

GR_GERICHTE R 2020 9 vom 1. Februar 2022

GR Gerichte, 2022-02-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2020_9

FR: GR_GERICHTE R 2020 9 du 1 février 2022

IT: GR_GERICHTE R 2020 9 del 1 febbraio 2022

Regeste

Baugesuch / Wiederherstellung / Bauauflagen - PVG 2022 Nr. 20 | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Parzelle 293 in der Gemeinde X._____ steht seit 1991 im Eigentum der A._____ AG (nachfolgend A._____ AG). Diese führt dort – als Rechtsnachfolgerin der Einzelfirma "E._____" – (weiterhin) einen Schreinereibetrieb. Am 19. März 2019 genehmigte die Regierung des Kantons Graubünden ein neues Baugesetz (BG) der Gemeinde X._____. Die Parzelle 293 liegt gemäss dem am 28. Februar 2006 von der Regierung genehmigten Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 zum grössten Teil in der Dorfzone (Art. 24 BG), teilweise in der Dorfkernzone (Art. 23 BG) sowie dem übrigen Gemeindegebiet. Im (süd-)westlichen Teil der Parzelle 293 wird die Dorfzone mit einer Freihaltezone gemäss Art. 33 BG überlagert. Ausserdem ist die Parzelle 293 fast vollständig von der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 32 BG erfasst.

E. 2

Westlich an die Parzelle 293 grenzt die Parzelle 290, welche seit 2010 im Eigentum von C._____ steht. Der nördliche Bereich der Parzelle 290, mit der Wohnbaute ist der Dorfkernzone zugeordnet. Der südliche Bereich der Parzelle ist hingegen in der Dorfzone gelegen und wird zudem von der Freihaltezone überlagert. Die ganze Parzelle 290 wird zudem von der Ortsbildschutzzone erfasst.

E. 2.5

m und einer Länge von 6.5 m östlich des Schopfs (nur) teilweise über- lappend ein Grundriss mit der Markierung "abbruch" ausgewiesen. Aus- serdem wurde eine solche Markierung "abbruch" auch noch nordöstlich des Schopfs bei der Mauer zur Parzelle 485 hin (vgl. Foto 10 im Protokoll zum Augenschein vom 3. November 2021 und Bg1-act. 1 S. 2 f.) in den Plan eingezeichnet. Der Bereich südlich des Schopfs bis zur Mauer hin wird als "bestehend" ausgewiesen. Unzutreffend ist die Behauptung der Beschwerdeführerin, dass das Holzplattenlager sich vollständig ausser- halb der Freihaltezone gemäss Art. 33 BG befindet. Dies ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus dem Plan des Nachführungsgeometers vom 11. November 2021 und dem Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 mit vergrössertem Ausschnitt des fraglichen Bereichs der Par- zelle 293 gemäss Eingabe der Beschwerdegegnerin vom 19. November 2021, wobei Letzterer von der Beschwerdegegnerin bei der zuständigen Datenverwaltungsstelle für die digitale Nutzungsplanung eingeholt wurde. Die südwestliche Ecke des Holzplattenlagers tangiert die Freihaltezone geringfügig, weil die Grenze der Freihaltezone parallel zur Ostfassade des Schopfs verläuft, die Westfassade des Holzplattenlagers mit rechteckigem Grundriss

hingegen ist etwas nach Südwesten hin abgedreht, um parallel zur südlich gelegenen Mauer zu verlaufen. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass der rechtsverbindliche Verlauf der Freihaltezone (vgl. dazu Art. 8 Abs. 2 KRG) nicht dem von der zuständigen Datenverwaltungsstelle gelieferten Zonenplan und den Markierungen im Plan des Nachführungsgeometers vom 11. November 2021 entspricht. 4.1.2. Gemäss Art. 33 BG umfasst die Freihaltezone Gebiete, welche insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Gliederung von Siedlungsgebieten und zur Erhaltung von Erholungs- und Freiflächen mit einem dauernden Bauverbot belegt sind (Abs. 1). Änderungen in der Benützung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie Terrainveränderungen dürfen dem Freihaltezweck nicht widersprechen (Abs. 2). Sofern

- 18 - die Freihaltezone eine Bauzone überlagert, darf diese grundsätzlich nicht oberirdisch überbaut werden. Einzelne, eingeschossige Kleinbauten in Holzbauweise und mit einer Grundfläche von maximal 10 m² wie Gartenhäuser sind aber trotzdem zulässig, wobei der Erstellung und Gestaltung solcher Bauten eine besondere Beachtung zu schenken ist. (Abs. 3). Das strittige Holzplattenlager überschreitet die maximal zulässige Grundfläche in der Freihaltezone, welche die Dorfzone gemäss Art. 24 BG überlagert, mit minimal ca. 15 m² bereits deutlich. Wie vorstehend dargelegt, liegt das Holzplattenlager nicht vollständig ausserhalb der Freihaltezone, sondern ragt im Zwischenraum zwischen Schopf und Mauer geringfügig in die Freihaltezone hinein. 4.1.3. Ausserdem hält das Holzplattenlager auch den erforderlichen Grenzabstand zur (in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 30 BG und Art. 32 KRG) gelegenen Parzelle 374 nicht ein und eine Näherbaurechtsvereinbarung fehlt ebenfalls. Denn nach Art. 22 Abs. 3 BG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 KRG beträgt der Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Art. 17 Abs. 3 Ziffer 1 (u.a. maximal anrechenbare Gebäudegrundfläche von 30 m²) 2.5 m. Zudem dürften eine allfällige Näherbaurechtsvereinbarung keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und die Reduktion des Zonengrenzabstandes dürfte zu keinen unzulässigen Auswirkungen auf das im Nichtbaugebiet gelegen Nachbargrundstück zeitigen (siehe Art. 77 Abs. 1 KRG und BGE 145 I 156 E.3 ff.). 4.1.4. Hinzu kommt, dass die in der Dorfzone gelegenen Bauvorhaben der Beurteilung durch die Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege unterliegen. Neubauten und Umbauten haben sich in Bezug auf Proportionen, Dachform, Material, Farbe und Gestaltung der Fassade in die bestehende Siedlung einzufügen (siehe Art. 24 Abs. 2 BG). Auch wenn nicht das ganze Holzplattenlager von der Freihaltezone umfasst wird, ist die Parzelle 293 im fraglichen Bereich von der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 32 BG überlagert. In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten, Umbau-

- 19 - ten und Renovationen mit besondere Sorgfalt zu gestalten (Abs. 1). Bauvorhaben sind der Gemeinde vor Ausarbeitung der Projektpläne bekannt zu geben. Die Baubehörde entscheidet nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege bzw. der Bauberatung auch über allfällige Auflagen (Abs. 2). Aus den vorliegenden Akten ergibt sich, dass die kommunale Bauberaterin K. _____ auf Ersuchen der Baubehörde bereits am 12. August 2010 zur Situation mit verschiedenen Unterständen auf der Parzelle 293 Stellung genommen hat (siehe Akten des Beschwerdegegners [Bg2-act.] 2 S. 3 und Beilage zur Stellungnahme der kommunalen Bauberaterin vom 27. Mai 2021). Eine weitere Beurteilung der kommunalen Bauberaterin – unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege – datiert auf den 26. Januar 2013. Darin wurden hervorgehoben, dass die räumlichen und architekturhistorischen Qualitäten von X. _____ im Inventar der

schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als hoch eingestuft seien. Westlich der Schreinerei bzw. im südwestlichen Bereich der Parzelle 293 befände sich ein der geschützten Villa auf der Parzelle 485 vorgelagerter Parkgarten, welcher Teil einer Freihaltezone sei. Der Parkgarten sei als wichtiges Element im ISOS erwähnt. Betreffend die westliche Seite der Schreinerei wurde in gestalterischer Hinsicht empfohlen, dass infolge der fast vollständigen Überlagerung dieser Fläche durch die Freihaltezone – mit Ausnahme des im Katasterplan eingetragenen Pavillon (gemeint ist der Schopf [GVG-Nr. Z.1.____]) – alles (Remisen, Holzstapel, Brennholzlager, anderes Lagermaterial usw.) zu räumen sei. Nur so könne diesem Raum gerecht werden. Zudem sollten – mit Ausnahme der Zufahrtsstrasse – die Flächen wieder begrünt werden und alle Parkplatzebenen aufgehoben werden. Dieser Stellungnahme lagen auch ein Orthofoto bzw. eine Luftaufnahme bei. Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 19. Dezember 2013 (Bg2-act. 4) verpflichtete sich die Beschwerdeführerin, das in der Freihaltezone westlich der Schreinerei gelegene Areal vollständig von allen Holzstapeln und anderem Lagermaterial zu räumen. Ausgenommen war lediglich das temporäre Stapeln von

- 20 - Brennholz entlang der Mauer bei der Parzelle 485 in ortsüblicher Weise. Im vorliegenden Verfahren wurde noch eine aktualisierte Beurteilung der kommunalen Bauberaterin, datierend auf den 27. Mai 2021, eingeholt. Darin bestätigt die kommunale Bauberaterin, dass die – zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege – abgegebene Empfehlungen in der Stellungnahme vom 26. Januar 2013 weiterhin gültig sei. Ausserdem beurteilt sie das strittige Holzplattenlager hinsichtlich seiner Form und Eingliederung in die bestehende Situation. Diese seien eindeutig ungenügend und vor der Erstellung sei auch kein Kontakt zur Bauberaterin aufgenommen worden. Das Holzplattenlager ähne keinem Provisorium, sondern komme wie ein Neubau daher, welches für den Schreinereibetrieb sicherlich praktisch sei. Es sei aber ohne Konzept und sichtbare Gestaltungsabsicht in die bestehende Situation gesetzt worden. Der (Holz-)Neubau mit leicht geneigtem Pultdach lehne sich teilweise an die bestehende Remise (gemeint der Schopf mit der GVG-Nr. Z.1.____) mit Giebeldach an, wobei eine ungeschöne provisorische Verbindung der beiden Dächer vorhanden sei. Als Begründung für die Anlehnung werde eine Stützfunktion für die bestehende, in die Jahre gekommene Remise angeführt. Trotzdem erscheine der Neubau nicht wie ein Anbau, sondern wie eine eigenständige Baute, welche die Remise konkurrenzieren. Das Vordach sei überproportional lang, die Fassaden mit atypisch braun-oranger Farbe überstrichen. Für die statische Aussteifung des Gebäudes hätte aus gestalterischer Sicht bessere Lösungen, als die seitlichen, massiven Streben, gefunden werden müssen. Der Abstand zur schützenswerten Mauer (im Süden) sei zu klein und die gegen Süden gerichtete (Fenster-)Öffnung, welche in den Baueingabeplänen fehle, sei nicht gut gelöst (siehe dazu auch Foto 16 im Protokoll zum Augenschein vom 3. November 2021 und Foto vom 21. Mai 2021 der Südansicht des Holzplattenlagers als Beilage zur Stellungnahme der kommunalen Bauberaterin vom 27. Mai 2021). Auch hier sei wiederum wichtig, dass nebst den Häusern, die für dieses wichtige Ortsbild typischen Mauern, Gartenzäune und Grünflächen nicht konkurrenzieren würden. So-

- 21 - weit zusätzlich Neubauten überhaupt möglich seien, müssten sich diese deutlich zurücknehmen und sich die Fassadengestaltung äusserst ruhig darstellen. Sie empfehle – wie bereits in den Ausführungen vom 26. Januar 2013 – keine zusätzlichen Neubauten an diesem Ort zu bewilligen, auch wenn sich der Standort nicht (vollständig) in der Freihaltezone befindet. Die Situation sei bereits durch Anbauten (siehe etwa Anbauten mit

der Hausnummer 4b und 4c) am ehemaligen, historischen Stall, der Remise (Schopf mit der GVG-Nr. Z.1._____) und der Gartenmauer zu überladen. Vielmehr werde empfohlen, die einfach, aber zu den historischen Gärten sehr gut passende, bestehende (Holz-)Remise (Schopf mit der GVG-Nr. Z.1._____) fachgerecht zu restaurieren und allenfalls mit einer zusätzlichen Tür optimal nutzbar zu machen. Alle notwendigen, übrigen Räume für die Schreinerei seien unbedingt anhand des geplanten und mehrmals diskutierten Neubaus auf der Ostseite der Schreinerei zu lösen. 4.1.5. Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass auf eine (er- neute) Beurteilung der kommunalen Bauberatung oder der kantonalen Denkmalpflege habe verzichtet werden dürfen, weil die strittige Baute den Anforderungen von Art. 24 Abs. 2 BG und Art. 32 Abs. 1 BG eindeutig nicht zu erfüllen vermögen. Die Ausführungen der hinsichtlich Gestaltungs- und Eingliederungsfragen als fachkundig zu betrachtenden kommunalen Bauberaterin, welche sich zudem betreffend die Kernaussage (weitestgehende Freihaltung des Gebietes auf der Westseite der Schreinerei auf der Parzelle 293) weiterhin auch mit der Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege vom Januar 2013 deckt, sind für das streitberufene Gericht gut nachvollziehbar und überzeugend. Ausserdem bestätigten sie im Ergebnis die (antizipierte) Beurteilung der Beschwerdegegnerin. Davon konnte sich das Gericht auch anlässlich des am 3. November 2021 durchgeführten Augenscheins selbst überzeugen. Wenn die Beschwerdeführerin eine Konkurrenzierung der schützenswerten Mauer und eine Überladung (des westlichen Bereichs der Schreinerei aus dem Blickwinkel des

