

# GR\_GERICHTE VR3 2021 36 vom 28. August 2025

GR Gerichte, 2025-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3 2021 36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2021_36)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2021 36 du 28 août 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2021 36 del 28 agosto 2025

## Regeste

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes und Busse | Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Erwägungen

### E. 1

Januar 2025) beim Kantons- oder Verwaltungsgericht hängig sind, mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Obergericht übertragen (vgl. auch Art. 85 Abs. 5 VRG [BR 370.100]).

### E. 2

Gegenstand des Verfahrens und Sachurteilsvoraussetzungen

#### E. 2.1

Heisst das Bundesgericht eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ganz oder teilweise gut, kann es reformatorisch entscheiden, also in der Sache selbst Anordnungen treffen, oder aber kassatorisch, mithin den angefochtenen Entscheid bloss aufheben oder die Angelegenheit an die Vorinstanz oder an die erstinstanzlich verfügende Behörde zur Neuurteilung zurückweisen (Art. 107 Abs. 2 BGG; vgl. KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 4. Aufl., 2025, Rz. 1640; DORMANN, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], *Basler Kommentar zum Bundesgerichtsgesetz*, 3. Aufl., 2018, Art. 107 N. 12 ff.). Bei einer Rückweisung sind die Vorgaben – insbesondere die entscheidwesentlichen Erwägungen – des Bundesgerichts für die Vorinstanz verbindlich bzw. die mit der Neuurteilung befasste (kantonale) Instanz hat die rechtliche Beurteilung, mit der die Zurückweisung begründet wird, ihrer Entscheidung zugrunde zu legen (siehe KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 1643; DORMANN, in:

8 / 79 Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], a.a.O., Art. 107 N. 18; vgl. auch BGE 143 IV 214 E. 5.3.3 m.H.a. 135 III 334 E. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 7F\_64/2024 vom 5. Februar 2025 E. 4.1, 4A\_480/2024 vom 24. Januar 2025 E. 2, 6B\_649/2022 vom 24. Oktober 2022 E. 2.3.1, 8C\_620/2021 vom 14. Januar 2022 E. 4.1, 4A\_197/2020 vom 10. Dezember 2020 E. 3.2.1 f., 8C\_824/2017 vom 27. März 2018 E. 2.2, 2C\_389/2013 vom 26. Oktober 2013 E. 2.2.1 und 2C\_1071/2012 vom 7. Mai 2013 E. 2).

#### E. 2.2

Ansichts des bundesgerichtlichen Rückweisungsurteils 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 ist also weiterhin strittig, ob der Beschwerdeführer 1 von der Beschwerdegegnerin zu Recht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes betreffend die Gestaltung von Fenstern der Parzelle Z.1.\_\_\_\_, dem Rückbau der unbewilligten zweiten Eingangstüre in der Südostfassade zum Küchen-/WC-Bereich unter Verwendung von Fassadengleichen

Kanthölzern sowie zur Nichtbenutzung und dauerhaften Unbenutzbarmachung des zusätzlichen Kellers gemäss der nachträglichen Baubewilligung vom 24. Februar 2015 verpflichtet werden kann. Aufgrund der Rückweisung durch das Bundesgericht, wurde das Verfahren diesbezüglich wieder in den Zustand versetzt, in welchem es sich vor der Urteilsfällung im Verfahren R 17 69 am 15. Januar 2020 befand (vgl. Urteile des Bundesgerichts 4A\_197/2020 vom 10. Dezember 2020 E. 3.2.2 und 4C.436/2006 vom 18. April 2007 E. 6).

### **E. 2.3**

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Verfahrens ist also wiederum der baurechtliche Entscheid des Kleinen Landrates Davos vom 8. August 2017, mitgeteilt am 11. August 2017, betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Busse. Dieser wurde betreffend die Dispositivziffer 2 im Zusammenhang mit der angeordneten Wiederherstellung der unbewilligten zweiten Eingangstüre in der Südostfassade mit Entscheid vom 22. August 2017 noch erläutert bzw. berichtigt. Demnach ist der Beschwerdeführer 1 von der Beschwerdegegnerin dazu verpflichtet worden, die vier mehrflügeligen Sprossenfenster in der Grösse von 70 cm auf 100 cm im EG in der Alphütte auf Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ auf der D.\_\_\_\_\_ durch einflügelige sprossenlose Fenster mit einer Grösse von maximal 90 cm auf 90 cm und die Fenster im OG durch sprossenlose Fenster zu ersetzen. Ausserdem wurde die Nutzung des zusätzlichen Kellers mit einer Fläche von 10.5 m<sup>2</sup> verboten und die Türe zu diesem Keller muss in massiver Ausführung zugemauert werden. Schliesslich ist auch die nicht bewilligte zweite Eingangstüre in der Südostfassade zum Küchen-/WC-Bereich mittels Einbaus von fassadengleichen Kanthölzern zurückzubauen (act. B.1 [R 17 69] und C.10/1 und C.10/2 [R 17 69]).

9 / 79

### **E. 2.4**

Im vorliegenden Verfahren hingegen nicht mehr zu überprüfen ist die mit Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 von CHF 20'000.00 auf CHF 4'000.00 reduzierte Busse nach Art. 95 KRG (BR 801.100). Denn diesbezüglich hat das Bundesgericht mit Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 für das Obergericht des Kantons Graubünden verbindlich festgestellt, dass sich die Beschwerde in öffentlichen-rechtlichen Angelegenheiten vom 23. März 2020 der Beschwerdegegnerin nicht gegen die mit Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 verbindlich auf CHF 4'000.00 festgesetzte Busse gerichtet habe (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 1.1 und 1.3; siehe auch die nachstehende Erwägung 13).

### **E. 2.5**

Der Beschwerdeführer 1 ist als Verfügungsadressat und aktuell Nutzungsberechtigter der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ vom angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 50 VRG; vgl. bereits Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 1). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu besonderen Bemerkungen (vgl. Art. 7 f., 38 und 49 VRG).

### **E. 2.6**

Betreffend den Beschwerdeführer 2 trat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 auf seine Beschwerde Mangels Legitimation nicht ein (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 1). Das Bundesgericht trat auf den in der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 20. März 2020 als "Eventualbegehren" gestellten Antrag, wonach die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes explizit unter Einbezug des Beschwerdeführers 2 zu erfolgen habe, nicht ein. Das Bundesgericht hielt dazu fest, dass das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020) nur in Bezug auf den Beschwerdeführer 1 auf die Beschwerde eingetreten sei, weil nur dieser Adressat der Wiederherstellungsverfügung sei. Dass es damit Recht verletzt hätte (vgl. Art. 95 BGG), mache die Beschwerdegegnerin nicht geltend (vgl. Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG). Dementsprechend trat das Bundesgericht auf dieses Begehren nicht ein und es bildete somit keinen Streitgegenstand im bundesgerichtlichen Verfahren. Angesichts der nachfolgend dargelegten Bindungswirkung des bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheides (vgl. die nachstehenden Erwägung 3.2 f.) ist weiterhin nicht auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 einzutreten.

