

GR_GERICHTE R 2020 38 vom 29. März 2022

GR Gerichte, 2022-03-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_38

FR: GR_GERICHTE R 2020 38 du 29 mars 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 38 del 29 marzo 2022

Regeste

Wiederherstellungsverfügung | Baurecht

Erwägungen

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 Handlauf 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.

- 3 -

E. 3

Mit Schreiben vom 16. November 2016 reichte die Bauherrschaft der Gemeinde die Ausführungspläne mit den Projektabweichungen nach. Am 9. März 2017 zeigte die Gemeinde der Bauherrschaft die zuvor genannten Abweichungen von den Plänen vom 20. Dezember 2012 bzw. vom 13. Februar 2013 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. Daran, dass der angefochtene Entscheid und damit der ihm zugrundeliegende Bericht von N. _____ vom 5. April 2019 nicht zu beanstanden ist, ändern auch die weiteren beschwerdeführerische Vorbringen nichts (vgl. nachstehende Erw. 6.9. f.).

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

beträfen 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

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil ihnen im Vorfeld des Beizugs von N._____ keine Möglichkeit gegeben worden sei, sich zu ihrer Person und zu den ihr unterbreiteten Fragen zu äussern. Auch hätten sie keine Möglich-

- 13 - keit gehabt, Abänderungs- oder Ergänzungsfragen an N._____ zu stellen und sich nachträglich zu den ihr eingereichten Berichten zu äussern. Diese Rüge verfährt nicht.

E. 4.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 I 11 E.5.3. mit Hinweis auf BGE 137 I 195 E.2.2.). Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Instanz zu äussern, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft (BGE 142 II 218 E.2.8., BGE 137 I 195 E.2.3.2., BGE 135 I 279 E. 2.6.1. je mit Hinweisen). Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E.2.8.1; BGE 137 I 195 E. 2.3.2. je mit Hinweisen). Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Voraussetzung des Äusserungsrechts sind genügende Kenntnisse über den Verfahrensverlauf, was auf das Recht hinaus-

- 14 - läuft, in geeigneter Weise über die entscheidungswesentlichen Vorgänge und Grundlagen vorweg orientiert zu werden. Wie weit dieses Recht geht, lässt sich nicht generell, sondern nur unter Würdigung der konkreten Umstände beurteilen (BGE 144 I 11 E.5.3 mit Hinweisen).

E. 4.3

Sofern die Beschwerdeführer geltend machen, sie hätten über den Auftrag der Beschwerdegegnerin an die Bauberaterin, die ihr unterbreiteten Fragen sowie zu den von der Bauberaterin redigierten Berichten angehört werden müssen, verkennen sie, dass

N._____ von der Beschwerdegegnerin nicht als externe Sachverständige, sondern als Beraterin zur internen Meinungsbildung beigezogen wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass weder das kantonale noch das kommunale Recht vorsehen, dass die Bauberatung (nachträgliche) Baugesuche im Auftrag der Baubehörde schriftlich begutachtet. Bereits vor diesem Hintergrund kann den Berichten vom 10. Mai 2017 bzw. vom 5. April 2019 nicht die Qualität eines externen Gutachtens zukommen. Die Baubehörde ist im Baubewilligungsverfahren allerdings berechtigt, Fachpersonen zur Beratung bzw. zur internen Meinungsbildung heranzuziehen. Von dieser Möglichkeit hatte die Beschwerdegegnerin vorliegend Gebrauch gemacht, indem sie N._____ als Fachperson zur Beantwortung der Frage, ob die realisierte Südfassade der traditionellen Bauweise in der "zona O._____" entspricht und somit nachträglich bewilligt werden kann, zur Beratung herangezogen hatte. Im Rahmen dieser Beratung reichte N._____ der Beschwerdegegnerin zwei Berichte, datierend vom 10. Mai 2017 bzw. vom 5. April 2019, ein. Den Inhalt dieser Berichte hat die Beschwerdegegnerin alsdann als ihre interne Meinung materiell in den angefochtenen Entscheid einfließen lassen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Zusammenfassend stösst die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Gehörsverletzung somit ins Leere; schliesslich handelt es sich bei den genannten Berichten – wie bereits gesagt – nicht um externe Gutachten. Aus diesem Grund war die Beschwerdegegnerin auch nicht verpflichtet, die Beschwerdeführer vor Erteilung des Auftrages über

- 15 - die Person von N._____ zu informieren und ihnen die Möglichkeit einzuräumen, Abänderungs- oder Ergänzungsfragen zu stellen bzw. sich nachträglich zu den von N._____ verfassten Berichten, so insbesondere zum Bericht vom 5. April 2019, zu äussern. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 19. Juli 2019 sämtliche Stockwerkeigentümer, wohlgerichtet unter Bezugnahme auf die von N._____ eingereichten Berichte, über die beabsichtigte Wiederherstellung in Kenntnis setzte (vgl. Bg-act. 42). Gleichzeitig wurde den Stockwerkeigentümern die Möglichkeit eingeräumt zur beabsichtigten Wiederherstellung bzw. zu den Berichten von N._____ Stellung zu nehmen. Von dieser Möglichkeit machten sie im Rahmen der von ihnen am 18. November 2019 eingereichten Stellungnahme (vgl. Bg-act. 45) Gebrauch, indem sie den Bericht von N._____ vom 10. Mai 2017 ohne nähere Begründung als mangelhaft bezeichneten und die Fachkompetenz von N._____ in Frage stellten. Gegen die Instruktion von N._____ erhoben die Beschwerdeführer dagegen keine Einwände. Auch beantragten sie in ihrer Vernehmlassung keine Abänderungs- oder Ergänzungsfragen. Auch vor diesem Hintergrund scheidet eine Gehörsverletzung in jedem Fall aus.

E. 5

Mit Schreiben vom 9. Juni 2017 übermittelte die Gemeinde der Bauherrschaft den Bericht ihrer Bauberatung vom 10. Mai 2017 zur Kenntnisnahme und forderte sie zugleich auf, ihr Terminvorschläge zu unterbreiten, damit die gesamte Problematik besprochen werden könne. Die Bauberatung der Gemeinde 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

- 4 - eine massgebende 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

Des Weiteren beanstanden die Beschwerdeführer in formeller Hinsicht die Aktenführung der Beschwerdegegnerin. Es sei unklar, ob überhaupt eine Aktenführung mitsamt Aktenverzeichnis bestehe. Auch sei unklar, ob sie sämtliche Akten erhalten hätten. Ferner sei die Paginierung nicht konsistent. Darin sei eine Gehörsverletzung zu erblicken. Diese Rüge geht ebenfalls ins Leere.