- 22 - Ortsbildschutzes) pauschal in Abrede stellt, überzeugt dies hingegen nicht. Vielmehr ist mit der kommunalen Bauberaterin, der Beschwerdegegnerin und dem Beschwerdegegner davon auszugehen, dass das Holzplattentlager sowohl in seiner Ausdehnung, Lage und Gestaltung den erhöhten siedlungs- und baugestalterischen Anforderungen in der Dorfzone gemäss Art. 24 Abs. 2 BG und der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 32 Abs. 1 BG sowie Art. 71 BG nicht zu genügen vermag. Soweit die Beschwerdeführerin eine finanzielle Unterstützung seitens der Beschwerdegegnerin oder der kommunalen Bauberaterin für den erwähnten Neubau auf der Ostseite verlangt, tut diese vorliegend im Hinblick auf die Bewilligungsfähigkeit der strittigen Baute nichts zur Sache. Das von der Beschwerdeführerin erwähnte im Juli 2021 publizierte Bauvorhaben für eine landwirtschaftliche Ökonomiebaute auf der in der Landwirtschaftszone bzw. teilweise der Zone für landwirtschaftliche Hochbauten gemäss Art. 31 BG gelegenen Parzelle 376 vermag an der vorstehenden Beurteilung ebenso wenig zu ändern. Denn die Parzelle 376 wird weder von der Freihaltezone gemäss Art. 33 BG, den Gestaltungsanforderungen für die Ortsbildschutzzone nach Art. 32 Abs. 1 BG oder derjenigen der Dorfzone gemäss Art. 24 Abs. 2 BG erfasst. Schliesslich befindet sich das strittige Bauvorhaben der Beschwerdeführerin gemäss der Aufnahme von 2019 für das Objekt Nr. N._____ des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; abrufbar unter: https://gisos.bak.admin.ch/?obid=N._____) in einem Bereich, wo nach der ISOS-Aufnahme für den Ortsbildteil 5 "Talboden" für die "Zier- und Nutzgärten" gemäss Ziffer 5.4 der Hinweis besteht, dass dieser für den Ortsbildteil mitprägend sei. Gemäss Empfehlung in der ISOS-Aufnahme ist für den Ortsbildteil 5 im Hinblick auf die Aussenansicht der Hauptgasse (Ortsbildteil 1) und die Kirche von besonderer Bedeutung, dass die zum einem zusammenhängenden Grünraum verbundenen Gärten südlich der Hauptgasse (gemeint Ziffer 5.4 "Zier und Nutzgärten") frei bleiben. Die Gärten in den Ortsbildteilen 2 und 5 mit ihrer historischen Substanz und charakteri-

- 23 - sierenden Elementen wie Mauern, Zäune und dem Baubestand sind unbedingt zu erhalten. Die Parzelle 376, welche südlich der Bahnlinie liegt, gehört hingegen nicht zum diesem Bereich der Zier- und Nutzgärten. In- sofern kann die Beschwerdeführerin auch daraus nicht zu ihren Gunsten ableiten. 4.1.6. Soweit die Beschwerdeführerin die Objektivität bzw. Neutralität der kommunalen Bauberaterin bezweifelt, kann ihr nicht gefolgt werden. Zwar ist die Befangenheit einer konkreten Person, welche die (gesetzlich vorgesehene) kommunale Bauberatungsfunktion wahrnimmt, im Einzelfall durchaus möglich (siehe dazu PVG 2017 Nr. 31 E.6b f.). Die vorliegende Situation unterscheidet sich aber deutlich von derjenigen, welche PVG 2017 Nr. 31 zugrunde lag. Vorliegend leitet die Beschwerdeführerin eine fehlende Objektivität bzw. eine Befangenheit aus dem Umstand ab, dass die Stellungnahme von der Beschwerdegegnerin eingeholt worden sei. Die Lebenserfahrung lasse ausnahmslos den Schluss zu, dass die kommunale Bauberaterin keinen Bericht erstelle, welcher nicht der Ansicht ihrer Dienstherrin und Auftraggeberin entspreche. Eine allfällige Befangenheit der kommunalen Bauberaterin ist Anhand einer objektiven Betrachtungsweise nach Massgabe von Art. 29 Abs. 1 BV zu beurteilen (siehe PVG 2017 Nr. 31 E.5b ff.; vgl. auch BGE 140 I 326 E.5.1 f.). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann eine unzulässige Vorbefassung etwa dann verneint werden, wenn ein Sachverständiger, welche nicht zugleich Entscheidungsträger ist, in einer gesetzlich vorgesehenen Funktion sich bereits frühzeitig mit einem Projekt befasst (siehe BGE 140 I 326 E.7.4 m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 1A.11/2007 vom 16. Mai 2007 E.3.5). Dazu ist festzuhalten, dass der Beizug der kommunalen Bauberaterin für das vorliegend strittige Bauvorhaben gesetzlich vorgeschrieben oder zumindest gesetzlich vorgesehen ist (siehe Art. 11 Abs. 1, Art. 24 Abs. 2, Art. 32 Abs. 2 und Art. 71 Abs. 2 BG; vgl. auch Art. 73 Abs. 2 KRG). Es handelt sich insofern nicht um ein informelles Verwaltungshan-

- 24 - deln, wie es etwa in BGE 140 I 326 zu beurteilen war. Der Umstand, dass die kommunale Bauberaterin (erneut) die gesetzlich vorgesehene Aufgabe der Bau- bzw. Gestaltungsberatung im Auftrag der Beschwerdegegnerin erfüllt hat, begründet entgegen der beschwerdeführerischen, angeblich auf die Lebenserfahrung gestützten, Behauptung keinen objektiven Anschein der Befangenheit (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.11/2017 vom 16. Mai 2007 E.3.5.2). Es fragt sich hingegen ob andere, in der Person der kommunalen Bauberaterin liegende Gründe vorliegen, welche den objektiven Anschein der Befangenheit zu begründen vermöchten. Die Beschwerdeführerin scheint dies darin zu sehen, dass die auch als Architektin tätige kommunale Bauberaterin mit O._____ verheiratet sei, welcher in dem im gleichen Wirtschaftsraum gelegenen P._____ eine Zimmerei betreibe. Die kommunale Bauberaterin sei nicht neutral, weil ihr Mann eine Zimmerei betreibe, welche auch Remisen etc. erstelle. Sie fände es dementsprechende nicht schön, wenn eine Schreinerei eine Remise nicht in Auftrag gebe, sondern sie selbst erstelle. Dieser Vorwurf stützt sich auf keine objektiv erkennbare Anhaltspunkte wie etwa entsprechende, in diese Richtung zielende Äusserungen der kommunalen Bauberaterin. Zudem ist zu erwähnen, dass die Beschwerdeführerin selber ausführt, dass die genannte Zimmerei in einem anderen Tätigkeitsgebiet, nämlich der Zimmereibranche, tätig ist, sie hingegen in der Schreinereibranche. Ein direktes Konkurrenzverhältnis liegt somit jedenfalls nicht vor. Inwiefern bei der fachlichen Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit ein eigenes unmittelbares Interesse der kommunalen Bauberaterin, namentlich infolge eines spezifischen Näheverhältnisses zu einer am Verfahren beteiligten Person bestehen soll, ist bei objektiver Betrachtungsweise nicht ersichtlich. Ferner hat das Bundesgericht festgehalten, dass nicht jede irgendwie geartete Beziehung zwischen

Sachverständigen und Parteien bzw. der zu beurteilenden Frage den Verdacht einer Befangenheit begründen könne (siehe PVG 2017 Nr. 31 E.6a m.H.a. BGE 125 II 541 E.4b). Hinzu kommt, dass es sich vorliegend um eine Art Verlaufsbeurteilung be-

- 25 - treffend die auch von der kantonalen Denkmalpflege mitgetragene Beurteilung vom 26. Januar 2013 handelt. Denn entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit der strittigen Baute ist, inwiefern auf die bereits früher abgegebenen Stellungnahmen der Bauberaterin vom 12. August 2010 und

E. 3

In einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde X._____ und der A._____ AG vom 19. Dezember 2013 kamen diese überein, das weitere Vorgehen zur Wiederherstellung des – insbesondere auch von C._____ beanstandeten – Zustandes der auf Parzelle 293 befindlichen Schreinerei mit Holzlagern mit dieser Vereinbarung festzulegen. Die A._____ AG verpflichtete sich unter anderem, das in der Freihaltezone westlich der Schreinerei gelegene Areal bis 31. Dezember 2013 vollständig von Holzstapeln und anderem Lagermaterial zu räumen. Dies mit Ausnahme des temporären Stapelns von Brennholz entlang der Mauer zur Parzelle 485 in ortsüblicher Weise.

- 3 -

E. 4

Am 22. Juli 2019 teilte C._____ der Gemeinde X._____ mit, dass auf Parzelle 293 östlich des bestehenden, in der Freihaltezone gelegenen Holzschuppens im Bereich der Mauer und der geschützten Villa I._____ jüngst eine grössere Baute erstellt worden sei. Weiter erkundigte er sich, ob dafür eine Baubewilligung erteilt worden sei. Zudem seien nördlich und westlich des erwähnten Holzschuppens nebst einer neu angelegten Holzbeige permanent Anhänger und Motorfahrzeuge abgestellt. Er erkundigte sich danach, ob die Gemeinde X._____ dies insbesondere in der Freihaltezone als zulässig erachte und ob dafür eine Baubewilligung bestehe. Ebenso fragte er, ob das vis-à-vis des Holzschuppens aufgestellte Magazin mit Pultdach aus Blech baurechtskonform sei. Weiter monierte er, dass die öffentlich-rechtliche Vereinbarung vom Dezember 2013 von der A._____ AG nicht eingehalten werde. Letztlich fragte C._____ noch an, ob die in der Freihaltezone permanent aufgestellten wellblechbedeckten Holzbeigen zulässig seien.

E. 5

Auf Aufforderung der Gemeinde hin reichte die A._____ AG am 25. Juli 2019 ein nachträgliches Gesuch im Meldeverfahren für den Ersatz des bestehende (Holz-)Lager und Abbruch des Plattenlagers ein. Daraus ergibt sich, dass das bestehende marode und einsturzgefährdete (Holz-)Lager demontiert, ein neues in Holzkonstruktion als Ersatz erstellt und an das bestehendes Schöpfli zu dessen Stützung angefügt wurde. Am 22. August 2019 schrieb die Gemeinde der A._____ AG, das Meldeverfahren sei für die vorgenommenen Arbeiten nicht ausreichend. Sie ersuchte die A._____ AG, ein Baugesuch für Kleinbauten mit den erforderlichen Unterlagen (namentlich Pläne, Fotos des vorbestandene Lagers vor der Demontage und Fotos der im Bau befindlichen Baute sowie Näherbaurecht betreffend Parzelle 374) einzureichen.

E. 5.1

Wie bereits in der vorstehenden Erwägung 3 erwähnt, stand es der Beschwerdegegnerin zu, das nachträgliche Baubewilligungs- und die Anordnung der Wiederherstellung des

rechtmässigen Zustandes aus prozessö- konomischen Überlegungen zu kombinieren. Dies infolge deren nachvoll- ziehbaren Einschätzung als eine hinreichend klare Sach- und Rechtslage im Hinblick auf die Nichtbewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Bei der Anordnung der Beseitigung von materiell rechtswidrigen Bauten und An- lagen sind aber noch die allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zu berücksichtigen, wozu namentlich die in Art. 9 und Art. 5 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenos- senschaft (BV; SR 101) festgehaltenen Grundsätze des Vertrauensschut-

- 33 - zes und der Verhältnismässigkeit gehören. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann etwa unterbleiben, wenn die Abweichung vom erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Ebenso kann von einer Wiederstellung abge- sehen werden, wenn ein Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, eine von ihm ausgeübte Nutzung stehe im Einklang mit einer Bewilligung und deren Fortsetzung stehen keine schwerwiegenden öffentlichen Inter- essen gegenüber. Die Berufung auf den guten Glauben fällt aber nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung be- rechtigt. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht bei- messen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (siehe zum Ganzen BGE 136 II 359 E.6 und 7.1 sowie BGE 132 II 21 E.6 und 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2021 E.4.1 und 1C_318/2019 vom 31. August 2020 E.6.1).