### **E. 3**

Vorgaben des Bundesgerichts für die Neubeurteilung und Kognition

10 / 79

#### **E. 3.1**

Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden führte im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 namentlich gestützt auf die Wahrnehmungen anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2019 aus, dass die Beschwerdegegnerin bei den verschiedenen Aufbauprojekten auf der D.\_\_\_\_\_ eine erhebliche Vielfalt von Abweichungen zu den Gestaltungsrichtlinien zugelassen habe. So fände man beispielsweise Strickbau über das EG hinaus, erheblich überdimensionierte Pfetten, doppelflügelige Balkontüren, Verwendung von Brettschichtholz, Betonsockel oder Doppelpfetten vor. Eine Wiederherstellung der Fenster im Ausmass von 100 cm auf 70 cm zum Format 90 cm auf 90 cm erscheine vor diesem Hintergrund bereits aus ästhetischer Sicht nicht als notwendig. Angesichts des komplexen Eingriffs, welcher eine solche Anpassung nach sich ziehen würde, wäre die Wiederherstellung auch unverhältnismässig. Die von der Beschwerdegegnerin vorgeschlagene Reduktion auf 70 cm auf 70 cm mittels eines Rahmens würde nicht zu einer Verbesserung, sondern zu einer Verschlechterung der Ästhetik führen. Das Fensterformat von 70 cm auf 100 cm sei zudem bei den älteren Alphütten bereits vorhanden, so dass es keinen Fremdkörper im Ortsbild darstelle. Dasselbe gelte für die Sprossen an den Fenstern. Ähnlich verhält es sich mit der doppelten Eingangstüre. Diese trete aus ästhetischer Sicht noch weniger stark in Erscheinung. Schliesslich gewähre der zusätzliche Keller dem Beschwerdeführer 1 einen zusätzlichen Stauraum. Der Komfortgewinn sei aber nicht sehr gross, so dass von einer Verkleinerung bzw. Zuschüttung abgesehen werden könne. Da im vorliegenden Fall eine ständige Praxis der Gemeinde bestanden habe, indem von den Gestaltungsrichtlinien abweichende Bauweisen toleriert worden seien, könne ausnahmsweise in diesem Fall dem Beschwerdeführer 1 die Begünstigung auch gewährt werden, weshalb in casu eine Duldungsverfügung zu erlassen sei (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.6).

#### **E. 3.2**

Bundesgerichtliche Rückweisungsurteile binden kraft ungeschriebenem Bundesrecht sowohl die kantonalen Vorinstanzen als auch das Bundesgericht selbst. Angesichts dieser Bindung der Gerichte ist es ihnen wie auch den Parteien, abgesehen von allenfalls zulässigen Noven, grundsätzlich verwehrt, der Beurteilung des Rechtsstreits einen anderen als den bisherigen Sachverhalt zu unterstellen oder die Sache unter rechtlichen Gesichtspunkten zu prüfen, die im Rückweisungsentscheid ausdrücklich abgelehnt oder überhaupt nicht in Erwägung gezogen worden waren. Dabei hat die mit der Neuurteilung befasste (kantonale) Vorinstanz nach ständiger Rechtsprechung die rechtliche Beurteilung, mit der die Zurückweisung begründet wird, ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Diese Bindungswirkung besteht im wieder aufzunehmenden (Abklärungs-) Verfahren, sofern dort keine erheblichen neuen Tatsachen entdeckt oder Beweismittel

11 / 79 aufgefunden werden, deren Beibringung zuvor nicht möglich war (vgl. BGE 143 IV 214 E. 5.2.1 und 5.3.3 sowie 135 III 334 E. 2 und 2.1; Urteile des Bundesgerichts 7F\_64/2024 vom 5. Februar 2025 E. 4.1, 4A\_480/2024 vom 24. Januar 2025 E. 2, 9C\_590/2023 vom 11. Juni 2024 E. 3.1, 9C\_185/2022 vom 2. Mai 2023 E. 3.2 und 4A\_121/2023 vom 29. November 2023 E. 3). Gemäss den bundesgerichtlichen Erwägungen im Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 sind bei einer baurechtlichen Wiederherstellungsanordnung neben Art. 94 KRG auch Art. 8 Abs. 1, Art. 26 und Art. 36 BV zu beachten (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 4.1). Die mit der Anordnung der Beseitigung oder Anpassung einer formell rechtswidrigen Baute, welche auch nachträglich nicht bewilligt werden kann, verbundene Eigentumsbeschränkung ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Zudem kann der Adressat einer Wiederherstellungsanordnung unter gewissen Voraussetzungen einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht haben, wenn das Gesetz auch in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet wurde. Grundsätzlich kann sich der Rechtsuchende der korrekten Rechtsanwendung in seinem Fall zwar nicht mit dem Argument entziehen, das Recht sei in anderen Fällen falsch oder gar nicht angewendet worden. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor. Weicht die Behörde jedoch nicht nur in einem oder in einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz ab, und gibt sie zu erkennen, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden werde, so kann der Bürger gestützt auf Art. 8 Abs. 1 BV verlangen, gleichbehandelt, d.h. ebenfalls gesetzwidrig begünstigt zu werden. Aber nur, wenn eine (zuständige) Behörde nicht gewillt ist, eine rechtswidrige Praxis aufzugeben, überwiegt das Interesse an der Gleichbehandlung der Betroffenen gegenüber demjenigen an der Gesetzmässigkeit. Gibt die Behörde keine gegenteilige Äusserung ab, so ist anzunehmen, sie werde aufgrund der Erwägungen des bundesgerichtlichen Urteils zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen. Eine gesetzwidrige Praxis vermag somit nur dann einen Anspruch auf Gleichbehandlung zu begründen, wenn die Sachverhalte vergleichbar sind, also die zu beurteilenden Fällen in ihren tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen (BGE 146 I 105 E. 5.3.1, 136 I 65 E. 5.6, 122 II 446 E. 4a und 115 IA 81 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 1C\_51/2024 vom 20. November 2024 E. 2.1 f., 1C\_510/2023 vom 16. April 2024 E. 4.4 f., 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.3, 1C\_554/2018 vom 5. August 2019 E. 3.1, 1C\_26/2016 vom 16. November 2016 E. 5.2 f. und 1C\_330/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 4.1). Soweit es um die Duldung rechtswidriger Zustände bzw. dem systematischen Nichtvollzug von belastenden Regelungen im Sinne einer eigentlichen

Vollzugsverweigerung geht,

12 / 79 verlangt das Bundesgericht darüber hinaus, dass die Behörde den Tatbeweis erbringt, d.h. die erforderlichen Baukontrollen durchführt und gestützt darauf Wiederherstellungsverfahren einleitet. Dabei haben Eigentümer, welche ohne oder in Überschreitung einer erteilten Bewilligung bauliche Änderungen vorgenommen haben, im Unterschied zu jenen Eigentümern, denen gestützt auf eine rechtswidrige Praxis eine Bewilligung erteilt worden ist und die sich an den Rahmen dieser Bewilligung gehalten haben, Wiederherstellungsverfahren zu gewärtigen. Anders als bei einer rechtswidrigen Bewilligungspraxis, die künftig aufgegeben werden kann, genügt es in Konstellationen jahrelanger Duldung bekannter rechtswidriger Zustände deshalb nicht, dass die Behörde im Sinne einer Absichtserklärung zukünftig Besserung verspricht. Vielmehr hat sie den Tatbeweis zu erbringen, d.h. die entsprechenden Baukontrollen durchzuführen und gestützt darauf die erforderlichen Wiederherstellungsverfahren einzuleiten. Das in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung umschriebene Kriterium, wonach die Behörde zu erkennen geben muss, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen, bezieht sich also auf Fälle einer bestehenden rechtswidrigen Bewilligungspraxis. Bei einer unterlassenen Rechtsanwendung hingegen kommt die Bejahung eines Anspruchs auf Gleichbehandlung im Unrecht auch dann in Betracht, wenn die Behörde zwar künftig Besserung verspricht, nicht aber bereit ist, mit einer Durchsetzung der Bewilligungspflicht für eine gleichmässige Rechtsanwendung zu sorgen (Urteile des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.3, 1C\_330/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 4.1 und 1C\_398/2011 vom 7. März 2012 E. 3.9). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt. Ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (siehe zum Ganzen BGE 132 II 21 E. 6; Urteile des Bundesgerichts 1C\_521/2023 vom 11. März 2025 E. 6.1, 1C\_209/2023 vom 16. November 2023 E. 3, 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 4.1 und 6.4). Für das vorliegende Verfahren ist auch nicht von der Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers auszugehen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5).