E. 5.2

Die Aktenführungspflicht der Verwaltung stellt das Gegenstück zum Bestandteil des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV bildenden Akteneinsichtsrecht der Parteien dar. Die Behörde ist verpflichtet, ein vollständiges Aktendossier über das Verfahren zu führen, um gegebenenfalls ord-

- 16 - nungsgemäss Akteneinsicht gewähren und bei einem Weiterzug diese Unterlagen an die Rechtsmittelinstanz weiterleiten zu können. Die Behörde hat alles in den Akten festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Der verfassungsmässige Anspruch auf eine geordnete und übersichtliche Aktenführung verpflichtet die Behörden und Gerichte, die Vollständigkeit der im Verfahren eingebrachten und erstellten Akten sicherzustellen (vgl. BGE 138 V 218 E. 8.1.2).

E. 5.3

Die Beschwerdegegnerin hat im Rahmen ihrer Vernehmlassung vom 22. Juni 2020 einen grünen Ordner mit den vorinstanzlichen bzw. beschwerdegegnerischen Akten (Bg-act.) 1 – 53 eingereicht. Aus Sicht des Verwaltungsgerichts sind die Akten vollständig, durchpaginiert und grundsätzlich chronologisch geordnet. Es ist nicht ersichtlich noch wird es in der Beschwerde konkret dargetan, dass den Beschwerdeführern die Einsichtnahme in Akten verunmöglicht worden wäre, welche für die Verfechtung ihrer Standpunkte wichtig gewesen wäre; dies verdeutlicht auch, dass die Beschwerdeführer ohne Weiteres in der Lage gewesen sind, den ihnen missliebigen Entscheid der Beschwerdegegnerin sachgerecht anzufechten. In diesem Zusammenhang verfängt insbesondere die Rüge der Beschwerdeführer nicht, es hätte bei den Akten der von H. _____ am 1. September 2015 bei der Beschwerdegegnerin eingereichte Fassadenplan gefehlt. Dieser Plan ist nämlich als Bg-act. 13 in dem von der Beschwerdegegnerin eingereichten grünen Ordner enthalten. Auch können sie nicht erfolgreich geltend machen, sie hätten diesen Fassadenplan nicht gekannt. Es verhält sich nämlich so, dass die Beschwerdeführer den Fassadenplan vom 1. September 2015 selber als beschwerdeführerische Akte (Bf-act.) 8 ins Recht gelegt haben. Damit können sie in jedem Fall nicht vorbringen, dass sich der angefochtene Entscheid auf Unterlagen stütze, die ihnen nicht bekannt gewesen seien.

- 17 -

E. 5.4

Der von der Beschwerdegegnerin im grünen Ordner eingereichte Fassadenplan vom 1. September 2015 trägt – wie bereits gesagt – die Ziffer 13. Gemäss Ausführungen der Beschwerdeführer wurden ihnen auf Verlangen einzelne Aktenstücke zugestellt, was von der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 22. Juni 2020 auch nicht bestritten wird. So soll den Beschwerdeführern unter anderem auch das Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Bauherrschaft vom 9. August 2017 zugestellt worden sein. Dieses Schreiben trägt nun – wie der Fassadenplan vom 1. September 2015 – ebenfalls die Ziffer

13 (Bf-act. 7/13). Diese Paginierung ist nun in der Tat nicht ganz nachvollziehbar. Aufgrund der E-Mailkorrespondenz vom 21./24. März 2020 (Bg-act. 53) liegt allerdings die Vermutung nahe, dass die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführer einzelne ausgewählte Aktenstücke zustellte und diese Aktenstücke von 1 – 18 (Bf-act. 7) durchpaginierte. Es ist aber davon auszugehen, dass diese inkonsistente Paginierung die Beschwerdeführer bei der Ausübung ihres Rechts auf Akteneinsicht nicht in wesentlicher Weise behinderten hatte; dies umso weniger, als die Paginierung der im grünen Ordner abgelegten vorinstanzlichen bzw. beschwerdegegnerischen Akten, in welche die Beschwerdeführer gemäss Schreiben des Verwaltungsgerichts vom 3. Juli 2020 Einsicht nehmen konnten, nicht zu beanstanden ist. Es verhält sich nämlich so, dass gemäss diesen Akten der Fassadenplan vom 1. September 2015 die Ziffer 13 und das Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Bauherrschaft vom 9. August 2017 die Ziffer 20 trägt. Zusammenfassend kann somit nicht von einem wesentlichen Mangel gesprochen werden. Allerdings ist die Beschwerdegegnerin darauf hinzuweisen, dass dahingehend Optimierungsbedarf besteht, dass inskünftig inkonsistente Paginierungen zu vermeiden sind.

E. 5.5

Die Beschwerdeführer bezweifeln, dass überhaupt ein Aktenverzeichnis besteht bzw. bestanden hatte. Dem von der Beschwerdegegnerin im vorliegenden Beschwerdeverfahren eingereichten grünen Ordner ist ein Ak-

- 18 - tenverzeichnis beigelegt. Die Zweifel der Beschwerdeführerin sind somit unberechtigt. Doch selbst dann, wenn davon ausgegangen werden würde, dass vor der Vorinstanz noch kein Aktenverzeichnis existierte, wofür indes keine konkreten Anhaltspunkte bestehen, würde dies nicht schaden. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Aktenverzeichnis zwar wünschenswert, indessen nicht in jedem Fall zwingend (Urteil des Bundesgerichts 8C_319/2010 vom 15. Dezember 2010 E. 2.2.2). Durch das Fehlen eines Aktenverzeichnisses wäre die Wahrnehmung des Akteneinsichtsrechts für die Beschwerdeführer möglicherweise erschwert, aber sicherlich nicht unmöglich gewesen. Eine nicht heilbare Verletzung des rechtlichen Gehörs, welche mit der Kassation des vorinstanzlichen Entscheids zu ahnden wäre, wäre darin jedenfalls nicht zu erblicken. Hätte die Beschwerdeführer im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens noch kein Aktenverzeichnis erstellt, würde auch diesbezüglich Optimierungsbedarf bestehen. Es ist allerdings nochmals darauf hinzuweisen, dass keine konkreten Anhaltspunkte bestehen, dass kein Aktenverzeichnis erstellt wurde.

