

GR_GERICHTE R 2020 36 vom 29. März 2022

GR Gerichte, 2022-03-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_36

FR: GR_GERICHTE R 2020 36 du 29 mars 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 36 del 29 marzo 2022

Regeste

Wiederherstellungs- und Bussverfügung | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Am 20. Dezember 2012 erteilte die Gemeinde C._____ (ehemals Ge- meinde D._____) E._____ die Bewilligung zum Umbau des in der Dorfzone liegenden Stalles F._____ auf Parzelle G._____ in der Gemeinde D._____ (heute C._____). In dieser Bewilligung wies die Gemeinde E._____ darauf hin, dass die Süd- und Ostfassade mit Art. 37 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes D._____ (BG) nicht zu vereinbaren sei und die Pläne entsprechend anzupassen seien. Mit den Bauarbeiten dürfe deshalb erst begonnen werden, wenn die Pläne hinsicht- lich der Fassaden vom Gemeinderat genehmigt worden seien. Am 13. Fe- bruar 2013 wurden die nachgereichten Pläne von der Gemeinde geneh- migt. Danach wurde die Liegenschaft durch die A._____ GmbH (nach- folgend Bauherrschaft) erworben. Einziger Gesellschafter war und ist gemäss Handelsregisterauszug B._____. Mit Kaufvertrag vom 22. Ja- nuar 2016 erwarben H._____ und I._____ an vorgenanntem Grund- stück (neu Parzelle J._____) einen Miteigentumsanteil mit einem Son- derrecht an der 3½-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss mit Keller als Ne- benraum im Erdgeschoss.

E. 2

Die Baukommission der Gemeinde führte am 14. November 2016 die Schlussabnahme des erfolgten Umbaus durch und stellte Nachstehendes fest: • Die Raumeinteilung sei in allen vier Wohnungen abgeändert worden. • An der Nordfassade seien zwei anstatt nur eine Türe erstellt worden. • An der Ostfassade sei die Fenstereinteilung geändert, die Geländer seien mit Staketen anstatt mit einer Brüstung versehen und der Hand- lauf sei in der Mitte um ca. 30 cm erhöht worden. • An der Südfassade sei die Fenstereinteilung geändert, die Geländer seien mit Staketen anstatt mit einer Brüstung versehen, der Handlauf sei in der Mitte um ca. 30 cm erhöht worden und die Holzlamellen vor dem Fenster seien nicht erstellt worden.

- 4 -

E. 3

Mit Schreiben vom 16. November 2016 reichte die Bauherrschaft der Ge- meinde die Ausführungspläne mit den Projektabweichungen nach. Am 9. März 2017 zeigte die Gemeinde der Bauherrschaft die zuvor genannten Abweichungen von den am 20. Dezember 2012 bzw. vom 13. Februar 2013 bewilligten Plänen schriftlich an und wies sie darauf hin, dass gemäss Art. 7 BG und Art. 86 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) Bauten und Anlagen nur mit schriftlicher Bewilligung der

kommunalen Baubehörden geändert werden dürften. Eine solche Bewilligung liege nicht vor, weshalb davon auszugehen sei, dass die Baubehörde wegen Verletzung von baugesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen die Aussprechung einer Busse in Betracht ziehen müsse. Zeitgleich wurde der Bauherrschaft Gelegenheit gegeben, sich innert 10 Tagen schriftlich zu den festgestellten Abweichungen zu äussern.

E. 3.4

am Ende, 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2). Vorliegend ist dies nicht der Fall, weshalb auch keine Korrekturen notwendig sind.

E. 4

Zu den von der Gemeinde festgestellten Abweichungen nahm die Bauherrschaft am 21. März 2017 Stellung. Im Wesentlichen brachte die Bauherrschaft vor, sie habe keine baugesetzlichen Vorschriften verletzt. Die von der Gemeinde vorgebrachten Einwände betreffen rein ästhetische Details, die in Material und Form nicht anders ausgeführt worden seien, als die Gemeinde es in ihrem Bewilligungsschreiben 2012.38 empfohlen habe und es in der Gemeinde üblich sei. Insbesondere sei ein von der Bauherrschaft unlängst gezeichnetes Umbauprojekt einer Scheune mit demselben Geländebild vor der Fensterfront bewilligt worden.

E. 4.1

Strittig und zu prüfen ist in einem ersten Schritt, ob die Beschwerdegegnerin die von den Beschwerdeführern gemäss den nachgereichten Fassadenplänen vom 1. September 2015 (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 13) bzw. vom 16. November 2016 (vgl. Bg-act. 23) – und damit in

- 16 - Abweichung zum bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) – realisierte Südfassade zu Recht nicht bewilligt hat. In einem zweiten Schritt ist alsdann zu prüfen, ob die von der Beschwerdegegnerin zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnete Anbringung der Schräglamellen aus Holz vor den Fenstersegmenten im westlichen Bereich der 1. bis 3. Obergeschosse sowie die Auferlegung einer Busse von CHF 3'000.-- rechtmässig ist.

E. 4.2

Für das streitberufene Gericht steht vorweg fest, dass die Bestimmungen betreffend gestalterische Einordnung einer Baute ins zeitlich gewachsene Orts- und Landschaftsbild naturgemäss einen relativ weiten Ermessensspielraum der Bewilligungsbehörden mit sich bringt, da diese mit dem jeweils vorherrschenden Baustil, der historischen Bau- und Ortsentwicklung sowie den architektonischen Gepflogenheiten und Besonderheiten in ihrer Gemeinde einschliesslich den ganzen Talschaften am besten vertraut sind. Nach gefestigter Rechtsprechung auferlegt sich das Verwaltungsgericht bei einzelfallbezogenen Überprüfungen von Fragen der Ästhetik und Gestaltung selbst eine gewisse Zurückhaltung, was bedeutet, dass es nur aus ganz triftigen Gründen bzw. nicht ohne Not in das beträchtliche Ermessen der lokalen Baubehörden eingreift, was im Ergebnis auf eine weniger strenge Willkürprüfung hinausläuft (vgl. statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 16 35 vom 4. November 2016 E.2d und R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b). Im konkreten Fall hat die von der Beschwerdegegnerin beanstandete Ästhetik anhand der Bestimmungen gemäss Art. 73 Abs. 1 KRG und Art. 37 Abs. 3 des kommunalen Baugesetzes (BG) zu erfolgen. Während erstgenannte Bestimmung

verlangt, dass Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst zu gestalten seien und sich so einzuordnen hätten, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entstehen würde, ist die kommunale Bestimmung offensichtlich strenger formuliert. Nach Art. 37 Abs. 3 BG haben sich Umbauten und Renovierungen in der "zona P. _____" hinsicht-

- 17 - lich des Materials, Grösse, Proportionen, Positionen, Form des Dachs und der Farbe an die traditionelle Bauweise der Gemeinde anzupassen.

E. 4.3

Vorgängig ist zu bemerken, dass die Beschwerdegegnerin mit Entscheid vom 17. Oktober 2017 – mit Ausnahme der Anbringung von Schräglamellen aus Holz an der Südfassade – sämtliche anlässlich der Schlussabnahme vom 14. November 2016 vorgebrachten Beanstandungen (Rau- meinteilung in sämtlichen Wohnungen; zwei anstatt eine Türe an der Nordfassade; Fenstereinteilung, Staketten anstatt vollflächige Holzbrüstungen sowie Erhöhung des Handlaufs um ca. 30 cm an der Ostfassade; Fenstereinteilung, Staketten anstatt vollflächige Holzbrüstung sowie Erhöhung des Handlaufs um ca. 30 cm an der Ostfassade) nachträglich bewilligt hat. Diese Beanstandungen können bei der Prüfung der Frage, inwiefern die Beschwerdeführer mit der realisierten Südfassade Art. 37 Abs. 3 BG verletzt haben, somit nicht berücksichtigt werden. Ob diese Bestimmung verletzt wurde, beurteilt sich somit ausschliesslich daran, ob die Beschwerdeführer durch das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz sowie dem Anbringen der grauen Rollstoren an der Südfassade die traditionelle Bauweise der Gemeinde nicht eingehalten haben. Dabei ist allerdings zu konkretisieren, dass es vorliegende ausschliesslich um die Nichtanbringung der Schräglamellen aus Holz vor den Fenstersegmenten im 2. und 3. Obergeschoss gehen kann (vgl. nachstehende Erw. 4.4.).

E. 4.4

Der von den Beschwerdeführern eingereichte Fassadenplan vom 24. Januar 2013 wurde von der Beschwerdegegnerin am 13. Februar 2013 bewilligt (vgl. Bg-act. 6). Diesem Plan kann entnommen werden, dass ausschliesslich vor den Fenstersegmenten im westlichen Bereich des 2. und 3. Obergeschosses Schräglamellen aus Holz geplant waren (vgl. Bg-act. 6). Für das Fenstersegment im westlichen Bereich des 1. Obergeschosses waren solche Schräglamellen gemäss bewilligtem Fassadenplan vom 24. Januar 2013 indes nicht vorgesehen (vgl. Bg-act. 6). Vor diesem Hinter-

- 18 - grund kann den Beschwerdeführern nicht vorgeworfen werden, sie hätten vor dem Fenstersegment im 1. Obergeschoss keine Schräglamellen aus Holz angebracht; schliesslich war dies gemäss bewilligtem Fassadenplan vom 24. Januar 2013 auch nicht vorgesehen. Mithin ist zu konkretisieren, dass einzig und allein zu prüfen ist, ob die Nichtanbringung von Schräglamellen vor den Fenstersegmenten im 2. und 3. Obergeschoss sowie die Anbringung der grauen Rollstoren die gestalterischen Vorgaben gemäss Art. 37 Abs. 3 BG verletzen.