E. 5.2

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin weder einen Vertrauenstatbe- stand hinsichtlich des strittigen, ohne Bewilligung erstellten Holzplattenla- gers geschaffen, noch ist die Abweichung vom Erlaubten unbedeutend. Vielmehr steht das strittige Bauvorhaben gemäss der schlüssigen Beurtei- lung der kommunalen Bauberaterin klar im Widerspruch zu den erhöhten Gestaltungsanforderungen in der Dorfzone (Art. 24 Abs. 2 BG) und der Ortsbildschutzzone (Art. 32 Abs. 1 BG) sowie der allgemeinen (positiven) Gestaltungsklausel von Art. 71 Abs. 1 BG (siehe auch Art. 73 Abs. 1 KRG). Dies alleine durch das Vorhandensein des strittigen Holzplattenla- gers, denn gemäss (bestätigter) Kernaussage ist der westlich der Schrei-

- 34 - nerei gelegene Bereich der Parzelle 293 weitestgehend freizuhalten. Diese Beurteilung deckt sich auch mit derjenigen der kantonalen Denk- malpflege aus dem Jahre 2013, wonach der westliche Bereich der Schrei- nerei – mit Ausnahme des im Katasterplanes (mit einer Grundfläche von ca. 5 x 5 m) eingetragenen Schopfes – von baulichen Einrichtungen und Lagern frei zu halten sei. Denn nur so könne diesem Raum gerecht wer- den. Schliesslich tangiert das Holzplattenlager – wenn auch nur partiell – noch die Freihaltezone, wo es bereits infolge seiner Grundflächenmasse nicht zulässig ist. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an diesem Standort sprechen also gewichtige öffentliche Interessen des Ortsbildschutzes, welche namentlich in den erwähnten Gestaltungsvor- schriften zum Ausdruck kommen und auch durch die Empfehlung der ISOS-Aufnahme 2019 bestätigt werden (siehe bereits vorstehende Erwä- gung 4.1.3 ff.). Es ist also nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerde- gegnerin der

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch die Anordnung der Beseitigung des Holzplattenlagers gemäss Dispositivziffer 2 des Einsprache- und Genehmigungsentscheides vom 16. Dezember 2019 (siehe Bg1-act. 14) ein höheres Gewicht beimisst, als den Interessen der Beschwerdeführerin am Weiterbestand des nicht bewilligungsfähigen Holzplattenlagers, welches gemäss Baugesuch mit ca. CHF 6'000.-- Baukosten zu Buche schlug (siehe Bg1-act. 6 S. 2). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich dabei um eine Holzbaute handelt, welche mit überschaubaren zeitlichem und finanziellen Aufwand wieder entfernt werden kann.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin in Dispositivziffer 3 des Einsprache- und Genehmigungsentscheides vom 16. Dezember 2019 (siehe Bg1-act. 14) darüber hinaus verpflichtet hat, den Schopf mit der GVG-Nr. Z.1._____ gemäss der (von der Beschwerdeführerin selbst stammenden) Plangrundlage vom 19. März 2012 freizulegen und allfällige Blecheindeckungen, temporäre Bauten aus Holz etc. um und hinter dem

- 35 - Gebäude zu entfernen, ist diese ebenfalls nicht zu beanstanden. Denn wie der vorstehenden Erwägung 4.1.4 f. und 4.2.4 dargelegt, ist angesichts der gewichtigen öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Ortsbildes im Bereich der Zier- und Nutzgärten gemäss ISOS-Aufnahme 2019 der Lagerplatznutzung im Zwischenraum zwischen dem Schopf und der Mauer – mangels nennenswerter, zu schützender Investitionen – jedenfalls kein überwiegendes Erhaltungsinteresse gegenüber der Anpassung an die neuen Ortsbildschutzregelungen in der Freihaltezone beizumessen. Gemäss dem von der Beschwerdeführerin selber eingereichten Situationsplan beträgt die als "bestand" angegebene (überdachte Lager-)Fläche im Zwischenraum für sich alleine bereits mehr als 10 m² (ca. 3 x 4 m), womit sie mit den Vorgaben der Freihaltezone gemäss Art. 33 Abs. 3 BG im Konflikt steht. Ausserdem wiederholt Art. 33 Abs. 3 BG die Gestaltungsanforderung von Art. 32 Abs. 1 BG, wonach bei den in der Freihaltzone nicht per se ausgeschlossenen Kleinbauten in Holzbauweise der Erstellung und Gestaltung eine besondere Beachtung zu schenken ist. Diesen Vorgaben genügt die provisorisch überdachte Lageplatznutzung mit den auf der Mauer aufliegenden bzw. abgestützten Holzbalken und Blechabdeckung in keiner Weise und somit überwiegt das Anpassungsinteresse im Sinne des Ortsbildschutzes deutlich. Dies zumal auch hier die Entfernung nicht mit erheblichem zeitlichem und finanziellen Aufwand verbunden ist und keine ins Gewicht fallenden baulichen Investitionen auf dem Spiel stehen. Daran ändert auch nichts, dass innerhalb der Bauzone grundsätzlich ein Verwirkungsfrist von 30 Jahren für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gilt (siehe dazu bereits vorstehende Erwägung 4.2.3). In der vorstehenden Erwägung 4.2.4 wird dargelegt, weshalb die Beschwerdegegnerin nachvollziehbar auf die – von der Beschwerdegegnerin selbst stammende – Plangrundlage vom 19. März 2012 (siehe Bg1-act. 15) für den (bewilligen) Bestand des Schopfs mit der GVG-Nr. Z.1._____ mit einer Grundfläche von ca. 5 x 5 m² abstellen darf. Dies soweit diese Verwirkungsfrist für die fragliche Lagerplatznutzung über-

- 36 - haupt zur Anwendung kommt (vgl. für damaligen Beweggründe des Bundesgerichts zur Statuierung einer solchen Frist und die aktuellen Überlegungen zur Befristung einer Wiederherstellung bei gewichtigen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sprechenden öffentlichen Interessen: BGE 147 II 309 E.4.1 und 5.1 ff.).

E. 6

Am 26. August 2019 nahm die nun anwaltlich vertretene A. _____ AG dazu Stellung. Der Holzschuppen sei (auch gestützt auf die Besitzstands-

- 4 - garantie) rechtskonform und zudem auch bewilligt. Der betriebsnotwendige Schuppen auch im Hinblick auf seine Raumrelevanz nicht zu beanstanden, sondern komme sogar sehr sauber daher. Die A. _____ AG dürfe auf dem eigenen Grundstück parkieren und verletze damit kein Recht. Die A. _____ AG sei unbestreitbar seit Jahrzehnten eine wichtige Arbeitsgeberin in X. _____. Am 4. September 2019 schrieb die Gemeinde an C. _____, dass sie sich der A. _____ AG in Bezug auf deren Stellungnahme im Zusammenhang mit der Freihaltezone/Fahrzeugparking sowie der Holzstapel anschliesse. Die Meinung der A. _____ AG in Sachen Holzschuppen werde aber nicht geteilt.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin wendet sich auch gegen die im Entscheid vom Gemeindevorstand vom 16. Dezember 2019 i.S. Freihaltezone und weitere Rechtswidrigkeiten auferlegte Verpflichtung, auf die (auch temporäre, über Art. 33 BG hinausgehende) Nutzung der Freihaltezone (Wiese) zu verzichten und die westlich des Schopfs gelegene Erschliessungsfläche – mit einer maximalen Breite von 3.5 m ab der Kante der Mauer gemäss Plangrundlage vom 19. März 2012 – sauber gegenüber der Wiese hin abzugrenzen (Dispositivziffer III.2). Ebenso erachtet sie auch die Auferlegung von Verfahrenskosten CHF 280.-- als unzulässig (Dispositivziffer III.5). Ergänzend zu den Ausführungen zum Einsprache- und Genehmigungsgesamtentscheid vom 16. Dezember 2019 macht die Beschwerdeführerin noch geltend, dass der Entscheid des Gemeindevorstandes vom 16. Dezember 2019 i.S. Freihaltezone und weitere Rechtswidrigkeiten ihr in unzulässiger Weise "einschränkungslos" die Nutzung der Wiese verbiete, welche von der Freihaltezone erfasst sei. Weil sie dieses Verfahren nicht instanziiert habe, dürften ihr die Kosten nicht vollständig gestützt auf Art. 96 KRG auferlegt werden. Dies zumal der Beschwerdegegner diese Verfahren instanziiert habe und dieser auch nicht vollständig durchgedrungen sei.

E. 6.2

Die Beschwerdegegnerin ist hingegen der Ansicht, dass die von der Beschwerdeführerin beanstandete (Formulierung in) Dispositivziffer III.2 wie üblich im Sinne der Erwägungen auszulegen und im Gesamtkontext zu verstehen sei. Es werde der Beschwerdeführerin selbstredend keine Nutzung verboten, welche nach geltendem Recht (insbesondere Art. 33 BG) erlaubt sei. Im angefochtenen Entscheid auf S. 3 werde denn auch aus-

- 37 - drücklich erwähnt, dass in der Freihaltezone gemäss Art. 33 (Abs. 3) BG eingeschossige Bauten mit einer Fläche von bis zu 10 m² (bei Berücksichtigung der weiteren Vorgaben) nach wie möglich seien. Die strittige Anordnung beziehe sich vielmehr darauf, dass in der Freihaltezone, ausserhalb der befestigten Erschliessungsflächen (Wiese), keine Motorfahrzeuge und Anhänger abgestellt werden dürften und dort auch keine grösseren, die Dorfansicht störenden Materiallager errichtet werden dürften. Weil dies die Beschwerdeführerin bisher in einer nicht mit dem Freihaltezweck gemäss Art. 33 Abs. 1 und 2 BG vereinbaren Weise gehandhabt habe (vgl. dazu etwa Bg1-act. 1 und die anlässlich des Augenscheins vom Beschwerdegegner abgegebenen Beilage 3b), sei die Gemeinde gezwungen gewesen die Beschwerdeführerin zum Verzicht auf eine derartige Nutzung im Bereich der in der Freihaltezone gelegenen Wiese anzuhalten. Die der Beschwerdeführerin auferlegten Kosten von CHF 280.-- überstiegen die effektiv

angefallenen Kosten bei weitem, womit ihr die angefallenen Kosten nur teilweise auferlegt worden seien.

E. 6.3

Der Beschwerdegegner erachtet sogar die Androhung einer reformatio in peius betreffend Dispositivziffer III.2 und III.3 als angezeigt, soweit darin etwa das permanente Abstellen von Fahrzeugen auf der (zu grossen) Erschliessungsfläche nicht untersagt wurde. Zudem rügt er einen – auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit nicht mehr tolerierbaren – immensen Lastwagen- und Lieferwagenverkehr in der Freihaltezone im Westen der Parzelle 293.

E. 6.4

Wenn die Beschwerdeführerin überhaupt kein Anlass dazu sieht, bereits vor einer konkreten Nutzungsabsicht gewisse Nutzungen (vorsorglich) zu untersagen, ist angesichts der langwierigen Vorgeschichte mit Bezug auf das Erscheinungsbild der Parzelle 293 (vgl. dazu etwa Bg2-act. 2, 4 und 13 sowie die Stellungnahme der kommunalen Bauberaterin vom 27. Mai 2021) die Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin im Sinne eines auf Art. 94 KRG gestützten Entscheides zur Klarstellung ihrer Position im Hin-

- 38 - blick auf die vom Beschwerdegegner in seinen Schreiben vom 22. Juli 2019 und 14. Oktober 2019 vorgetragene Beanstandungen namentlich hinsichtlich das Abstellen von (Motor-)Fahrzeugen durchaus sachgerecht. Soweit die Beschwerdeführerin in der in Dispositivziffer III.2 angeordneten Verpflichtung zum Verzicht auf eine Nutzung ein "einschränkungsloses" Nutzungsverbot für die in der Freihaltzone gelegene, sauber gegen die Erschliessungsfläche abzugrenzende Wiesenfläche erblickt und die entsprechende Aufhebung beantragt, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Aufgrund des vom Beschwerdegegner im Rahmen seiner Eingaben vom 22. Juli 2019 und 14. Oktober 2019 (siehe Bg1-act. 1 und 9) vorgegebenen Verfahrensgegenstand betreffend die in der Freihaltzone stattfindende Fahrzeugparkierung und Lagernutzungen im Bereich der Parzelle 293, dem Schreiben der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin vom 26. August 2018 (siehe Bg1-act. 4), dem Antwortschreiben der Beschwerdegegnerin an den Beschwerdegegner vom 4. September 2019 (siehe Bg1-act. 5) sowie den Ausführungen der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 16. Dezember 2019 (siehe Bg1-act. 16) betreffend die Vereinbarkeit der Arealnutzung auf der Parzelle mit dem BG, ergibt sich klar der Sinn und die Tragweite der Dispositivziffern III.1 bis 3. Denn die Beschwerdegegnerin gab insbesondere im angefochtenen Entscheid vom 16. Dezember 2019 erkennbar zum Ausdruck, dass sie entgegen dem in gewissen Punkten zu absolutem Verständnis des Beschwerdegegners betreffend des Freihaltzwecks in der Freihaltzone gemäss Art. 33 BG durchaus noch gewisse bestehende und allenfalls auch neue Arealnutzungen als mit Art. 33 BG vereinbar ansieht. Das Befahren und auch (zeitweilige) Abstellen von Fahrzeugen auf den seit langer Zeit bestehenden Erschliessungs- und Verkehrsflächen sieht sie – etwa im Gegensatz zum Beschwerdegegner (vgl. dazu Schreiben des Beschwerdegegners vom 14. Oktober 2019 [Bg1-act. 9]) – als durchaus zulässig an (siehe Dispositivziffer III.3). Nur ausserhalb dieser (anhand der Plangrundlage vom 19. März 2012 sauber abzugrenzenden) (Anlagen-)Flächen ver-