E. 6

Mit Entscheid vom 17. Oktober 2017, mitgeteilt am 23. November 2017, verfügte die Gemeinde, die Holzlamellen vor dem Fenster an der Südfassade seien so wie in den Plänen vom 13. Februar 2013 bewilligt, bis spätestens am 1. Juni 2018 auszuführen; die übrigen erfolgten Projektänderungen würden nachträglich bewilligt; wegen Missachtung des Baugesetzes werde H._____ 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. 6.1

In materieller Hinsicht ist strittig und in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin die gemäss den nachgereichten Fassadenplänen vom 1. September

2015 (vgl. Bg-act. 13) bzw. vom 16. November 2016 (vgl. Bg-act. 23) – und damit in Abweichung zum bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) – realisierte Südfassade zu Recht nicht nachträglich 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 rechts ist. Die auferlegte Baubusse von CHF 3'000.-- betrifft ausschliesslich den einzigen Gesellschafter der Bauherrschaft, namentlich H._____. Die Rechtmässigkeit dieser Busse bildet somit nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

- 19 -

E. 6.2

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 O._____" hinsichtlich des Materials, Grösse, Proportionen, Positionen, Form des Dachs und der Farbe an die traditionelle Bauweise der Gemeinde anzupassen.

E. 6.3

Vorgängig ist zu bemerken, dass die Beschwerdegegnerin mit Entscheidung 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 Nord-

- 20 - fassade; 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 realisierte Südfassade Art. 37 Abs. 3 BG verletzt, somit nicht berücksichtigt werden. Ob diese Bestimmung verletzt wurde, beurteilt sich somit ausschliesslich daran, ob durch das Nichtanbringen der Schräglamellen aus Holz sowie dem

Anbringen der grauen Rollstoren an der Südfassade die traditionelle Bauweise der Gemeinde nicht eingehalten wurde. Dabei ist allerdings zu konkretisieren, dass es vorliegend ausschliesslich um die Nichtanbringung der Schräglamellen aus Holz vor den Fenstersegmenten im 2. und 3. Obergeschoss gehen kann (vgl. nachstehende Erw. 6.4.).

E. 6.4

Der am 24. Januar 2013 eingereichte Fassadenplan 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 am 13. Februar bewilligtem Fassadenplan vom 24. Januar 2013 indes nicht vorgesehen (vgl. Bg-act. 6). Vor diesem Hintergrund kann seitens der Beschwerdegegnerin nicht beanstandet werden, vor dem Fenstersegment im 1. Obergeschoss seien fälschlicherweise keine Schräglamellen aus Holz angebracht worden; 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.

- 21 -

E. 6.5

Im angefochtenen Entscheid macht die Beschwerdegegnerin geltend, durch das Nichtabringen 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 wiedergeben 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 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 Beschwerdegegnerin auf den Bericht von N. _____ vom 5. Mai 2019 (Bg-act. 36). Darin wurde festgehalten, dass die Stallwände zwischen den gemauerten 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 zwi-

schen den Pfeilern in Holz belassen werden. Glas, vor allem in grossen Flächen, sei ein modernes, optisch sehr hartes Material. Im Gegensatz zu

- 22 - Holz altere Glas nicht. Zudem bilde es einen Kontrast zu den historischen Materialien. Zusammenfassend hielt die Bauberaterin 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 N. _____ 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 E. _____ 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 die Bauberaterin, eine massgebliche Fläche an der Südfassade mit Holz schliessen zu lassen.

E. 6.6

Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass die Berichte von N. _____ vom 10. Mai 2017 bzw. 5. April 2019 fälschlicherweise von einer ortsbildprägenden Baute gemäss Art. 35a der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) ausgehen würden. Damit habe sie ihre rechtlichen Befugnisse überschritten, zumal die Beschwerdegegnerin zu keinem Zeitpunkt von einer solchen Baute ausgegangen sei. Diese Rüge verfängt nicht. Gemäss dem Bericht vom 5. April 2019 (vgl. Bg-act. 36) wurde N. _____ augenscheinlich damit beauftragt, zu beurteilen, ob

- 23 - der Stallumbau der traditionellen Bauweise gemäss Art. 37 Abs. 3 BG entspricht. In diesem Sinne wurde darin folgende Ausgangslage formuliert: "Art. 37 Abs. 3 BG schreibt vor, dass in der zona O. _____ Umbauten und Renovierungen sich der traditionellen Bauweise der Gemeinde hinsichtlich Material, Grösse, Proportionen, Positionen, Form des Daches und der Farbe anzupassen haben". Um beurteilen zu können, ob der Stallumbau der traditionellen Bauweise entspricht, musste sich N. _____ insbesondere auch mit dem vorherrschenden Baustil, der historischen Bau- und Ortsentwicklung sowie den architektonischen Gepflogenheiten und Besonderheiten auseinandersetzen. Dies hat sie in ihrem Bericht vom 5. April 2019 unter dem Titel "Situation, Stallscheunen als Zeitzeugen" getan. Darin kam sie zum Schluss, dass die ehemalige Bauernhausanlage für das Ortsbild von hoher Bedeutung gewesen sei. Dass der Stall ortsbildprägend gemäss Art. 35 KRVO gewesen sei, wird im Bericht vom 5. April 2019 indes nicht ansatzweise gesagt. Das Gegenteil ist der Fall. So hielt N. _____ unter Titel "Umnutzung von Stallscheunen" fest, dass die Stallscheune nicht als ortsbildprägende Baute zu qualifizieren sei. Vor diesem Hintergrund kann keine Rede davon sein, dass N. _____ den Stall als ortsbildprägend gemäss Art. 35a KRVO qualifiziert hatte; dies umso weniger, als Gegenteiliges grundsätzlich auch nicht dem Bericht vom 10. Mai 2017 entnommen werden kann. Darin ist unter dem Titel "Folgen aus gestalterischer Sicht" – wie im Bericht vom 5. April 2019 –

nämlich zusammenfassend festgehalten, dass es sich bei der Stallscheune unter Berücksichtigung der historischen architektonischen Gepflogenheiten um eine für das Ortsbild wichtige Baute handle. Mit diesen Feststellungen hat N._____ ausgenscheinlich die Bedeutung der ehemaligen Bauernhausanlage für das Ortsbild aufzeigen wollen, was zwecks Beurteilung der Frage, ob der Umbau der traditionellen Bauweise entspricht, von Relevanz ist. Vor diesem Hintergrund kann nicht davon gesprochen werden, dass N._____ von einer ortsbildprägenden Baute gemäss Art. 35a KRVO ausgegangen ist bzw. sie ihre Befugnisse überschritten hätte. Dies hat zur Konsequenz,