### **E. 3.3**

Das Bundesgericht kam in den Erwägungen 5.4 ff. des Urteils 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 weiter zum Schluss, dass die vom Verwaltungsgericht angeführten Beispiele keine rechtswidrige Praxis zu belegen vermöchten, selbst wenn sie vergleichbar wären. Das Verwaltungsgericht hätte nach dem Bundesgericht diesbezüglich anhand der Bestimmungen der Gestaltungsrichtlinien darlegen müssen, weshalb die Gemeinde die Gestaltungsrichtlinien in nicht mehr

13 / 79 vertretbarer Weise ausgelegt habe. Insofern genüge der angefochtene Entscheid der Begründungspflicht nicht. Das Verwaltungsgericht sei ausserdem auch nicht auf die weiteren vom Beschwerdeführer 1 angeführten Beispiele angeblich rechtswidriger Zustände bei den Neubauten auf der D.\_\_\_\_\_ eingegangen. Das Verwaltungsgericht habe unter Gewährung des rechtlichen Gehörs einen neuen, hinreichend begründeten Entscheid zu treffen. Dabei werde auch das Argument der Gemeinde zu berücksichtigen sein, wonach Fenster zu den charakteristischen und augenfälligen Merkmalen eines Gebäudes gehörten. Schliesslich könne angesichts der subsidiären Zuständigkeit der BAB-Behörde für die

Beseitigung von vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 94 Abs. 2 KRG und dem nicht erfolgten Einbezug der kantonalen Behörde gemäss Art. 25 Abs. 3 (recte Abs. 2) RPG (SR 700) nicht von einer eigentlichen Vollzugsverweigerung im Sinne der Rechtsprechung gesprochen werden. Ausserdem erachtete das Bundesgericht die Interessengewichtung und -abwägung durch das Verwaltungsgericht betreffend die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes als nicht korrekt. Schliesslich enthalte der angefochtene Entscheid keine Interessenabwägung betreffend die (Fenster-) Sprossen, die Eingangstüre und den Keller. Somit sei auch die Frage der Vereinbarkeit der Wiederherstellungsanordnung mit der Eigentumsgarantie unzureichend begründet. Das heutige Obergericht hat also nach Massgabe der bundesgerichtlichen Erwägungen und insbesondere unter Einbezug der BAB-Behörde gemäss Art. 94 Abs. 2 KRG (vgl. auch Art. 87 Abs. 2 Satz 1 KRG) bzw. des Amtes für Raumentwicklung Graubünden (vgl. Art. 87 Abs. 2 Satz 2 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 und Art. 1 Abs. 2 KRVO [BR 801.110]) erneut über die Recht- und Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung gemäss Entscheid vom

### **E. 3.4**

Weiter ist noch zu erwähnen, dass das Bundesgericht in seinen Erwägungen zwar unter dem Aspekt der Gemeindeautonomie bzw. der Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts festgehalten hat, dass das Verwaltungsgericht (namentlich) auch hinsichtlich der beanstandeten Betonsockel hätte darlegen müssen, weshalb die Gemeinde die Gestaltungsrichtlinien in "nicht mehr vertretbarer Weise" ausgelegt haben soll (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021

14 / 79 E. 5.4). Angesichts des Verweises auf BGE 145 I 52 E. 3.6 und das Urteil des Bundesgerichts 1C\_231/2020 vom 16. Dezember 2020 E. 2.5 in der Erwägung 6.5 ist hingegen zu bezweifeln, ob damit eine verbindliche Anweisung zur Beschränkung der verwaltungsgerichtlichen Kognition auf eine Willkürprüfung betreffend die Recht- und Verhältnismässigkeit der strittigen Wiederstellungsanordnung beabsichtigt war. Denn auch wenn das Bundesgericht die Wendung "in nicht mehr vertretbarer Weise" wiederholt mit einer Willkürprüfung gleichsetzt hat (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6, Urteile des Bundesgerichts 1C\_449/2022, 1C\_453/2022 vom 8. Juli 2024 E. 7.1, 1C\_244/2023 vom 28. März 2024 E. 3.3, 1C\_123/2022 vom 3. Juli 2023 E. 4.4, 1C\_92/2021 vom 7. Juni 2021 E. 5.4 und 1C\_128/2019, 1C\_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.3), darf sich die kantonale Rechtsmittelbehörde gemäss BGE 146 II 367 E. 3.1.4 und 3.2.1 bei der Überprüfung der Anwendung von kommunalen baurechtlichen Vorschriften sowie der Beurteilung der örtlichen Verhältnisse im Anwendungsbereich von Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG bzw. bundesrechtlich geschützten Interessen nicht auf eine Unhaltbarkeitsprüfung ["insoutenable"] beschränken. Gemäss Bundesgericht darf sich das heutige Obergericht auch bei der Überprüfung der Anwendung der positiven ästhetischen Generalklausel von Art. 73 KRG im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nicht auf eine Willkürprüfung beschränken. Die kommunale Behörde überschreitet den ihr zustehenden Spielraum namentlich dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind in diesen Fällen die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_287/2021 vom 25. Juli 2022 E. 9.2 m.H.a. BGE 146 II 367 E. 3.1.4 und 145 I 52 E. 3.6).

Die Überprüfung der kommunalen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung ist somit auch vorliegend nicht bloss darauf zu beschränken, ob sich der kommunale Entscheid als willkürlich erweist, sondern auch ob sie namentlich übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen, angemessen berücksichtigen, die Entscheide gegen übergeordnetes Recht verstossen, in Entscheiden betreffend die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffes grundlos von Grundsätzen abgewichen wird, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben, sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 81 vom 17. Dezember 2024 E. 5.9 und R 23 126 vom 20. August 2024 E. 8.4; Urteile des Bundesgerichts 1C\_24/2024 vom 18. November 2024 E. 5.1, 1C\_559/2022,

15 / 79 1C\_560/2022 vom 28. Oktober 2024 E. 6.1.2, 1C\_48/2022 vom 29. März 2023 E. 4.4 und 1C\_571/2020 vom 2. Juni 2022 E. 6.4). 4. Akteneinsicht 4.1. In Nachachtung der bundesgerichtlichen Erwägungen wurde das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) bzw. das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) am 24. Mai 2022 beigeladen bzw. um Erstattung eines Amtsberichtes gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. c VRG ersucht. Dieser wurde unter Miteinbezug der Denkmalpflege Graubünden (DP GR) am 31. Oktober 2022 erstattet, worin – insbesondere unter Verweis auf die Stellungnahme der DP GR vom 8. September 2022 – auch Antworten auf die vom damaligen Verwaltungsgericht am 24. Mai 2022 gestellten Fragen gegeben wurden (act. B.2 f.). 4.2. Dazu nahmen die Beschwerdeführer erstmals am 12. Januar 2023 Stellung und erachteten eine weitergehende Akteneinsicht in die bereits am 15. November 2019 bei der Beschwerdegegnerin in den Verfahren R 17 68 und R 17 69 edierten Duldungs-, Wiederherstellungs- und Baubussverfügungen betreffend die Wiederaufbauten auf der D.\_\_\_\_\_ nach dem Brand im November 2007 (vgl. act. D.18 [R 17 69]) unter dem Aspekt des Anspruches auf rechtliches Gehör – wie auch bereits in der Eingabe vom 3. Juni 2021 vorgebracht – als erforderlich. Dazu beantragten sie die Edition sämtlicher Bau- und Duldungsbewilligungen bzw. Duldungs- und Wiederherstellungsentscheide (für die Neubauten) betreffend die D.\_\_\_\_\_. Diese seien ihnen zur erneuten Stellungnahme zur Verfügung zu stellen. In den Verfahren R 17 68 und R 17 69 wurden den dortigen Beschwerdeführern im Hinblick auf die von ihnen in diesen Verfahren ebenfalls beanstandeten Bussenhöhen in anonymisierter Form die Anzahl Verstösse, Nachbewilligungen, Duldungen und Wiederherstellungen sowie die Bussenhöhe je betroffene Liegenschaft mitgeteilt (act. D.19 [R 17 69]). Nachdem die Beschwerdeführer in der Replik vom 13. April 2023 auf die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 16. Januar 2023 zum Amtsbericht des ARE GR vom 31. Oktober 2022 sowie der Stellungnahme der DP GR vom 8. September 2022 ihr Begehren um eine erweiterte Akteneinsicht bekräftigt hatten, wurden ihnen der entscheidwesentliche Inhalt der edierten Unterlagen noch offengelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt (act. D.16). Die Beschwerdeführer erachteten diese, unter angemessener Wahrung von Geheimhaltungsinteressen, gestützt auf Art. 17 Abs. 2 und 3 VRG nur eingeschränkt erfolgte Gewährung der Akteneinsicht in der Triplik vom 14. Juni 2023 weiterhin als ungenügend im Hinblick auf die Frage der

