

GR_GERICHTE R 2023 37 vom 5. März 2024

GR Gerichte, 2024-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_37

FR: GR_GERICHTE R 2023 37 du 5 mars 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 37 del 5 marzo 2024

Regeste

Baugesuch (BAB) | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 1

A._____ ist hauptberuflicher Landwirt und Eigentümer einer Maiensässhütte auf der Parzelle 346, Assek-Nr. 111C-A, im Gebiet "C._____" auf rund 1600 m.ü.M. Die Hütte befindet sich in der Landwirtschaftszone und in nächster Nähe zur Feriensiedlung "D._____" mit 26 Einzelhäusern bzw. zu den Skiliften E._____. Die Anfang des letzten Jahrhunderts errichtete und ca. 30 m² grosse Maiensässhütte besteht aus einer "Kocheinrichtung" bzw. einer offenen Feuerstelle, einer separaten Schlafstube und einem unterirdischen Käsekeller. In unmittelbarer Nähe befindet sich der ebenfalls A._____ gehörende Doppelstall mit Vieh- und Heustallteil.

E. 1.1

Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin betreffend Baubewilligung vom 30. März 2023, zu welcher auch die BAB-Bewilligung des Beschwerdegegners 2 vom 13. März 2023 als integrierter Bestandteil der kommunalen Bewilligung gehört (vgl. Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 1, Ziff. 17, S. 3), ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fällt somit in die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts.

E. 1.2

Gemäss Art. 111 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) können Bundesbehörden, die zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt sind, die Rechtsmittel des kantonalen Rechts ergreifen und sich vor jeder kantonalen Instanz am

- 9 - Verfahren beteiligen, wenn sie dies beantragen. Nach Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ist der Beschwerdeführer im Bereich der Raumplanung zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege berechtigt (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG). Damit ist Letzterer unbestrittenermassen zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert.

E. 1.3

Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 f. VRG; Bf-act. 4) ist demnach einzutreten.

E. 2

Das Amt für Raumentwicklung Graubünden (nachfolgend: ARE GR) erteilte A._____ am 18. Juni 2021 eine BAB-Bewilligung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Temporärwohnbaute und des Stalles zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken ohne bauliche Massnahmen.

E. 2.1

Der Antrag des Beschwerdeführers, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wird mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache obsolet.

E. 2.2

In beweisrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdegegner 1 und 2 die Durchführung eines Augenscheins. Dieser Beweisantrag ist abzulehnen, weil sich der Charakter der bestehenden Baute sowie das geplante Bauvorhaben mit hinreichender Klarheit aus den vorliegenden Akten ergeben und nicht ersichtlich ist, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler: BGE 144 II 427 E.3.1.3). 3. Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Beschwerdegegnerin bzw. der Beschwerdegegner 2 das Baugesuch des Beschwerdegegners 1 zu Recht bewilligt hat oder nicht. 4. Nach Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sehen die Kantone mindestens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie seine kantonalen und eidgenössischen

- 10 - Ausführungsbestimmungen stützen, wobei die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Verwaltungsgericht in der vorliegenden Streitsache grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst (vgl. BGE 146 II 367 E.3.2.1, 145 I 52 E.3.6 und 118 Ib 26 E.4b; Urteile des Bundesgerichts 1C_325/2021 vom 25. Oktober 2021 E.7.1, 1C_494/2018 vom 13. Juni 2019 E.2.2 und 1C_682/2017 vom 11. September 2018 E.6.1 f.; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 21 16 vom 3. Mai 2022 E.3.4 und R 19 52 vom 14. Oktober 2021 E.4.6). Allerdings auferlegen sich die kantonalen Gerichte, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüfen, Zurückhaltung, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) zu respektieren (vgl. BGE 145 I 52 E.3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_97/2014 vom 9. Februar 2015 E.3.3).

E. 3

Am 25. Mai 2022 reichte A._____ bei der Gemeinde B._____ ein Baugesuch für die Erneuerung (Renovation) und Erweiterung (Anbau) der Maiensässhütte ein. Betreffend Beschrieb und Begründung des Bauvorhabens führte er darin aus, zurzeit sei das Gebäude nicht bewohnbar. Die Bausubstanz sei in einem einigermaßen guten Zustand. An einigen Stellen sei das Dach jedoch nicht mehr dicht. Der Keller sei in einem guten Zustand und die Bruchsteinmauern seien einigermaßen erhalten, müssten aber teilweise durch Beton

erneuert werden. Geplant seien nebst der Sanierung der bestehenden Fundamente das Auswechseln von einzelnen morschen Strickbalken, die Erneuerung der Dachkonstruktion und die Vergrösserung der bestehenden Wohnfläche um 30 %. Ausserdem seien ein Wasseranschluss bzw. sanitäre

- 4 - Einrichtungen (Küche, Bad/Dusche, Wasser-Klosett), ein Anschluss an die Gemeindekanalisation und weitere Anschlüsse vorgesehen.