E. 4.5

Im angefochtenen Entscheid macht die Beschwerdegegnerin geltend, durch das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz an der Südfassade und die grauen Rollstoren würde der Stallcharakter nicht mehr gewahrt werden. Begründend wird im Wesentlichen vorgebracht, die realisierte Südfassade würde grosse sichtbare Glasflächen aufweisen, was

hinsichtlich Materialisierung und Farbe mit der traditionellen Bauweise gemäss Art. 37 Abs. 3 BG in keinem Zusammenhang stehe. Infolge der grossen Glasflächen leuchteten die Wohnräume nachts sehr stark, was genau das Gegenteil von dem sei, was die ehemalige Stallscheune nachts wiedergegeben habe. Die Funktion des Stalles sei nach dem Umbau wegen falscher Materialisierung (viel zu viel Glas und viel zu wenig Holz) kaum noch lesbar. Die von den Beschwerdeführern im Wesentlichen als Glasfront realisierte Südfassade des vormaligen Stalles könnte genauso gut anderswo in der Schweiz oder im Ausland als Fassade eines "geschichtslosen" modernen Mehrfamilienhauses stehen. Der Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6), wonach das Bauvorhaben Glasfassadenelemente aufgewiesen habe, habe unter Berücksichtigung von Art. 37 Abs. 3 BG nur deshalb bewilligt werden können, weil die Fenstersegmente im westlichen Bereich der 2. und 3. Obergeschosse mit Schräglamellen aus Holz, einem traditionellen Baustoff, verblendet worden seien. Diese Begründung stützt die Beschwerdeführerin auf den Bericht von K. _____ vom 5. Mai 2019 (Bg-act. 36). Darin wurde festgehalten, dass die Stallwände zwischen den ge-

- 19 - mauerten Eckpfeilern vollflächig aus Holzbrettern bestanden hätten und ortstypisch gewesen seien. Die ehemalige Bauernhausanlage sei für das Ortsbild von hoher Bedeutung gewesen. Vor dem Umbau seien an den Fassaden der Stallscheune nur zwei Materialien vorherrschend gewesen, nämlich verputztes Mauerwerk und unbehandeltes, einheimisches Holz. Ziel müsse es sein, den ehemaligen Stall nach dem Umbau weiterhin als solchen zu erkennen. Hierfür müsse zumindest eine massgebende Fläche der Holzausfachung zwischen den Pfeilern in Holz belassen werden. Glas, vor allem in grossen Flächen, sei ein modernes, optisch sehr hartes Material. Im Gegensatz zu Holz altere Glas nicht. Zudem bilde es einen Kontrast zu den historischen Materialien. Zusammenfassend hielt K. _____ fest, dass an der Südfassade die Glasflächen deutlich dominieren würden, weshalb Art. 37 Abs. 3 BG hinsichtlich des verwendeten Materials nicht eingehalten worden sei. Diese Auffassung vertrat K. _____ bereits in ihrem ersten Bericht vom 10. Mai 2017 (Bg-act. 35). Daraus kann insbesondere entnommen werden, dass die Stallbauten von einer durch die Landwirtschaft geprägte Lebensweise und Kultur vergangener Zeiten zeugten. Mit den dazugehörigen Wohnbauten hätten sie bauliche Ensembles gebildet, welche für das Ortsbild der Dörfer bis heute prägend seien. Aus diesem Grund müsse gemäss Bund und Kanton bei ortsbildprägenden Stallbauten die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur erhalten werden. Beim Stall F. _____ handle es sich in jedem Fall um eine für das Ortsbild bedeutende Baute. Damit der ehemalige Stall auch in Zukunft als zum Wohnteil gehörender Stall zu erkennen sei, sei es wichtig, eine massgebende Fläche in Holz zu belassen. Dies sei bei der Ausführung der Ostfassade mehr oder weniger erreicht, jedoch nicht an der Südfassade. Durch die leichte, durchlässige Brüstung und das Weglassen der Holzflächen erscheine die Südfassade als gläserne Fläche. Aus gestalterischer Sicht gehe dieser Schritt deutlich zu weit, was inakzeptabel sei. Zusammenfassend empfahl K. _____, eine massgebliche Fläche an der Südfassade mit Holz schliessen zu lassen.

- 20 -

E. 4.6

Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass K. _____ nicht bereits im Baubewilligungsverfahren 2012.38, sondern fälschlicherweise erst im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens beigezogen worden sei. Diese Rüge verfährt nicht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2012.38 wurde der Fassadenplan vom 24. Januar

2013, wonach vor den westlichen Fenstersegmenten an der Südfassade im 2. und 3. Obergeschoss Schräglamellen aus Holz vorgesehen waren, bewilligt (vgl. Bg-act. 6). Die entsprechende Baubewilligung ist in Rechtskraft erwachsen (vgl. Bg-act. 8). In diesem rechtskräftigen Baubewilligungsverfahren wurde augenscheinlich auf den Beizug von K._____ verzichtet. Vor diesem Hintergrund kann die Frage, ob K._____ bereits im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 2012.38 hätte beigezogen werden müssen, nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden. Wie die Beschwerdeführer zu Recht ausführen, wurde K._____ erst im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens als Beraterin beigezogen. Hierzu war die Beschwerdegegnerin, was von den Beschwerdeführern im Grundsatz auch nicht beanstandet wird, berechtigt. Es verhält sich nämlich so, dass die Gemeinden Fachpersonen (Juristen etc.) zwecks Beratung beiziehen dürfen (vgl. Art. 96 Abs. 1 KRG). Von dieser Möglichkeit hat die Beschwerdegegnerin im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens zu Recht Gebrauch gemacht, indem sie K._____ zur internen Meinungsbildung beigezogen hat, ob die von den bewilligten Plänen abweichende Südfassade in gestalterischer Hinsicht nachträglich genehmigt werden kann. Die entscheidungserheblichen Feststellungen der Beraterin in ihren Berichten vom 10. Mai 2017 und 5. April 2019 hat die Beschwerdegegnerin alsdann materiell in den angefochtenen Entscheidungen einfließen lassen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_388/2009 vom 17. Februar 2010 E.5.).

E. 4.7

Ferner bringen die Beschwerdeführer vor, dass K._____ in ihren Berichten vom 10. Mai 2017 und 5. April 2019 im Nachhinein Anforderungen

- 21 - an die Gestaltung des Bauvorhabens formuliert habe, die von der Beschwerdegegnerin im gesamten Verfahren nie verlangt worden seien, was auch im Widerspruch zur erteilten Baubewilligung stehe. Auch dieses Vorbringen ist nicht zu hören. K._____ hält in ihren Berichten übereinstimmend fest, dass die Glasflächen an der Südfassade deutlich dominieren würden. Damit den baugestalterischen Vorschriften genüge getan werde, müsse indes eine massgebliche Fläche an der Südfassade mit Holz geschlossen werden. Es verhält sich nun so, dass das Baugesuch vom 1. November 2012 ausschliesslich deshalb zur Überarbeitung zurückgewiesen wurde, weil die Südfassade weitgehend in Glas und nicht in Holz projektiert war (vgl. Bg-act. 1). In der Folge wurde ein überarbeiteter Fassadenplan, datierend vom 24. Januar 2013, eingereicht (vgl. Bg-act. 6). Gemäss diesem Plan waren die sichtbaren Glasflächen im Vergleich zum ursprünglichen Baugesuch vom 1. November 2012 erheblich reduziert worden, indem unter anderem vor den Fenstersegmenten im westlichen Bereich des 2. und 3. Obergeschosses Schräglamellen aus Holz vorgesehen waren. Der Fassadenplan vom 24. Januar 2013 wurde von der Beschwerdegegnerin in der Folge bewilligt (vgl. Bg-act. 6). Aufgrund dieser Ausführungen erhellt, dass die Beschwerdegegnerin seit Erlass der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 (vgl. Bg-act. 1) verlangte, dass insbesondere die Südfassade mit einer massgeblichen Fläche aus Holz geschlossen werden müsse. Diesem Verlangen ist mit dem im bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 geplanten Schräglamellen aus Holz im 2. und 3. Obergeschoss – um welche es hier ausschliesslich geht – nachgekommen worden. Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass die von K._____ gestellten Anforderungen an die Gestaltung, wonach die Südfassade mit einer massgeblichen Holzfläche zu schliessen sei, über die ursprünglichen Anforderungen der Beschwerdegegnerin hinausgehen bzw. im Widerspruch zu dem am 13. Februar 2013

bewilligten Fassadenplan stehen.

- 22 -

E. 4.8

Des Weiteren beanstanden die Beschwerdeführer den Bericht von K._____ vom 5. April 2019 in materieller Hinsicht. Es treffe nicht zu, dass die ehemalige Bauernhausanlage für das Ortsbild von hoher Bedeutung sei. Der Stall sei vor dem Umbau ein unscheinbares Gebäude ohne traditionellen Charakter gewesen. Auch sei nur ein kleiner Teil der Fassade vom öffentlichen Strassengebiet aus überhaupt sichtbar. Es lägen zudem keine dominanten Glasflächen an der Südfassade vor. Bei den realisierten Projektänderungen handle es sich lediglich um geringfügige Änderungen, die keinen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild hätten. Der Stallcharakter sei durch den Umbau weiterhin gewahrt. Diese von den Beschwerdeführern geltend gemachten Beanstandungen vermögen nichts daran zu ändern, dass die von den Beschwerdeführern realisierte Südfassade unter dem Gesichtspunkt der Baugestaltung nicht (nachträglich) bewilligt werden kann. Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Entscheid – unter Auseinandersetzung mit den Ausführungen von K._____ in ihrem Bericht vom 5. April 2019 – dargelegt, welche ästhetischen Vorgaben von Art. 37 Abs. 3 BG die getätigten Projektänderungen sie als verletzt erachtet hat. So erweise sich der realisierte Umbau insbesondere wegen den grossen sichtbaren Glasflächen als gesetzeswidrig. Diese Glasflächen würden sowohl hinsichtlich Materialisierung und Farbe keinen Zusammenhang mit der traditionellen Bauweise aufweisen. Dasselbe habe auch für die grossflächigen grauen Metallstoren zu gelten. Die Funktion des ehemaligen Stalls sei nach dem Umbau wegen falscher Materialisierung (zu viel Glas und viel zu wenig Holz) kaum noch lesbar. Infolge der grossen Glasflächen würden die Wohnräume zudem nachts sehr stark leuchten, was das Gegenteil von dem sei, was die ehemalige Scheune nachts wiedergegeben habe. Dieser bauliche Zustand verletze Art. 37 Abs. 3 BG. Dieser Auffassung schliesst sich das Verwaltungsgericht an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an den Fassaden des Stalls verputztes Mauerwerk und unbehandeltes, einheimisches Holz vorherrschend gewesen sind (vgl. Bg-act. 36). Unter Berücksichtigung dieser Tatsache, kann die realisierte Südfas-

