht anerkannten vorbestehenden BGF für diesen Raum. Warum die Beschwerdegegnerin bzw. deren Baukom- mission und die Baubehörde, von dem offensichtlich bei ihrem Baufachchef vorhandenen Wissen sowie von den angeblich in den Baugesuchsakten vorhandenen Ursprungsplänen mit einer Bezeichnung des fraglichen Rau- mes als "Abstellraum" erst nachträglich erfahren haben soll, wird seitens der Beschwerdegegnerin oder dem ARE GR nicht weiter thematisiert. In der Duplik vom 6. Mai 2019 bestritt die Beschwerdegegnerin lediglich, dass der Baufachchef anlässlich der Begehung im Juni 2014 gegenüber B._____ die Benennung des fraglichen Raumes in den (aktenkundigen) Eingabeplänen mit "Küche/Wohnen" infolge seiner damals gemachten Feststellungen angeregt habe. Dies obwohl der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 13. März 2019 der Eingang der Vernehmlassung des ARE GR angezeigt worden war. Namentlich reichte sie den gemäss ARE GR existierenden Ursprungsplan mit einer Benennung des fraglichen Raumes als "Abstellraum" nicht zu den Akten, obwohl dies zur Stützung ihrer Argu- mentation sowie derjenigen des ARE GR angezeigt gewesen wäre und schon in der angefochtenen Verfügung die ursprüngliche Bezeichnung des fraglichen Raumes als "Abstellraum" in den Erwägungen erwähnt worden war (siehe Bf-act. 4 S. 4 und 6). Es fragt sich deshalb, weshalb bei der Exis- tenz und Verfügbarkeit eines solchen Ursprungsplanes dieser durch die

- 21 - Beschwerdegegnerin nicht bereits zu Beginn des vorliegenden Verfahrens zur Stützung ihrer Position, wonach die Beschwerdeführer den fraglichen Raum in den (bewilligten) Baueingabeplänen irreführend benannt haben sollen, beim Verwaltungsgericht eingereicht wurde. Genau betrachtet macht das ARE GR mit der eingangs erwähnten Begründung das Vorlie- gen eines Revisionsgrundes im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG betref- fend die am 31. Oktober 2014, 4. Juli 2016 und 8. Juni 2017 erlassenen BAB-Bewilligungen und nicht der kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 geltend, weil es erst nachträglich im September 2018 Kenntnis von der zuerst abweichen- den Benennung des fraglichen Raumes durch die Bauherrschaft in den Ur- sprungsplänen erhalten habe. Die seitens des ARE GR vorgebrachte, erst nachträgliche Kenntnisnahme einer Unsicherheit über die Qualifikation des fraglichen Raumes setzte etwa voraus, dass die Beschwerdegegnerin bzw. die damalige

Baubehörde insbesondere in ihrem Antrag auf Bewilligung vom 30. September 2014 betreffend das BAB-Gesuches vom 29. August 2014 (siehe Bf-act. 7.1.3) gewisse, bei ihr anscheinend vorhandene Informationen nicht der für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständigen kantonalen Fachstelle nach Art. 87 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 1 Abs. 2 und Art. 49 KRVO sowie Art. 25 Abs. 2 Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) offengelegt hätte. Denn nach Art. 87 Abs. 3 KRG und Art. 47 Abs. 1 KRVO leitet die kommunale Baubehörde das (vollständige) BAB-Gesuch nach Abschluss des Auflageverfahren nur dann an die Fachstelle weiter, sofern sie die Voraussetzungen für eine Bewilligung als erfüllt erachtet. Dabei hat die kommunale Baubehörde einen begründeten Antrag zu stellen. In diesem Zusammenhang kann auch noch auf eine aus den vorliegenden Akten ersichtliche Diskrepanz betreffend die Baugesuchskarten des ersten Bau- und BAB-Bewilligungsverfahrens hingewiesen werden. Der Grundrissplan Unterschoss/Untergeschoss Bestehend 1:100 und der Grundrissplan Erdgeschoss/Erdgeschoss Bestehend, beide datiert auf den