E. 4

Nachdem die Gemeinde B._____ das Baugesuch am 21. Juni 2022 mit Antrag auf Erteilung der BAB-Bewilligung dem ARE GR überwiesen hatte, wurde es vom 1. Juli 2022 bis zum 20. Juli 2022 öffentlich aufgelegt.

E. 5

In der Folge nahmen verschiedene kantonale Ämter sowie Umweltschutzorganisationen zum Bauvorhaben Stellung.

E. 5.1

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer solchen Bewilligung ist namentlich, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

E. 5.2

Der BAB-Bewilligung des Beschwerdegegners 2 vom 13. März 2023 ist zu entnehmen, dass das Bauvorhaben des Beschwerdegegners 1 gemäss eigenen Aussagen anlässlich des Augenscheins vom Dezember 2022 der Familie ermöglichen solle, ab und zu die Wochenenden und Ferien auf

- 11 - dem Maiensäss in Dorfnähe zu verbringen. Letztlich diene das Maiensäss wie früher der Bewirtschafterfamilie A._____ für den Aufenthalt bei der Heuernte im Sommer. Zusätzlich halte sich die Bewirtschafterfamilie auch an Schlechtwettertagen im Maiensäss auf, an denen das Vieh im danebenstehenden Doppelstall untergebracht werden müsse. Somit unterliege die Temporärwohnbaute einer Mischnutzung und werde einerseits zu landwirtschaftlichen und andererseits zu nichtlandwirtschaftlichen Wohnzwecken genutzt (vgl. Bf-act. 2, Ziff. 3.4, S. 4).

E. 5.3

Im vorliegenden Fall steht die vom Beschwerdegegner 2 angenommene teilweise landwirtschaftliche Nutzung der Maiensässhütte im Widerspruch zu den Ausführungen des Amts für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) Graubünden in seiner Stellungnahme vom 27. Juni 2022, wonach es sich bei der Parzelle 346 um ein nichtlandwirtschaftliches Grundstück und beim Bauvorhaben um ein nichtlandwirtschaftliches Projekt handle (vgl. Akten des Beschwerdegegners 2 [Bg2-act.] 13). Zudem war auch in der Stellungnahme des Amts für Natur und Umwelt (ANU) Graubünden vom 20. Juli 2022 von der beabsichtigten Sanierung und Erweiterung eines nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes die Rede (vgl. Bg2-act. 15). Ausserdem führte der Vertreter des Beschwerdegegners 1 anlässlich des im Dezember 2022 durchgeführten Augenscheins aus, heutzutage werde auf

dem Maiensäss geheut und das Heu zu Ballen verarbeitet; das Gebäude werde nicht mehr genutzt (vgl. Bg2-act. 18, S. 2). Auch erteilte der Beschwerdegegner 2 dem Beschwerdegegner 1 auf entsprechendes Gesuch hin am 18. Juni 2021 gestützt auf Art. 24a RPG eine BAB-Bewilligung für die Umnutzung der Temporärwohnbaute sowie des Stalles zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken ohne bauliche Massnahmen (vgl. Bg2-act. 24). Vor diesem Hintergrund ist eine landwirtschaftliche bzw. teilweise landwirtschaftliche Nutzung der

- 12 - Maiensässhütte nicht glaubhaft dargetan. Andernfalls würde das Innere der Hütte auf den aktenkundigen Fotoaufnahmen auch nicht so unaufgeräumt aussehen (vgl. Bg2-act. 11 und die den edierten Akten beigelegten Fotoaufnahmen). Somit ist die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 16a Abs. 1 RPG nicht möglich. Die Bewilligungsfähigkeit des umstrittenen Bauvorhabens ist vielmehr mit Blick auf Art. 24c RPG und die dazugehörigen Verordnungsbestimmungen zu prüfen. 6. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Art. 24c Abs. 3 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Der Bundesrat hat in Art. 41 f. RPV die im Sinne von Art. 24c RPG zulässigen Änderungen weiter konkretisiert. Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen;

- 13 - Art. 41 Abs. 1 RPV). Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In jedem Fall gelten folgende Regeln (Art. 42 Abs. 3 Satz 2 RPV): Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 % erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (lit. a). Unter den Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und

Brutto-Nebenfläche) weder 30 % noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (lit. b). Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (lit. c). Art. 43a RPV enthält gemeinsame Voraussetzungen, welche bei sämtlichen Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einzuhalten sind. So dürfen Bewilligungen nach diesem Abschnitt nur erteilt werden, wenn: die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt (lit. a); die neue Nutzung

- 14 - keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (lit. b); höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält werden (lit. c); die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist (lit. d) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. e). 7. Zunächst ist auf Folgendes hinzuweisen: Soll eine nach Art. 24a RPG umgenutzte Baute gestützt auf Art. 24c RPG baulich verändert werden, so fällt die Bewilligungsvoraussetzung des Einleitungssatzes von Art. 24a Abs. 1 RPG (keine baulichen Massnahmen) dahin, weshalb gestützt auf Art. 24a Abs. 2 RPG die Umnutzungsbewilligung – wie im konkreten Fall geschehen (vgl. Bf-act. 2, Ziff. 2, S. 7; siehe auch dortige S. 12) – zu widerrufen ist. Die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens ist somit so zu beurteilen, wie wenn nie eine Zweckänderung stattgefunden hätte (vgl. Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug des ARE Bund, Teil V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Ziff. 5.3.1, S. 16).