- 23 - sade nicht als der traditionellen Bauweise angepasst gelten. Zur Frage der Ästhetik des realisierten Umbaus in der "zona P._____" bzw. seiner Anpassung an die traditionelle Bauweise insbesondere hinsichtlich Material und Farbe hat der gerichtliche Augenschein vom 22. November 2021 nämlich gezeigt, dass die Glasflächen an der Südfassade im Vergleich zum Holz dominant sind; dies insbesondere deshalb, weil die Beschwerdeführer in Abweichung zum bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 auf die Anbringung der projektierten Schräglamellen aus Holz im 2. und 3. Obergeschoss verzichtet und grossflächige graue Rollstoren angebracht haben. Was die Rollstoren angeht, ist zu berücksichtigen, dass diese – wie der Augenschein gezeigt hat – meistens heruntergelassen sind; schliesslich handelt es sich um Zweitwohnungen, deren Inhaber nur zeitlich beschränkt anwesend sind. Durch die heruntergelassenen grauen Rollstoren, wodurch eine graue dominierende Fassadenfront entsteht, und das Nichtanbringen der hier zur Diskussion stehenden Schräglamellen aus Holz, lässt sich der ehemalige Stall – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – nicht mehr als solcher erkennen. Vor diesem Hintergrund ist die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach es sich bei der realisierten Südfassade auch um eine Fassade eines "geschichtslosen" und modernen

Mehrfamilienhaus handeln könnte, nicht zu beanstanden. Bei dieser Betrachtungsweise muss deshalb gesagt werden, dass die realisierte Südfassade hinsichtlich Material und Farbe sich nicht an die traditionelle Bauweise gemäss Art. 37 Abs. 3 BG anpasst. Das Verwaltungsgericht hat daher keine Veranlassung einzuschreiten. Dabei sei nochmals auf die gefestigte Rechtsprechung des streitberufenen Gerichts hinzuweisen, wonach den mit den lokalen Verhältnissen und den historischen Gegebenheiten am besten vertraute Gemeinde in Ästhetikfragen grundsätzlich ein weites Ermessen eingeräumt wird, in denen das Gericht nicht ohne Not eingreift bzw. nur bei Ermessensmissbrauch oder Ermessensüberschreitung (vgl. statt vieler: VGU R 16 5 vom 8. September 2016 E.2r, R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b; PVG 1995 Nr. 25, 1994 Nrn. 19/20, 1991 Nr. 75, 1990 Nr. 18; Urteile des Bundesge-

- 24 - richts 1C_434/2012 vom 28. März 2013 E.3, 3.2 und 3.3, 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3, 3.1-3.3, 1A.9/2007 vom 4. Dezember 2007 E.2.2.1, 2.2.2,

E. 5

Mit Schreiben vom 9. Juni 2017 übermittelte die Gemeinde der Bauherrschaft den Bericht von K._____ vom 10. Mai 2017 zur Kenntnisnahme und forderte sie zugleich auf, ihr Terminvorschläge zu unterbreiten, damit die gesamte Problematik besprochen werden könne. K._____ gelangte im vorgenannten Bericht zum Ergebnis, dass es sich beim fraglichen Stall um eine für das Ortsbild sehr wichtige Baute handle. Damit der ehemalige Stallteil auch künftig als solcher erkennbar sei, müsse eine massgebende

- 5 - Fläche in Holz belassen werden. Dies sei an der Ostfassade mehr oder weniger erreicht. Anders sei dies bei der Südfassade. Durch die leichte, durchlässige Brüstung und das Weglassen der Holzflächen erscheine die Fassade als gläserne Fläche. Dieser Schritt gehe aus gestalterischer Sicht zu weit und sei nicht akzeptabel.

E. 5.1

Hat die Beschwerdegegnerin die realisierte Südfassade infolge Verletzung von Art. 37 Abs. 3 BG nachträglich zu Recht nicht bewilligt, liegt eine materielle Baurechtsverletzung vor. Entsprechend stellt sich die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands verlangt hat, indem sie die Beschwerdeführer wie folgt verpflichtete: 1. Zur Herstellung des rechtmässigen Zustands sind Schräglamellen aus Holz vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Geschoss (StWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-4) sowie Schräglamellen aus Holz bei der Wohnung im 1. Geschoss (StWE-Einheit Nr. 481-2) beim zusätzlichen Fenstersegment auf der Westseite anzubringen. (...)

E. 5.2

Dem überarbeiteten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (Bg-act. 6) kann entnommen werden, dass an der Südfassade ausschliesslich vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss Schräglamellen auf Holz vorgesehen waren. Im 1. Obergeschoss waren hingegen keine solche Schräglamellen geplant (vgl. Bg-act. 6). Am 13. Februar 2013 bewilligte die Beschwerdegegnerin diesen Fassadenplan. Die entsprechende Baubewilligung ist in der Folge in Rechtskraft erwachsen (vgl. Bg-act 8). Hat die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid angeordnet, es müssten auch beim

Fenstersegment im westlichen Bereich der Wohnung im 1. Obergeschoss Schräglamellen aus Holz angebracht werden, kommt sie auf den rechtskräftigen Fassadenplan vom 24. Januar 2013 bzw. die entsprechende Baubewilligung zurück. Hierfür besteht kein

- 25 - Anlass. Gemäss Art. 67 Abs. 1 VRG revidiert die Behörde, die zuletzt entschieden hat, rechtskräftige Entscheide von Amtes wegen oder auf Antrag, wenn: a) die Partei nachträglich erhebliche Tatsachen oder Beweismittel entdeckt, deren rechtzeitige Beibringung ihr nicht möglich war, b) durch ein Verbrechen oder Vergehen auf den Entscheid eingewirkt wurde, c) eine von der Behörde beurteilte zivil- oder strafrechtliche Vorfrage vom zuständigen Zivil- oder Strafgericht anders entschieden worden ist, d) die Behörde aktenkundige erhebliche Tatsachen aus Versehen nicht gewürdigt hat, e) einzelne Punkte des Rechtsbegehrens unbeurteilt geblieben sind. Es verhält sich nun so, dass keiner dieser Revisionsgründe einschlägig sind, was von der Beschwerdegegnerin auch nicht geltend gemacht wird. Dies hat zur Konsequenz, dass die Beschwerdegegnerin die rechtskräftige Baubewilligung (vgl. Bg-act. 8) nicht dahingehend in Revision ziehen kann, dass sie die Anbringung von "Schräglamellen aus Holz bei der Wohnung im 1. Geschoss (StWE-Einheit Nr. 481-2) beim zusätzlich erstellten Fenstersegment auf der Westseite"

5.3.1. Aufgrund des Darlegten ist demnach ausschliesslich zu beurteilen, ob im Sinne einer Wiederherstellung Schräglamellen aus Holz vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss (StWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-4) anzubringen sind. Gemäss Art. 94 Abs. 1 und Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100) sind materiell rechtswidrige Zustände auf Anordnung der kommunalen Baubehörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde oder nicht. Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt gemäss Art. 94 Abs. 3 KRG sowohl dem Eigentümer als auch der Person, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt hat. Nur ausnahmsweise kann gemäss Art. 94 Abs. 4 KRG aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes von der

- 26 - Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise abgesehen werden, weshalb über eine Duldungsverfügung der gesetzwidrige Zustand hingenommen werden muss. Die Bestimmung von Art. 94 Abs. 3 KRG, welche vorschreibt, dass der Bauherr einen vorschriftswidrigen Zustand zu beseitigen hat, gleichgültig ob er für dessen Herbeiführung bestraft worden ist oder nicht, gilt nicht absolut, sondern ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit so zu handhaben, dass ein blosser Verstoss gegen formelle Baupolizeivorschriften für sich allein die Anordnung der Beseitigung von Bauteilen nicht nach sich zieht; für einen solchen Eingriff ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts vielmehr auch eine Verletzung materieller Bauvorschriften Voraussetzung (PVG 1993 Nr. 29 E. 2, PVG 1981 Nr. 22 R.3). 5.3.2. Ein weiteres Kriterium, welches das Bundesgericht bei der Wiederherstellung berücksichtigt, ist die Frage, ob der Bauherr zur Bauausführung ermächtigt war. Diese Frage wäre zu bejahen, wenn die Beschwerdeführer sich erfolgreich auf den Schutz des guten Glaubens berufen könnten. Es ist aktenkundig, dass die Beschwerdeführer – entgegen dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) – an den hier zur Diskussion stehenden Fenstersegmenten im 2. und 3. Obergeschoss keine Schräglamellen aus Holz angebracht haben. Gemäss Art. 60 Abs. 4 KRG hätte das Bauvorhaben indes den

bewilligten Plänen entsprechend ausgeführt werden müssen. In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführer geltend, sie hätten O._____ am 1. September 2015 (vgl. Bg-act. 13), mithin während der Bauphase, einen neuen Fassadenplan eingereicht, gemäss welchem die Südfassade realisiert worden sei. Zu diesem neuen Fassadenplan habe sie von der Beschwerdegegnerin nie eine Rückmeldung erhalten. Sofern die Beschwerdeführer damit geltend machen wollen, sie hätten darauf vertrauen dürfen, dass die Beschwerdegegnerin die vom bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) abweichenden Projektänderungen dulden würde, weil sie auf den neu einge-