16 / 79 Gleichbehandlung im Unrecht bzw. der Vergleichbarkeit der übrigen, nicht wiederherzustellenden baurechtlichen Verfehlungen. 4.3. Aus Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 17 Abs. 1 VRG ergibt sich, dass am Verfahren Beteiligte das Recht haben, namentlich

Einsicht in die Akten zu nehmen. Die Einsichtnahme kann zur Wahrung wichtiger öffentlicher oder schutzwürdiger privater Interessen verweigert werden. Eine solche Verweigerung ist zu begründen (Art. 17 Abs. 2 VRG). Wird zum Nachteil einer Partei auf Akten abgestellt, in die sie keine Einsicht nehmen kann, ist ihr der belastende Inhalt mitzuteilen und Gelegenheit zur Stellungnahme und zu Beweisanträgen zu geben (Abs. 3; vgl. zum Ganzen auch vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.1 und 115 Ia 293 E. 5c; Urteile des Bundesgerichts 2C\_69/2023 vom 15. November 2024 E. 3.1.1 und 9C\_634/2022 vom 19. April 2023 E. 4.1). Die Edition der Duldungs-, Wiederherstellungs- und Baubussverfügungen betreffend die Wiederaufbauten auf der D.\_\_\_\_\_ vom 15. November 2019 bei der Beschwerdegegnerin in den Verfahren R 17 68 und R 17 69 erfolgte unter Hinweis auf Art. 13 Abs. 2 VRG, wonach für Behörden eine Ausnahme von der Editions- und Auskunftspflicht besteht, wenn dadurch wichtige öffentliche oder schutzwürdige private Interessen gefährdet würden. Weiter wurde ausgeführt, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs die dortigen Beschwerdeführer eine summarische Zusammenstellung der dokumentierten Vorgänge erhalten würden, d.h. es werde ihnen die Anzahl erlassener Duldungsverfügungen und Wiederherstellungsverfügungen mitgeteilt, sowie die Anzahl Baubussen und deren Höhe (ohne Nennung der Steuerfaktoren). Damit werde den Beschwerdeführern eine nicht einzelfallbezogene Übersicht über die Praxis der Gemeinde möglich sein. Es solle ihr aber explizit nicht möglich sein, Rückschlüsse auf die einzelnen Bauten bzw. Eigentümer ziehen zu können. Umgekehrt werde es für das Gericht mit den edierten Dokumenten ohne weiteres möglich sein, die Praxis der Gemeinde mit den strittigen Verfügungen zu vergleichen und objektiv beurteilen zu können (act. D.18 [R 17 69]). Die Beschwerdeführer verzichteten damals zwar auf die Erhebung einer Prozessbeschwerde, erachteten aber die einhergehende, nur eingeschränkte Offenlegung des Inhalts der Editionsunterlagen sinngemäss als unzulässige Beschränkung ihres Anspruches auf rechtliches Gehör (act. A5 f. [R 17 69] und act. G.2 [R 17 69]). Angesichts des Ergebnisses des Urteils R 17 69 vom 15. Januar 2020, war es aber nicht erforderlich, näher darauf einzugehen. Hintergrund der in der Editionsverfügung vom 15. November 2019 angeführten öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen sind im Wesentlichen die langwierigen und konfliktbehafteten Umstände rund um den Wiederaufbau von 13 im November 2007 durch ein Feuer zerstörten Gebäuden auf der D.\_\_\_\_\_ (vgl. act. B.8 und 25 [R 17

17 / 79 69]) und, dass die edierten Unterlagen Personen betreffen, welche am vorliegenden Verfahren nicht beteiligt sind. Damit lässt sich gestützt Art. 17 Abs. 2 VRG auch die Beschränkung des Akteneinsichtsrechts rechtfertigen. Die Beschwerdegegnerin machte in ihrer Stellungnahme vom 16. Januar 2023 ausserdem geltend, dass die baurechtlichen Verfahren betreffend die D.\_\_\_\_\_ zu Genüge analysiert und diskutiert seien. Es könne nicht angehen, dass der beim Wiederaufbau bösgläubig agierende Beschwerdeführer 1 das verwaltungsgerichtliche Verfahren durch zusätzliche Einsicht in sämtliche Bauverfahren aus dem Wiederaufbauprozess D.\_\_\_\_\_ weiter verschleppe. In der Beurteilung des Gerichts ist die Beschränkung des Akteneinsichtsrechts gegenüber den Beschwerdeführern in jedem Fall aber insoweit hinreichend kompensiert, soweit ihnen am 28. November 2019, am 24. Mai 2022 und noch einmal am 15. Mai 2023 der entscheidwesentliche Inhalt der bei der Beschwerdegegnerin bereits in den Verfahren R 17 68 und R 17 69 edierten Unterlagen offengelegt wurde (vgl. act. D.19 [R 17 69], act. B.1 und act. D16). Mit Schreiben vom 15. Mai 2023 wurde den Beschwerdeführern insbesondere offengelegt, dass sich aus den edierten Unterlagen betreffend abweichender Fenstergrössen und -gestaltungen nur

Beanstandungen gegen die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren sowie im Verfahren VR3 21 35 bzw. R 17 68 ergäben. Betreffend (Neben-) Türen wurde den Beschwerdeführern mitgeteilt, dass es noch bei drei Gebäuden diesbezügliche Beanstandungen gab, und es wurden die Umstände detailliert beschrieben. Schliesslich wurden den Beschwerdeführern auch noch detailliert die Umstände betreffend beanstandete Kellerlöcher bzw. Unterkellerungen bei vier Liegenschaften offengelegt. Das Bundesgericht hielt im Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.4 für das Obergericht verbindlich fest, dass eine gesetzwidrige Praxis nur dann einen Anspruch auf Gleichbehandlung erlaubt, wenn die Sachverhalte vergleichbar seien. Das Bundesgericht umschrieb die Vergleichbarkeit auch schon dahingehend, dass die zu beurteilenden Fälle in den tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen müssten (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C\_453/2018 vom 22. August 2019 E. 4.1, 1C\_554/2018 vom 5. August 2019 E. 3.1, 1C\_330/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 4.1 und 1C\_398/2011 vom 7. März 2012 E. 3.6). Lasse eine Baubewilligungsbehörde etwa in ständiger Praxis Abweichungen für die in einer bestimmten Bauzone vorgeschriebene Dachgestaltung zu, so könne sich ein Grundeigentümer, der eigenmächtig andere gesetzliche Gestaltungsvorschriften missachte, nicht auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht berufen. Weil das Bundesgericht die vom Verwaltungsgericht im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 angeführten Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien gemäss der vorstehenden Erwägung 3.1 nicht für den Nachweis einer rechtswidrigen Praxis gelten liess, selbst wenn diese vergleichbar wären, muss von einem strengen