- 39 - pflichtete es die Beschwerdeführerin mit Dispositivziffer III.2 namentlich im Hinblick auf das Abstellen von Fahrzeugen auf eine entsprechende, auch bloss temporäre

Nutzung zu verzichten. In Dispositivziffer III.4 stellte die Beschwerdegegnerin zudem mit Hinblick auf die seitens des Beschwerde- gegner vorgebrachten Beanstandungen im Ergebnis fest, dass die Lage- rung von Brennholz (überdacht mit Wellblech entlang der Mauer zur Par- zelle 485 hin) in der Freihalte nicht der geübten Praxis der Gemeinde wi- derspreche. Auch daraus ergibt sich unzweideutig, dass der Beschwerde- führerin nicht "einschränkungslos" sämtliche Nutzungen untersagt wur- den. Dem Antrag der Beschwerdeführerin auf Aufhebung der im vorste- henden Sinne zu verstehenden Dispositivziffern III.1 und 2 des Entschei- des der Beschwerdegegnerin i.S. Freihaltezone und weitere Rechtswidrig- keiten vom 16. Dezember 2019 kann auch in Anbetracht der Hintergründe der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin vom 19. Dezember 2013 (siehe Bg2-act. 4) sowie den Beurteilungen der kommunalen Bauberaterin resp. der kanto- nalen Denkmalpflege vom 12. August 2010 und 26. Januar 2013 auch in materieller Hinsicht nicht gefolgt werden. Denn vor allem in Letzterer wird für die westliche Seite der Schreinerei eine weitestgehende Freihaltung der Fläche in der Freihaltezone, eine Begrünung aller Flächen mit Aus- nahme der Zufahrstrasse sowie die Aufhebung aller Parkplatzflächen empfohlen. Wenn nun die Beschwerdegegnerin in ihrem Entscheid etwa im Hinblick auf den Warenumschat und das Abstellen von Fahrzeugen auf als bestehend anerkannten Erschliessungs- und Verkehrsflächen we- niger weit geht, ist dies unter dem Gesichtspunkt des Antrages der Be- schwerdeführerin jedenfalls nicht zu beanstanden. Dasselbe gilt auch für die (ortsübliche) Brennholzlagerung in der Freihaltezone entlang der Mauer zur Parzelle 485 hin. Somit dringt die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde auch in diesem Punkt nicht durch.

- 40 -

E. 6.5

Soweit der Beschwerdegegner die Androhung einer reformatio in peius betreffend Dispositivziffer III.2 und 3 als angezeigt erachtet, ist darauf hin- zuweisen, dass er selber Adressat des fraglichen Entscheides war (siehe Dispositivziffer 8 in Bg1-act. 16). Innert der 30 tägigen Beschwerdefrist gemäss Dispositivziffer 7 bzw. Art. 52 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 1 VRG hat er aber nicht eigenständig Beschwerde gegen den seiner Ansicht nach nicht korrekten Entscheid i.S. Freihaltezone und weitere Rechtswidrigkei- ten erhoben und etwa die Aufhebung von Dispositivziffer III.3 beantragt, wonach die Beschwerdeführerin die befestigten Erschliessungsflächen (Zufahrt zur Liegenschaft) sowie die (bei 3.5 m aber der Kante der Mauer gemäss Plangrundlage vom 19. März 2012 sauber gegen die Wiese hin abgegrenzten) Verkehrsflächen beim Holzschopf (Schopf mit der GVG- Nr. Z.1._____) für den Warenumschat und das Abstellen von Fahrzeu- gen nutzen dürfe. Entsprechende Äusserungen, machte er erst im Rah- men seiner Vernehmlassung vom 23. März 2020. Er geht mit seinem An- trag auf eine Androhung einer reformatio in peius über den auf Abweisung der Beschwerde lautende Antrag der Beschwerdegegnerin sowie den An- trag der Beschwerdeführerin, welcher im Wesentlichen auf Aufhebung von Dispositivziffer III.2 und 5 lautet, hinaus. Insofern erübrigt es sich, darauf weiter einzugehen (vgl. VGU R 20 96 vom 11. Januar 2022 E.3.3.1 f.).

E. 6.6

Gemäss Art. 94 KRG und Art. 61 Abs. 1 KRVO ist die kommunale Bau- behörde primär zuständig und verpflichtet, gegen materiell vorschriftswid- rige Zustände einzuschreiten.

Ins Recht gefasst werden für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes unter anderem die Eigentümerinnen und Eigentümer der fraglichen Liegenschaft (siehe Art. 94 Abs. 3 KRG). Gemäss Art. 96 Abs. 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand in baupolizeilichen Verfahren Gebühren (siehe auch Art. 54 Abs. 1 BG). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder sein Verhalten verursacht hat (siehe Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG). Für baupolizeiliche Verfahren nach Art. 7 der kommunalen Gebührenverordnung

- 41 - zum Baugesetz (GebVzBG) vom 14. Dezember 2010 wird eine nach Aufwand berechnete Gebühr, mindestens aber CHF 100.-- erhoben. Gemäss Art. 7 Abs. 4 GebVzBG bemisst sie sich nach den jeweils geltenden Entschädigungsansätzen der Gemeindefunktionäre und wird den Gesuchstellenden belastet. Gemäss Art. 10 Abs. 2 GebVzBG werden die Gebühren für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen dem Adressaten der Verfügung überbunden. Art. 7 Abs. 4 GebVzBG ist unter Berücksichtigung von Art. 10 Abs. 2 GebVzBG und des übergeordneten Rechts (siehe Art. 94 Abs. 3 und Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG) auszulegen. In einem Verfahren im Zusammenhang mit Wiederherstellung bzw. Erhaltung des rechtmässigen Zustandes gibt es keinen "Gesuchsteller" im engeren Sinne. Art. 94 Abs. 3 und Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG fassen im Hinblick auf eine Kostenpflicht primär solche Personen ins Recht, welche durch ihr Verhalten oder eine besondere Verantwortlichkeit den Aufwand verursacht haben. In Art. 10 Abs. 2 GebVzBG für Buss- und Wiederherstellungsverfügungen wird dementsprechend auch der (zur Wiederherstellung bzw. Erhaltung des rechtmässigen Zustandes primär verpflichtete) Verfügungsadressat als gebührenpflichtig benannt. Hinsichtlich dem Abstellen von Fahrzeugen auf der in der Freihaltezone gelegenen Wiese sowie auch dem Lagern von Material im westlichen Bereich Parzelle 293 (siehe etwa Bg1-act. 1 S. 2 f., Bg2-act. 12 und die anlässlich des Augenscheins vom Beschwerdegegner abgegebenen Beilage 3b) ist dies im erster Linie die Beschwerdeführerin als verantwortliche Grundeigentümerin. Wenn die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung ausführt, dass mit dem Betrag von CHF 280.-- – bestehend aus einer Behandlungsgebühr von CHF 100.-- und Ausfertigungsgebühren von CHF 180.-- – nur ein Teil der effektiv angefallenen Kosten der Beschwerdeführerin überbunden worden seien, ist dies angesichts der Höhe der Gebühr durchaus nachvollziehbar. Soweit die Beschwerdeführerin auch die zwingende Belastung des Beschwerdegegners mit Kosten gestützt auf Art. 96 Abs. 2 KRG verlangt, weil dieser das Verfahren instanziiert habe, mag es zwar zutreffen, dass sich dieser am

- 42 - 22. Juli 2019 mit einer Meldung über von ihm festgestellten Verstösse gegen das Baurecht an die Gemeinde gewandt hat. Inwiefern aber der Beschwerdegegnerin ein Verstoß gegen die vorstehend genannten Kostenverlegungsgrundsätze vorzuwerfen ist, weil sie den Beschwerdegegner im Rahmen der immer mit einem gewissen Entscheidungsspielraum verbundenen Kostenentscheidung nicht mit Kosten belastet hat, ist nicht ersichtlich (vgl. für die Grundsätze der Kostentragung im Bereich des Vollzugs des Umweltschutzrechts infolge der Anzeige eines Nachbarn: VGU R 20 25 vom 13. Oktober 2021 E.6.3 f. und R 14 69 vom 28. Oktober 2015 E.3 sowie betreffend die Beurteilung und den Gestaltungsspielraum bei einer [kommunalen] Gebührenbemessung: Urteil des Bundesgerichts 2P.286/2006 vom 27. Februar 2007 E.4.1 ff.). Denn sie hat nach ihrer nachvollziehbaren Darstellung im Ergebnis der Beschwerdeführerin nur mit einem Teil der effektiv angefallenen Kosten belastet und die weiteren amtlichen Kosten nicht verlegt bzw.

auf die Gemeindekasse genommen. Somit hat sie einen Ausgleich zwischen den gemäss Art. 96 Abs. 2 KRG grundsätzlich in Frage kommenden Verfahrensbeteiligten vorgenommen. Es ist fraglich, ob die Beschwerdeführerin bei dieser Ausgangslage überhaupt ein schutzwürdiges Interesse an einer entsprechenden Feststellung oder Abänderung des Entscheides im Kostenpunkt hat, da die ihr als Grundeigentümerin (teilweise) auferlegten Verfahrenskosten im Betrag von CHF 280.-- für den Entscheid i.S. Freihaltezone und weitere Rechtswidrigkeiten vom 16. Dezember 2019 unter Berücksichtigung des Verursacher-, Kostendeckungs- und des Äquivalenzprinzips jedenfalls in der Höhe nicht zu beanstanden sind.

E. 7

Mit Schreiben vom 13. September 2019 reichte die A. _____ AG ein auf den 27. August 2019 datiertes Baugesuch für Kleinbauten inkl. Planbeilagen und zwei Bilder zum Nachweis der vorbestehenden Situation bei der Gemeinde X. _____ ein. Dieses ging am 16. September 2019 bei der Gemeinde X. _____ ein, wurde vom 26. September 2019 publiziert und bis zum 16. Oktober 2019 öffentlich aufgelegt. Aus dem Baugesuch ergibt sich, dass das bestehende marode und einsturzgefährdete (Holz-)Lager demontiert, ein neues in Holzkonstruktion als Ersatz erstellt und an das bestehende Schöpfli zu dessen Stützung angefügt wurde.

E. 7.1

Die Beschwerde gegen die beiden Entscheide vom 16. Dezember 2019 erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr und den Kanzleiauslagen (Art. 75 Abs. 1 lit. a und b VRG), gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG somit zu Lasten der Beschwerdeführerin.