E. 28

August 2014, sind von der Grundeigentümer-, der Bauherrschaft sowie

- 22 - dem Architekten unterzeichnet und mit dem Stempel des ARE GR versehen (siehe Bf-act. 7.1.7 und 7.1.8). Dies gilt auch für den Situationsplan 1:500 vom 9. November 2012 (siehe Bf-act. 7.1.6). Ebenfalls unterzeichnet sind die Fotografien der Fassaden aus den vier Himmelsrichtungen, jeweils vom 28. August 2018 (siehe Bf-act. 7.1.5 und 7.1.9). Diese Daten stimmen auch mit den auf der BAB-Bewilligung vom 31. Oktober 2014 aufgeführten, massgebenden Unterlagen überein (siehe Bf-act. 7.1.2). Diskrepanzen ergeben sich einzig betreffend den Grundrissplan Erdgeschoss Bestehend 1:100 inkl. Fotos vom 8. Oktober 2014 (siehe Bf-act. 7.1.4). Dieser ist weder von der Grundeigentümer- noch der Bauherrschaft oder dem Architekten visitiert. Zudem trägt er auch keinen Stempel des ARE GR, sondern nur denjenigen der Beschwerdegegnerin. Ausserdem datiert der in den Akten liegende Plan auf den 8. Oktober 2014, während in der BAB-Bewilligung der 6. Oktober 2014 als Datierung dieses Plans festgehalten wird. Die Revision der – gemäss Art. 87 Abs. 1 KRG und Art. 25 Abs. 2 RPG für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone unabdingbaren BAB-Bewilligungen – vom 31. Oktober 2014, 4. Juli 2016 und 8. Juni 2017 steht aber im vorliegenden Verfahren nicht zu Diskussion, da das ARE GR, als damals verfügbare Behörde, darüber noch gar nicht nachweislich befunden hat und in der vorliegend angefochtenen Verfügung vom 26. November 2018 nur über das Zurückkommen auf die kommunalen Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 entschieden wurde (siehe Akten der Beschwerdeführer [Bf-act.] 4). Insofern kann aber die angefochtene Verfügung nicht mit der seitens des ARE GR vertretenen Argumentationslinie geschützt werden. In antizipierter Beweiswürdigung ist auf die beantragten Beweiserhebungen zu verzichten. 3.6. Die Beschwerdegegnerin betrachtet die Revisionsvoraussetzungen von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG namentlich als erfüllt, weil anlässlich der Erteilung der kommunalen Baubewilligungen die Baubehörde versehentlich übersehen haben will, dass bei der Raumbenennung zweimal der Begriff der

- 23 - Küche verwendet worden sei und dies aufgrund der regionalen Bautypologie Grund für Zweifel an der Deklaration "Küche/Wohnen" des an die "Küche" angrenzenden Raumes hätte wecken müssen, zumal es notorisch sei, dass in dieser Region an die Küche jeweils ein Milchkeller anschloss (siehe zur entsprechenden, regionalen Bautypologie: Bf-act. 14.1.14). In den (jeweiligen) Grundrissplänen (Erdgeschoss 1:100) sei der fragliche, rund 15 m²

grosse Raum als "Küche/Wohnen" benannt worden war. Direkt daneben sei aber ein etwa gleich grosser Raum bereits als "Küche" deklariert worden. Aufgrund dieser irreführenden Planbezeichnungen sei der als "Küche/Wohnen" deklarierte Raum aus Versehen und zu Unrecht als vorbestandene BGF anstatt als BNF betrachtet und die nachgesuchte Sanierung desselben zu Wohnzwecken bewilligt worden. Dabei handle es sich nicht um eine Falschwürdigung einer aktenkundigen Tatsache, sondern um die Nichtwürdigung einer aktenkundigen Tatsache. Bei genauer Betrachtung hätte zudem auffallen müssen, dass nur der mit "Küche" benannte Raum eine Kochnische aufweise. Bei ausreichender Berücksichtigung der in den Baugesuchsunterlagen ersichtlichen Fotografien des als "Küche/Wohnen" benannten Raumes, wäre zudem erkennbar gewesen, dass dieser Raum, wie auch in der ursprünglichen Baueingabe aufgeführt, zu Lagerzwecken als Milch-/Käsekeller benutzt worden sei, so wie es in den Maiensässen in F._____ durchwegs übliche gewesen sei. Denn der Raum sei nur mit einer einwandigen, belüfteten Aussenschalung aus Fichtenbrettern und mit einem Erdreichboden versehen gewesen. Objektiv betrachtet hätte somit eine (vorbestandene) Wohnnutzung (im fraglichen, nordwestlichen Raum) ausgeschlossen werden können. Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG setzt nach dessen Wortlaut voraus, dass die "Behörde aktenkundige erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt hat". Die Beschwerdeführerin bringt zwar zu Recht vor, dass das Verwaltungsgericht in VGU A 16 36, 16 42 vom 15. Dezember 2016 aufgrund einer systematischen und teleologischen Auslegung von Art. 67 Abs. 1 VRG zum Schluss gekommen war, dass die dort genannten Revisionsgründe eher grosszügig