- 27 - reichten Fassadenplan vom 1. September 2015 nicht reagierte, ist dies nicht zu hören. Grundsätzlich hindert die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustandes die Behörde nicht an der späteren Behebung dieses Zustands. Eine Vertrauensgrundlage, die der Wiederherstellung der Rechtmässigkeit ganz oder teilweise entgegensteht, wird durch behördliche Untätigkeit nur in Ausnahmefällen geschaffen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz 651). Den Akten kann entnommen werden, dass die Beschwerdeführer O._____ den Fassadenplan, gemäss welchem die Südfassade realisiert wurde, am 1. September 2015 eingereicht hatten. Mit Schreiben vom 9. März 2017 setzte die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführer alsdann darüber in Kenntnis, dass ihnen anlässlich der Bauabnahme vom 14. November 2016 angezeigt worden sei, dass vor den Fenstern fälschlicherweise keine Schräglamellen aus Holz angebracht worden seien. Gleichzeitig teilte die Beschwerdegegnerin mit, dass eine solche Bauausführung nicht bewilligt werden könne (vgl. Bg-act. 16). Vor diesem Hintergrund musste den Beschwerdeführern am 14. November 2016, spätestens aber am 9. März 2017, klar gewesen sein, dass der Fassadenplan vom 1. September 2015 nicht bewilligt werden würde. Selbst wenn in diesem Verhalten eine (vorübergehende) behördliche Untätigkeit zu erblicken wäre, vermöchte dadurch noch keine Vertrauensgrundlage geschaffen werden; schliesslich hätte diese Untätigkeit lediglich maximal rund 18 Monate gedauert. Diese Zeitdauer vermag bei weitem keinen Ausnahmefall zu begründen, wonach behördliche Untätigkeit eine Vertrauensgrundlage darstellt. Auf Vertrauensschutz kann sich zudem nur derjenige berufen, der von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen müssen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz 654 f.). Grundsätzlich muss in diesem Zusammenhang davon ausgegangen werden, dass sich der Bauwillige selber um die Zulässigkeit seines Tuns zu kümmern hat (vgl. PVG 1993 Nr. 29 E.2). Der Schutz des Vertrauens rechtfertigt sich nur, wenn der Bauherr die ihm

- 28 - nach den Umständen zumutbare Sorgfalt und Aufmerksamkeit hat walten lassen. Wer trotz vorhandener und sich nach objektiven Massstäben aufdrängenden Zweifeln über die Tragweite einer Baubewilligung ohne entsprechende Abklärungen bei der verfügenden Behörde Bauarbeiten vornimmt, kann sich gegenüber einem Abbruchbefehl nicht mit Erfolg auf den Schutz seines Glaubens berufen (BGE vom 14. Februar 1979 in ZBl 80/1979 S. 312 f. E.4b). Der bewilligte Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) sah an der Südfassade unbestrittenermassen Schräglamellen aus Holz vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss vor. Dieser Fassadenplan wurde wohlgemerkt von den Beschwerdeführern gezeichnet (vgl. Bg-act. 6). Auf dem am 1. September 2015 von den Beschwerdeführern nachgereichten Fassadenplan notierte O._____ am 15. September 2015, dass sich die Beschwerdeführer bewusst seien, dass die realisierte

Südfassade nicht dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 entspreche. Den Beschwerdeführern musste somit bekannt sein, dass sie die Südfassade nicht entsprechend dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 ausgeführt haben. Vor diesem Hintergrund kann den Beschwerdeführern der gute Glaube nicht zugestanden werden; dies umso weniger als die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 8. Mai 2020 selber ausführen, dass "lediglich aus wohngygieneischen Gründen von der Anbringung der Schräglamellen (...)" abgesehen worden sei. Daraus ergibt sich, dass die Beschwerdeführer in vollem Bewusstsein vom bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) abgewichen sind, indem sie an der Südfassade auf die Anbringung von Schräglamellen aus Holz verzichtet haben. Unbehelflich ist auch der Einwand, wonach O._____ den Beschwerdeführern dahingehend Auskunft gegeben haben sollte, dass die Projektanpassungen als Nachtrag bewilligt werden würden. Der Vertrauensschutz schreibt vor, dass die Amtsstelle, die die Auskunft gab, zur Auskunftserteilung zuständig gewesen sein müsse. Die Kompetenz zum Entscheid schliesst grundsätzlich auch dieje-

- 29 - nige zur Auskunftserteilung ein (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz 676 f). Bei der Frage, ob sich in diesem Zusammenhang der Vertrauensschutz rechtfertigt, ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführer in der Gemeinde bereits mehrere Bauprojekte realisiert haben. Es hätte ihnen somit bewusst sein müssen, dass über (nachträgliche) Baugesuche ausschliesslich der Gemeindevorstand entscheidet, zu welchem O._____ indes nicht gehörte. Um eine verbindliche Zusicherung zu erhalten, ob die Abänderungen als Nachtrag bewilligt werden würden, hätten sich die Beschwerdeführer somit an den Gemeindevorstand wenden müssen; schliesslich schliesst die Entscheidkompetenz des Gemeindevorstands auch die Zuständigkeit zur Auskunftserteilung mit ein. Hat sie dies nicht getan, haben sie auch nicht die von ihnen geforderte nötige Sorgfalt und Aufmerksamkeit walten lassen, so dass sich der Vertrauensschutz auch unter diesem Aspekt nicht rechtfertigt. 5.3.3. Der Beschwerdeführer wendet ein, dass die angeordnete Anbringung von Schräglamellen aus Holz vor den Fenstern an der Südfassade nicht verhältnismässig sei. So gehe es einerseits um zwei Fenster an der Südfassade von knapp einem Meter Breite, vor welchen keine Holzlamellen angebracht worden seien und andererseits sei die Südfassade nicht in ihrer vollen Fläche einsehbar. Im Hinblick auf die generelle Rechtmässigkeit der Wiederherstellungsverfügung hat eine Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und den privaten Interessen am Festhalten am gesetzwidrigen Zustand zu erfolgen. Da generell ein sehr gewichtiges öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung besteht, sind kaum Fälle denkbar, in denen es trotz grösseren Abweichungen von den Bauvorschriften als durch ein schützenswertes Interesse abgedeckt erscheint, eine widerrechtliche Baute stehen zu lassen. Es darf deshalb bei materiell rechtswidrigen Bauten höchstens dann von einer Wiederherstellung abgesehen werden, wenn die Abweichung sehr geringfügig ist und die berührten

- 30 - allgemeinen Interessen den aus der Wiederherstellung für den Eigentümer erwachsenen Schaden nicht zu rechtfertigten vermögen (BGE 111 Ib 224 E.6b; VGU R 15 58 vom 4. Oktober 2016 E.5.c; BEELER, Die widerrechtliche Baute, Diss. Zürich 1984, S. 79). Weiter wird die Ansicht vertreten, dass es selbst bei Geringfügigkeit der Rechtsverletzung nicht angehe, die Einhaltung klarer Gesetzesbestimmungen mit Berufung auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit aufzugeben. Das

Verhältnismässigkeitsprinzip dürfe nicht dazu führen, ein zweites Mal materielle Gesichtspunkte anzuwenden; es gehe nicht um Kapitulation vor faktischen Zwängen, sondern um ein in Extremfällen gebotenes Abweichen vom starren Recht (RHINOW/KRÄHEN-MANN, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 56 B VI d, S. 174). Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Baugesetzgebung ist bekanntlich gross. Zum einen soll verhindert werden, dass die Verletzung von gesetzlichen Vorschriften honoriert wird und damit letztlich die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat gewahrt werden (vgl. BGE 111 Ib 2013 E.6b). Zum anderen spielt aber auch der Aspekt der Rechtsgleichheit eine Rolle. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung nicht eine schwere Verletzung öffentlicher Interessen vonnöten ist. Vielmehr erweist sich eine solche Massnahme bereits als gerechtfertigt, wenn die Abweichung vom Gesetz nicht mehr als gering bezeichnet werden kann und die allgemeinen Interessen an der Einhaltung der Bauordnung den dem Bauherrn erwachsenen Schaden zu rechtfertigen vermöge. Nach der Rechtsprechung kann sich selbst ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, gegenüber einer Wiederherstellung auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörde aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn al-

- 31 - lenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 111 Ib 224 E.6, 108 Ia 218 E.4b). 5.3.4. Um beantworten zu können, ob die Beschwerdeführer gut- oder bösgläubig waren, muss erst geprüft werden, ob er sich an den am 13. Februar 2013 bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013, welcher Schräglamellen aus Holz vorsah, hätte halten müssen oder nicht, was klar zu bejahen ist; dies umso mehr, als sie sich – wie dargelegt – auch nicht erfolgreich auf den Vertrauensschutz berufen können. Die Beschwerdeführer haben mit hin nicht als gut-, sondern als bösgläubig zu gelten. An der Einhaltung der Ästhetikvorschrift gemäss Art. 37 Abs. 3 BG, welche vorliegend mangels Anbringung der Schräglamellen aus Holz verletzt wurde, besteht ein öffentliches Interesse, da damit das traditionelle ursprüngliche Ortsbild in der "zona P. _____", welches von verputztem Mauerwerk und Holz geprägt war (vgl. Bg-act. 35 und 36), beibehalten werden soll. Daran ändert auch das Vorbringen der Beschwerdeführer nichts, wonach die Südfassade nicht einsehbar sei. Wie der Augenschein gezeigt hat, verfängt dieses Vorbringen nämlich nicht. Es verhält sich vielmehr so, dass die Südfassade insbesondere von der Verbindungsstrasse zwischen "Q. _____" und "R. _____" ganzflächig einsehbar ist (vgl. Foto 9 des Augenscheinprotokolls). Daneben ist die Südfassade – wenn auch nicht in ihrer gesamten Fläche – auch vom Dorfbrunnen beim "Q. _____" sowie vom "Q. _____" selber einsehbar (vgl. Foto 8 und 10 des Augenscheinprotokolls). 5.3.5. Falls es sich jedoch so verhält, dass eine grosse Anzahl von Stallumbauten in der "zona P. _____" nicht der Gestaltungsvorschrift von Art. 37 Abs. 3 BG entspricht, kann unter Umständen ein Anspruch der Beschwerdeführer auf Gleichbehandlung im Unrecht bestehen. Die Lehre und Rechtsprechung äussern sich dahingehend, dass wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, dies den Privata-