- 24 - dass der angefochtene Entscheid auch nicht gegen das Legalitätsprinzip verstösst; schliesslich basiert dieser Entscheid nicht auf einer nachträglichen Qualifikation des Stallumbaus als ortsbildprägend gemäss Art. 35a KRVO. Damit einhergehend ist die Beschwerdegegnerin auch zu keinem Zeitpunkt von einer solchen Baute ausgegangen, weshalb sie auch zu Recht nicht das in Art. 35a ff. KRVO statuierte Vorgehen beschritten hatte.

E. 6.7

Des Weiteren beanstanden die Beschwerdeführer die von N._____ verfassten Berichte in materieller Hinsicht. Der Bericht vom 10. Mai 2017 sei mangelhaft, was das Verwaltungsgericht bereits festgestellt habe. Im Bericht vom 5. April 2019 sei zudem auf die Wegleitung des Amtes für Raumplanung des Kantons Graubünden Bezug genommen worden. Diese Bezugnahme sei willkürlich, zumal diese Wegleitung ausschliesslich auf geschützte und ortsbildprägende Bauten Anwendung finden würde. Vorliegend stehe nicht die Ausscheidung einer Liegenschaft als geschützte und/oder ortsbildprägende Baute zur Diskussion. Mit ihrem Vorgehen habe sich die Bauberaterin so verhalten, als ob sie eine Gestaltungsberatung im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung bei einer bereits ortsbildprägenden Baute vorgenommen hätte. Damit habe sie ihr Ermessen anstelle des Ermessens der Beschwerdegegnerin gesetzt, was unzulässig sei. Die Beanstandungen der Beschwerdeführer sind nicht zu hören.

E. 6.8

Im rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2018 (VGU R 18 2) wurde festgehalten, dass die Beschwerdegegnerin ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei, weil sich weder aus dem Bericht vom 10. Mai 2017 noch aus dem Entscheid vom 17. Oktober 2017 ergeben habe, welche in Art. 37 Abs. 3 BG genannten ästhetischen Vorgaben an der Südfassade der fraglichen Liegenschaft verletzt worden sein sollen. Aus diesem Grund liess die Beschwerdegegnerin bei N._____ einen (Ergänzungs-)Bericht einholen. Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Entscheid – unter Auseinandersetzung mit den von

- 25 - N._____ in ihrem Bericht vom 5. April 2019 – alsdann dargelegt, welche in Art. 37 Abs. 3 BG genannten ästhetischen Vorgaben an der Südfassade mit den Projektänderungen verletzt worden sind. In diesem Sinne wird darin dargelegt, dass sich der realisierte Umbau insbesondere wegen den grossen sichtbaren Glasflächen als gesetzeswidrig erweise. 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 Glas- flächen würden die Wohnräume zudem nachts sehr stark leuchten, was das Gegenteil von dem sei, was die ehemalige Scheune nachts wiederge- geben habe. Dieser bauliche Zustand verletze Art. 37 Abs. 3 BG. Diesen Darlegungen der Beschwerdegegnerin schliesst sich das Verwaltungsge- richt an. An den Fassaden des Stalls waren verputztes Mauerwerk und un- behandeltes, einheimisches Holz vorherrschend gewesen (vgl. Bg-act. 36). Damit kann die realisierte Südfassade nicht als der traditionellen Bauweise angepasst gelten. Zur Frage der Ästhetik des realisierten Umbaus in der "zona O. _____" bzw. seiner Anpassung an die traditionelle Bauweise insbesondere hinsichtlich Material und Farbe hat der gerichtliche Augen- schein 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 Fassa- denplan vom 24. Januar 2013 (vgl. Bg-act. 6) auf die Anbringung der pro- jektierten Schräglamellen aus Holz im 2. und 3. Obergeschoss verzichtet und grossflächige graue Rollstoren angebracht haben. Was die Rollstoren anbelangt, ist zu berücksichtigen, dass diese – wie der Augenschein ge- zeigt 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 do- minierende Fassadenfront entsteht, und das Nichtanbringung der hier zur

- 26 - 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 Be- schwerdegegnerin, wonach es sich bei der realisierten Südfassade auch um eine Fassade eines "geschichtslosen" und modernen Mehrfamilienhau- ses 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. Erweist sich der angefochtene Entscheid und damit auch der ihm zugrundeliegende Bericht von N. _____ vom 5. April 2019 als rechtens, hat das Verwaltungsgericht auch keine Veranlassung einzu- schreiben. Dabei sei nochmals auf die gefestigte Rechtsprechung des streit- berufenen Gerichts hinzuweisen, wonach den mit den lokalen Verhältnis- sen 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 Ermessensmiss- brauch 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 Bundesgerichts 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. 6.9

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass es im Bericht von N. _____ vom 5. April 2019 überhaupt nicht um die Abweichungen zwischen der im Februar 2013 erteilten Baubewilligung und dem realisierten Bau gegangen

- 27 - sei und dies obschon gemäss E-Mail von M. _____ vom 26. März 2020 (vgl. Bf-act. 10) gerade diese Abweichungen hätten beurteilt werden müs- sen. Dieses Vorbringen ist falsch. Im Rahmen des Berichts vom 10. Mai 2017 nahm N. _____ unter anderem dazu Stellung, ob bzw. inwiefern die realisierte Südfassade von den am 13. Februar 2013 bewilligten Fas- sadenplänen abwich. Damit einhergehend wurden