- 24 - auszulegen seien (siehe VGU A 16 36, 16 42 vom 15. Dezember 2016 E.10h [publiziert in PVG 2017 Nr. 33]). Der im erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichtes vorgenommenen Auslegung von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG trat aber im Urteil 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 das Bundesgericht mit dem Argument entgegen, dass die Abweichung vom Wortlaut, wonach es sich um eine versehentliche Nichtwürdigung von aktenkundigen Tatsachen handeln müsse, willkürlich sei und gegen die einhellig anerkannte Systematik von Revisionsgründen (unverschuldet nicht vorgebrachte unechte Noven [Art. 67 Abs. 1 lit. a VRG] bzw. die Versehensrüge [Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG]) verstosse. Dies zielt nur darauf ab, der Gemeinde den Widerruf bzw. die Wiedererwägung der Gebührenverfügung zu ermöglichen, die nach einer zutreffenden Gewichtung der auf dem Spiel stehenden Interessen (Rechtssicherheit, Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts) zudem praxisgemäss unabänderlich wären, wie dies namentlich für bereits bezahlte Gebührenverfügungen gelte (siehe Urteil des Bundesgerichts 2C_339/2017 vom 24. Mai 2018 E.2.1 ff. und 3.2). Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hängt die Möglichkeit eines Rückkommens bzw. eines Widerrufs auf eine Verfügung neben einem anerkannten oder gesetzlichen Rückkommenstitel auch von der konkreten Interessenabwägung zwischen der Rechtssicherheit sowie dem Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts ab. Das Interesse an der Rechtssicherheit überwiegt in der Regel, wenn die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich einander gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Zu einem solchen umfassenden Interessenabwägungsverfahren gehört auch das Baubewilligungsverfahren, wobei eine Vertrauensgrundlage namentlich bei besonderes eingehende ermittelten Tat- und Rechtsfragen angenommen werden kann (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_8/2019 vom 20. Mai 2019 E.4.2 und 6.2 und 1C_740/2013 vom 6. Mai 2015 E.7.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1251; WIE-

- 25 - DERKEHR/RICHLI, a.a.O., Rz. 2750). Auch wenn dem Gebot der Rechtssicherheit selbst in solchen Konstellationen nicht in jedem Fall der Vorzug zu gegeben ist (siehe BGE 144 III 285 E.3.5, 137 I 69 E.2.3, 127 II 306 E.7a, Urteile des Bundesgerichts 1C_8/2019 vom 20. Mai 2019 E.4.2 und 1C_740/2013 vom 6. Mai 2015 E.5.2), erscheint im vorliegenden Fall eine (erneute) weite Subsumtion unter Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG angesichts des erwähnten Urteils des Bundesgerichts als heikel. In diesem Zusammenhang muss festgestellt werden, dass die Qualifikation des nordwestlichen Raumes, in den vorliegenden Baueingabeplänen mit "Kochen/Wohnen" beschriftet, gerade Gegenstand besonderer Abklärungen in tatsächlicher (und rechtlicher) Hinsicht war, weil der damalige Baufachchef anlässlich der Begehung vom 13. Juni 2014 nach eigener Darstellung diesen Raum spezifisch hinsichtlich einer vorbestandene Wohnnutzung bzw. entsprechender BGF überprüft und gewürdigt hat (siehe Bf-act. 6). Die Unsicherheit bezüglich des Nachweises der vorbestandene BGF ist gemäss dem damaligen Baufachchef dann sowohl der Baukommission als auch der zuständigen Baubehörde, welche gemäss Art. 87 Abs. 3 und Art. 47 Art. 1 KRVO das BAB-Gesuch mit begründetem Antrag dem ARE GR zu unterbreiten hat, offengelegt worden. In Kenntnis dieser Unsicherheit habe die Baukommission trotzdem die Ansicht vertreten, dass der vorhandene Spielraum zu nutzen sei und das vorgelegte Baugesuch der Baubehörde zur Bewilligung empfohlen. Diese Haltung sei von Gemeindevorstand als Baubehörde ebenfalls unterstützt worden und die (ursprüngliche) Baubewilligung erteilt worden. Im Ergebnis muss also festgehalten werden, dass die Beschwerdegegnerin bzw. deren damalige Baubehörde im Jahre 2014 die Meinung vertreten hat, dass ihr bei der Qualifikation des fraglichen, in den Baueingabeplänen als "Küche/Wohnen" benannten, nordwestlichen Raumes dergestalt ein Ermessensspielraum zukomme, dass trotz der im Grundrissplan Erdgeschoss 1:100 vom 8. Oktober 2014 ersichtlichen Fotografie (siehe Bf-act. 7.1.4) die dortige Fläche als vorbestandene BGF bzw. vorbestandene Wohnfläche habe qualifiziert werden können. Objektiv