- 32 - ten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf gibt, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz 599; BGE 139 II 49 E.7.1, 124 IV 44 E.2.c). Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen Fall oder in einigen wenigen Fällen erfolgt ist. Besteht hingegen eine eigentliche ständige gesetzeswidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so können Private verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zuteilwurde, auch ihnen gewährt wird (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz 599; BGE 139 II 49 E.7.1, 136 I 65 E.5.6). In diesem Zusammenhang führen die Beschwerdeführer aus, dass sich der hier zur Diskussion stehende Stallumbau insbesondere mit dem Projekt "M. _____", welches sich ebenfalls in derselben Dorfkernzone in D. _____ befindet, vergleichen lasse (vgl. Bf-act. 12). Im vorliegenden Verfahren sowie im Parallelverfahren (R 20 38) können neben dem Projekt "M. _____" nur noch einige wenige angebliche Vergleichsobjekte, welche – wie der hier zur Diskussion stehende Stall – in der "zona P. _____" in D. _____ liegen, ins Feld geführt werden (vgl. Bf-act. 10). Selbst wenn diese Vergleichsprojekte mit der hier zur Diskussion stehenden Baute vergleichbaren wären, was für das Verwaltungsgericht nicht ohne Weiteres augenfällig ist, könnte somit höchstens von einer falschen Rechtsanwendung in einigen wenigen Fällen gesprochen werden. Da im vorliegenden Fall keine ständige Praxis der Beschwerdegegnerin ausgemacht werden kann, Art. 37 Abs. 3 BG verletzend Stallumbauten zu tolerieren, kann den Beschwerdeführern auch keine Begünstigung gewährt werden. 6. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das Nichtanbringen von Schräglamellen aus Holz vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss (StWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-4) materiell rechtswidrige bauliche Massnahmen darstellen. Da generell ein

- 33 - gewichtiges öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung vorliegt und die Beschwerdeführer keine besonderen Umstände geltend machen können, ist dieses vorliegend gegeben. Im Sinne des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes wurde von der Beschwerdegegnerin das mildeste Mittel angewendet. Es ist nicht ersichtlich, welche andere, weniger weit in die Rechtsposition eingreifenden Rechtsinstitute zur Durchsetzung der Rechtsordnung zur Verfügung stünden. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten finanziellen und faktischen Interessen der Stockwerkeigentümer und des damit verbundenen Festhaltens am gesetzeswidrigen Zustand vermag dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung der Zwangsmassnahme nicht entgegen zu stehen. Was die faktischen Interessen anbelangt, hat der Augenschein nämlich gezeigt, dass trotz Schräglamellen aus Holz – wenn auch eingeschränkt – dennoch eine angemessene Aussicht besteht. Entscheidend ist aber vor allem, dass der Verkaufsdokumentation (vgl. Bg-act. 48) entnommen werden konnte, dass vor den hier zur Diskussion stehenden Fenstern an der Südfassade Schräglamellen aus Holz angebracht werden würden. Entsprechend ist im Baubeschrieb zu den Kaufverträgen (vgl. Bg-act. 49) auch festgehalten, dass "alle Fenster, deren Fläche nicht von der Holzbretterverschalung" verkleidet sind, Lamellenstoren erhalten. Vor diesem Hintergrund hätte den Stockwerkeigentümern als Käufer der Wohnungen bewusst sein müssen, dass Schräglamellen aus Holz geplant waren. Vor diesem Hintergrund ist die Argumentation, wonach die Stockwerkeigentümer durch das Anbringen der Holzlamellen ihrer Aussicht beraubt würden nicht einschlägig. Ob die Wiederherstellung beträchtliche finanzielle Kosten für die Stockwerkeigentümer mit sich bringen wird, kann nicht beurteilt werden. Diese Frage kann letztlich offengelassen werden;

schliesslich stehen den Stockwerkeigentü- mern als Käufer der Wohnungen allenfalls Gewährleistungsansprüche aus Kaufvertrag gegen die Beschwerdeführer zu, womit sie die Kosten einer Wiederherstellung auf die Beschwerdeführer überwälzen könnten. Dass

- 34 - die Anbringung der Schräglamellen aus Holz an sich technisch nicht mög- lich sei, wird im Übrigen nicht behauptet.

E. 6

Mit Entscheid vom 17. Oktober 2017, mitgeteilt am 23. November 2017, verfügte die Gemeinde, die Holzlamellen vor dem Fenster an der Südfas- sade seien so wie in den Plänen vom 13. Februar 2013 bewilligt, bis spätestens am 1. Juni 2018 auszuführen; die übrigen erfolgten Projektän- derungen würden nachträglich bewilligt; wegen Missachtung des Bauge- setzes werde B._____ mit einer Busse von CHF 3'000.00 gebüsst und die Busse sei innert 30 Tagen zahlbar; die Verfahrenskosten in Höhe von CHF 2'000.00 gingen zu Lasten der Bauherrschaft und seien gleichzeitig mit der Busse zu bezahlen.

E. 7

Dagegen erhoben die Bauherrschaft und deren einziger Gesellschafter B._____ am 11. Januar 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (nachfolgend Verwaltungsgericht) und beantrag- ten was folgt: 1. Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C._____ vom 17. Oktober 2017 i.S.

Wiederherstellungs- und Bussverfah- ren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid und zur Durchführung eines ordnungsgemässen Bussstrafverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Eventualbegehren zu Ziff. 1: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C._____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilli- gung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und der Beschwerdeführe- rin sei entsprechend den am 16. November 2016 eingereichten Plänen die Be- willigung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilli- gung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 3. Subeventualbegehren zu Ziff. 1 und 2: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C._____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wie- derherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Bau-

- 6 - bewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Ent- scheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, der Beschwerdeführerin 1 entsprechend den am 16. November 2016 eingereich- ten Plänen die Bewilligung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 4. Subsubeventualbegehren zu Ziff. 1, 2 und 3: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C._____ vom 17. Oktober 2017 i.S.

Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzu- weisen, eine Duldungsverfügung zu erlassen. 5. Verfahrensantrag: Es sei ein Augenschein vor Ort in D._____, L._____, durchzuführen. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche Mehrwert- steuer).

E. 7.1

Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, die verlangte Anbringung von Schräglamellen aus Holz an der Südfassade sei nicht möglich, zumal es die Beschwerdegegnerin unterlassen habe, die Stockwerkeigentümer- gemeinschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. zumindest zur Duldung der entsprechenden Arbeiten zu verpflichten. Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin mit Entscheid vom 15. Juni 2020 die Stockwerkeigentümergeinschaft verpflichtet hat, die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu dulden (vgl. Bg- act. 51). Unbeantwortet ist somit ausschliesslich die Frage, ob die Be- schwerdegegnerin neben den einzelnen Stockwerkeigentümern auch noch die Stockwerkeigentümergeinschaft an sich zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hätte verpflichten müssen. Diese Frage ist zu verneinen. Das Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). Miteigentümer des Grundstückes, welches zu Stock- werkeigentum ausgeschieden ist, sind somit die Stockwerkeigentümer als Eigentümer und nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft (vgl. 655 Abs. 2 Ziff. 3 ZGB). Da die Störung von der Fassadengestaltung, also von einem gemeinschaftlichen Bauteil gemäss Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, und nicht von einem sonderrechtsfähigen Bauteil ausgeht, haben als Zustandsstörer die Stockwerkeigentümer als Eigentümergemeinschaft und nicht die Stock- werkeigentümergeinschaft zu gelten. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin die Wiederherstellung aus- schliesslich gegenüber den Stockwerkeigentümern angeordnet hat.

E. 7.2

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil die Stockwerkeigentümergeinschaft vor Erlass der Dul-

- 35 - dungsverfügung vom 16. Juni 2020 nicht angehört worden sei. Diese Rüge verfängt nicht. Mit Schreiben vom 19. Juli 2019, also vor Erlass der ange- fochtenen Wiederherstellungsverfügung, wurde sämtlichen Stockwerkei- gentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Einwände zu den Vorwürfen des baurechtswidrigen Zustandes vor Vorinstanz vorzubringen. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz dadurch, dass sie die Stockwerkeigentümer, aus welchen sich die Stockwerkeigentümerge- meinschaft zusammensetzt, vor Erlass der Duldungsverfügung vom 16. Juli 2020 nicht nochmals zu den Vorwürfen des baurechtswidrigen Zu- stands angehört hat, das rechtliche Gehör verletzt haben soll.

E. 8

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2018 (R 18 2) wurden die Ziffern 1, 3 und 4 des angefochtenen Entscheids aufgehoben und die Gemeinde angewiesen, das Wiederherstellungs- und Bussverfahren im Sinne der Erwägungen weiterzuführen und neu zu entscheiden. Begrün- dend wurde insbesondere ausgeführt, dass sich weder der Begründung im angefochtenen Entscheid noch dem Bericht von K._____ vom 10. Mai 2017 entnehmen lasse, welche in Art. 37 Abs. 3 BG genannten ästheti- schen Vorgaben die Bauherrschaft und B._____ an der Südfassade der fraglichen Liegenschaft mit den Projektabweichungen verletzt haben soll- ten.

E. 8.1

Der Beschwerdeführer beanstandet die gegen ihn ausgefallte Baubusse in Höhe von CHF 3'000.--, zumal er weder vorsätzlich noch fahrlässig gehandelt habe. Selbst wenn der Tatbestand von Art. 95 KRG erfüllt sein sollte, würde sich die Höhe der Busse als unangemessen erweisen.

E. 8.2

Art. 95 KRG sieht für Verletzungen dieses Gesetzes oder darauf beruhenden Erlassen oder Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden eine Busse zwischen CHF 200.-- und CHF 40'000.-- vor. Strafbar ist die vorsätzliche und fahrlässige Widerhandlung, begangen durch die nach Art. 93 verantwortlichen Personen. Art. 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EGzStPO; BR 350.100) normiert, dass die Bestimmungen des schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB; SR 311.0) sinngemäss Anwendung finden. Gemäss Art. 106 Abs. 3 StGB bemisst sich die Höhe der Busse nach den Verhältnissen des Täters, so dass dieser die Strafe erleidet, die seinem Verschulden angemessen ist. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Täters ("je nach den Verhältnissen") spielt dabei eine zentrale Rolle, wenngleich hier das Gericht über ein grösseres Ermessen verfügt als im Tagessatzsystem der Geldstrafe (Urteil des Bundesgerichts 1C_4/2012 vom 19. April 2012 E.7.3, BGE 134 IV 60 E.7.3.3). Zu den auf das Bussenverfahren anwendbaren Normen zählt da-

- 36 - mit auch Art. 47 i.V.m. Art. 104 StGB, wonach die Busse grundsätzlich nach dem Verschulden des Täters zu bemessen ist, wobei die Beweggründe, das Vorlegen und die persönlichen Verhältnisse des Schuldigen zu berücksichtigen sind (PVG 1995 Nr. 26 E.2). Dazu gehören grundsätzlich das Einkommen und das Vermögen des Beschuldigten. Bei der Bemessung der Busse hängt es im Einzelfall nicht zuletzt von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Gebüssten ab, ob die Busse ihn in der seinem Verschulden angemessenen Härte trifft (PVG 1997 Nr. 55 E.3b, 1986 Nr. 28).