- 43 - Die Staatsgebühr ist in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.■■■ festzusetzen. 7.2.1. Die Beschwerdegegnerin obsiegt vorliegend in ihrem amtlichen Wirkungsbereich, weshalb sie in der Regel keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung hat (siehe Art. 78 Abs. 2 VRG). Von dieser Regel abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass. 7.2.2. Demgegenüber hat der Beschwerdegegner grundsätzlich Anspruch auf den Ersatz der notwendigen Kosten zu Lasten der Beschwerdeführerin (siehe Art. 78 Abs. 1 VRG). Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners reichte am 12. Mai 2020 und 30. November 2021 Honorarnoten ein, woraus ein Honorar ab dem Zeitraum vom 11. Februar 2020 über insgesamt CHF 9'964.08 (31.75 h à CHF 280.-- zzgl. 3 % Spesenpauschale und CHF 95.-- Fahrkosten sowie 7.7 % MWST) resultiert. Mit Eingaben vom 15. Mai 2020 sowie 6. Dezember 2021 äusserte sich die Beschwerdeführerin zu den eingegangenen Honorarnoten. Dabei erachtete sie die (erstmalige) Einreichung der Honorarvereinbarung vom 18. März 2020 seitens des Beschwerdegegners am 12. Mai 2020 (nach Abschluss des doppelten Schriftenwechsels) für den vorangegangenen Aufwand als verspätet. Der Aufwand bis dahin sei zu einem Stundenansatz von CHF 240.-- zu entschädigen und angesichts der bereits in Vorverfahren erfolgten anwaltlichen Vertretung des Beschwerdegegners sei bis zu diesem Zeitpunkt höchstens ein Aufwand von CHF 2'000.-- (inkl. Spesen und MWST) als angemessen zu betrachten. Die Honorarnote vom 30. November 2021 des Beschwerdegegners kritisierte die Beschwerdeführerin namentlich im Hinblick auf die geltend gemachten 6 h à CHF 280.-- für den Augenschein inkl. Anfahrt/Rückfahrt vom 3. November 2021. Am Augenschein sei es nur darum gegangen,

dass insbesondere die Beschwerdeführerin dem Gericht die Örtlichkeiten zeigen musste, nicht aber der Beschwerdegegner. Es könne ausserdem nicht sein, dass die volle Fahrzeit eines Rechtsanwaltes aus Chur zum ungekürzten Stundenansatz von CHF 270.-- ent-

- 44 - schädigt werden müsse, wenn der Beschwerdegegner sich (meistens) in der Gemeinde X._____ aufhalte. Die Beschwerdeführerin machte im Hinblick auf das Prozessieren im öffentlichen Recht und des Gefälles zwischen den Parteien (Hoheitlichkeit vs. Bürger) eine Rechtswegbarriere (wohl infolge drohender, hohen Parteientschädigungen) geltend. Der Beschwerdegegner sei nur für das notwendigste zu entschädigen. Es könnten im Rahmen der ergänzenden Kostennote vom 30. November 2021 höchstens 2.5 h anerkannt werden. 7.2.3. Soweit die Beschwerdeführerin unter Berufung auf Art. 4 der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung, HV; BR 310.250) eine verspätete Einreichung der Honorarvereinbarung und daraus deren Unbeachtlichkeit für erbrachte Leistungen vor deren Einreichung geltend macht, ist darauf hinzuweisen, dass die (anwaltlich vertretenen) Parteien mit Schreiben vom 5. Mai 2020 praxisgemäss zur Einreichung der Honorarvereinbarung und Kostennote aufgefordert wurden, soweit dies noch nicht erfolgt sei. Weiter wurde auch darauf hingewiesen, dass bei Nichteinreichung einer Honorarvereinbarung und/oder detaillierten Kostennote das Gericht eine allfällige aussergerichtliche Entschädigung nach Ermessen festlege. Gemäss Art. 2 Abs. 1 und 2 HV setzt die urteilende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest, wobei sie grundsätzlich von dem der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellten Betrag ausgeht. Der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfälligem Interessenwertzuschlag muss aber üblich sein, darf keine Erfolgsszuschläge enthalten und die geforderte Entschädigung darf nicht zu einer von der Sache bzw. von legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigten Belastungen der unterliegenden Partei führen (Art. 2 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 HV). Gemäss Art. 2 Abs. 2 Ziffer 2 HV und Art. 16a Abs. 2 des Anwaltsgesetzes (BR 310.100) muss der geltend gemachte Aufwand zudem angemessen und für die Prozessführung erfor-

- 45 - derlich sein. Gemäss Art. 4 Abs. 1 HV haben die Parteien grundsätzlich zu Beginn des Verfahrens eine vollständige, unterschriebene Honorarvereinbarung einzureichen. Wenn dies unterlassen wird, kann die urteilende Instanz davon absehen, für die Festsetzung der Parteientschädigung die Anwaltsrechnung bzw. Honorarnote beizuziehen. Aufgrund dieser Formulierung kann auch bei einer Einreichung im Verlaufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durchaus noch auf einen bereits ausgewiesenen zu Beginn des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren vereinbarten Stundenansatz abgestellt werden. Dies ist vorliegend der Fall, da die Honorarvereinbarung auf den 18. März 2020 datiert und die Vernehmlassung des Beschwerdegegners auf den 23. März 2020. Dementsprechend fordert das Verwaltungsgericht nach (vorläufigem) Abschluss des (doppelten) Schriftenwechsels praxisgemäss jeweils zur Einreichung der Honorarvereinbarung und der Kostennote auf, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Zur Bestimmung des der Parteientschädigung zugrunde zulegenden Stundenansatzes gilt seit der Praxisänderung vom 5. September 2017 folgendes: Bei Einreichen einer Honorarvereinbarung wird der geltend gemachte Stundenansatz übernommen, sofern er den Ansatz von CHF 270.-- nicht überschreitet. Ist Letzteres der Fall, wird er auf CHF 270.-- herabgesetzt. Wird keine Honorarvereinbarung eingereicht, beträgt der Stundenansatz höchstens CHF 240.-- (siehe R 20 43 vom 1. September 2020 E.1.2.2). Die

Einreichung einer (auf den Beginn des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens datierende) Honorarvereinbarung erst auf Aufforderung des Verwaltungsgerichts nach (vorläufigem) Abschluss des (doppelten) Schriftenwechsels wurde zudem bis anhin jeweils akzeptiert. Gemäss Art. 4 Abs. 3 HV ist der Abschluss geheimer Honorarabsprachen neben einer eingereichten Honorarvereinbarung unzulässig und entsprechende Verstösse sind der Aufsichtskommissionen über die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte zu melden. Dies und die Regelung von Art. 4 Abs. 2 HV, wonach Änderungen der Honorarvereinbarung in der Regel erst ab Einreichung bei der urteilenden Instanz zu

- 46 - berücksichtigen sind und nicht darauf hinauslaufen dürfen, eine Prozesssituation auszunützen stellen hinreichende Vorkehrung dar, um einer von der Beschwerdeführerin befürchteten, missbräuchlichen Erhöhung der Honorarvereinbarung im Laufe des Verfahrens oder vorgeschobene Entschädigungsansätzen zu Lasten der unterliegenden Partei zu begegnen. Damit drängt sich keine Praxisänderung auf (vgl. für die Voraussetzungen Praxisänderung: BGE 145 V 50 E.4.3.1, 143 V 269 E.4, 140 V 538 E.4.5 und 138 III 359 E.6.1). Aufgrund der vorstehenden dargelegten Praxis ist aber der Stundenansatz auf CHF 270.-- zu kürzen (siehe Art. 2 Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 HV). Die Beschwerdeführerin ist ausserdem der Meinung, dass die geltend gemachten 6 h für die Teilnahme des Rechtsvertreters inkl. An- und Rückreise (und Vorbesprechung des Augenscheins mit der Mandantschaft) nicht voll zu entschädigen seien. Von den in der ergänzenden Honorarnote vom 30. November 2021 geltend gemachten 10.75 h (inkl. eine Stunde für die Sichtung des Urteils) seien höchstens 2.5 h zu entschädigen. Ausserdem sei der geltend gemachte Vertretungsaufwand für das verwaltungsgerichtliche Verfahren zur Erarbeitung einer Beschwerdeantwort und Duplik angesichts des bereits im Vorverfahren bestehenden Vertretungsverhältnisses deutlich zu hoch. Der Beschwerdegegner sei nur für das absolut Notwendigste zu entschädigen. Während beim praxisgemäss auf CHF 270.-- reduzierten Stundenansatz bei 31.75 h zzgl. 3 % Spesenpauschale und CHF 95.-- Fahrkosten sowie

E. 7.7

% MWST ein Betrag von CHF 9'611.85 resultiert, erachtet die Beschwerdeführerin maximal ein Betrag von CHF 2'851.10 als angemessen (CHF 2000.-- [inkl. Spesen und MWST] basierend auf der Honorarnote vom 12. Mai 2020 mit einem Stundenansatz von CHF 240.-- + CHF 851.10 [2.5 h x CHF 270.-- zzgl. 3 % Pauschalspesen und CHF 95.-- Fahrkosten sowie 7.7 % MWST]). Der Augenschein vom 3. November 2021 dauerte gemäss Protokoll 40 min. Die Reisedauer (Hin und zurück) zum Augenscheinort insgesamt sicher ca. 4 h. Dem Beschwerdegegner (von der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 6. Dezember

- 47 - 2021 zur ergänzten Honorarnote vom 30. November 2021 in Abweichung zur Beschwerde und Replik nun als Beigeladener im Sinne von Art. 40 VRG qualifiziert) inkl. seinem Rechtsvertreter war als Verfahrenspartei die Teilnahme am Augenschein als Beweisabnahme nach Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG zu ermöglichen. Die generelle Kürzung von (im Zug zurückgelegter) Reisezeit ist vom Bundesgericht im Rahmen der Entschädigungsbemessung für einen amtlichen Verteidiger durch das Bundesstrafgericht als sachlich nicht vertretbar erachtet worden. Dies weil die Arbeitsmöglichkeiten für einen Anwalt im Zug schon wegen der fehlenden Büroinfrastruktur beschränkt seien und die erforderliche Diskretion – namentlich auf stark frequentierten Strecken – ein effizientes Arbeiten weiter behindere (siehe Urteile des Bundesgerichts 1B_385/2021 vom 25.

Oktober 2021 E.4.5 und 6B_136/2009 vom 12. Mai 2009 E.4.4; siehe betreffend den Aspekt der Reisekosten im Rahmen der unentgeltlichen Rechtspflege auch Urteil des Bundesgerichts 5A_175/2008 vom 8. Juli 2008 E.5.1). Zwar hat das Bundesgericht betreffend die Entschädigung einer amtlichen Verteidigung vor dem Bundesstrafgericht einen reduzierten Stundenansatz im Rahmen der dort anwendbaren bundesrechtlichen Regelung für die Reisezeit wohl als zulässig erachtet, doch ist nach Ansicht des streitberufenen Gerichts für die Bemessung der Parteientschädigung im Sinne von Art. 78 VRG (zwischen privaten Parteien) insbesondere auch ein Blick auf die vorliegende Honorarvereinbarung zu werfen. Darin wurde kein reduzierter Stundenansatz für Reisezeit zwischen dem Beschwerdegegner sowie seinem Rechtsvertreter vereinbart. Dass mit der Wahl eines Rechtsvertreters aus einem anderen Teil des Kantons Graubünden längere Reisewege für die Teilnahme an Verfahrenshandlungen notwendig werden können, reicht – vorbehaltlich einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Partei und ihrem Rechtsvertreter oder allfälliger, doppelter Verrechnung von Leistungen – für sich alleine noch nicht aus, generell eine Kürzung in betraglicher oder zeitlicher Hinsicht von geltend gemachten, noch als angemessen zu betrachtenden Reiseaufwendungen für im Rahmen des Mandates übliche

- 48 - Reisen zu begründen (vgl. betreffend die Entschädigung einer Privatklientenschaft nach Art. 433 der Schweizerischen Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0] durch die beschuldigte Person auch das Urteil der ersten Strafkammer des Kantonsgerichts des Kantons Graubünden SK1 2017 39 vom

E. 8

Dagegen erhob der nunmehr anwaltlich vertretene C._____ am 14. Oktober 2019 Einsprache und beantragte in der Sache die Abweisung des Baugesuches und die Verweigerung der Baubewilligung. Ferner sei die Baurechtswidrigkeit festzustellen. Gleichentags nahm C._____ auch noch zum Schreiben der Gemeinde vom 4. September 2019 Stellung und stellte in Abrede, dass auf der Parzelle 293 (im Bereich der Freihaltezone) Fahrzeuge parkiert werden dürften. Ausserdem wurde ein immenser Last- und Lieferwagenverkehr zum westlichen Teils der Parzelle 293 hin

- 5 - moniert. Die Gemeinde X._____ wurde um Unterbindung der geltend gemachten Rechtswidrigkeiten ersucht.

E. 9

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2019 gewährte die Gemeinde X._____ der A._____ AG das rechtliche Gehör betreffend die eingegangene Baueinsprache sowie die Eingabe von C._____ betreffend die Freihaltezone und weitere Rechtswidrigkeiten, jeweils vom 14. Oktober 2019. Am 4. Dezember 2019 beantragte die A._____ AG, auf die Baueinsprache sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie vollumfänglich abzuweisen und das Baugesuch zu bewilligen. Die Einsprachelegitimation von C._____ wurde in Abrede gestellt. Zur Begründung der eventualiter beantragten Abweisung der Baueinsprache argumentierte sie im Wesentlichen mit einem bestehenden Besitzstandsschutz, dem Zweck der Freihaltezone, Überlegungen zur rechtsgleichen Behandlung sowie der Rechtssicherheit. Ebenfalls am 4. Dezember 2019 schrieb die A._____ AG der Gemeinde, eine Fahrzeugparkierung im Bereich der Freihaltezone auf Parzelle 293 sei – entgegen der Darstellung von C._____ – erlaubt und der Holzschuppen an der Grenze der Freihaltezone sei rechtskonform. Es stimme nicht, dass durch grosse Last- und

Lieferwagen ein immenser Verkehr in der Freihaltezone entstehe und die Verkehrssicherheit und die Erschliessung beeinträchtigt werde. Aber auch sonst würde es dem Zweck der Freihaltezone nicht widersprechen, da solche Fahrzeuge (nur zum Ab- und) nicht dauernd auf dem Areal abgestellt würden.