- 26 - betrachtet erscheint dies angesichts der vom damaligen Baufachchef erwähnten Umstände und der vorliegend aktenkundigen Fotografie des Raumes sowie der im Jahr 2014 bereits publizierten bautypologischen Literatur betreffend die Maiensässe in dieser Region als sehr fraglich. Dies zumal die Bautypologie in dieser Region anscheinend von jeweils eigenständigen Stallscheunen und Hütten geprägt war und Stallscheunen mit traufseitig angebauten Hütten oder Einhöfe mit Wohn- und Wirtschaftsteil unter einem Dach selten vorkommen (siehe Bf-act. 14.1.14). Zudem wurde in den Baueingabeplänen in der südöstlichen Gebäudeecke, neben der südwestlichen "Küche" mit erkennbarer Feuerstelle, auch noch in der südöstlichen Gebäudeecke (im Bereich des Heulagers) ein "Zimmer" mit ebenfalls vorbestehender Wohnnutzung in der Fläche von ca. 12 m² deklariert (siehe Bf-act. 7.1.4, 7.1.6, 7.1.8, 8.1.7, 8.1.10, 9.1.5, 9.1.6). Ausserdem hätte die Bauherrschaft die Beweislast dafür getragen, dass im fraglichen Raum tatsächlich eine vorbestehende Wohnnutzung bzw. vorbestehende BGF vorhanden war, welche jetzt lediglich saniert werden soll und zu keiner – mit Art. 38 Abs. 2 KRG unvereinbaren – BGF-Erweiterung (nach innen) führt (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_535/2012 vom 4. September 2013 E.4.1.2; VGU R 07 36 vom 5. Juli 2007 E.3d). Angesichts der Lage in der Gefahrenzone 1, hätte, in Anbetracht der tangierten öffentlichen Interessen (Achtung des raumplanungsrechtlichen Trennungsgrundsatzes sowie Schutzinteressen vor einem Naturgefahrprozess), tendenziell ein eher strenger Massstab an den Nachweis einer vorbestehenden Wohnnutzung bzw. BGF angelegt werden müssen. Die

Beschwerdegegnerin hat vorliegend aber nicht zugestanden, dass der in den verschiedenen Baueingabeplänen als "Küche/Wohnen" benannte, nordwestliche Raum im Erdgeschoss nie Wohnzwecken gedient hat und somit dort nachgewiesenermassen nicht von vorbestehender BGF ausgegangen werden darf, welche die ursprüngliche Rechtswidrigkeit der kommunalen Baubewilligungen infolge Verstosses gegen Art. 38 Abs. 2 KRG zur Folge hätte. Angesichts der Schilderung des damaligen Baufachchefs, wonach sowohl die Baukommis-