E. 6

Am 13. Dezember 2022 fand ein Augenschein vor Ort statt.

E. 7

Am 13. März 2023 erteilte das ARE GR A._____ die nachgesuchte BAB- Bewilligung unter Auflagen, insbesondere einem Zweckänderungsverbot (keine Nutzung als Dauerwohnbaute). Gleichzeitig wurde die am 18. Juni 2021 erteilte BAB-Bewilligung für Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen widerrufen und die Gemeinde angewiesen, das verfügte Zweckänderungsverbot nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anmerken zu lassen.

E. 8

Mit Entscheid vom 30. März 2023 erteilte die Gemeinde B._____ A._____ die Baubewilligung für das Bauvorhaben, die sie zusammen mit der BAB- Bewilligung als integrierter Bestandteil eröffnete.

E. 8.1

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 41 Abs. 1 RPV). Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, d.h. das Datum des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 950), mit dem erstmals strikt zwischen Bau- und Nichtbaugebiet

unterschieden wurde (vgl. BGE 129 II 396 E.4.2.1; Urteil des Bundesgerichts 1C_434/2022 vom 25. August 2023 E.4.1.2). Seit der Teilrevision des RPG 2011 fallen unter Art. 24c RPG auch vor dem 1. Juli

- 15 - 1972 erstellte oder geänderte (altrechtliche) landwirtschaftliche Wohnbauten (vgl. Art. 24c Abs. 3 RPG; MUGGLI, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/ TSCHANNEN [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017, Art. 24c Rz. 18); das gilt auch für bloss temporär genutzte Bauten (vgl. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 18). Unter den Parteien ist unbestritten, dass es sich bei der vorliegenden Maiensässhütte des Beschwerdegegners 1 um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute im Sinne von Art. 24c RPG handelt. 8.2.1. Zudem muss die Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar sein (Art. 24c Abs. 1 RPG). Diese Voraussetzung ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dann erfüllt, wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (vgl. BGE 147 II 465 E.4.2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E.2.2, 1C_617/2019 vom 27. Mai 2020 E.5.1, 1C_325/2018 vom 15. März 2019 E.6.2 und 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011 E.2.3; MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 16). Verfallene, unbrauchbar gewordene und abbruchreife Bauten, deren Lebensdauer abgelaufen ist (sog. Ruinen), sind nicht bestimmungsgemäss nutzbar im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und geniessen deshalb keinen Besitzstandsschutz (vgl. BGE 147 II 465 E.4.2.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_617/2019 vom 27. Mai 2020 E.5.1, 1C_207/2015 vom 9. September 2015 E.4.1 und 1C_356/2010 vom 21. Februar 2011 E.2.4; MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 16). 8.2.2. Während der Beschwerdeführer die streitgegenständliche Maiensässhütte mit Verweis auf BGE 147 II 465 als eine im gegenwärtigen Zustand kaum

- 16 - mehr gebrauchstüchtige Wohnbaute bezeichnet, sind der Beschwerdegegner 2 und sinngemäss auch der Beschwerdegegner 1 der Auffassung, dass die Hütte die im Rahmen der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Bejahung einer bestimmungsgemässen Nutzbarkeit erfülle. Zwar hielt der Beschwerdegegner 1 im Baugesuch vom 25. Mai 2022 fest, dass das Gebäude zurzeit nicht bewohnbar sei (vgl. Bg2-act. 1). Abgesehen davon, dass es nicht abwegig erscheint anzunehmen, dass diese Ausführungen mit Blick auf den heutigen Wohnstandard gemacht wurden (vgl. Bg2-act. 18, S. 3), darf nach Ansicht des angerufenen Gerichts allerdings "Bewohnbarkeit" nicht mit "Benutzbarkeit" gleichgesetzt werden. Aus dem Augenscheinprotokoll vom 14. Dezember 2022 geht hervor, dass das Dach der Maiensässhütte im Jahr 1987 erneuert wurde und Fundamente bzw. intakte Wände bestehen; die Stützmauer ist stellenweise leicht baufällig, aber insgesamt in einem guten Zustand (vgl. Bg2-act. 18, S. 3 und S. 5). In ähnlicher Weise hält denn auch der Beschwerdegegner 2 fest, dass die tragenden Konstruktionen, der Fussboden und das im Jahr 1987 renovierte Dach intakt seien. Die Grundmauer sei stellenweise leicht baufällig, weise aber insgesamt einen guten Zustand auf. Gleiches gelte bezüglich des grösstenteils gut erhaltenen Kellergemäuers mit wenigen baufälligen Ecken. Gesamthaft betrachtet hinterlasse das Gebäude einen soliden Eindruck (vgl. Bf-act. 2, Ziff. 3.2.1, S. 9, und Vernehmlassung vom 5. Juli 2023, S. 11). Diese Ausführungen können anhand der bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen nachvollzogen werden (vgl. Bg2-act. 11 und 18 sowie die den edierten Akten beigelegten Fotoaufnahmen). Auch räumt der Beschwerdeführer selber