18 / 79 Begriff der Vergleichbarkeit ausgegangen werden (vgl. bereits die vorstehende Erwägungen 3.2 f.). Soweit die Beschwerdeführer in ihrer Triplik vom 14. Juni 2023 die Beschränkung auf die drei Themen Fenstergrösse, (Neben-) Türen und Kellerlöcher bzw. Unterkellerungen kritisieren, ist auf die Ausführungen des ARE GR und der DP GR im Amtsbericht vom 31. Oktober 2022 bzw. der Stellungnahme vom 8. September 2022 hinzuweisen. Die DP GR erachtet als schwerwiegende Abweichungen von den ursprünglichen Bewilligungen bzw. von den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien (vom 2. April 2009; vgl. act. C.2 [R 17 69]) insbesondere solche betreffend die Fenstervorschriften. Diese seien zudem in den Gestaltungsrichtlinien eindeutig. Sie dürften keine Sprossen aufweisen, müssten quadratisch mit der maximalen Grösse (von 90 x 90 cm im Rahmenlicht) und einflügelig sein. Diese Fenster sorgten dafür, dass sich einzig und alleine an den Fenstern die wiederaufgebauten Gebäude von den verschonten Gebäuden klar unterschieden. Alle anderen Merkmale, die in den Gestaltungsrichtlinien definiert worden seien, seien dem Repertoire der verschonten Bauten entnommen. Wichtigstes Element der Fassadengestaltung sei die Befensterung. Dabei spiele die Anordnung in der Fassade, die Grösse, die Form, aber auch die Detailausführung eine grosse Rolle. Die Fassadengestaltung – einschliesslich Dekorelemente und Zierformen – selber sei eines der wichtigsten Kriterien für das Erscheinungsbild einer Baute. Sie stelle gewissermassen das Gesicht der Baute dar (act. B.2, S. 3 f. und act. B.3, S. 4 ff.). Damit ist für das Gericht insbesondere erstellt, dass im Hinblick auf die Vergleichbarkeit von anderen potenziellen Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien bzw. den Wiederaufbaubewilligungen die Fenster eine besondere Stellung einnehmen. Hinsichtlich der weiteren gegenüber dem Beschwerdeführer 1 angeordneten Wiederherstellungen betreffend die zweite Türe in der Südostfassade zum Küchen-/WC-Bereich sowie des zusätzlichen Kellerraumes, ist aber ebenfalls vom vorstehend dargelegten engen Begriff der Vergleichbarkeit auszugehen. Dem Amtsbericht des ARE GR vom 31. Oktober 2022 sowie der Stellungnahme der DP GR vom

8. September 2022 lässt sich zu baupolizeilichen Verfahren auf anderen Parzellen als den Parzellen Z.2.\_\_\_\_ und Z.1.\_\_\_\_ weiter entnehmen, dass hauptsächlich Stützmauern über die Grenzen hinweg, die Materialisierung der Nebentüren und Abgrabungen nachträglich von der Beschwerdegegnerin bewilligt worden seien. Duldungen hätten die Raumhöhe, den Schneefang, die Vordachtiefe sowie Kellerlöcher betroffen. Die DP GR versteht in ihrer Stellungnahme unter einer Nebentüre eine sich gestalterisch unterordnende, nicht der Haupteinschliessung dienende (zusätzliche) Türe einer Baute. Die erwähnten, hinsichtlich ihrer Materialisierung mit der Auflage zur Montage eines fassadenbündigen Ladens aus Holz nachbewilligten Nebentüren, beurteilte die DP GR aus Sicht der Einpassung und Gestaltung als unproblematisch (vgl. act. B.2,

19 / 79 S. 2 ff., B.3, S. 4 und 9 und act. D.16, S. 2). Auch wenn die Beschwerdeführer das Verständnis der DP GR von Nebentüren auf der D.\_\_\_\_ kritisieren, sind den Beschwerdeführern insofern die wesentlichen Umstände von vergleichbaren Sachverhalten auch im Bereich der Gestaltung von Fassadenöffnungen aus den bei der Beschwerdegegnerin edierten Dokumenten offengelegt worden. Die Beschwerdeführer vermögen in ihrer Tripplik keine ihr Akteneinsichtsrecht überwiegenden öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen zu erkennen. Auch diesbezüglich ist auf die bereits erwähnten besonderen Gesamtumstände rund um den Wiederaufbau von 13 durch das Feuer zerstörten Gebäuden hinzuweisen, welche ein erhöhtes schutzwürdiges privates Geheimhaltungsinteresse und auch ein öffentliches Interesse an der Vermeidung von weiteren Streitigkeiten betreffend die edierten baupolizeilichen Entscheide zu begründen vermögen. Insofern ist im Rahmen der Interessenabwägung gemäss Art. 17 Abs. 2 und 3 VRG dem Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör vorliegend hinreichend Rechnung getragen worden. 5. Nachträgliches kommunales Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren ab 2013 5.1. Nachdem im Frühjahr 2013 anlässlich einer Rohbaukontrolle durch die Beschwerdegegnerin (mehrheitlich) in der Erhaltungszone D.\_\_\_\_ gemäss Art. 39 des vormaligen Baugesetzes der Gemeinde Wiesen (BauG-Wiesen, genehmigt am 21. März 1983) unter anderem auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ der Beschwerdeführer mehrere baurechtliche Verfehlungen festgestellt wurden, führte die Beschwerdegegnerin dafür ein nachträgliches Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren durch. Diese führten zu den Entscheiden der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 (Entscheid über die nachträgliche [Nicht-] Bewilligung der festgestellten Abweichungen von der im Juli 2010 erteilten Baubewilligung) und 8. August 2017 (Entscheid über die Wiederherstellung und Baubusse). Im Hinblick auf den Wiederaufbau auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_ liegt aber neben der Baubewilligung vom 19. Juli 2010 auch eine im ordentlichen BAB- Verfahren erteilte BAB-Bewilligung des ARE GR vom 13. Juli 2010 vor. Darin wurde das Bauvorhaben des Beschwerdeführers gemäss Dispositivziffer 1 mit Nebenbestimmungen gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPV bewilligt (act. C.3 [R 17 69]). Ausweislich der Akten erfolgten die Entscheide der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 und 8. August 2017 hingegen ohne den Einbezug der BAB-Behörde gemäss Art. 87 Abs. 2 KRG bzw. der für die Erteilung von BAB-Bewilligungen nach Art. 87 Abs. 1 KRG zuständigen Fachstelle (Art. 49 KRVO i.V.m. Art. 92 Abs. 3 KRG). Dies mag darin begründet sein, dass 20 / 79 Art. 39 BauG-Wiesen die Erhaltungszone D.\_\_\_\_ als "Bauzone mit beschränkter Erschliessungspflicht" zur Erhaltung der charakteristischen Gruppe von Alphütten definiert und auch Art. 27 Abs. 1 KRG die Erhaltungszone gemäss Art. 31 KRG den Bauzonen