E. 8.3

Die Beschwerdegegnerin wirft dem Beschwerdeführer vor, sich mit diversen Projektabweichungen über das formelle und teilweise auch materielle Baurecht hinweggesetzt zu haben. So habe der Beschwerdeführer an der Südfassade keine Schräglamellen aus Holz angebracht, wodurch entgegen Art. 37 Abs. 3 BG zu grosse Glasflächen resultierten. Auch sei die Raumteilung in allen vier Wohnungen verändert worden. An der Nordfassade seien zudem zwei Türen anstatt – wie bewilligt – eine Tür eingebaut worden. Überdies sei die Fenstereinteilung an der Ost- und Südfassade abgeändert und anstatt vollflächige Holzbrüstungen Staketten verbaut worden.

E. 8.4

Es wurde bereits ausgeführt, dass das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz vor den Fenstersegmenten im 2. und 3. Obergeschoss dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 widerspricht (formelle Baurechtsverletzung) und zu einer Verletzung von Art. 37 Abs. 3 BG (materielle Baurechtsverletzung) führt. Ein Vergleich des bewilligten Fassadenplans vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) mit dem realisierten Umbau (vgl. Bg-act. 23) bestätigt zudem die Projektabweichungen hinsichtlich der Türen an der Nordfassade und der abgeänderten Fenstereinteilung an der Süd- und Ostfassade. Dass entgegen dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) nicht vollflächige Holzbrüstungen, sondern Staketten eingebaut wurden, ergibt sich zudem daraus, dass in diesem Plan – im

- 37 - Unterschied zu den Plänen, gemäss welchen das Bauprojekt realisiert wurde (vgl. von der Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins verwendete und zu den Akten gegebene Zusammenstellung sämtlicher einschlägigen Pläne) – im Bereich der Brüstungen keine blauen Fensterfärbungen entnommen werden können. Daraus ist zu schliessen, dass die Brüstungen vollflächig geplant und bewilligt wurden. Die abgeänderte Raumeinteilung in allen vier Wohnungen ergibt sich überdies aus der Gegenüberstellung der bewilligten Grundrisspläne vom 27. Juli 2012 (Bg-act. 2 und 3) und den von den Beschwerdeführern anlässlich des Augenscheins eingereichten Plänen betreffend realisierte Raumeinteilung. Diese nachträglich bewilligten Projektänderungen (zwei anstatt eine Türe an der Nordfassade, Fenster-einteilung, Staketten anstatt vollflächige Holzbrüstungen), stellen allesamt formelle Baurechtsverletzung dar. Vor diesem Hintergrund muss es als erstellt gelten, dass der Beschwerdeführer sowohl gegen materielle als auch formelle Bauvorschriften verstossen hat; dies umso mehr, als sich in der Beschwerdeschrift vom 8. Mai 2020 ausschliesslich das Vorliegen des subjektiven Tatbestandes beanstandet wird. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Beschwerdeführer den objektiven Tatbestand von Art. 95 KRG erfüllt hat.

E. 8.5

Hinsichtlich des subjektiven Tatbestands, führt der Beschwerdeführer aus, dass er weder vorsätzlich noch fahrlässig gehandelt habe. Die am 20. Dezember 2012 und am 13. Februar 2013 bewilligten Grundriss- (vgl. Bg-act. 3 und 4) bzw. Fassadenpläne (vgl. Bg-act. 6) wurden vom Beschwerdeführer gezeichnet. Dem Beschwerdeführer musste somit bewusst sein, wie der Stallumbau sowohl innen als auch aussen zu realisieren gewesen wäre. Indem die Beschwerdegegnerin erst am 15. September 2015 (vgl. Bg-act. 13) bzw. anlässlich der Baukontrolle vom 14. November 2016 feststellte, dass anders gebaut wurde, als es die bewilligten Pläne vorsahen, kann behauptet werden, dass der Beschwerdeführer zumindest damit rechnen musste, dass die Beschwerdegegnerin den realisierten Umbau nachträglich nicht

- 38 - genehmigen würde, weshalb er zumindest eventualvorsätzlich handelte. Daran ändern auch die Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach er sich auf die Auskunft habe verlassen dürfen, dass die Nachtragseingabe nach Bauvollendung eingereicht werden könne und die geringfügigen Änderungen nicht bewilligungspflichtig seien bzw. nach Bauvollendung genehmigt würden. Eine solche Auskunft ist nicht aktenkundig und wurde seitens der Beschwerdegegnerin auch stets bestritten.

E. 8.6

Allein aus dem Vorsatz lässt sich nicht ohne Weiteres ein schweres Verschulden schliessen. Zu beachten ist, dass die Beschwerdeführerin, deren einziger Gesellschafter der Beschwerdeführer ist, die Liegenschaft von E. _____ erworben hatte, nachdem der Fassadenplan vom 24. Januar 2013 bewilligt wurde. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere durch das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz an der Südfassade der Liegenschaft der Nutzungsvorteil der Wohnungen insofern erhöht wurde, als dadurch eine bessere Aussicht und Raumhelligkeit resultierte. In diesem Sinne wird in der Beschwerdeschrift vom 8. Mai 2020 ausgeführt, dass die betreffenden Innenräume um Licht und Aussicht beraubt würden, müssten die Schräglamellen aus Holz angebracht werden. Erfahrungsgemäss lassen sich nun Wohnungen mit erhöhter Raumhelligkeit und uneingeschränkter Aussicht besser verkaufen als Wohnungen, an deren Fenstern teilweise

Schräglamellen aus Holz verbaut sind; dies umso mehr, als es sich dabei um Zweitwohnungen handelt, wobei deren potentielle Käufer besonderen Wert auf eine freie Aussicht legen. Vor diesem Hintergrund kann gesagt werden, dass der Beschwerdeführer als alleiniger Gesellschafter der Beschwerdeführerin, insbesondere durch das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz durchaus einen besonderen Vorteil dahingehend erfahren hatte, als sich die Wohnungen dadurch besser verkaufen liessen. Nicht zum Vorteil des Beschwerdeführers ausgelegt werden kann zudem die Tatsache, dass er auf Aufforderung der Vorinstanz hin, keine Anstalten machte, seine aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse offen-

- 39 - zulegen. Unter Berücksichtigung, dass der Beschwerdeführer zudem mehrere formelle Baurechtsverletzungen und eine materielle Baurechtsverletzung begangen hat, also Tatmehrheit vorliegt, ist die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach das Verschulden des Beschwerdeführers schwer wiegt nicht zu beanstanden. Aufgrund des beschwerdeführerischen Verschuldens sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Beschwerdeführers, welcher gemäss aktuellstem Kenntnisstand unbestrittenermassen über ein steuerbares Einkommen von CHF 75'000.-- und kein steuerbares Nettovermögen verfügt, scheint die ausgefallte Busse von CHF 3'000.-- grundsätzlich als angemessen. Nachdem dem Beschwerdeführer hinsichtlich des Nichtanbringens von Schräglamellen aus Holz vor dem Fenstersegment im 1. Obergeschoss indes kein Vorwurf gemacht werden kann, rechtfertigt es sich, diese Busse um einen Fünftel auf CHF 2'400.00 zu reduzieren.

E. 9

Gestützt auf dieses in Rechtskraft erwachsene Urteil holte die Gemeinde bei K. _____ einen ergänzenden Bericht ein, welcher ihr am 5. April 2019 vorgelegt wurde. Darin wurde im Wesentlichen festgehalten, dass die ehemalige Scheune auch inskünftig als solche erkennbar sein müsse. Für die Erkennbarkeit sei erforderlich, dass eine massgebende Fläche der Holzausfachung zwischen den Pfeilern in Holz belassen werde. Entsprechend sei auch eine Holzfassade in Form von Schräglamellen bewilligt worden. Damit könne ein natürlicher Lichteinfall ermöglicht werden, ohne dass

- 7 - zugleich der gewünschte Eindruck einer vollflächigen Holzfassade beeinträchtigt werde. An der nun umgebauten Südfassade der fraglichen Liegenschaft würden indes die Glasflächen und die grauen Rollläden dominieren. Damit werde Art. 37 Abs. 3 BG sowohl in Bezug auf das verwendete Material als auch die Farbe verletzt.

E. 9.1

Die Beschwerdeführer beanstanden die ihnen auferlegten Verfahrenskosten von insgesamt CHF 3'762.70. Begründend wird im Wesentlichen angebracht, diese Kosten seien nicht aufgrund ihres Verhaltens, sondern durch den mit Verfahrensmängeln behafteten vorinstanzlichen Entscheids verursacht worden.

E. 9.2

Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter, wie Fachgutachten, Beratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten. Nach Abs. 2 ist kostenpflichtig, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat.