ein, dass die hier zu beurteilende Maiensässbaute im Vergleich zu der in BGE 147 II 465 beurteilten Stallscheune in einem besseren Zustand sei (vgl. Beschwerde vom

- 17 - 11. Mai 2023, S. 5). Da somit die Dachkonstruktion relativ neu ist, die Gebäudestabilität nicht in Frage gestellt wird und ein Fussboden vorhanden ist, ist die Benutzbarkeit der Baute als sehr einfache Maiensässhütte zu bejahen; bewohnbar wird sie schliesslich, sofern sie aufgeräumt und eingerichtet wird. Demzufolge kommt die streitgegenständliche Baute für eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG in Frage.

E. 9

Nachdem das Bundesamt für Raumentwicklung (nachfolgend: ARE Bund) am 4. April 2023 die Gemeinde B._____ um Eröffnung von Entscheiden, insbesondere Bewilligungen, im Zusammenhang mit dem vorliegenden BAB-Verfahren ersucht hatte, liess Letztere dem ARE Bund in der Folge die entsprechenden Unterlagen inkl. Baubewilligung zukommen.

- 5 -

E. 9.1

Im Weiteren ist auf den Umfang der erweiterten Besitzstandsgarantie einzugehen: Rechtmässig bestehende Bauten, die nicht mehr zonenkonform genutzt werden, dürfen aufgrund der Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 BV) unterhalten werden. Da der blosser Unterhalt keiner Baubewilligung bedarf, stellt sich auch die Frage der Rechtsgrundlage für eine Bewilligung des Unterhalts an besitzstandsgeschützten Bauten nicht. Mit der Erneuerung nach Art. 24c Abs. 2 RPG ist der über den normalen Unterhalt hinausgehende aperiodische, "grosse" Unterhalt gemeint, der eine Baute auf einen zeitgemässen Stand hebt. Die Erneuerung dient damit nicht wie der periodische Unterhalt der blossen, durch die Eigentumsgarantie abgedeckten Werterhaltung, sondern wird wirtschaftlich gesehen regelmässig eine Wertvermehrung bedeuten. Die besagte Bestimmung gestattet die Erneuerung im Sinne einer erweiterten Besitzstandsgarantie (vgl. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 22 f.). Die teilweise Änderung und die massvolle Erweiterung sind soweit zulässig, als die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer vom Bauwilligen beeinflussbaren Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Zu vergleichen sind die Merkmale einer Baute oder Anlage im Moment der Zuweisung zum Nichtbaugesuch mit jenem, der mit dem Baugesuch angestrebt wird (Art. 42 Abs. 2 RPV);

- 18 - siehe zum Vergleichszeitpunkt vorstehend E.8.1). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist für die Zulässigkeit von Änderungen bzw. Erweiterungen nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu; die Identität bezieht sich auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das

Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbildes ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Auch wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Einpassung in die Landschaft) erfüllt ist, befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit (vgl. zum Ganzen: Urteile des Bundesgerichts

- 19 - 1C_434/2022 vom 25. August 2023 E.4.1.1 und 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 E.3.3; siehe auch MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 27 f.) In Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreitung die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 E.3.2): Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 % erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Sodann sind Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudes nur zulässig, sofern die Änderung des äusseren Erscheinungsbildes im Rahmen von Art. 24c Abs. 4 RPG bleibt, sie also für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet ist, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern; ist dies der Fall, darf die Erweiterung sowohl bei der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bei der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto- Nebenfläche) 30 % und 100 m² nicht übersteigen; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV; vgl. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 32). "Nötig" ist angesichts des Trennungsgrundsatzes restriktiv auszulegen (vgl. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c Rz. 36). Ferner dürfen bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV).