E. 10

Mit Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 16. Dezember 2019, mitgeteilt am 16. Januar 2020, hiess der Gemeindevorstand X._____ die Einsprache von C._____ gut (Dispositivziffer III.1) und verpflichtete die A._____ AG, das ohne Bewilligung erstellte Plattenlager ersatzlos gemäss Eingabeplan vom 16. September 2019 "rot" neu, innert einer Frist von sechs Monaten abzubauen (Dispositivziffer III.2). Die A._____ AG wurde zudem verpflichtet, gemäss Plangrundlagen vom 19. März 2012

- 6 - "gelb" das bestehende Gebäude freizulegen (ehemalige Gebäudegrundfläche ca. 5 x 5 m) und alle allfälligen Blecheindeckungen, temporären Bauten aus Holz etc. um und hinter dem Gebäude zu entfernen. Die auf den Eingabeplänen vom 16. September 2019 angegebene Gebäudegrundfläche "grau Bestand" sei nicht bewilligt und daher ersatzlos zu entfernen (Dispositivziffer III.3). Die Gebühren im Betrag von CHF 782.30 gingen zulasten der Bauherrschaft (Dispositivziffer III.4) und es wurden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen (Dispositivziffer III.5).

E. 11

Gleichen Tags entschied der Gemeindevorstand mit separater Entscheidung, die von C._____ geforderten baurechtlichen Massnahmen würden teilweise wie folgt genehmigt (Dispositivziffer III.1): Die A._____ AG wird verpflichtet, auf eine (auch temporäre) Nutzung der Freihaltezone (Wiese) zu verzichten. Die westliche kleine Erschliessungsfläche seitlich des Holzschopfes, ist sauber zur Wiese hin abzugrenzen und darf maximal eine Breite von 3.5 Meter haben (Kante Mauer gemäss Plan vom 19.03.2012). (Dispositivziffer III.2). Die befestigten Erschliessungsflächen (Zufahrt zur Liegenschaft sowie Verkehrsflächen vor dem Holzschopf) dürfen für den Warenumschlag und das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. (Dispositivziffer III.3). Die Holzlagerung von Brennholz ist ortsüblich und findet teilweise im Siedlungsgebiet sogar vor geschützten Bauten statt. Somit widerspricht die Holzlagerung in der Freihaltezone (Brennholz überdeckt mit Wellblech entlang der Mauer der Parzelle 485) nicht der geübten Praxis in der Gemeinde X._____. (Dispositivziffer III.4). Die Kosten von CHF 280.-- gingen zu Lasten der A._____ AG als Bauherrschaft (Dispositivziffer III.5) und es wurden wiederum keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen (Dispositivziffer III.6).

E. 12

Am 7. Februar 2020 erhob die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) dagegen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte mit Ziffer 1 ihrer Anträge die Aufhebung des Einsprache- und Genehmigungsentscheids vom 16. Dezember 2019 betreffend das Baugesuch auf der Parzelle 293. Das Baugesuch (vom

E. 16

Dezember 2019 betreffend das Baugesuch auf der Parzelle 293, zum gleichentags ergangenen separaten Entscheid betreffend Freihaltezone

- 10 - und weitere Rechtswidrigkeiten sowie zum ausgeführten Bauprojekt ein- zuholen.

E. 17

Am 27. Mai 2021 erstattete die Bauberaterin K. _____ ihre Stellungnahme, welcher dem Verwaltungsgericht am 9. Juni 2021 durch die Beschwerdegegnerin übermittelt wurde. Diesem lagen zwei von ihr der Gemeinde erstattete Bauberatungsstellungen bei. Eine vom 12. August 2010 betreffend Unterstände/Remisen und eine vom 26. Januar 2013 betreffend Unterstände/Remisen/Lagermaterial. Letztere unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege. Ausserdem lagen dem Bericht Fotografien zum Vorzustandes 2010/2013 auf der Parzelle 293 sowie der aktuell strittigen Baute bei. Die Bauberaterin bestätigte die früheren Stellungen und beurteilte die gegenständliche Baute in ihrer Form und Einfügung in die bestehende Situation als eindeutig ungenügend. Während der Beschwerdegegner am 24. Juli 2021 auf eine Stellungnahme verzichtete, äusserte sich die Beschwerdeführerin am 23. August 2021 ausführlich dazu. Sie erachtete den Bauberatungsbericht als nicht objektiv und stellte die Neutralität der Bauberaterin in Frage. Ausserdem widersprach sie auch der ortsbildlichen Einschätzung der Bauberaterin. Daneben wies die Beschwerdeführerin betreffend die Beeinträchtigung der Ortsbildansicht auch noch auf ein auf der Parzelle 376 geplantes, viel grösseres Bauvorhaben hin. Schliesslich bekräftigte sie ihren Antrag auf Durchführung eines Augenscheins.

E. 18

Am 3. November 2021 fand auf der Parzelle 293 in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein durch das Gericht statt. Davon wurde ein Augenscheinprotokoll inkl. 18 Fotos und der Akteneinlagen seitens der Parteien angefertigt. Am 19. November 2021 reichte die Beschwerdegegnerin noch den anlässlich des Augenscheins in Aussicht gestellte Plan des Nachführungsgeometers betreffend die genaue Lage der strittigen Baute in Bezug auf die Freihaltezone sowie den bei der zuständigen (Geo-)Datenverwaltungsstelle für die digitale Nutzungsplanung einholte "Zonenplan und

- 11 - Genereller Gestaltungsplan 1:2000" mit vergrössertem Ausschnitt des fraglichen Bereichs der Parzelle 293 ein. Am 22. November 2021 nahm die Beschwerdeführerin insbesondere noch zu den anlässlich des Augenscheins seitens des Beschwerdegegners zu den Akten gegebenen Fotografien Stellung. Schliesslich äusserte sich die Beschwerdeführerin am 6. Dezember 2021 auch noch zur ergänzten Honorarnote des Beschwerdegegners. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften, die angefochtenen Entscheide sowie auf die weiteren Akten, wird, sofern erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Vorliegend sind zwei Entscheide des Gemeindevorstandes der Beschwerdegegnerin angefochten. Im einen Entscheid hat die Beschwerdegegnerin die vom Beschwerdegegner am 14. Oktober 2019 erhobene Einsprache gegen das Baugesuch der Beschwerdeführerin (mit Antrag auf Abweisung des Baugesuches und Verweigerung der Baubewilligung) gutgeheissen und die Beschwerdeführerin dazu verpflichtet, die strittige, ohne Baubewilligung erstellte Baute gemäss Eingabeplan (1:500) vom 16. September 2019 (Datum Eingang Baugesuch; Plan selber datierend auf den 26. August 2019; siehe Akten der Beschwerdegegnerin [Bg1-act.] 6 S. 3) "rot" neu innert sechs Monaten abzubrechen. Darüber hinaus wurde die Beschwerdeführerin verpflichtet, die Baute auf der Parzelle mit der Gebäudeversicherungsnummer (GVG-Nr.) Z.1. _____ gemäss Plangrundlage vom 19. März 2012 (Eingangsdatum; Situationsplan des Architekten L. _____ selber datierend

auf den 15. Dezember 2011 [rev. Dat.] bzw. 14. Mai 2007; siehe Bg1-act. 15) "gelb" auf die ehemalige Gebäudegrundfläche von ca. 5 x 5 m freizulegen. Alle allfälligen Bleicheindeckungen, temporäre Bauten aus Holz etc. um und hinter dem Gebäude seien zu entfernen. Ferner wurde festgestellt, dass die auf den Eingabeplänen vom

- 12 - 16. September 2019 (siehe Bg1-act. 6 S. 3) angegebene Gebäudegrundfläche "grau Bestand" nicht bewilligt und ersatzlos zu entfernen sei. Weiter wurde die Beschwerdeführerin in einem separaten Entscheid namentlich dazu verpflichtet, (auch) auf eine (temporäre) Nutzung der Freihaltezone (Wiese) zu verzichten und die westliche kleine Erschliessungsfläche neben der Baute mit der GVG-Nr. Z.1._____ sei sauber zur Wiese hin mit einer maximalen Breite von 3.5 m ab der Kante der Mauer gemäss Plan vom 19. März 2012 abzugrenzen. Dabei handelt es sich um kommunale Entscheide im Sinne von Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100), welche nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die Beschwerdeführerin ist als direkte Verfügungsadressatin und Grundeigentümerin der Parzelle 293 von diesen Entscheiden berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse (vgl. Art. 50 Abs. 1 VRG) an der Aufhebung der angefochtenen Entscheide, womit sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist. Die übrigen Prozessvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb auf die Beschwerde vom 7. Februar 2020 einzutreten ist. 2. Gemäss Art. 89 Abs. 1 KRG werden Bauvorhaben bewilligt, wenn alle Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts eingehalten sind. Insofern macht die Beschwerdegegnerin betreffend die bestrittene Legitimation zur Einsprache des Beschwerdegegners implizit zu Recht geltend, dass sie ohnehin von Amtes wegen zur Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der strittigen Baute verpflichtet gewesen sei. Soweit die Beschwerdeführerin einen praktischen Nutzen für den Beschwerdegegner im Fall dessen Obsiegens in Abrede stellt, ist zu berücksichtigen, dass bei Letzterem als unmittelbarem Anstösser an den westlichen Bereich der Parzelle 293 bzw. auch der Zufahrt zur strittigen Baute sowie der Freihaltezone die notwendige Beziehungsnähe zur Streitsache in räumlicher Hinsicht eindeutig als gegeben zu betrachten ist. Auch zur strittigen Baute

- 13 - bzw. der Freihaltezone auf der Parzelle besteht zur Parzelle 290 des Beschwerdegegners hin nur ein maximaler Abstand von ca. 25 m. Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Die Überprüfung eines Bauvorhabens kann im Lichte all jener Rechtssätze verlangen werden, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Ein solcher kann darin bestehen, dass die geplante Baute im den Nachbarn belastenden Bereich nicht oder anders realisiert wird als geplant. Die Legitimationsvoraussetzungen sind in einer Gesamtwürdigung anhand des konkreten Falles zu prüfen. Nachbarn sind namentlich zur Beschwerdeführung gegen Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie etwa durch den Bau oder Betrieb der Anlage hervorgerufenem Lärm oder anderen Einwirkungen betroffen sind (vgl. zum Ganzen Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700], Art. 89 Abs. 1 lit. b und c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] und Art. 111 Abs. 1 und 3 BGG; BGE 141 II 50 E.2.1 f., 139 II 499 E.2.2, 137 II 30 E.2.2.2, 136 II 281 E.2.3.1 f. und 133 II 409 E.1.3; Urteile des Bundesgerichts 1C_392/2020, 1C_393/2020 vom 20. Mai

2021 E.4.2, 1C_416/2019 vom 2. Februar 2021 E.1.2.2, nicht publ. in BGE 147 II 351, 1C_69/2019 vom 20. August 2020 E.2.6, 1C_378/2019 vom 17. Juni 2020 E.1.2, 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E.3.1 f., 1C_475/2019 vom 29. Januar 2020 E.3.3.2, 1C_540/2015 vom E.2.1 ff. und 1C_236/2010 vom 16. Juni 2010 E.1.2 ff.). Die Verweigerung der Baubewilligung für die strittige Baute hauptsächlich zur Lagerung von Holz(-platten) sowie die Anordnung gegenüber der Beschwerdeführerin, die Freihaltezone namentlich von abgestellten Fahrzeugen freizuhalten, hat vorliegend mit grosser Wahrscheinlichkeit auch Auswirkungen auf das vom Beschwerdegegner monierte Verkehrsaufkommen im westlichen Bereich der Parzelle 293 und somit auch auf entsprechende

- 14 - Lärmimmissionen, worin neben der direkten Angrenzung der Parzelle 290 an die streitgegenständlichen Bereiche der Parzelle 293 ein praktischer Nutzung im Obsiegensfall des Beschwerdegegners gesehen werden kann. Für die Beurteilung der Beschwerde- bzw. Einsprachelegitimation ist dabei auch nicht entscheidend, dass der Beschwerdegegner insbesondere Rügen betreffend die Beeinträchtigung des Ortsbildes vorbringt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_416/2019 vom 2. Februar 2021 E.1.2.3, nicht publ. in: BGE 147 II 351). Die Beschwerdegegnerin ist somit zu Recht auf die Einsprache des Beschwerdegegners eingetreten und hat diese materiell beurteilt und die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet. 3. Vorliegend ist das strittige Bauvorhaben im Wesentlichen nach dem aktuell gültigen, am 19. März 2019 von der Regierung genehmigten BG zu beurteilen (vgl. Art. 89 Abs. 2 KRG sowie auch Urteile des Bundesgerichts 1C_519/2020 vom 28. Oktober 2021 E.5.2 und 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E.8.1 f., nicht publ. in BGE 146 II 304). Nach Art. 22 Abs. 1 RPG und Art. 86 Abs. 1 KRG dürfen Bauten und Anlagen grundsätzlich nur mit Bewilligung der zuständigen Behörden errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Gestützt auf Art. 86 Abs. 2 KRG zählt Art. 40 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) verschiedene Bauvorhaben auf, welche – bei Einhaltung der Vorschriften des materiellen Rechts (vgl. auch Art. 40 Abs. 3 KRVO) und unter Vorbehalt von Art. 40 Abs. 2 KRVO – von der (Bau-)Bewilligungspflicht von Art. 86 Abs. 1 KRG ausgenommen sind. Die Gemeinden können solche Vorhaben aber dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren bzw. dem vormaligen Meldeverfahren unterstellen (siehe Art. 86 Abs. 3 KRG, Art. 50 f. KRVO und Art. 51 BG; vgl. zum Ganzen Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 20 96 vom 11. Januar 2022 E.2.6.1, R 20 80 vom