E. 9.3

Wie bereits festgehalten, war die Beschwerdegegnerin zwecks interner Willensbildung berechtigt, K. _____ als Beraterin beizuziehen. Bringen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vor, auf die schriftlichen

- 40 - Berichte von K. _____ hätte zum Vornherein nicht abgestellt werden könne, liegt sie falsch. Dabei verkennen sie nämlich, dass es bei diesen Stellungnahmen nicht um externe Gutachten, sondern vielmehr um der internen Meinungsbildung dienende Unterlagen handelt, welche materiell in den angefochtenen Entscheid eingeflossen sind. Solche Beratungen sind gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG zu vergüten. Es ist im Übrigen nicht ersichtlich, inwiefern die Kosten für zwei schriftliche Stellungnahmen von insgesamt CHF 1'207.70 unangemessen sein sollen, was von den Beschwerdeführern dem Grundsatz nach auch nicht beanstandet wird. Dasselbe hat auch für die juristische Beratung im Umfang von insgesamt CHF 1'250.00 sowie den in Rechnung gestellten Personalaufwand von CHF 1'305.00 zu gelten. Was die Verteilung der Verfahrenskosten von insgesamt CHF 3'762.70 anbelangt, machen die Beschwerdeführer geltend, dass ihnen diese nicht vollumfänglich auferlegt werden dürften, weil sie nicht von ihnen verursacht worden seien. Dieses Vorbringen ist nicht zu hören. Es wurde dargelegt, dass die von den bewilligten Fassadenplänen abweichende Südfassade zu einer Verletzung von Art. 37 Abs. 3 BG geführt hat. Aufgrund dieser materiellen Baurechtsverletzung hat die Beschwerdegegnerin letztlich zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes dahingehend verfügt, dass vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss (StWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-4) Schräglamellen aus Holz anzubringen sind. Des Weiteren wurde dargelegt, dass die Beschwerdeführer weitere formelle Baurechtsverletzungen begangen haben. Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass der Beschwerdeführer nicht als (Mit-)Verursacher der Verfahrenskosten zu gelten hätte. Nachdem indessen die von der Beschwerdegegnerin angeordnete Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (Anbringung von Schräglamellen aus Holz vor dem zusätzlichen Fenstersegment an der Südfassade der Wohnung im 1. Geschoss [StWE-Einheit Nr. 481-2]) nicht ohne Weiteres übernommen werden kann, erscheint es gerechtfertigt, die Beschwerde-

- 41 - gegnerin mindestens als Mitverursacherin der Kosten zu betrachten. Es rechtfertigt sich daher die Kosten in Höhe von CHF 3'762.70. zu einem Fünftel bei der Beschwerdegegnerin zu belassen. Auf den Beschwerdeführer entfällt somit noch ein Gesamtkostenanteil in Höhe von CHF 3'010.15. Die Beschwerde wird somit bezüglich der Wiederherstellung, der auferlegten Baubusse sowie der Verfahrenskosten teilweise gutgeheissen, im Übrigen jedoch abgewiesen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Verfahrenskosten zu 4/5 zu Lasten der solidarisch haftenden Beschwerdeführer und zu 1/5 zu Lasten der Beschwerdegegnerin, welche überdies den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern eine entsprechend dem Verfahrensausgang reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen hat. Diese wird entsprechend der eingereichten Honorarnote auf CHF 2'344.15 (inkl. MWST) festgesetzt. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 10

Mit separaten Schreiben vom 19. Juli 2019 stellte die Gemeinde der Bauherrschaft und B. _____ sowie den Stockwerkeigentümer der fraglichen Liegenschaft ein Wiederstellungsverfahren in Aussicht, mit der Verpflichtung zum Anbringen von

Schräglamellen aus Holz (i) vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten (auf einer Breite von ca. 1.5 m) im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Geschoss (STWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-4) sowie (ii) vor dem Fenstersegment auf der Westseite der Wohnung im 1. Geschoss (STWE-Einheit Nr. 481-2). Gleichzeitig wurden die Bauherrschaft und B. _____ unter Angabe des gesetzlichen Strafrahmens auf die einschlägigen Vorschriften und Strafbestimmungen gemäss Art. 93 ff. KRG hingewiesen. Die genannten Personen erhielten mit Schreiben vom 19. Juli 2019 die Gelegenheit, sich zur Angelegenheit vernehmen zu lassen.

E. 11

In ihrer Stellungnahme vom 17. September 2019 beantragten die Bauherrschaft und B. _____, dass auf die in Aussicht gestellte Wiederherstellung zu verzichten und der Bauherrschaft die Baubewilligung für die Projektänderung gemäss den eingereichten Plänen vom 16. November 2016 zu erteilen sei; eventualiter sei in Bezug auf die Gestaltung der Südfassade eine Duldungsverfügung zu erlassen. Am 18. November 2019 liessen sich unter Verweis auf die Stellungnahme der Bauherrschaft und B. _____ vom 17. September 2019 auch H. _____ und I. _____ vernehmen.

E. 12

Mit separaten Entscheiden vom 2. März 2020, mitgeteilt am 11. März 2020, verfügte die Gemeinde, dass die Bauherrschaft und B. _____ einerseits

- 8 - und die Stockwerkeigentümern der fraglichen Liegenschaft andererseits unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten seien, sowohl vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Geschoss (STWE-Einheiten Nrn. 481-3 und 481-) als auch beim zusätzlich erstellten Fenstersegment auf der Westseite der Wohnung im 1. Geschoss (STWE-Einheit Nr. 481-2) Schräglamellen aus Holz anzubringen; wegen vorsätzlicher Widerhandlung gegen Art. 86 KRG werde B. _____ mit einer Busse von CHF 3'000.-- gebüsst und diese Busse sei innert 30 Tagen zu bezahlen; die Verfahrenskosten in Höhe von insgesamt CHF 3'762.70 gingen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Bauherrschaft und B. _____ und seien ebenfalls innert 30 Tagen zu bezahlen.

E. 13

Dagegen erhoben die Bauherrschaft und B. _____ (nachfolgend Beschwerdeführerin und Beschwerdeführer) am 8. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten, was folgt: 1. Ziff. 1, 2, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C. _____ vom 2. März 2020 i.S. Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes mit Bezug auf die Gestaltung der Südfassade des Wohnhauses auf Parzelle Nr. J. _____ (vormals Nr. G. _____) in D. _____ seien aufzuheben und der Beschwerdeführerin 1 sei entsprechend den am 1. September 2015 und am 16. November 2016 eingereichten Plänen die Bewilligung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 2. Eventualbegehren zu Ziff. 1: Ziff. 1, 2, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C. _____ vom 2. März 2020 i.S. Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes mit Bezug auf die Gestaltung der Südfassade des Wohnhauses auf Parzelle Nr. J. _____ (vormals Nr. G. _____) in D. _____ seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, die Beschwerdeführerin 11 entsprechend den am 1. September 2015 und am 16. November 2016 eingereichten Plänen

die Bewilligung für die Projektänderung der Süd- fassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 3. Subeventualbegehren zu Ziff. 1 und 2: Ziff. 1, 2, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde C._____ vom 2. März 2020 i.S. Wie- derherstellung des gesetzmässigen Zustandes mit Bezug auf die Gestaltung der Südfassade des Wohnhauses auf Parzelle Nr. J._____ (vormals Nr.

- 9 - G._____) in D._____ seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, eine Dul- dungsverfügung zu erlassen. 4. Verfahrensantrag a: Der vorliegenden Beschwerde sei superprovisorisch und für die Dauer des Beschwerdeverfahrens die aufschiebende Wirkung zu ge- wahren. 5. Verfahrensantrag b: Es sei ein Augenschein vor Ort in D._____, L._____, durchzuführen. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich gesetzliche Mehrwert- steuer). In beweisrechtlicher Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer zusätzlich zum Augenschein die Edition der Vorakten des Gemeindevorstandes der Gemeinde sowie der Bewilligungsakten des Feuerpolizeiamtes Graubün- den im Zusammenhang mit der fraglichen Liegenschaft, den Beizug der Akten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens R 18 2, die Parteibefragung von B._____, die Einholung eines Fachberichts/Gut- achtens betreffend Rücksichtnahme auf die wesentlichen Merkmale des vorbestandenen Gebäudes und die Nachbarbauten sowie zur Höhe der Kosten der verlangten Anpassung. Begründend brachten die Beschwerde- führer im Wesentlichen vor, dass es sich bei der realisierten Projektände- rung lediglich um eine geringfügige Änderung handle, die keinen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild habe. So seien insbesondere keine zu- sätzliche Glasflächen geschaffen worden. Bei den Fenstern der Wohnun- gen im 2. und 3. Geschoss handle es sich um bewilligte Fenster, bei wel- chen nur aus wohnhygienischen Gründen auf das Anbringen von Schrägla- mellen verzichtet worden sei. Auch sei bei der Wohnung im 1. Geschoss nicht ein zusätzliches Fensterelement anstelle von Mauerwerk realisiert worden. Vielmehr sei nur eine andere Fenstereinteilung vorgenommen worden, die das Gesamterscheinungsbild indes nicht zu beeinträchtigen vermöge. Sämtliche typenähnlichen bzw. regionaltypischen Gebäude in der Umgebung würden zudem eine gleiche oder ähnliche Charakteristik, wie das vorliegende Bauprojekt, aufweisen. Auf der gesamten Fläche seien

- 10 - Holzbrüstungen bzw. Balkone mit Holzverschalungen verbaut worden. Da- mit lägen keine dominanten Glasfronten vor. Hinzu komme, dass sich so- wohl das Material, die Grösse und Proportionen an die traditionelle Bau- weise anpassen würden. Damit vermöge die realisierte Fassadengestal- tung die Ästhetikvorschriften ohne Weiteres zu erfüllen. Vor diesem Hinter- grund habe die Gemeinde die Bewilligung der Projektänderung gestützt auf Art. 37 Abs. 3 BG zu Unrecht verweigert; dies umso mehr, als die Praxis der Gemeinde bezüglich der Einordnung in das Ortsbild willkürlich sei, was der Vergleich mit dem – in der identischen Dorfkernzone von D._____ – bewilligten und von ihnen realisierten Projekt "M._____" belege. Daran, dass die Projektänderung zu Unrecht verweigert worden sei, ver- möge im Übrigen auch der ergänzende Bericht der Bauberaterin vom 5. April 2019 nichts zu ändern. Dieser Bericht sei nämlich einseitig und undif- ferenziert. Zudem habe die Gemeinde die Bauberaterin nicht bereits im Rahmen des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens, sondern erst da- nach beigezogen. Entsprechend könne ihnen der ergänzende Bericht der Bauberaterin vom 5. April 2019 nicht entgegengehalten werden. Selbst dann, wenn die Schräglamellen vor den Fenstern angebracht werden müssten, sei zu berücksichtigen, dass sie nicht Eigentümer der fraglichen Liegenschaft seien. Entsprechend

seien sie nicht befugt, Änderungen ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft vorzunehmen. Entsprechend hätte die Gemeinde die Stockwerkeigentümergeinschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. zumindest zur Duldung der entsprechenden Arbeiten verpflichten müssen. Daraus ergebe sich, dass sie gar nicht in der Lage seien, die angeordnete Anbringung von Schräglamellen vorzunehmen. Sollten sie wider Erwarten zur Anbringung von Schräglamellen verpflichtet werden, wäre diese Anordnung überdies als unverhältnismässig zu qualifizieren. Einerseits würden die Abweichungen von einem aussenstehenden Betrachter kaum wahrgenommen oder zumindest nicht als störend empfunden werden. Andererseits lasse es die realisierte Fassadenkonstruktion nicht zu, diese mit angemessenem (finan-

- 11 - zielltem) Aufwand nachzurüsten bzw. mit Schräglamellen zu versehen. Mit hin wäre eine Duldungsverfügung zu erlassen. Eine Busse könne und dürfe gegen B. _____ nicht ausgesprochen werden. Ihm könne nämlich weder vorsätzliches noch fahrlässiges Verhalten vorgeworfen werden, zumal die vorgenommene Projektänderung lediglich geringfügig sei, die Gemeinde keine Nachbesserung der im Januar 2013 eingereichten Pläne verlangt habe und auch auf den vom ihm am 1. September 2015 (nachträglich) eingereichten Fassadenplan keine Rückmeldung erhalten habe. Läge wider Erwarten ein Verschulden vor, sei höchstens von leichtem Verschulden auszugehen. Damit wäre eine Busse im untersten Bereich des Strafraums anzusprechen.