N._____ die "bewilligten Baueingabepläne" sowie die "Ausführungspläne" zur Einsichtnahme beigebracht (vgl. Bg-act. 35). Mit "bewilligte Baueingabepläne" kann gemäss Auffassung des Verwaltungsgerichts ausschliesslich der am 13. Februar 2013 bewilligte Fassadenplan (vgl. Bg-act. 6) gemeint sein. Ein anderer bewilligter Fassadenplan liegt nämlich nicht im Recht. Mithin steht fest, dass es bereits im Bericht vom 10. Mai 2017 um die Abweichungen zwischen der am 13. Februar 2013 bewilligten und der realisierten Südfassade gegangen ist. Im Anschluss liess die Beschwerdegegnerin bei N._____ einen ergänzenden Bericht einholen. In diesem (Ergänzungs-)Bericht vom 5. April 2019 beurteilte N._____ die Frage, ob die realisierten Südfassade, welche von den am 13. Februar 2013 bewilligten Fassadenplänen abweicht, unter Berücksichtigung von Art. 37 Abs. 3 BG nachträglich bewilligt werden kann. Um beurteilen zu können, ob die realisierte Südfassade in gestalterischer Hinsicht nachträglich bewilligt werden kann, ist geradezu erforderlich, dass N._____ (vorab) die Abweichungen zwischen bewilligter und realisierter Südfassade zu beurteilen hatte. Vor diesem Hintergrund kann nicht davon gesprochen werden, im Bericht vom 5. April 2019 sei es nicht um die Abweichungen zwischen der im Februar 2013 erteilter Baubewilligung und dem realisierten Bau gegangen.

E. 6.10

Die Beschwerdeführer wenden überdies ein, N._____ habe in ihrem Bericht vom 5. April 2019 – wie in Art. 35d KRVO vorgesehen – eine Gestaltungsberatung im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung bei einer bereits als ortsbildprägenden Baute vorgenommen; dies sei rechtlich unzulässig. Dabei verkennen die Beschwerdeführer, dass N._____ von

- 28 - der Beschwerdegegnerin nicht zur Gestaltungsberatung gemäss Art. 74 KRG i.V.m. Art. 35a KRVO beigezogen wurde, sondern zur internen Meinungsbildung darüber, ob die realisierte Südfassade gestützt auf Art. 37 Abs. 3 BG nachträglich bewilligt werden kann. Angesichts der Tatsache, dass diese Bestimmung auf die traditionelle Bauweise abstellt, ist nachvollziehbar, dass sich der Bericht vom 5. April 2019 sowohl mit der historischen Bauentwicklung in C._____ als auch mit der Bedeutung der Stallbauten als Zeitzeugen der landwirtschaftlichen Arbeits- und Wirtschaftsweise auseinandersetzt. Allein daraus kann somit nicht darauf geschlossen werden, dass es sich beim Bericht vom 5. April 2019 um eine Gestaltungsberatung gemäss Art. 35d KRVO handelt. Der Bericht vom 5. April 2019 ist unter diesem Gesichtspunkt somit nicht als inhaltlich mangelhaft zu qualifizieren.

E. 6.11

Einen weiteren inhaltlichen Mangel glauben die Beschwerdeführer darin zu erkennen, dass sich N._____ zur Beantwortung der Frage, welche gestalterischen Kriterien für die Umnutzung von ehemaligen Ställen gelten sollten, an die Wegleitung des Amtes für Raumentwicklung anlehnte. Gemäss Auffassung der Beschwerdeführer regle diese Wegleitung die Ausscheidung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten. Eine solche Ausscheidung liege hier indes nicht vor, weshalb der Bericht vom 5. April 2019 den rechtlichen Anforderungen ebenfalls nicht genüge. In ihrem Bericht vom 5. April 2019 führt N._____ aus, in der Wegleitung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden würden – unter Berücksichtigung der Sicherstellung der Bauqualität in historischen Dorfkernen – die gestalterischen und architektonischen Möglichkeiten für die Umnutzung von Stallscheunen aufgezeigt werden. Auch wenn die Stallscheune

P._____ nicht als ortsbildprägende Baute definiert werde, gebe diese Wegleitung die Richtung an, wie Stallscheunen – bei sorgfälti- gem Umgang mit der bestehenden Bausubstanz – zu unverwechselbaren Bauten mit hoher Wohnqualität ausgebaut werden könnten. Aus diesem Ausführungen ergibt sich, dass N._____ die Wegleitung des Amtes für

- 29 - Raumentwicklung des Kantons Graubünden lediglich hilfsweise herange- zogen hat. Dabei ist zu konkretisieren, dass es sich dabei augenscheinlich um die Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten Wegleitung Bauprojekte" und nicht um die von der Beschwerdegegnerin eingereichte Wegleitung "Geschützte und ortsbildprägende Bauten Wegleitung Nut- zungsplanung" (vgl. Bf-act. 16) gehandelt hat. Ausschliesslich die erste Wegleitung behandelt nämlich die Umnutzung von historischen Stall- scheunen. Ziel dieser Wegleitung ist es, dass die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur durch einen Stallumbau im Wesentlichen unverändert beibehalten wird. Der Beizug dieser Wegleitung erweist sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichts vorliegend durchaus als ge- rechtfertigt. Dabei ist zu berücksichtigten, dass sich gemäss Art. 37 Abs. 3 BG Umbauten und Renovierungen in der "zona O._____" der tradi- tionellen Bauweise der Gemeinde hinsichtlich Materials, Grösse, Proporti- onen, Positionen, Form des Daches und der Farbe anzupassen haben. Die Anpassung an die traditionelle Bauweise bringt zum Ausdruck, dass durch den Umbau von historischen Stallscheunen der Stallcharakter wei- terhin beibehalten werden soll. Damit verlangt Art. 37 Abs. 3 BG dem Grundsatz nichts anderes, als mit der Wegleitung "Geschützte und ortbild- prägende Bauten Wegleitung Bauprojekte" beabsichtigt wird. Der hilfs- weise Beizug dieser Wegleitung zur Beurteilung des Stallumbaus in ge- stalterischer Hinsicht ist somit nicht zu beanstanden. Der Bericht von N._____ vom 5. April 2019 leidet unter diesem Gesichtspunkt daher nicht an einem inhaltlichen Mangel.