E. 9.2

In tatsächlicher Hinsicht können die bestehende Baute und das geplante Bauprojekt im Wesentlichen wie folgt beschrieben werden: Die aus zwei Kammern bestehende streitgegenständliche Maiensäshütte umfasst etwa 30 m². Darin befindet sich eine offene Feuerstelle, eine

- 20 - separate Schlafstube sowie ein unterirdischer Keller. Ausserdem weist die Hütte eine Fronttür sowie sechs Fensterluken auf (vgl. Bf-act. 2, Ziff. 1.1, S. 2, Bg2-act. 11 sowie 18, S. 2 und S. 7 ff., die den edierten Akten beigelegten Fotoaufnahmen). Das geplante Vorhaben sieht einen seitlichen Anbau von 9.17 m² auf der südwestlichen Längsseite der bestehenden Maiensäshütte vor. Dadurch soll die Doppelnutzung der ursprünglichen Schlafstube aufgehoben und die Schlafnutzung in einen separaten Raum (Zimmer) verlegt werden. Zudem ist eine Anhebung des Daches um ca. 62 cm für den Einbau eines Galeriebodens vorgesehen. Auch sollen neun vergrösserte Fenster inkl. Fensterläden angebracht werden und die Eingangstür soll von der nordwestlichen Stirnseite auf die südwestliche Längsseite der bestehenden Maiensäshütte versetzt werden. Daneben ist der Einbau einer Küche und eines Bades mit WC/Dusche sowie der Anschluss ans elektrische Stromnetz und an die Wasser- und Abwasserversorgung vorgesehen. Ausserdem ist eine

Dämmung der Aussenwände (im Inneren des Gebäudes) mit einer 15 cm dicken Isolationsschicht geplant (vgl. Bg2-act. 1 und 7 ff. sowie Bf-act. 2 Ziff. 3.1 f. S. 3 f.). 9.3.1. Vorliegend würde das umstrittene Bauvorhaben in umfangmässiger Hinsicht sowie äusserlich deutlich in Erscheinung treten: Während die bestehende Maiensässhütte eine rechteckige Gebäudeform aufweist, würde mit dem geplanten seitlichen Anbau von 9.17 m² neu eine "L-Form" entstehen. Diese Erweiterung und Modifikation der Kubatur bzw. Gebäudeform wäre eine wesentliche Veränderung in Bezug auf die ursprüngliche äussere Erscheinung als rechteckige zweiräumige Hütte (vgl. Bg2-act. 10 und 11; siehe hinsichtlich Raumanordnungen: GIOVANOLI, Alpschermer und Maiensässe in Graubünden, 3. Aufl. 2021, S. 77 f.). Dass sich dieser vorgesehene seitliche Anbau der Hauptbaute unterordnen und die Fluchten des Hauptgebäudes übernehmen würde,

- 21 - wie der Beschwerdegegner 2 vorbringt, ist zudem nicht ersichtlich. Vielmehr würde der Anbau mit dem sich durch ihn ergebenden "L-förmigen" Bau und seiner Grösse ein neues, gut sichtbares sowie die ursprüngliche Gebäudeform stark veränderndes Element darstellen. Hinzu kommt, dass durch die Realisierung des Bauprojekts eine Anhebung des Daches um etwa 62 cm für den Einbau einer Galerie mit einer maximalen Höhe von 1.53 m bei einer bestehenden Raumhöhe von 2.55 m (Dachauflage) bzw. 2.55 m (First) erfolgen würde (vgl. Bg2-act. 9), was im Verhältnis zur bestehenden Gebäudehöhe eine wesentliche Abweichung wäre. Ausserdem würden die ursprünglichen sechs Fensterluken durch neun grossflächigere Fenster samt Fensterläden ersetzt und die bestehende Fronttüre würde von der nordwestlichen Stirnseite an die südwestliche Längsseite der gegenwärtigen Maiensässhütte versetzt (vgl. Bg2-act. 7, 10 und 11). Auch würde sich der durch die Realisierung des Bauvorhabens entstehende Vorplatz vor der neu an der südwestlichen Fassade angebrachten Eingangstür als Sitzplatz des Ferienhauses eignen. Immerhin zeigt die 3D-Abbildung in den vom Beschwerdegegner 1 edierten Akten – in Abweichung von derjenigen in Bg2-act. 10 – eine Verlängerung des Daches mit einer Stützsäule, womit der fragliche Vor- bzw. Sitzplatz überdacht wäre. 9.3.2. Nach dem Gesagten ist dem Beschwerdeführer darin zuzustimmen, dass das in der Landwirtschaftszone geplante Bauprojekt – namentlich der seitliche Anbau sowie die Dachanhebung – hinsichtlich Umfang und äusserer Erscheinung stark vom bestehenden Gebäude abweicht. Die geforderte Gesamtbetrachtung führt zum Ergebnis, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben die Wesensgleichheit der Baute nicht gewahrt bliebe. Der gegenteilige Schluss des Beschwerdegegners 2 steht im Widerspruch zu Art. 42 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 RPV i.V.m. Art. 24c Abs. 1-3 RPG. Weil es vorliegend an der für eine

- 22 - Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erforderlichen Wesensgleichheit zwischen bestehendem Gebäude und geplantem Bauprojekt fehlt, ist die Beschwerde bereits aus diesem Grund gutzuheissen, weshalb auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers grundsätzlich nicht mehr einzugehen ist. Nichts anderes würde aber gelten, wenn die Wesensgleichheit zu bejahen wäre:

E. 9.4

Bezüglich der Frage, ob in diesem Fall einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt wäre, gilt Folgendes: Nach Auffassung des streitberufenen Gerichts sind die im konkreten Fall bewilligten Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild – namentlich der vorgesehene "L-förmige" Bau und die geplante Dachanhebung – nicht notwendig für eine zeitgemässe Wohnnutzung. Diese beiden Vorhaben gehen über das objektiv Erforderliche hinaus. Ebenso wenig sind die besagten Veränderungen für eine energetische Sanierung

oder eine Verbesserung der Einpassung ins Landschaftsbild notwendig, was denn auch von der beschwerdegegnerischen Seite nicht geltend gemacht wird. Derselben Auffassung war offenbar auch die angefragte, damals zuständige Fachperson des Beschwerdegegners 2 im Rahmen ihrer ursprünglichen Einschätzung zu zwei Vorprojekten der F. _____ AG mit rechteckigen Grundrissen. So führte diese in ihrer E-Mail vom 9. Februar 2022 an die besagte Holzbauunternehmung insbesondere aus, [...] grundsätzlich sei die Struktur zu erhalten und diese zu erneuern/modernisieren und im vorliegenden Fall höchstens minimal zu erweitern. Es werde dringendst empfohlen, den Grundriss im Sinne beider Varianten weiterzuentwickeln, wobei die aufgezeichnete Erweiterung in Variante 1 in Bezug auf das äussere Erscheinungsbild etwas zu gross erscheine; die Variante 2 hingegen schneide diesbezüglich besser ab. [...] Das Erhöhen der Baute verändere die äussere Erscheinung immens und sei schwierig zu bewerkstelligen/bewilligen. Gemäss Skizze liege die

- 23 - Differenz bei +0.75 m. Eine Erhöhung um rund die Hälfte (also max. +0.40 m) liege eher im Bereich der Bewilligungspraxis (vgl. edierte Akten des Beschwerdegegners 2). Selbst wenn also die Wesensgleichheit gegeben wäre, wäre vorliegend keiner der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt.

E. 9.5

Im Weiteren ist der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass selbst wenn auch dies der Fall wäre, das in Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV festgelegte Erweiterungsmass vorliegend nicht eingehalten wäre: Die anrechenbare BGF (ohne Keller) beträgt 30.70 m² (4.12 m x 7.45 m, vgl. Bg2-act. 7); die BGF des vorgesehenen Anbaus ausserhalb des bestehenden Gebäudes beträgt 9.17 m² (3.50 m x 2.62 m, vgl. Bg2-act. 7); 30 % von 30.70 m² BGF ergeben 9.21 m². In der BAB-Bewilligung des Beschwerdegegners 2 vom 13. März 2023 wird von der vorgesehenen BGF-Erweiterung von 9.17 m² die vorgesehene Innenisolation im bestehenden Gebäude (2.76 m²) abgezogen (vgl. Bf-act. 2, Ziff. 3.2.2, S. 9). Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass zur BGF die Summe aller Geschossflächen einschliesslich der Innen- und Aussenmauern bis zu einer Wandstärke von 30 cm gehört (vgl. Anleitung des ARE GR zur Berechnung der Geschossflächen bei Bauten ausserhalb der Bauzonen vom Oktober 2014; siehe auch Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug des ARE Bund, Teil V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Anhang 1, S. 21). Vorliegend beträgt die Wandstärke inkl. geplante Isolation 27 cm (vgl. Bg2-act. 7), weshalb fraglich ist, ob ein solcher Abzug überhaupt gerechtfertigt ist. Selbst wenn aber ein Abzug für die Innenisolation zu berücksichtigen wäre, ist es üblich und sachgerecht, unter dem Titel "Abbruch BGF Innen" bzw. "Durch Abbruch beseitigte aBGF" nur die Hälfte anzurechnen (= 1.38 m²) (vgl. [Excel-]Tabelle des ARE GR zur Berechnung nach Art. 42 Abs. 3 RPV, abrufbar unter: <https://>

- 24 - www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/bab/Seiten/bab_formulare.aspx, Berechnung Bruttogeschossflächen, Spalte A, Zeile 24, zuletzt abgerufen am 5. März 2024; siehe auch die in ähnlicher Weise ausgestaltete [Excel-]Tabelle, insbesondere Fussnote 2, sowie die Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug des ARE Bund, Teil V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Anhang 2, Berechnungsblätter, ab S. 22, jeweils Fussnote 2). Unter entsprechender Berücksichtigung der Innenisolation machen 30 % der bestehenden BGF von 30.70 m² – wie dargelegt – 9.21 m² aus, womit der umstrittene Anbau mit einer BGF von 7.79 m² (9.17 m² - 1.38 m²) noch