E. 21

Dezember 2021 E.4 und R 19 52 vom 13. Oktober 2021 E.3.3). Die

- 15 - strittige Baute überschreitet offensichtlich das maximal zulässige Volumen von 5 m³ gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziffer 5 KRVO (siehe Bg1-act. 6). Ebenso wenig handelt es sich um (einfache) Reparatur- und Unterhaltsarbeiten an einer bestimmungsgemäss nutzbaren Baute oder Anlage, welche dadurch keine Änderung oder Zweckänderung erfährt (vgl. Art. 40 Abs. 1 Ziffer 1 KRVO). Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde – unabhängig von der Durchführung eines Bussverfahrens nach Art. 95 KRG – grundsätzlich zu beseitigen. Dafür zuständig ist gemäss Art. 94 Abs. 2 KRG in erster Linie die kommunale Baubehörde und somit gestützt auf Art. 85 Abs. 2 KRG und Art. 8 Abs. 1 BG der Gemeindevorstand. Für den Erlass einer auf die Beseitigung einer (baulichen) Massnahme bzw. Einrichtung gerichteten

Wiederherstellungsverfügung ist das Feststehen eines materiell vor- schriftswidrigen Zustandes prinzipiell vorausgesetzt, was in der Regel im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist. Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungs- verweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen jedoch dann ab- gesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vorneherein fest- steht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (siehe zum Ganzen BGE 123 II 248 E. 3a/bb; Urteile des Bundesgerichts 1C_709/2020 vom 24. August 2021 E.4.1, 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E.5.4, 1C_262/2018 vom 3. Dezember 2018 E.4.1, 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E.2.2.5 und 1P.672/2000 vom 22. Februar 2001 E.3a; PVG 2007 Nr. 30 E.3a; VGU R 20 96 vom 11. Januar 2022 E.3.4.1, R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E.3.1 und R 19 24 vom 12. Mai 2020 E.2.2; siehe auch Amt für Raumentwicklung Graubünden, Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen, Dezember 2021, S. 3 ff.). Gegenstand des Baugesuches vom 16. September 2019 ist eine Lagerbaute vornehmlich für Holzplatten (nachfolgend Holzplattenlager; siehe Bg1-act. 6 und Fotos 11 ff des Pro- tokolls zum Augenschein vom 3. November 2021). Vorliegend hat die Be-

- 16 - schwerdegegnerin in ihrem Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 16. Dezember 2019 eine solche Kombination von Abweisung eines nachträglichen Baugesuchs und einer Wiederherstellungsanordnung im Sinne von Art. 94 KRG vorgenommen. Denn sie hiess die auf Abweisung des Baugesuches bzw. Verweigerung der Baubewilligung lautende Ein- sprache des Beschwerdegegners vom 14. Oktober 2019 (Bg1-act. 8) gut und verfügte direkt auch den Abbruch der strittigen, Gegenstand des Bau- gesuchs vom 16. September 2019 bildenden Baute sowie die Freilegung der Baute mit der GVG-Nr. Z.1._____ verfügte (siehe Dispositivziffer III.1, III.2 und III.3 des genannten Entscheides in Bg1-act. 14 und Akten der Beschwerdeführerin [Bf-act.] 4). Angesichts der nachfolgend dargelegten, hinreichend klaren Sach- und Rechtslage ist diese Vorgehensweise der Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden. 4.1.1. Die Baute mit der GVG-Nr. Z.1._____ (nachfolgend Schopf) auf der Par- zelle 293 befindet sich in der Freihaltezone gemäss Art. 33 BG (siehe Plan des Nachführungsgeometers vom 11. November 2021 sowie den "Zonen- plan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000" mit vergrössertem Aus- schnitt des fraglichen Bereichs der Parzelle 293 gemäss Eingabe der Be- schwerdegegnerin vom 19. November 2021). Es ist aber unbestritten, dass dieser in den Ausmassen gemäss Plangrundlage vom 19. März 2012 (ca. 5 x 5 m; siehe Bg1-act. 15) als vorbestehend zu betrachten ist. Dem Baugesuch der Beschwerdeführerin vom 16. September 2019 ist zu ent- nehmen, dass ein "marodes und einsturzgefährdetes Lager" demontiert und entsorgt wurde. Das (bereits erstellte) Holzplattenlager in Holzbau- weise soll als Ersatz an das bestehende "Schöpfli" (gemeint Schopf mit der GVG-Nr. Z.1._____) zu dessen Stützung (auf der Ostseite) angefügt werden. Zudem soll ein bestehendes Plattenlager mit Wand- und Dach- eindeckung demontiert und entsorgt worden sein. Im auf den 26. August 2019 datierten Situationsplan 1:500 vom 26. August 2019 wird neben dem neuen Grundriss des neuen Holzplattenlagers mit einer Breite von 2.4 bis

- 17 -

E. 26

Januar 2013 zurückzukommen ist, wobei Letztere – wie bereits er- wähnt – auch unter Mitwirkung bzw. dem Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege erfolgte. Gegen die kantonale Denkmalpflege erhebt die Beschwerdeführerin aber keine

Befangenheitsvorwürfe und es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich. Das Einholen von Verlauf-/Ergänzungsgutachten bei derselben Expertin sind unter dem Aspekt der verfassungsrechtlichen Unbefangenheitsvorgaben durchaus zulässig (siehe VGU R 19 73, R 19 74, R 19 75, R 19 76 E.8.5.3 m.H.a. BGE 147 V 79 E.7.4.4 f., 137 V 210 E.3.3.1 und 132 V 93 E.7.2.2 sowie Urteile des Bundesgerichts 1B_141/2017 vom 10. Oktober 2017 E.4.4, 2C_128/2014 vom 25. Juli 2014 E.4.3 und 4A_118/2013 vom 29. April 2013 E.2.1). Die massgebenden Verhältnisse haben sich zwischenzeitlich auch nicht so verändert, dass die Bestätigung ihrer früheren Einschätzung im Kernpunkt sowie derjenigen der kantonalen Denkmalpflege aus dem Jahre 2013 (weitzestgehende Freihaltung des Gebietes auf der Westseite der Schreinerei auf der Parzelle 293) in der Stellungnahme vom 27. Mai 2021 aufgrund einer objektiven Betrachtungsweise einen hinreichenden Anhaltspunkt für eine Befangenheit der kommunalen Bauberaterin ergäbe. So hat sich etwa die Zonenzuordnung gemäss Zonenplan im östlichen Bereich der Parzelle 293 nicht geändert. Schliesslich sind alle Stellungnahmen der kommunalen Bauberaterin, stets sachlich nachvollziehbar und ohne Hinweise auf eine Voreingenommenheit verfasst worden. Insofern kann auf die (bestätigte) Stellungnahme der kommunalen Bauberaterin vom 27. Mai 2021 durchaus abgestellt werden. 4.1.7. Damit erfüllt das strittige Holzplattenlager aber nicht alle (kommunalen) Vorschriften im Sinne von Art. 89 Abs. 1 KRG und die Beschwerdegegnerin

- 26 - hat das Baugesuch vom 16. September 2019 unter diesem Gesichtspunkt zu Recht abgewiesen. 4.2.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich aber auch noch auf den Standpunkt, dass mit dem Holzplattenlager der marode Teil (gelb schraffierte Fläche im Situationsplan 1:500 vom 26. August 2019 in Bg1-act. 6) eines seit vielen Jahren bestehenden, rechtmässig erstellten "Holzschuppens" erneuert worden sei. Dies sei gestützt auf Art. 81 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 16 BG zulässig, selbst wenn ein Teil des neuen Holzplattenlagers in die Freihaltezone hineinragen würde. Auch wenn der Holzschuppen nicht rechtmässig erstellt worden wäre, dürfte der Holzschuppen infolge des nach 30 Jahren verwirkten Anspruches auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erhalten werden. Der durch die Beschwerdeführerin erneuerte Teil des Holzschuppens, für den das nachträgliche Baugesuch eingereicht worden sei, liege vollständig in der Dorfzone und verletze weder materielle noch formelle Bauvorschriften, weshalb ein Bewilligungsanspruch bestehe. 4.2.2. In Übereinstimmung mit der Beschwerdegegnerin ist darauf hinzuweisen, dass das gültige BG – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – kein Hofstattrecht im Sinne von Art. 81 Abs. 3 KRG kennt. Art. 16 BG mit dem Titel "Besitzstand" regelt einzig, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften nicht entsprechen, unterhalten und erneuert werden dürfen. Geringfügige Änderungen könne – vorbehaltlich entgegenstehender öffentlicher Interessen – bewilligt werden (Abs. 1). Zweckänderungen, Erweiterungen und wesentliche Umbauten sind hingegen nur gestattet, wenn die geltenden Vorschriften eingehalten werden (Abs. 2). Insofern regelt Art. 16 Abs. 2 BG den Besitzstand nach Art. 81 KRG – wie von der Beschwerdegegnerin angeführt – tendenziell strenger, was von der Regierung im März 2019 ohne weiteres genehmigt wurde (vgl. Art. 22 Abs. 3 KRG und Art. 107 Abs. 2 KRG letzter Satz; siehe für den beschränkten Umfang der verfas-

- 27 - sungsmässigen Besitzstandsgarantie: Urteil des Bundesgerichts 1P.418/2002 vom 16. Dezember 2002 E.3.1.1). Weiter stellt sich die Beschwerdegegnerin auf den Standpunkt,

dass die strittige Kleinbaute – mangels Näherbaurechtsvereinbarung – den erforderlichen Grenzabstand zur Parzelle 374 gemäss Art. 22 Abs. 3 BG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 KRG nicht einhalte. Ausserdem genüge die strittige Baute eindeutig nicht dem Einfü- gungsgebot von Art. 24 Abs. 2 BG. Es bilde mit dem vorbestehenden Schopf kein stimmiges Ensemble. Namentlich infolge verschiedener Län- gen und Ausrichtung. Die strittige Baute tangiere ausserdem die Freihal- tezone. 4.2.3. Die Beschwerdeführerin hat ohne vorgängige Einholung einer Bewilligung gemäss ihrer Darstellung einen seit geraumer Zeit bestehenden, maroden (Teil eines) Holzschuppen (östlich des Schopf mit der GVG-Nr. Z.1.____ und weitgehend ausserhalb der Freihaltezone) abgebrochen und den Vor- zustand auch nicht hinreichend dokumentiert. Ausserdem wurde auch noch ein Abbruch eines Lagerraumes nordöstlich des Schopfs bei der Mauer zur Parzelle 485 hin vorgenommen (vgl. Foto 10 im Protokoll zum Augenschein vom 3. November 2021, Bg1-act. 1 S. 2 f., Akten des Be- schwerdegegners [Bg2-act.] 12 S. 1 und Foto unten links auf S. 2 der an- lässlich des Augenscheins vom Beschwerdegegner abgegebenen Beilage 3b). Damit fällt der Anwendungsbereich von Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG so- wie von Art. 16 BG mangels verbliebener Substanz und Identität von vorn- herein dahin. Denn die zu erhaltenden oder erneuernden bzw. zu erwei- ternden Einrichtungen existieren nicht mehr (vgl. dazu Urteile des Bundes- gerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E.6.3 f., nicht publ. in BGE 146 II 304 und 1C_317/2019 vom 17. März 2020 E.4.4.2) bzw. lag der im Plan vom 19. März 2012 (siehe Bg1-act. 15) nicht verzeichnete La- gerraum auch an einem ganz anderen Ort als der Standort des nunmehr strittigen Holzplattenlagers (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_317/2019 vom 17. März 2020 E.4.3.3). Aus der grundsätzlich innerhalb der Bauzone