E. 6.12

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der angefochtene Ent- scheid sowie insbesondere der ihm zugrundliegende Bericht von N._____ vom 5. April 2019 nicht zu beanstanden sind. Die realisierte Südfassade passt sich demnach hinsichtlich Material und Farbe nicht an die traditionelle Bauweise gemäss Art. 37 Abs. 3 BG an, weshalb sie nachträglich nicht bewilligt werden kann.

- 30 - 7. Hat die Beschwerdegegnerin die realisierte Südfassade infolge Verletzung von Art. 37 Abs. 3 BG nachträglich zu Recht nicht bewilligt, liegt eine ma- terielle 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 verpflich- tete: 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. 7

Dagegen erhoben die Bauherrschaft und deren einziger Gesellschafter H._____ 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 B. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren 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 B. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Baubewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und der Beschwerdeführerin sei entsprechend den am 16. November 2016 eingereichten Plänen die Bewilligung für die Projektänderung der Südfassade gegenüber der Baubewilligung vom 20. Dezember 2012 zu erteilen. 3. Subeventualbegehren zu Ziff. 1 und 2: Ziff. 1, 3 und 4 des Entscheids des Gemeindevorstandes der Gemeinde B. _____ vom 17. Oktober 2017 i.S. Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen Projektabweichung von der Bau-
- 5 - bewilligung bzw. der bewilligten Pläne seien aufzuheben und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz sei anzuweisen, der Beschwerdeführerin 1 entsprechend den am 16. November 2016 eingereichten 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 B. _____ 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 anzuweisen, eine Duldungsverfügung zu erlassen. 5. Verfahrens Antrag: Es sei ein Augenschein vor Ort in C. _____, J. _____, durchzuführen. 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzliche Mehrwertsteuer).

E. 7.1

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 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

- 31 - 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 aktenkundig 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" verlangen kann. Die Beschwerde ist insofern gutzuheissen; dies umso mehr, als auch die Voraussetzungen für einen Widerruf gemäss Art. 25 Abs. 1 VRG nicht gegeben sind.

7.2.1. 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 KRG 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 Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen ganz oder teilweise abgesehen werden, weshalb über eine Duldungsverfügung der gesetzwidrige Zustand hingenommen werden muss. Die Bestimmung von

- 32 - 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).

7.2.2. 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 Bauherrschaft sich erfolgreich auf den Schutz des guten Glaubens berufen könnten. Es ist aktenkundig, dass die Bauherrschaft – 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 hat. Gemäss Art. 60 Abs. 4 KRG hätte das Bauvorhaben indes den bewilligten Plänen entsprechend ausgeführt werden müssen. In diesem Zusammenhang machen die Beschwerdeführer geltend, die Bauherrschaft habe M. _____ 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, die Bauherrschaft hätte 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 eingereichten Fassadenplan vom 1. September 2015 während rund 15 Monaten nicht reagierte, ist dies nicht zu hören. Grundsätzlich hindert die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustandes die Behörde nicht an der späteren Behebung dieses Zustands.

- 33 - 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 Bauherrschaft M._____ den Fassadenplan, gemäss welchen die Südfassade realisiert wurde, am 1. September 2015 eingereicht hatte. Mit Schreiben vom 9. März 2017 setzte die Beschwerdegegnerin die Bauherrschaft alsdann darüber in Kenntnis, dass ihr 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 der Bauherrschaft 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 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 verfüg-

- 34 - den 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 wohlgermerkt von H._____, einziger Gesellschafter der Bauherrschaft, gezeichnet (vgl. Bg-act. 6). Auf dem am 1. September 2015 von der Bauherrschaft nachgereichten Fassadenplan notierte M._____ am 15. September 2015, dass sich H._____ bewusst seien, dass die realisierte Südfassade nicht dem bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 entspreche. Der Bauherrschaft musste somit bekannt sein, dass sie die Südfassade nicht entsprechend den bewilligten Fassadenplan vom 24. Januar 2013 ausgeführt hat. Vor diesem Hintergrund kann der Bauherrschaft der gute Glaube nicht zugebilligt werden; dies umso weniger als die Bauherrschaft in ihrer im Parallelverfahren (R

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. Begründend wurde insbesondere ausgeführt, dass sich weder der

Begründung im angefochtenen Entscheid noch dem Bericht der Bauberaterin vom 10. Mai 2017 entnehmen lasse, welche in Art. 37 Abs. 3 BG genannten ästhetischen Vorgaben die Bauherrschaft und H._____ an der Südfassade der fraglichen Liegenschaft mit den Projektabweichungen verletzt haben sollten.

E. 9

Gestützt auf dieses in Rechtskraft erwachsene Urteil holte die Gemeinde bei der Bauberaterin 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

- 6 - 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. 10

Mit separaten Schreiben vom 19. Juli 2019 stellte die Gemeinde der Bauherrschaft und H._____ sowie den Stockwerkeigentümer der fraglichen Liegenschaft ein Wiederherstellungsverfahren 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 H._____ 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 H._____, 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 H._____ vom 17. September 2019 auch A._____ vernehmen.

E. 12

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

- 7 - 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 481-4) 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 H. _____ mit einer Busse von CHF 3'000.-- gebüsst und diese Busse sei innert 30 Tagen zu bezahlen; die Verfahrungskosten in Höhe von insgesamt CHF 3'762.70 gingen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Bauherrschaft und H. _____ und seien ebenfalls innert 30 Tagen zu bezahlen.

E. 13

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 11. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten die kostenfällige Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung vom 11. März 2020 sowie die Genehmigung der Südfassade des Wohnhauses auf Parzelle Nr. I. _____ in C. _____ – wie bei der Gemeinde mit den bereits am 1. September 2015 eingereichten Plänen beantragt und in der Folge erstellt. In formeller Hinsicht beantragten die Beschwerdeführer die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Zudem rügten sie die Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit bestanden habe, Fragen an die Bauberaterin zu stellen bzw. an der Beweiserhebung teilzunehmen und die Aktenführung nicht vollständig, ungeordnet und unübersichtlich gewesen sei. In beweisrechtlicher Hinsicht stellten die Beschwerdeführer den Antrag, dass H. _____ als Zeuge einzuvernehmen sei. Begründend wurde im Wesentlichen geltend gemacht, dass in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung in willkürlicher Weise von einer ortsbildprägenden Baute ausgegangen worden sei. Zudem verstosse diese Verfügung gegen das Legalitätsprinzip; schliesslich existiere für eine nachträgliche Klassifizierung einer Baute als ortsbildprägend keine rechtliche Grundlage. Ferner