E. 14

Am 22. Juni 2020 reichte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ihre Vernehmlassung ein. Darin beantragte sie die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. In formeller Hinsicht beantragte die Beschwerdegegnerin die Durchführung eines Augenscheins sowie die Parteibefragung des Bauamtsleiters und der Bauberaterin. In materieller Hinsicht stellte sie sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass die weitgehend als Glasfassade wahrnehmbare Hausfront den vormaligen Heustall nicht mehr erkennen lasse und damit untypisch für das Ortsbild im Dorfkern sei. Damit verstosse die realisierte Fassadengestaltung nicht nur gegen die bewilligten Pläne vom 13. Februar 2013, sondern auch gegen Art. 37 Abs. 3 BG. Es könne durchaus sein, dass in der Vergangenheit – insbesondere noch vor der Fusion der Gemeinde C. _____ – in Einzelfällen Glasfassaden an ausgebauten Heuställen bewilligt worden seien, welche rückblickend betrachtet, insbesondere in ihren Ausmassen nicht hätten akzeptiert werden sollen. Im Hinblick auf die laufende Umsetzung von Art. 9 Abs. 1 ZWG sei für die Zukunft eine restriktive Praxis zu Glasfassadenflächen zentral. Die von den Beschwerdeführern 1 und 2 ins Feld geführten Vergleichsprojekte seien im Übrigen nicht durchgehend einschlägig, wie z.B. die land-

- 12 - wirtschaftliche Remise des Gemeindepräsidenten. Diese befinde sich nämlich nicht im besonders schützenden Dorfkern von D. _____, sondern ausserhalb der Bauzone. Was die Verhältnismässigkeit der verfügten Wiederherstellung und der Baubusse anbelange, werde auf die Erwägungen in der angefochtenen Verfügung verwiesen. Soweit die Beschwerdeführer geltend machten, dass die angeordnete Wiederherstellung nicht vollstreckt werden könne, sei auf die Duldungsverfügung vom 15. Juni 2020 zu verweisen. Darin sei die Stockwerkeigentümergeinschaft Parzelle Nr. J. _____ verpflichtet worden, die mit Entscheid vom 2. März 2020 verfügte Wiederherstellung zu

dulden, sollten die Verfügungsadressaten ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

E. 15

Nachdem die Beschwerdegegnerin in ihren Vernehmlassungen vom 22. Juni 2020 keine Einwände erhoben hatte, wurde der Beschwerde die auf- schiebende Wirkung zuerkannt.

E. 16

Am 25. August 2020 hielt die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträ- gen fest. Die Replik enthielt nichts rechtsrelevantes Neues, lediglich eine Vertiefung der bereits bezogenen Positionen.

E. 17

Mit Duplik vom 16. September 2020 hielt auch die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. Im Übrigen war in der Duplik in Bezug auf die beschwerdeführerischen Vorbringen nichts Neues oder Rechtsrele- vantes enthalten.

E. 18

Am 22. November 2021 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein vor Ort durch, an welchem der Beschwerdeführer sowohl für sich selber als auch als einziger Gesellschafter für die Beschwerdeführerin sowie der be- schwerdeführerische Rechtsvertreter anwesend waren. Von Seiten der Be- schwerdegegnerin nahmen N._____ (Vizegemeindepräsident), O._____ (technischer Leiter/Mitglied der Geschäftsleitung Bauamt) so-

- 13 - wie der beschwerdegegnerische Rechtsvertreter am Augenschein teil. Al- len Anwesenden wurde dabei an verschiedenen Standorten Gelegenheit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufge- worfenen Fragen zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Auf die Ausführungen der Parteien am Augenschein, in ihren Rechtsschrif- ten sowie in den angefochtenen Wiederherstellungsverfügungen wird, so- weit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Fall bildet der baurechtliche Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 2./11. März 2020 betreffend Wiederherstel- lung des rechtmässigen Zustands und Busse, wonach (i) die Beschwerde- führer und sämtliche Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 481-1 bis 481-4 unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet worden sind, an der Süd- fassade sowohl vor den beiden schmalen vertikalen Fenstersegmenten auf einer Breite von ca. 1.5 m im westlichen Bereich der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss (Stockwerkeinheiten Nrn. 481-3 und 481-4) als auch vor dem zusätzlich erstellten Fenstersegment im westlichen Bereich der Woh- nung im 1. Obergeschoss Schräglamellen aus Holz anzubringen sowie (ii) der Beschwerdeführer verpflichtet worden ist, eine Busse von CHF 3'000.- - zu bezahlen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ist auf- grund von Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechts- pflege (VRG; BR 370.100) vorliegend zur Beurteilung der Beschwerde zu- ständig. Die Beschwerdeführer sind als Verfügungsadressaten beschwert und folglich zur Erhebung der Beschwerde legitimiert. Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten. 2. Gemäss Art. 34 Abs. 1 VRG kommt einer Beschwerde grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung zu. Nach Art. 34 Abs. 2 VRG kann die Behörde im Einzelfall jedoch von Amtes wegen oder auf Antrag die aufschiebende Wir-

- 14 - kung erteilen. Die Gewährung dieser Rechtswohlthat setzt insbesondere die Vermeidung erheblicher, für die betroffene Person nicht leicht wiedergutzumachende Rechtsnachteile voraus. Die Beschwerdeführer beantragten die aufschiebende Wirkung. Die Beschwerdegegnerin erhob dagegen keine Einwände. Aus diesem Grund erteilte der Instruktionsrichter den Beschwerdeführern mit Schreiben vom 30. Juni 2020 die aufschiebende Wirkung. 3. Im formeller Hinsicht werden seitens der Beschwerdeführer diverse Beweisanträge gestellt. Neben den Anträgen auf Durchführung eines Augenscheins sowie auf Beizug sowohl der vorinstanzlichen Akten als auch der Akten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens R 18 2, welchen das Verwaltungsgericht entsprochen hat, beantragten die Beschwerdeführer ferner die Edition der Bewilligungsakten des Feuerpolizeiamtes Graubünden, die Parteibefragung von B._____ sowie Einholung eines Fachberichts/Gutachtens betreffend Rücksichtnahme auf die wesentlichen Merkmale des vorbestandenen Gebäudes und die Nachbarbauten sowie zur Höhe der Kosten der verlangten Anpassung. Für das Verwaltungsgericht ist aufgrund der im Recht liegenden Beweisurkunden erstellt, dass an der Südfassade vollflächige Holzbrüstungen geplant waren (vgl. nachstehende Erw. 8.4.). Damit ist nicht ersichtlich, inwiefern durch die beantragten Bewilligungsakten des Feuerpolizeiamtes Graubünden neue wesentliche Erkenntnisse zu erwarten sind. Mithin wird der entsprechende Beweisantrag in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen. Dasselbe hat auch hinsichtlich der beantragten Parteibefragung von B._____ zu gelten. Diese Parteibefragung wird insbesondere im Zusammenhang mit dem beschwerdeführerischen Vorbringen beantragt, wonach O._____ ihm zur Auskunft gegeben habe, dass die Nachtragseingabe nach Bauvollendung eingereicht werden könne und die geringfügigen Änderungen nicht bewilligungspflichtig seien bzw. nach Bauvollendung genehmigt werden würden. Diese Auskunftserteilung wird von O._____ bestritten. Hinzu kommt, dass O._____ mangels Entscheidkompetenz ohnehin nicht zuständig

- 15 - gewesen wäre, eine verbindliche Auskunft zu erteilen (vgl. nachstehende Erw. 5.3.2.). Vor diesem Hintergrund wären auch von der Parteibefragung von B._____ keine rechtsrelevanten neuen Erkenntnisse zu erwarten. Der entsprechende Beweisantrag ist somit ebenfalls abzuweisen. Das Verwaltungsgericht hat sich anlässlich des Augenscheins davon überzeugen können, dass durch die von den Beschwerdeführern entgegen den bewilligten Plänen realisierte und einsehbare Südfassade (nicht angebrachte Schräglamellen aus Holz und angebrachte graue Rollstoren) der Stallcharakter nicht mehr gewahrt wird (vgl. Erw. 4.1. ff.). Damit sieht das Verwaltungsgericht insbesondere aufgrund des der Beschwerdegegnerin zustehenden weiten Ermessens keine Veranlassung einzuschreiten. Aus diesem Grund ist der Antrag der Beschwerdeführer auf Einholung eines Fachberichts betreffend Rücksichtnahme auf die wesentlichen Merkmale des vorbestandenen Gebäudes und die Nachbarbauten abzuweisen. Was das beantragte Gutachten zur Höhe der Kosten der verlangten Anbringung der Schräglamellen verlangt, ist dieser Antrag abzuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei Anbringung der Schräglamellen aus Holz, also bei bau- bewilligungskonformer Realisierung der Südfassade, von Anfang ein entsprechender Aufwand angefallen wäre. Bei der angeordneten Anbringung der Schräglamellen aus Holz würde es sich – wenn überhaupt – höchstens um einen gewissen Mehraufwand handeln. Verzichten die Beschwerdeführer entgegen den bewilligten Plänen bewusst auf die Anbringung von Schräglamellen, wodurch eine Kosteneinsparung resultierte, können sie im Nachhinein nicht geltend machen, die Anbringung derselben sei in finanzieller Hinsicht unverhältnismässig. Wie bereits gesagt: Die Kosten für Material,

Herstellung und Montage etc. wären ohnehin angefallen.

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