- 27 - sion als auch die Baubehörde bei ihrem Entscheid über die Bewilligung des Baugesuches aus dem Jahre 2014 sich der Unsicherheit über die Qualifikation als vorbestehender Wohnraum bzw. vorbestehende BGF durchaus bewusst gewesen seien, überzeugen die Einwände der Beschwerdegegnerin, wonach insbesondere die doppelte Beschriftung einer "Küche" in den Baueingabeplänen irrtümlicherweise ungewürdigt geblieben sind, nicht. Denn wenn damals die Baubehörde, in voller Ausschöpfung eines ihrerseits erkannten Ermessensspielraumes, betreffend die Qualifikation des fraglichen, nordwestlichen Raumes als BGF in Kenntnis der Fotografien in den Baugesuchsunterlagen und der Beurteilung des damaligen Baufachchefs ihren Entscheid für eine (auch) dort vorbestehende BGF fällte, liegt in einer Gesamtwürdigung keine versehentlich unberücksichtigt gebliebenen, aktenkundigen Tatsache nahe, welche die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG zur Revision ihrer Baubewilligungen vom 3. Dezember 2014, 4. August 2016 und vom 13. Juni 2017 berechtigt. Unter diesen Umständen kann seitens der Beschwerdegegnerin auch keine nachgewiesene, materielle Rechtswidrigkeit der kommunalen Baubewilligung betreffend den fraglichen Raum infolge einer in unzulässiger Weise bewilligten Erweiterung der BGF festgestellt werden, so wie sie dies in der angefochtenen Verfügung vom 26. November 2018 in der Dispositivziffer 1 getan hat. Mangels gesetzlichem Revisionsgrund gemäss Art. 67 Abs. 1 VRG besteht demnach für die Beschwerdegegnerin betreffend die Qualifikation des fraglichen Raumes als vorbestehende BGF keine Möglichkeit, auf die drei erteilten Baubewilligungen zurückzukommen. Betreffend den fraglichen, nordwestlichen Raum im EG in der Fläche von ca. 15 m² könnte allenfalls von einer fehlerhaften Rechtsanwendung infolge einer mangelhaften Würdigung der aktenkundigen Tatsachen durch die Baubehörde, nicht aber von einem sich auf bereits beim Entscheid bestehende Tatsachen beziehenden Revisionsgrund im Sinne von Art. 67 Abs. 1 lit. d VRG ausgegangen werden.

- 28 - 3.7. Allerdings ist aufgrund der vorliegenden Akten nicht auszuschliessen, dass es im Zusammenhang mit der im Rahmen der ersten Projektänderung Jahre 2016 bewilligten Anhebung bzw. Einbau eines Bodens im (als Küchen-/Wohnteil deklarierten) westlichen Bereiches des Erdgeschosses und der damit im Zusammenhang stehenden Wärmedämmungsmassnahmen, des Einbaus einer (neuen) Küche mit Wasseranschluss, der Deckenanhebung im südöstlich gelegenen "Zimmer" (siehe Bf-act. 8.1.3, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.10 und 8.1.11) oder der mit der zweiten Projektänderung im Jahre 2017 bewilligten Erhöhung der Zwischendecke bzw. dem (erhöhten) Einbau eines Galeriebodens im fraglichen, nordwestlichen Raum, dem Einbau eines Cheminées mit Kamin im westlichen Wohnteil, dem Abbruch der Koch-/Feuerstelle in der südwestlichen Gebäudeecke und der Verlegung der Küchenarmatur und des Kochherdes sowie dem Einbau von Fenstern im nordwestlichen Bereich des Wohnteils zum Heulager hin (siehe Bf-act. 9.1.3, 9.1.4, 9.1.6, 9.1.9 und 9.1.10) doch zu einer gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG unzulässigen Erweiterung der vorbestehenden BGF bzw. einer anderweitig unzulässigen (Volumen-)Erweiterung von

Nutzflächen in der Gefahrenzone 1 gekommen ist, weil entsprechende Vorkehrungen der Beschwerdeführer in den Planunterlagen irrtümlicherweise unberücksichtigt geblieben waren. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Bodenhebung bzw. den Bodeneinbau im westlichen Gebäudeteil sowie die Erhöhungen der Zwischendecken bzw. dem Einbau eines (erhöhten) Galeriebodens in den Wohnteilen zu richten. Dies auch unter Berücksichtigung der Definitionen der BGF und BNF und deren Anrechenbarkeit gemäss Anleitung zur Berechnung der Geschossflächen bei Bauten ausserhalb der Bauzonen vom Oktober 2014 des ARE GR (abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/Anleitung%20BGF-Berechnung%20d.pdf>, zuletzt besucht am: 19. Oktober 2020). Aufgrund der vorliegenden Planunterlagen sowie mangels entsprechender Detailaufnahmen des Inneren der Maiensässbaute, kann vorliegend nicht abschliessend darüber befunden werden. Es kommt hinzu, dass