innerhalb der 30 % liegt. Ferner wird in der besagten BAB-Bewilligung des Beschwerdegegners 2 der Keller mit einer massgeblichen BNF von 16.77 m² angegeben, die mit der Galerie im anrechenbaren Ausmass von 7.64 m² um 45.61 % erweitert wird (vgl. Bf- act. 2, Ziff. 3.2.2, S. 9; siehe auch Bg2-act. 6 und 8). Die Berechnung bezüglich der Gesamtfläche sieht damit wie folgt aus: Bei einer vorbestehenden Gesamtfläche von 47.47 m² (30.70 m² BGF + 16.77 m² BNF) und einer Erweiterung von insgesamt 15.43 m² (7.79 m² BGF [Anbau] + 7.64 m² BNF [Galerie; diese Erweiterung ist ganz anzurechnen, vgl. Anleitung des ARE GR zur Berechnung der Geschossflächen bei Bauten ausserhalb der Bauzonen vom Oktober 2014 und Erläuterungen zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug des ARE Bund, Teil V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen, Anhang 2, S. 33, Bsp. 3b]) ergibt sich, dass die gesamte Erweiterung in Bezug auf die Gesamtfläche die feste quantitative Obergrenze von 30 % überschreitet ($[15.43 \text{ m}^2 : 47.47 \text{ m}^2] \times 100 = 32.5 \%$), womit die vorliegende Erweiterung ausserhalb des Masses gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV liegt. Auch bei Bejahung der Wesensgleichheit im Sinne von Art. 42 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 RPV sowie dem Vorliegen einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG

- 25 - wäre nach dem Gesagten die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt anzusehen (vgl. vorstehend E.9.1, S. 18 oben). Somit erübrigt es sich, auf die Rüge des Beschwerdegegners 2, wonach sich Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV insofern als gesetzeswidrig erweise, als dadurch Veränderungen (wie z.B. auch Erweiterungen) im Zusammenhang mit der Umnutzung einer landwirtschaftlichen in eine nichtlandwirtschaftliche Temporärwohnbaute a priori verboten würden, näher einzugehen. 10. Soweit der Beschwerdegegner 1 schliesslich geltend machen will, dass seine Maiensässhütte nur mit dem umstrittenen Bauprojekt erhalten werden könne, kann ihm nicht gefolgt werden. Denn nach Ansicht des angerufenen Gerichts könnten schon allein geeignete Unterhaltsarbeiten den Zerfall aufhalten und die Hütte z.B. für die Heuernte im Sommer nutzbar machen (vgl. hierzu vorstehend E.9.1, S. 16). 11. Im Ergebnis ist die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung der Beschwerdegegnerin vom 30. März 2023 inkl. BAB-Bewilligung des Beschwerdegegners 2 vom 13. März 2023 als integrierter Bestandteil der kommunalen Baubewilligung aufzuheben.

E. 10

Am 11. Mai 2023 erhob das ARE Bund (nachfolgend: Beschwerdeführer) Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, die Baubewilligung der Gemeinde B._____ vom 30. März 2023 sowie die BAB-Bewilligung des ARE GR vom 13. März 2023 seien aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung sei zu verweigern. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Begründend brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, vorliegend sei von einem nichtlandwirtschaftlichen Bauvorhaben auszugehen, weshalb dessen Bewilligungsfähigkeit zu Recht nach Art. 24c RPG geprüft worden sei. Zudem könne das Gebäude im gegenwärtigen Zustand kaum mehr als gebrauchstüchtige Wohnbaute angesehen werden. Auch werde bestritten, dass die quantitativen Obergrenzen nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV eingehalten seien. Sodann seien die Umbaukosten im Baugesuch auf CHF 250'000.-- geschätzt worden, womit sie ein Mehrfaches des Werts der Maiensässhütte ausmachen dürften. Da die bewilligten baulichen Veränderungen zu einem Wohnstandard führten, der dermassen von jenem von 1972 abweiche, sei die Wesensgleichheit schon deswegen nicht eingehalten. Erst recht gelte dies in Verbindung mit den vorgesehenen Erweiterungen. Auch

die Volumenvergrösserung stelle ein Kriterium dar, das für sich allein wohl bereits zu einer Verweigerung der Bewilligung hätte führen müssen, und jedenfalls in Kombination mit den anderen Kriterien die Wesensgleichheit verletze. Wenn man bedenke, wie archaisch die (bloss vermutete) ursprüngliche Wohnnutzung gewesen sei, werde klar, dass die Grenzen des Zulässigen offensichtlich überschritten würden. Durch die Realisierung des Bauvorhabens würde der Charakter als Temporärwohnbaute offensichtlich verloren gehen, weshalb ein Verstoß gegen Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV vorliege. Ausserdem seien als gravierendste Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild der Anbau und die Dachanhebung anzusehen. In Bezug auf diese Vorhaben könnten

- 6 - keine Rechtfertigungsgründe angerufen werden, weshalb auch Art. 24c Abs. 4 RPG verletzt sei. Insgesamt würden die bewilligten Änderungen in mehrfacher Hinsicht gegen Bundesrecht verstossen.