zuordnete. Gemäss damaliger Rechtsprechung des Bundesgerichts zur – sich auf Art. 18 RPG und Art. 23 aRPV bzw. später Art. 33 RPV (SR 700.1) sowie Art. 27a des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 (aKRG; AGS 1987, 1935) und Art. 14 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden vom 26. November 1986 (aKRVO; AGS 1986, 1944) stützende – Bündner Erhaltungszone unterstanden zonenkonforme Bauvorhaben in Erhaltungszone dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren nach Art. 22 RPG, sofern sich das Vorhaben an die Schranken der entsprechenden Zonenumschreibung hielt und damit die Erhaltung bestehender, insgesamt betrachtet wertvoller Bausubstanz bezweckte. Die Bündner Erhaltungszone konnte gemäss Bundesgericht mit einer beschränkten Bauzone verglichen werden, welche eine Nichtbauzone überlagert und hinsichtlich ihrer Zielsetzung einer Schutzzone nahekommt. Nur soweit das Vorhaben nicht als zonenkonform im Sinne der Erhaltungszone zu beurteilen war, musste das Vorhaben nach den Vorschriften der zugrundeliegenden (Nicht-) Bauzone geprüft werden (BGE 118 Ia 446 E. 2a ff.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 16 3 vom 19. April 2016 E. 7c und R 14 8 vom 25. November 2014 E. 5c und e). 5.2. Das Bundesgericht qualifizierte im vorliegenden Fall die Erhaltungszone D.\_\_\_\_\_ unter Hinweis auf BGE 145 II 83 als eine solche gemäss Art. 31 KRG und dementsprechend als Nichtbauzone (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 4.1). Dies auch wenn sich die fragliche Erhaltungszone D.\_\_\_\_\_ gemäss den digitalen Geodaten auf dem am 21. März 1983 genehmigten Art. 39 BauG-Wiesen stützt (vgl. [https://map.geo.gr.ch/...](https://map.geo.gr.ch/), besucht am: 15. August 2025). Nach den Übergangsbestimmungen zum per 1. November 2005 totalrevidierten KRG (Art. 107 KRG) bleiben die bestehend Ortsplanungen bis zu ihrer Anpassung an das neue KRG in Kraft (vgl. auch Art. 13 der Fusionsvereinbarung zwischen der Landschaft Davos Gemeinde und der Politischen Gemeinde Wiesen vom 22. Juni und 25. November 2007, in Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffen den Zusammenschluss der Landschaft Davos Gemeinde und der Gemeinde Wiesen zur Landschaft Davos Gemeinde vom 27. Mai 2008, Heft Nr. 3/2008-2009, S. 77; anders aber wohl der Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 betreffend das Projektänderungsgesuch des Beschwerdeführers [act. C.9, S. 3 ff. [R 17 69]). Die Anpassung hat – vorbehältlich von Art. 107 Abs. 2 KRG – bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung, jedoch innert 15 Jahren, zu erfolgen. Die Regierung kann diese Frist angemessen verlängern. Mit Beschluss vom 1. Juni

21 / 79 2021 (RB-Prot. Nr. 517/2021) verlängerte die Regierung des Kantons Graubünden die Frist für die Anpassung der kommunalen Baugesetze an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe für alle säumigen Gemeinden gesamthaft so, dass diese Anpassung gerade in die derzeit ohnehin laufenden RPG 1-bedingten Ortsplanungsrevisionen integriert werden kann (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 22 104 vom 22. August 2023 E. 4.2 ff. und R 22 40 vom 2. Mai 2023 E. 2.1). Die Erhaltungszone gemäss Art. 31 KRG gilt nicht als unmittelbar anwendbare Zonenvorschrift im Sinne von Art. 107 Abs. 2 Ziff. 2 bis 4 KRG. Auch wenn Art. 107 KRG nicht spezifisch regelt, ob alle Bestimmungen des KRG bei einer nicht ausdrücklich für eine bestimmte Konstellation erfolgten Verlängerung der Anpassungsfrist unmittelbar nach Ablauf der Anpassungsfrist anwendbar werden, müsste angesichts der Bindungswirkung des bundesgerichtlichen Rückweisungsurteils auch für die Erhaltungszone D.\_\_\_\_\_ gemäss Art. 39 BauG-Wiesen jedenfalls im jetzigen Zeitpunkt von einer Nichtbauzone ausgegangen werden. 5.3. Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der

Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, und sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Nichtigkeit, d.h. absolute Unwirksamkeit einer Verfügung wird nur angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 148 IV 445 E. E. 1.4.2 und 132 II 21 E. 3.1; Urteil des Bundesgerichts 1C\_261/2023 vom 9. Dezember 2024 E. 4.1). Die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (Art. 25 Abs. 2 RPG) stellt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ein unentbehrliches, konstitutiv wirkendes Element dar und darf grundsätzlich als allgemein bekannt vorausgesetzt werden. Besteht Klarheit darüber, dass die kantonale Zustimmung auch nachträglich nicht erteilt wird, ist die kommunale Bewilligung wegen des schwerwiegenden Mangels gar als nichtig zu betrachten (Urteile des Bundesgerichts 1C\_645/2023 vom

## **E. 8**

August 2017 zu befinden. SCHERRER REBER fragte sich allerdings in einer Kommentierung des Urteils 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 betreffend das vorliegende Verfahren, was das vormalige Verwaltungsgericht angesichts der vom Bundesgericht bereits vorweggenommenen Entscheidungen noch zu begründen bzw. welchen Spielraum es überhaupt noch habe (Kommentierung des Urteils des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 durch SCHERRER REBER, in: ZBl 7/2022, S. 390 ff.).

### **E. 8.1**

Betreffend die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird auf die vorstehenden Erwägungen 6.4 ff. verwiesen. Zu ergänzen ist, dass vorliegend auch nicht mehr auf die Nichtbewilligungsfähigkeit der zweiten Türe in der Südostfassade zum Küchen-/WC-Bereich zurückzukommen ist. Denn auch dieser Aspekt von Dispositivziffer 2 der Projektänderungsbewilligung vom

### **E. 8.2**

Aus der vorstehenden Erwägung 6.7 ergibt sich gemäss den Gestaltungsrichtlinien, dass die Eingangstüren grundsätzlich zu minimieren sind und zurückhaltend in Erscheinung treten sollen. Nebentüren sind soweit wie möglich zu vermeiden oder gestalterisch zurückhaltend (fassadenbündig) zu konstruieren (act. C.2, S. 4 [R 17 69]). Die DP GR hielt im Zusammenhang mit einer zweiten, gleich gestalteten Türe in derselben Fassade bei der Baute auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ fest, dass unter dem Begriff einer Nebentüre eine untergeordnete Türe zu verstehen sei. Diese diene nicht der Haupteinschliessung eines Hauses, sondern eines einzelnen Raumes (z.B. Küche oder Keller). Sie befinde sich entweder in einer untergeordneten Nebenfassade oder in der Hauptfassade und sei der Haupttüre gestalterisch untergeordnet. Sie sei also entweder gestalterisch oder in der Anordnung deutlich von der Haupttüre unterscheidbar. Befänden sich zwei identische Türen in der Hauptfassade, so dienten sie der Erschliessung zweier gleichwertiger Hausteile. Eine solche Trennung in zwei Teile sei dann aber auch in der Fassade anhand des Blockverstosses ablesbar und komme nur bei Doppelhäusern vor. Die beiden Türen in der Hauptfassade des Gebäudes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ seien gestalterisch gleichwertig

ausgeführt und würden als Stilmittel (Symmetrie) eingesetzt. Sie liessen das Gebäude als Doppelhaus erscheinen, ohne dass dieses eines sei. Auf die weiterführenden typischen Details bei Doppelhäusern werde dann aber verzichtet. Es sei völlig unklar, welche der beiden Türen nun die Nebentüre sei. Eine Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Gestaltungsrichtlinien schien der DP GR nicht gegeben. (act. B.3, S. 9 f. [R 17 69]). Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung

53 / 79 für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie solche von den Richtlinien bezüglich Doppeltüren, sind gemäss der DP GR unabdingbar. Insbesondere spricht sich die DP GR auch für die Anordnung eines Rückbaus bei der Doppeltüre aus. Zur Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ führt die DP GR ausserdem aus, dass sie – wie auch die Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_ – insgesamt eine gute Gestaltung aufweisen. Die Proportionen stimmten und die Details seien sorgfältig ausgeführt (z.B. der Sockel bei der Parzelle Z.2.\_\_\_\_\_). Ausserdem gliederten sich die Bauten gut in die Umgebung ein. An dieser guten Gesamterscheinung würde sich allerdings nichts ändern, wenn die Fenster gemäss den Richtlinien ausgeführt und die Türsituation bei der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ geändert würde (act. B.3, S. 5 [R 17 69]). 8.3.1. Der Beschwerdeführer kritisiert insbesondere das Verständnis der DP GR betreffend den Begriff einer Nebentüre, welche sich gestalterisch erkennbar unterzuordnen habe. Dies sei historisch so weder im Allgemeinen noch betreffend die ursprüngliche Hütte der Beschwerdeführer zutreffend. Denn die ursprüngliche Funktion der Maiensässhütten habe darin bestanden, den Menschen und Tieren während der Alpzeit Schutz zu gewähren. Die Küchen seien daher immer auf der wetterabgewandten, im Fall der D.\_\_\_\_\_ auf der rechten Seite des Gebäudes, gelegen. Die linke Seite habe demgegenüber als Stall dem nächtlichen Schutz der Tiere gedient. Die beiden Türen dienten als mithin verschiedenen Bedürfnissen derselben Familie, was nichts mit einem Doppelhaus zu tun habe. Auch nachdem die Alphütten ihren ursprünglichen Zweck verloren hatten, seien die linken Türen für die Erschliessung weiterhin notwendig gewesen. Sie hätten sodann nicht entfernt werden können, ohne eine bautechnische oder ästhetische Narbe zu hinterlassen. Zudem sei die Unterteilung aus statischen Gründen zu erhalten, so auch bei der Hütte der Beschwerdeführer. Weshalb die zweite Türe, die auch beim ursprünglichen Gebäude vorhanden war, problematischer als die diversen Nebentüren in den Trauffassaden anderer Häuser seien sollen, sei nicht ersichtlich. Dasselbe gelte für die zweiflügelige Eingangstüre resp. der zweiflügeligen Fensterfront bei der Hütte auf der Parzelle Z.7.\_\_\_\_\_ (vgl. act. C.1, S. 20, C.6, B.16, S. 17 [R 17 69] und B.23 [R 17 69]). 8.3.2. Gemäss GIOVANOLI war die D.\_\_\_\_\_ und auch die J.\_\_\_\_\_ oberhalb von Davos Frauenkirch von der Alpsiedlungsform der Einzelstafel, bestehend aus individuellen Höfen mit Senn- und Stallteil unter einem Dach, geprägt. Dabei seien die Einhöfe auf den Davoser Alpen alle gleich gebaut. Für das Beispiel der J.\_\_\_\_\_ wird die Raumaufteilung der Einhöfe der einzelsennenden Betriebe wie folgend beschrieben: Zum Wohn- und Sennbereich gehörten der (im EG, zwischen dem Stall und dem Milch- und Käsekeller gelegene und) nach oben offene Sennraum mit

54 / 79 Feuerstelle, zwei Keller, ein Zimmer darüber im OG und die Stube mit Zustube über dem Viehraum. Im zweiten Raum über den Kellern wurde Notheu gelagert. Die Schweine wurden im Anbau gehalten. Weiter zeigen die Illustrationen des Einhofes, dass es historisch nicht zwingend ist, dass der Zugang zum (Vieh-) Stall und dem Wohn-/Sennbereich mit zwei gleichartige Türen in derselben Fassade gewährleistet wurde (vgl. GIOVANOLI, Alpschermen und Maiensässe in Graubünden, 3. Aufl., 2021, S. 50, 96, 98, 103 und 330 f.). Soweit die Beschwerdeführer sich auf zwei gleichartig ausgeführte Türen in der

Südostfassade bereits bei der zerstörten Baute auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ berufen (act. B.20 [R 17 69]), ist darauf hinzuweisen, dass sich dort der linke Eingang optisch deutlich von der rechten Türe unterschied und somit keine zwei symmetrisch in Erscheinung tretende Gebäudezugänge vorbestanden (vgl. auch die Aufnahmen der vom Brand verschonten Bauten, wo, soweit die ursprünglichen Türkonstruktionen überhaupt noch ablesbar sind, die ursprünglichen, jeweils links gelegenen Eingänge halbhohe Tore aufwiesen [act. B.16, S. 68 f., 74 f. und 81 {R17 69}]). Diese geltend gemachte ursprüngliche Gestaltung steht augenscheinlich in deutlichem Kontrast zur Gestaltung der beiden Türen in der Südostfassade beim wiederaufgebauten Gebäude auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ (vgl. act. B.16, S. 3 ff. und B.21 [R 17 69]), wo – auch gemäss Einschätzung der DP GR – keine Unterscheidung der Haupttüre durch eine gestalterische Unterordnung oder Anordnung von Nebentüren in einer untergeordneten Nebenfassade erkennbar ist (vgl. act. B.3, S. 9 f.). Angesichts der Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien und den Ausführungen der DP GR gemäss der vorstehenden Erwägung 8.2 ist nicht zu beanstanden, wenn die DP GR die Vereinbarkeit der vom Beschwerdeführer 1 gewählten Lösung mit zwei symmetrischen Türen in der Südostfassade als nicht mit den Zielsetzungen der Gestaltungsrichtlinien vereinbar erachtet. 8.4.1. Die Beschwerdeführer erachten die streitgegenständliche zusätzliche Türe in der Südostfassade der Baute auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ aus gestalterischer Sicht aber nicht als problematischer als die diversen Nebentüren in den Trauffassaden anderer (wiederaufgebauter) Gebäude. Die Beschwerdeführer bemängeln in den eingereichten Dokumentationen die Türen bei anderen Bauten auf der D.\_\_\_\_\_ gemäss vorstehender Erwägung 6.7 unter verschiedenen Gesichtspunkten auf den Parzellen Z.8.\_\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_\_, Z.6.\_\_\_\_\_, Z.7.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_\_ und Z.14.\_\_\_\_\_. Weder aus den anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2019 aufgenommenen Bildern (vgl. act. G.1 [R 17 69]) noch in den beschwerdeführerischen Dokumentationen sind hingegen weitere wiederaufgebaute Gebäude mit zwei Eingangsöffnung bzw. Türen in derselben Fassade ersichtlich (vgl. act. B.16 [R 17 69] und C.1). Aus den Dokumentationen