- 28 - geltenden Verwirkungsfrist von 30 Jahren (vgl. dazu BGE 147 II 309 E.5.1, 132 II 21 E.6.3 und 107 Ia 121 E.1c) kann die Beschwerdeführerin eben- falls keine Erneuerungsbefugnis für eine (freiwillig) abgebrochenen Ein- richtung bzw. eine Wiederaufbaurecht ausserhalb der vorbestehenden Di- mensionen ableiten. Hinzu kommt, dass grundsätzlich der Bauherrschaft der Nachweis obliegt, dass eine Baute einst bewilligt wurde und sie auch die Folgen einer allfälligen Beweislosigkeit zu tragen hat (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E.6.2.1, nicht publ. in BGE 146 II 304). Ein Hofstattrecht im Sinne von Art. 81 Abs. 3 KRG sieht das BG wie bereits vorstehend erwähnt nicht vor. Aus dem Stichwortverzeichnis des BG (Anhang 2), wo beim Begriff "Hofstatt- recht auf Art. 16 BG und Art. 81 KRG verwiesen wird, kann die Beschwer- deführerin für sich auch nichts aus Vertrauensschutzüberlegungen bzw. ihrem Vorwurf an die Gemeinde einer unklaren Legiferierung ableiten. Ei- nem solchen Stichwortverzeichnis kann – in Abweichung von der eindeu- tigen Regelung in Art. 16 BG, wo kein Hofstattrecht erwähnt und dessen Umfang auch nicht geregelt wird – keine Rechtsverbindlichkeit zukommen. Vielmehr dient es dazu, dem Leser des BG, welcher sich nach der kom- munalen Regelung betreffend das "Hofstattrechts" informieren möchte, auf die massgebenden Gesetzesartikel zu verweisen. Infolge des in Art. 81 Abs. 3 KRG eröffneten Vorbehaltes der kommunalen Statuierung eines Hofstattrechts und dessen Umfangs, ergibt sich im Zusammenspiel mit Art. 16 BG eindeutig, dass die Gemeinde X.____ kein Hofstattrecht kennt. Inwiefern dies unklar sein soll, erschliesst sich dem Gericht nicht. Die Beschwerdeführerin gesteht in ihrer Replik selber zu, dass das Holz- plattenlager im Vergleich zu der von ihr als Holzschuppen bezeichneten Einrichtung in Richtung Norden minimal grösser als zuvor sei. Damit ist ihr aber auch die Berufung auf eine angeblich besitzstandsgeschützte (mass- volle) Erweiterung nach Art. 81 Abs. 2 KRG

verwehrt, weil gestützt auf Art. 22 Abs. 3 KRG bzw. Art. 107 Abs. 2 letzter Satz die Beschwerdegegnerin in Art. 16 Abs. 2 BG für Erweiterungen keinen Besitzstand gewährt - 29 - bzw. die Einhaltung der geltenden Vorschriften verlangt. Wenn die Beschwerdeführerin geltend macht, dass der erneuerte Teil des Holzschuppens, für den das nachträgliche Baugesuch eingereicht worden sei, vollständig in der Dorfzone liege und weder materielle noch formelle Bauvorschriften verletze und deshalb ein Bewilligungsanspruch bestehe, kann ihr aufgrund der vorstehenden Erwägungen 4.1.1 ff. – unabhängig von der Tangierung der Freihaltezone – nicht gefolgt werden. Im Hinblick auf die von der Beschwerdeführerin bestrittene Verpflichtung zur Einhaltung des Grenzabstandes gegen Süden hin ist festzuhalten, dass mangels kommunalen Statuierung der Möglichkeit eines Abbruchs und Wiederaufbaus im Hofstattrecht im Sinne von Art. 81 Abs. 3 KRG in Art. 16 BG, der tendenziell strengeren Regelung in Art. 16 BG im Hinblick auf den Besitzstandsschutz von Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG und infolge des Abbruchs nun sicher fehlender, allenfalls besitzstandsgeschützter Bausubstand sich die Beschwerdeführerin nicht auf eine Befreiung vom ordentlichen Grenzabstandes für Kleinbauten gemäss Art. 22 Abs. 3 BG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 KRG berufen kann. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin in ihrem Baugesuch das "Lager" selbst als marod und einsturzgefährdet beschreibt (siehe Bg1-act. 6 S. 2) und somit auch eine bestimmungsgemässe Nutzbarkeit durchaus fraglich erscheint. Wesentlich sind aber vor allem auch noch die nachfolgenden Ausführungen. 4.2.4. Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass die Beschwerdegegnerin zur Ermittlung des rechtmässig bewilligten Bestandes auf eine Plangrundlage vom 19. März 2012 (siehe Bg1-act. 15; erstellt durch einen vormals von der Beschwerdeführerin beauftragten Architekten) abstellen darf. An diesem Bauvorhaben sei nicht festgehalten worden und auch nie darüber entschieden worden. Dazu ist zu bemerken, dass die Bauherrschaft im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich die Folgen von unklaren Planinhalten zu tragen hat (siehe Urteile des Bundesgerichts 1C_448/2017 vom 3. Juli 2018 E.2.2 und 1C_344/2017 vom 17. April 2018

- 30 - E.3.1 und 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E.3.3). Ausserdem hat die Beschwerdeführerin vor dem Abriss der von ihr als (Teil eines) Holzschuppen bezeichneten Einrichtung weder das gemäss Art. 86 Abs. 1 KRG und Art. 51 BG erforderliche Bewilligungsverfahren durchlaufen und somit den Ist-Bestand von der zuständigen Behörde feststellen lassen, noch den vorbestehenden Zustand aussagekräftig fotografisch dokumentiert. Insofern ist es nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin anhand ihrer Archivrecherche sich auf den Standpunkt stellt, dass der unbestrittenermassen vorbestehende Schopf (GVG-Nr. Z.1._____) nur als rechtmässig vorbestanden anhand der Masse der Plangrundlage vom 19. März 2012 (siehe Bg1-act. 15) gelte. Hinzu kommt, dass anlässlich des Augenscheins das Gericht sich selber einen Eindruck vom südlich gelegenen Zwischenraum zwischen dem Schopf und der Mauer verschaffen konnte. Dabei ist es nicht entscheidend, dass gemäss Ausführungen der Beschwerdeführerin am Holz dessen Alter erkennbar sei soll. Denn dabei handelt es sich nicht um eine eigentliche Baute oder Anlage, der aufgrund der auf dem Spiel stehenden Investitionen in jedem Fall Bestandesschutz zugestanden werden müsste. Es handelt sich vielmehr um einem mittels auf der Mauer aufliegenden und abgestützten Holzbalken und einer Blechabdeckung überdachte (provisorisch wirkende) Lagerplatznutzung in diesem Zwischenraum (siehe Fotos 8 und 9 im Protokoll des Augenscheins vom 3. November

2021). Aus den in den Akten vorhandenen Fotografien der Situation (siehe etwa "Foto MM 11-8-2010 Vorzustand" sowie "1. Beilage Bericht vom 26-1-2013" als Beilagen zur Stellungnahme vom 27. Mai 2021 der kommunalen Bauberaterin, Foto unten links auf S. 2 der anlässlich des Augenscheins vom Beschwerdegegner abgegebenen Beilage 3b sowie Bg2-act. 5 S. 6, Bg2-act. 12 S. 7 und Bg2-act. 14) ergibt sich ausserdem, dass östlich des Schopfs mit der GVG-Nr. Z.1._____ am heutigen Standort des strittigen Holzplattenlagers ebenfalls keine eigentliche Baute seit geraumer Zeit bestand, sondern es sich ebenfalls um eine sehr einfach bzw. provisorisch abgedeckte Lagerplatznutzungen bis etwa

- 31 - zur südöstlichen Ecke des Schopfes mit der GVG-Nr. Z.1._____ sowie gestapeltes, abgedecktes loses Holz handelte. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss aber blossen Nutzungen wie namentlich Lagerplätzen – mangels erheblicher schützenswerter Investitionen – von Verfassungswegen nicht zwingend eine Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie zugestanden werden bzw. dürfen im Rahmen einer Interessenabwägung die geringen baulichen Investitionen jedenfalls berücksichtigt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_325/2021 vom 25. Oktober 2021 E.9.2, 1C_469/2019 vom 28. April 2021 E.7.1 ff. und 1C_22/2019, 1C_476/2019 vom 6. April 2020 E.12.3; siehe auch WILLI, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, Diss. Zürich 2003, S. 49; ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 Rz. 2a). Art. 81 Abs. 1 und 2 KRG erwähnt denn – wie auch der dem Urteil des Bundesgerichts 1C_325/2021 vom 25. Oktober 2021 zugrundeliegende § 94 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau – nur Bauten und Anlagen, nicht aber blossen Nutzungen (vgl. aber zum eher weiter gefassten Anlagenbegriff im Sinne von Art. 22 RPG betreffend eine Baubewilligungspflicht: BGE 139 II 134 E.5.2 f. und PVG 2007 Nr. 28 E.2). Vorliegend geht es betreffend den von der Beschwerdeführerin als Holzschuppen bezeichneten und gemäss ihren Angaben schon lange bestehenden Einrichtung östlich des Schopfs (wo sie nun ersatzweise das strittige Holzplattenlager erstellte) sowie beim südlichen Zwischenraum gegen die Mauer hin – unabhängig von deren erstmaligen Schaffung – um solche Lagerplatznutzungen mit nicht ins Gewicht fallenden baulichen Investitionen. Die Beschwerdeführerin ist zudem auf die ihrerseits im Jahre 2012 bei der Gemeinde eingereichte Plangrundlage hinsichtlich der Ausdehnung des Schopfs im Sinne einer Aussage der ersten Stunde zu behaften (vgl. für diese Beweisregel: Urteil des Bundesgerichts 1C_536/2018 vom 30. Januar 2019 E.6). Insofern ist auch auf die von der Beschwerdeführerin beantragte Einvernahme von Zeugen zur Frage, seit wann im Zwischenraum

- 32 - vom Schopf bis zur Mauer Sachen gelagert würden, mangels Relevanz für die vorliegend massgebende Fragestellung bzw. in antizipierter Beweiswürdigung (vgl. dazu BGE 141 I 60 E.3.3 und 136 I 229 E.5.3) zu verzichten. 4.2.5. Damit steht fest, dass das strittige Holzplattenlager, welches selbst gemäss eigener Darstellung die vorbestandenen Dimensionen nach Norden hin überschreitet (vgl. dazu auch Bg1-act. 6 S. 3, Fotos 11 ff. des Protokolls zum Augenschein vom 3. November 2021, Bg2-act. 5 S. 6, Bg2-act. 12 S. 7, Bg2-act. 14, "Foto MM 11-8-2010 Vorzustand", "Foto MM 21-5-2021", "Foto MM 7-8-2021", "Foto MM 21-5-2021" [Ostansicht] als Beilagen zur Stellungnahme vom 27. Mai 2021 der kommunalen Bauberaterin), sich unter keinen Titel als bewilligungsfähig erweist. Dispositivziffer 1 des Einsprache- und Genehmigungsentscheides vom 16. Dezember 2019 (siehe Bg1-act. 14) ist also nicht zu beanstanden. Weil das Bauvorhaben somit keiner nachträglichen Bewilligung zugänglich ist und erweist es sich als materiell

vorschrifts- bzw. rechtswidrig. Solche Zustände sind gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG von der zuständigen Behörde (vgl. dazu Art. 94 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 8 Abs. 1 BG; siehe auch Art. 85 Abs. 2 KRG) grundsätzlich zu beseitigen.

E. 31

März 2021 E.6.6.1 ff.). Dass das Verwaltungsgericht schon einmal eine Kürzung des Stundensatzes für Reisezeiten vorgenommen hat, ändert für den vorliegend zu beurteilenden Fall betreffend die Festsetzung einer Parteientschädigung zwischen zwei privaten Parteien nichts, da es im Fall von VGU R 13 197 vom 4./18. November 2014 um eine Entschädigung einer Mobilfunkbetreiberin zu Lasten einer unterliegenden, beschwerdeführenden Gemeinde im Zusammenhang mit dem Streit um den Mobilfunkanlagenstandort auf einer unmittelbar an das Gemeindegebiet angrenzenden Parzelle in der Nachbargemeinde ging (siehe VGU R 13 197 vom 4./18. November 2014 E.9b). Ausserdem hätte etwa eine Zeugenvernehmung oder Gerichtsverhandlung am Sitz des Verwaltungsgerichts in Chur (siehe dazu Art. 3 Abs. 1 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.000]) dazu geführt, dass es beim Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin – im Gegensatz zum Rechtsvertreter des Beschwerdegegners – zu längeren Reisezeiten gekommen wäre. Solange die Grenze von Art. 2 Abs. 2 Ziffer 3 HV noch nicht überschritten wird, kann es im Hinblick auf die Parteientschädigung des Beschwerdegegners unter dem Gesichtspunkt der geltend gemachten Rechtswegbarriere auch keine Rolle spielen, ob zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin ein hoheitliches Gefälle (Gemeinde gegenüber Bürger) besteht. Auch wenn sich der Beschwerdegegner bereits im Vorverfahren durch denselben Rechtsvertreter vertreten liess (siehe Bg1-act. 8 f.), erscheint dem Gericht der geltend gemachte Aufwand von insgesamt CHF 9'611.85 (31.75 h à CHF 270.-- zzgl. 3 % Pauschalspesen und CHF 95.-- Fahrkosten sowie 7.7 % MWST) – angesichts des doppelten Schriftenwechsel und eines Augenscheins – noch als angemessen. Die Beschwerdeführerin hat

- 49 - den Beschwerdegegner somit in diesem Umfang aussergerichtlich zu entschädigen.

III. Demnach erkennt das Gericht:

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