- 8 - wurde vorgebracht, dass aus der Untätigkeit der Gemeinde hätten geschlossen werden müssen und dürfen, dass die Gemeinde die Projektänderung gemäss Fassadenplan vom 1. September 2015 für zulässig erachten bzw. genehmigen würde. Mit dieser Untätigkeit habe die Beschwerdegegnerin eine Vertrauensgrundlage geschaffen, weshalb die angefochtene Wiederherstellungsverfügung gegen das Vertrauensprinzip verstosse. Überdies verletzte diese Verfügung das Gleichbehandlungsgebot. Es verhalte sich nämlich so, dass in C. _____ Bauprojekte bewilligt worden seien, welche mit dem Erscheinungsbild des hier zur Diskussion stehenden und realisierten Bauprojekts vergleichbar seien. Ausserdem wiesen die Gutachten der Bauberaterin vom 10. Mai 2017 sowie vom 5. April 2019 inhaltliche Mängel auf, weshalb die angefochtene Wiederherstellungsverfügung, welche sich auf diese Gutachten stütze, auch aus diesem Grund aufzuheben sei. Dass das Gutachten vom 10. Mai 2017 mangelhaft sei, habe bereits das Verwaltungsgericht festgestellt. Im Ergänzungsgutachten vom 5. April 2019 habe die Bauberaterin auf die Wegleitung des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden Bezug genommen. Diese Bezugnahme sei willkürlich, zumal diese Wegweisung ausschliesslich auf geschützte und ortsbildprägende Bauten Anwendungen finden würde. Im vorliegenden Fall stehe zudem nicht die Ausscheidung einer Liegenschaft als geschützte und/oder ortsbildprägende Baute zur Diskussion. Mit ihrem Vorgehen habe sich die Bauberaterin so verhalten, als ob sie eine Gestaltungsberatung im Hinblick auf die Erteilung einer Baubewilligung bei einer bereits als ortsbildprägenden Baute vorgenommen hätte. Damit habe sie ihr eigenes Ermessen anstelle des Ermessens der Beschwerdegegnerin gesetzt, was unzulässig sei. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der Gutachterauftrag nicht klar gewesen sei. Es sei zu keinem Zeitpunkt die Aufgabe der Bauberaterin gewesen, in Bezug auf das konkrete Projekt eine Bauberatung im Sinne der

Fortentwicklung des Baurechts zwecks Schutz von Orts- bilden vorzunehmen. Damit genüge das Ergänzungsgutachten den rechtli-

- 9 - chen Anforderungen ebenfalls nicht, weshalb es auch aus diesem Grund nicht verwertbar sei.

E. 14

Am 22. Juni 2020 reichte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ihre Vernehmlassung ein. Darin beantragte sie die vollumfängliche Ab- weisung der Beschwerde unter solidarischer Kosten- und Entschädigungs- folge zulasten der Beschwerdeführer. In formeller Hinsicht beantragte die Beschwerdegegnerin die Durchführung eines Augenscheins sowie die Par- teibefragung des Bauamtsleiters und der Bauberaterin. In materieller Hin- sicht stellte sie sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass die weitge- hend 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 B. _____ – in Einzelfällen Glasfas- saden an ausgebauten Heuställen bewilligt worden seien, welche rückbli- ckend 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 zen- tral. Die von den Beschwerdeführern ins Feld geführten Vergleichsprojekte seien im Übrigen nicht durchgehend einschlägig, wie z.B. die landwirt- schaftliche Remise des Gemeindepräsidenten. Diese befinde sich nämlich nicht im besonders schützenden Dorfkern von C. _____, sondern aus- serhalb der Bauzone. Was die Verhältnismässigkeit der verfügten Wieder- herstellung 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 ver- weisen. Darin sei die Stockwerkeigentümergeinschaft Parzelle Nr. I. _____ verpflichtet worden, die mit Entscheid vom 2. März 2020 ver-

- 10 - fügte 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 17. August sowie am 25. August 2020 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. Die Repliken enthielten nichts rechtsre- levantes Neues, lediglich eine Vertiefung der bereits bezogenen Positio- nen.

E. 17

Mit Dupliken vom 16. September 2020 hielt auch die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Anträgen fest. Dem Vorwurf der Beschwerdeführer, wonach die von der Bauberaterin eingeholten Gutachten inhaltlich man- gelhaft seien, hielt die Beschwerdegegnerin entgegen, dass es dabei nicht um eine förmliche Expertise handle. Vielmehr handle es sich um die Ein- holung einer Information bei einer Auskunftsperson gestützt auf Art. 12 lit. d

des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), wie dies in Bausachen regelmässig der Fall sei. Solche Informationen dürfe sie jederzeit in Anspruch nehmen – wie vorliegend – auch nach der Realisierung eines Bauprojektes. Des Weiteren wurde in den Dupliken auf die Argumente der Beschwerdeführer eingegangen und die bereits bezogenen Positionen weiter vertieft. In der Duplik war im Übrigen nichts Neues oder Rechtsrelevantes enthalten.

E. 18

Am 22. November 2021 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein vor Ort durch, an welchem K. _____ sowie die beschwerdeführerische Rechtsvertreterin anwesend waren. Von Seiten der Beschwerdegegnerin nahmen L. _____ (Vizegemeindepäsident), M. _____ (technischer Leiter/Mitglied der Geschäftsleitung Bauamt) sowie der beschwerdegeg-

- 11 - nerische Rechtsvertreter am Augenschein teil. Allen Anwesenden wurde dabei an verschiedenen Standorten Gelegenheit geboten, sich anhand der Örtlichkeiten auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern, wovon allseits Gebrauch gemacht wurde. Auf die Ausführungen der Parteien am Augenschein, in ihren Rechtsschriften sowie in den angefochtenen Wiederherstellungsverfügungen wird, soweit 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 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Busse, wonach sämtliche Eigentümer der Stockwerkeinheiten Nrn. 481-1 bis 481-4, also auch die Beschwerdeführer, sowie die Bauherrschaft und H. _____ unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet worden sind, an der Südfassade 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 Wohnung im 1. Obergeschoss Schräglamellen aus Holz anzubringen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ist aufgrund von Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) vorliegend zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. 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-