- 29 - die Beschwerdegegnerin entsprechendes noch gar nicht nachweislich vertieft geprüft hat. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 56 Abs. 1 VRG unter dem Vorbehalt von abweichenden gesetzlichen Bestimmungen an die Anträge der Parteien gebunden. Es kann also den Beschwerdeführern nicht mehr zusprechen oder anderes zusprechen als diese verlangt haben und nicht weniger, als die Beschwerdegegnerin anerkannt hätte. Die Entscheidbefugnis im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren liegt somit zwischen dem angefochtenen Entscheid bzw. einer allfälligen, im Sinne der Beschwerdeführer darüberhinausgehenden Anerkennung sowie dem Antrag der beschwerdeführenden Partei(en). Nicht unter diese Thematik fällt aber die Konstellation, wo das Gericht bei Rechtswendung von Amtes wegen den eingeklagten Anspruch ganz oder teilweise abweichend von den Begründungen der Parteien würdigt und es sich dabei (noch) im Rahmen der Rechtsbegehren bewegt (vgl. BGE 120 II 172 E.3a, Urteile des Bundesgerichts 2C_124/2013 vom 25. November 2013 E.2.2.4, 9C_873/2012 vom 25. Februar 2012 E.3.3 und 2C_1016/2011 vom 3. Mai 2012 E.5.1; DONATSCH, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 63 Rz. 21 ff.). Zudem ist vorliegend zu berücksichtigen, dass Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG vorschreibt, dass das kantonale Recht die volle Überprüfung durch wenigstens eine Rechtsmittelbehörde für Verfügungen vorzuschreiben hat, welche sich auf das RPG und seine Ausführungsbestimmungen stützen. Die Kontrolle der (kommunalen) Ermessensausübung hat dabei insbesondere die vom Kanton zu sichernden Interessen angemessen zu berücksichtigen (vgl. VGU R 17 63 vom 14. November 2017 E.4a, R 16 68 vom 8. Juni 2017 E.2a und R 15 26 vom 25. August 2015 E.3b; AEMISEGGER/HAAG, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 33 Rz. 51 und 88). Wenn das Verwaltungsgericht einen Entscheid aufhebt, kann es in der Sache selbst entscheiden oder die Sache zu neuem Entscheid zurückweisen (Art. 56 Abs. 3 VRG).

- 30 - Insofern spricht vorliegend nichts gegen die Zulässigkeit der Rückweisung an die Beschwerdegegnerin im Sinne der Erwägungen. 4. Somit ist die angefochtene Verfügung vom 26. November 2018, mitgeteilt am 7. Dezember 2018, aufzuheben und die Angelegenheit zu weiteren Abklärungen und Prüfung im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen. Sollten sich daraus gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG unzulässige Erweiterungen bzw. über eine zulässige Erneuerung hinausgehende (bauliche) Vorkehrungen bewahrheiten, welche auf einer irrtümlichen Nichtwürdigung einer

aktenkundigen Tatsache oder einem anderen Revisionsgrund gemäss Art. 67 VRG beruhen und nicht die grundsätzliche Qualifikation des nordwestlichen (in den Baueingabeplänen als Küche/Wohnen bezeichneten) Raumes hinsichtlich einer darin vorbestandenen Wohnnutzung resp. BGF betreffen, hat die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der ihrerseits erteilten Baubewilligungen wiederum die entsprechenden Vorkehrungen im Hinblick auf ein Wiederherstellungsverfahren im Sinne von 94 KRG zu treffen, wobei seitens der zuständigen Behörde auch noch über den Umgang mit den für die vorliegenden Bauvorhaben ebenfalls erforderlichen BAB-Bewilligungen zu befinden wäre. 5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Denn die Rückweisung an die Vorinstanz mit noch offenem Ausgang gilt in der Regel als vollständiges Obsiegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_809/2015 vom 16. Februar 2016 E.6.1 m.H.a. 1C_597/2014 vom 1. Juli 2015 E.6.1 und 1C_621/2014 vom 31. März 2015 E.5.1; VGU R 19 59 vom 20. August 2019 E.2). Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf Fr. 3'000.-- festzusetzen.

- 31 - 6. Die unterliegende Beschwerdegegnerin hat den obsiegenden Beschwerdeführern zudem die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer reichte am 8. Mai 2019 eine Honorarnote im Betrag von Fr. 4'867.10 (16.25 Stunden x Fr. 270.-- zzgl. 3 % Pauschalspesen und

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