E. 11

A. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegner 1) beantragte in seiner Vernehmlassung vom 22. Juni 2023 (Poststempel), die nachgesuchte Baubewilligung sei zu erteilen. Zudem sei ein Augenschein durchzuführen. Begründend führte er im Wesentlichen aus, die Beurteilung des WWF und von Pro Natura vom August 2022 entspreche nicht den Tatsachen, weshalb sie zum Augenschein einzuladen seien. Die frühere Vornutzung könne ebenfalls am Augenschein festgestellt werden. Ausserdem betrage die Volumenvergrösserung der Hütte nicht mehr als 30 %. Auch entspreche das eingereichte Baugesuch der heutigen Praxis von Kanton und Gemeinde. Ohne Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten werde die Maiensässhütte zerfallen. Letztere diene während der Heuernte sowie im Frühling und Herbst sehr wohl der Landwirtschaft.

E. 12

In seiner Vernehmlassung vom 5. Juli 2023 beantragte das ARE GR (nachfolgend: Beschwerdegegner 2) die Abweisung der Beschwerde. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die vorliegende Hütte erfülle die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Annahme einer bestimmungsgemässen Nutzbarkeit. Insgesamt hinterlasse das Gebäude in den Grundzügen einen soliden, intakten Eindruck. Ausserdem seien die messbaren Grenzen der Erweiterung nach Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV eingehalten. Sodann weiche das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung nicht wesentlich vom bestehenden Gebäude ab. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben entstehe nicht "etwas ganz anderes". Vielmehr werde im Rahmen der geplanten Umbauarbeiten die bestehende und handwerklich sorgfältige Bauweise fortgeführt. Es erfolge zwar eine (im Rahmen der vorgegebenen messbaren Grenzen liegende) Flächen- und Volumenvergrösserung, was

- 7 - allerdings nicht a priori unstatthaft sei. Art. 24c Abs. 4 RPG lasse eine solche zu, sofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sei. Es solle lediglich die Doppelnutzung der Schlafstube entsprechend den auch im Temporärwohnbereich geltenden zeitgemässen Raumansprüchen entflochten werden. Die Schlafnutzung solle in einen neuen Anbau verlegt werden, wobei Letzterer sich der Hauptbaute unterordne und deren Fluchten sowie die ortstypische Strickholzstruktur und Bauweise übernehme. Die heute sichtbare Baute werde auch nach dem Umbau in ihrem bestehenden traditionellen Gepräge wahrgenommen. Es gingen weder der Charakter noch die Identität der Baute verloren. Ferner bewege sich die Nutzungsart nach dem Umbau im Rahmen der vorbestehenden

Nutzungsart. Die Baute werde nach dem Umbau wie früher von der Familie im Sinne einer Mischnutzung genutzt. Dass damit eine Komfortsteigerung einhergehe, werde nicht bestritten. Weshalb eine solche unzulässig sein sollte, erschliesse sich nicht. Zusammenfassend habe das Bauvorhaben aufgrund der geforderten Gesamtbetrachtung und unter Ausschöpfung des den Vollzugsbehörden zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraums eine unter dem Aspekt von Art. 24c RPG bewilligungsfähige Änderung zum Gegenstand.

E. 12.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG), wobei mehreren Parteien die Kosten zu gleichen Teilen aufzuerlegen sind, soweit die Behörde nichts anderes entscheidet (Art. 73 Abs. 2 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 3'000.--

- 26 - festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiauslagen dem Ausgang des Verfahrens entsprechend je zu einem Drittel und unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 72 Abs. 2 und Art. 73 Abs. 2 VRG) den Beschwerdegegnern 1 und 2 sowie der Beschwerdegegnerin auferlegt.

E. 12.2

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Vorliegend besteht kein Anlass, davon abzuweichen, weshalb dem Beschwerdeführer keine aussergerichtliche Entschädigung zuzusprechen ist. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 13

Nachdem sich die Gemeinde B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) innert angesetzter Frist nicht hatte vernehmen lassen, wurde sie am 13. Juli 2023 vom Gericht gebeten, sämtliche Vorakten einzureichen.

E. 14

Am 25. August 2023 (Poststempel) replizierte der Beschwerdeführer bei unveränderten Rechtsbegehren und nahm zu den Vernehmlassungen der Beschwerdegegner 1 und 2 Stellung.

- 8 -

E. 15

Der Beschwerdegegner 1 beantragte in seiner Duplik vom 7. September 2023 (Poststempel) die Abweisung der Beschwerde und vertiefte seinen Standpunkt.

E. 16

Der Beschwerdegegner 2 duplizierte am 27. September 2023 mit unveränderten Rechtsbegehren und nahm zur Replik des Beschwerdeführers Stellung. Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in ihren Rechtsschriften sowie die weiteren Akten wird, sofern erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

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