- 12 - kung erteilen. Die Gewährung dieser Rechtswohlthat setzt insbesondere die Vermeidung erheblicher, für die betroffene Person nicht leicht wiedergutmachende 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. In beweisrechtlicher Hinsicht stellen die Beschwerdeführer den Antrag, dass H. _____, einziger Gesellschafter der Bauherrschaft, und Projektverfasser als Zeuge einzuvernehmen sei. Mit diesem Beweisantrag wollen die Beschwerdeführer unter Beweis stellen, dass M. _____ bereits Ende August 2015 den Rohbau besichtigt und anlässlich dieser Besichtigung festgestellt hatte, dass die Südfassade mit raumhohen Fenster und mit vorgelagerten Holzgeländern realisiert worden war. Die

Beschwerdegegnerin bestreitet diese Darstellungen der Beschwerdeführer und macht geltend, dass M._____ erst am 15. September 2015 festgestellt habe, dass die realisierte Südfassade nicht den bewilligten Plänen vom 24. Januar 2013 entspreche. Auf dem am 1. September 2015 von der Bauherrschaft nachgereichten Fassadenplan notierte M._____ am 15. September 2015 handschriftlich, dass die realisierte Südfassade nicht den bewilligten Plänen entspreche und sich H._____ dieser Tatsache bewusst sei. Diese Notiz spricht nach Auffassung des Verwaltungsgerichts dafür, dass M._____ die Projektabweichungen an der realisierten Südfassade erstmals am 15. September 2015 wahrgenommen hatte (vgl. nachstehende Erw. 7.3.2.). Vor diesem Hintergrund ist die beantragte Zeugeneinvernahme von H._____ in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

E. 20

36) eingereichten Eingabe vom 8. Mai 2020 selber ausführen, dass "lediglich aus wohnhygienischen Gründen von der Anbringung der Schräglamellen (...)" abgesehen worden sei. Daraus ergibt sich, dass die Bauherrschaft in vollem Bewusstsein vom bewilligten Fassadenplan vom

E. 24

Januar 2013 realisiert worden ist (vgl. Bg-act. 12). Bemerkenswert ist nun, dass H._____ anlässlich der Bauabnahme vom 14. November 2016 als Vertreter ("rapreschantant") – zumindest für die Beschwerdeführer – fungierte (vgl. Bg-act. 12). Entsprechend waren die Beschwerdeführer damals auch nicht vor Ort, was sich aus dem Kollaudationsprotokoll ergibt (vgl. Bg-act. 12). Vor Ort waren auf Seiten der Bauherrschaft und der Stockwerkeigentümer ausschliesslich H._____. Handelte H._____ anlässlich der Bauabnahme vom 14. November 2016 als Vertreter der Beschwerdeführer, können sie nicht vorbringen, sie seien gutgläubig gewesen. Es verhält sich nämlich so, dass die Beschwerdeführer sich das Wissen ihres Vertreters anrechnen lassen müssen. H._____ musste aufgrund der ihm anlässlich der Bauabnahme vom 14. November angezeigten Beanstandungen zumindest damit rechnen, dass die Südfassade nicht wie realisiert, bewilligt werden würde. Dieses Wissen ist den Beschwerdeführern anzurechnen, weshalb sie nicht erfolgreich auf den Vertrauensschutz berufen können.

- 37 - 7.2.4. Sofern die Beschwerdeführer einwenden, dass die angeordnete Anbringung von Schräglamellen aus Holz vor den Fenstern an der Südfassade nicht verhältnismässig sei, ist dies nicht zu hören. 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 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/KRÄHENMANN, 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

- 38 - 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 allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 111 Ib 224 E.6, 108 Ia 218 E.4b). 7.2.5. Um beantworten zu können, ob die Bauherrschaft gut- oder bösgläubig war, muss erst geprüft werden, ob sie 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 kann (vgl. vorstehende Erw. 7.3.2.). Die Bauherrschaft hat mithin 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 O. _____", welches von verputztem Mauerwerk und Holz geprägt war (vgl. Bg-act. 35 und 36), beibehalten werden soll. Daran ändert auch das anlässlich des Augenscheins vorgebrachte Argument nichts, wonach die Südfassade nicht einsehbar sei. Wie

- 39 - der Augenschein gezeigt hat, verfängt dieses Argument 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). 7.2.6. Falls es sich jedoch so verhält, dass eine grosse Anzahl von Stallumbauten in der "zona O. _____" 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 Privaten, 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 "S. _____", welches sich ebenfalls in derselben Dorfkernzone in C. _____ befindet, vergleichen lasse (vgl. Bf-act. 12). Im vorliegenden Verfahren sowie im Parallelverfahren (R 20 36) können neben dem Projekt "S. _____" nur noch einige wenige angebliche Vergleichsobjekte, welche – wie der hier zur Diskussion stehende Stall – in der "zona O. _____" in C. _____

- 40 - liegen, ins Feld geführt werden (vgl. Bf-act. 10). Selbst wenn diese Vergleichsprojekte mit der hier zur Diskussion stehenden Baute vergleichbar 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 verletzte Stallumbauten zu tolerieren, kann den Beschwerdeführern auch keine Begünstigung gewährt werden. 8. 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 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 der Bauherrschaft und H. _____ im Parallelverfahren (R 20 36) 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 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

- 41 - 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 – so auch den Beschwerdeführern – als Käufer der Wohnungen bewusst sein müssen, dass Schräglamellen aus Holz geplant waren. Vor diesem Hintergrund kann nicht vorgebracht werden, die Stockwerkeigentümer würden durch das

Anbringen der Holzlamellen ihrer Aussicht beraubt werden. 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 Stockwerkeigentümern als Käufer der Wohnungen allenfalls

Gewährleistungsansprüche aus Kaufvertrag gegen die Beschwerdeführer zu, womit sie die Kosten einer Wiederherstellung auf die Bauherrschaft bzw. H. _____ überwälzen könnten. Dass die Anbringung der Schräglamellen aus Holz an sich technisch nicht möglich sei, wird im Übrigen nicht behauptet. 9. Die Beschwerde wird bezüglich der Wiederherstellung somit 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 2'755.70 (inkl. MWST) festgesetzt.

- 42 - III. Demnach erkennt das Gericht:

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