55 / 79 ergibt sich zwar weiter, dass auch andere wiederaufgebaute Gebäude mehr als einen Eingang und nicht in jedem Fall fassadenbündig ausgeführte Türen aufweisen (z.B. auf der Parzelle Z.8.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_\_, Z.14.\_\_\_\_\_ und Z.13.\_\_\_\_\_ [C.1, S. 42, 45, 55, 60 f., 74 f. und 78]). Insoweit könnte durchaus die Frage aufgeworfen werden, inwiefern dem Gestaltungsrichtliniengrundsatz zur Vermeidung von Nebentüren bzw. der gestalterischen Zurückhaltung durch eine fassadenbündige Umsetzung der Nebentüren hinreichend Rechnung getragen wurde. Angesichts des gemäss vorstehender Erwägungen 6.4 und 6.8.2 vom Bundesgericht geforderten engen Verständnisses der Vergleichbarkeit begründet dies aber in jedem Fall keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, selbst wenn die Beschwerdegegnerin dagegen nicht mit Wiederherstellungsmassnahmen vorgegangen wäre. Diesbezüglich ist immerhin noch zu erwähnen, dass die Beschwerdegegnerin bei zwei anderen wiederaufgebauten Gebäuden die Materialisierung von Nebentüren beanstandet hatte und diese am 8. August 2017 nachträglich nur mit der Auflage bewilligte, dass fassadenbündig ein in Holz gehaltener Laden montiert werde (vgl. act. D.16, S. 2). Alle diese Vergleichsfälle stimmen aber in ihren tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen nicht hinreichend mit denjenigen Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien in der Südostfassade auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ überein. Dieser Schluss wird auch durch die Beurteilung der DP GR unterstützt, wonach die Unterordnung einer Nebentüre, anstatt einzig durch eine fassadenbündige Ausführung, auch durch deren

Anordnung in einer Nebenfassade umgesetzt werden kann (act. B.3, S. 9). Angesichts der vom Bundesgericht geforderten Strenge bei der Beurteilung der Frage der Vergleichbarkeit, ist es somit durchaus von entscheidender Bedeutung, ob sich zwei gleichartig gestaltete Eingänge bzw. Türen in einer (Haupt-) Fassade oder in einer (untergeordneten) Nebenfassade befinden. 8.4.2. Die streitgegenständliche zusätzliche Türe in der Südostfassade auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ ist gemäss den Beschwerdeführern aus gestalterischer Sicht nicht problematischer als namentlich die zweiflügelige Eingangstüre bzw. die zweiflügelige rechteckige Fensterfront beim Gebäude auf der Parzelle Z.7.\_\_\_\_\_ (act. C.1, S. 20). Denn diese von der Beschwerdegegnerin akzeptierte Türöffnung trete jedenfalls wesentlich stärker in Erscheinung. Wie vorstehend bereits festgehalten, weist das Gebäude auf der Parzelle Z.7.\_\_\_\_\_ – im Gegensatz zu demjenigen auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ – jeweils nur eine Türöffnung pro Fassade auf und die von den Beschwerdeführern kritisierte zweiflügelige Eingangstüre (aus Glas) wird von einem ebenfalls zweiflügeligen Laden aus Holz im geschlossenen Zustand fassadenbündig abgeschlossen. Dasselbe gilt auch für die von den Beschwerdeführern ebenfalls kritisierte Baute auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_\_.

56 / 79 Diesbezüglich hielt die DP GR in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2022 ausserdem fest, dass der Verzicht auf eine Türe in der talseitigen Giebelfassade und die Beschränkung auf eine Türe in der Nebenfassade zwar ungewöhnlich sei. Diese Öffnung sei aber ähnlich wie die imitierenden Scheunentore auf den bergseitigen Giebelfassaden an anderen Gebäuden zurückhaltend und fassadenbündig eingepasst. Insgesamt erachtet die DP GR die Anforderungen an die Gestaltungsrichtlinien als erfüllt. Zwar kritisieren dies die Beschwerdeführer, weil das riesige Imitat eines Scheunentors bei einem neu aufgebauten Gebäude nicht nur fehl am Platz sei, sondern auch bereits im geschlossenen Zustand stark auffalle (vgl. C.1, S. 22 f.). Von einer gemäss den Gestaltungsrichtlinien minimierten und zurückhaltend in Erscheinung tretenden Eingangstüre könne keine Rede sei. Dies gelte umso mehr, wenn die riesige Schiebetüre offen sei. Dies sei zudem bei Anwesenheit von Bewohnern durchgehend der Fall. Dann entstehe – bei Lage der eigentlichen Eingangstüre innerhalb des Gebäudegrundrisses hinter einem verglasten Vorraum – ein loggiaartiger offener Eingangsbereich (vgl. act. C.1, S. 23 f.). Damit liege noch viel weniger eine zurückhaltende Erscheinung, sondern ein gemäss den Gestaltungsrichtlinien unzulässiger offener und gedeckter Eingang vor, welcher im Vergleich zu den Fenstern im Gebäude auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ auffällig in Erscheinung trete (vgl. act. C.1, S. 39 und act. B.23 [R 17 69]). Angesichts des streng zu handhabenden Kriteriums der Vergleichbarkeit, vermögen diese beschwerdeführerischen Ausführungen keine Gleichbehandlung im Unrecht zu begründen.

## **E. 8.5**

Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 bzw. der Erläuterung/Berichtigung vom 22. August 2017 nicht infolge der Rechtsprechung zur Gleichbehandlung im Unrecht davon abgesehen hat, den Beschwerdeführer 1 im Sinne der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zum Rückbau der nicht bewilligten zweiten Eingangstüre in der Südostfassade des wiederaufgebauten Gebäudes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ mittels des Einbaus von fassadengleichen Kanthölzern zu verpflichten (vgl. Dispositivziffer 2 [act. C.10/1 und 10/2 [R 17 69]]). 9. Verzicht auf Wiederherstellungsanordnung betreffend die zweite Türe in der Südostfassade infolge unverhältnismässigem Eingriff in die Eigentumsgarantie 9.1. Gemäss

der vorstehenden Erwägung 7.1 beruht der angefochtene Entscheid vom 8. August 2017 auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage (Art. 94 KRG). Nach der vorstehenden Erwägung 7.2 ergibt sich ein öffentliches Wiederherstellungsinteresse namentlich aus dem Umstand, dass die geltende baurechtliche Ordnung und die Rechtsgleichheit geschützt werden sollen. Auch

57 / 79 wenn die Gestaltungsrichtlinien betreffend die Türen kein Alleinstellungsmerkmal wie bei den Vorgaben zu den Fenstern enthalten, besteht an der Einhaltung der bewilligten, baurechtlichen Vorgaben ein allgemeines öffentliches Interesse. Dies gilt für den vorliegenden Fall insbesondere aufgrund des Umstandes, dass gemäss der DP GR die Gestaltungsrichtlinien nur für eigentliche Doppelhäuser zwei identisch gestaltete und jeweils der Haupteinschliessung dienende Türen zulassen. Für andere Erschliessungszwecke wie namentlich für einen einzelnen Raum müssten die zusätzlichen Türen entweder in einer untergeordneten Nebenfassade eingebaut werden oder in gestalterischer Hinsicht deutlich von der Haupttüre unterscheidbar gestaltet werden (act. B.3, S. 9 f.). Die Gestaltungsrichtlinien sehen denn auch vor, dass Nebentüren soweit wie möglich zu vermeiden oder gestalterisch (fassadenbündig) zu konstruieren sind. Zudem sind Eingangstüren grundsätzlich zu minimieren und müssen zurückhaltend in Erscheinung treten (act. C.2, S. 4 [R 17 69]). Die vom Beschwerdeführer 1 beim Gebäude auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ in der Südostfassade als Stilmittel eingesetzte Symmetrie von zwei gleichartigen Türen erfüllt gemäss der fachlichen Beurteilung der DP GR die Zielvorgaben der Gestaltungsrichtlinien nicht. Dies zumal auf weiterführende typische Details von Doppelhäusern wie z.B. einen Blockverstoß in der Fassade verzichtet wurde (act. B.3, S. 9 f.). 9.2. Auch betreffend die zusätzliche Eingangstüre zum Küchen-/WC-Bereich in der Südostfassade der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ ist angesichts der Ausführungen in der vorstehenden Erwägung 7.3 weiterhin nicht von einer Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers 1 auszugehen (vgl. bereits Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.3). Der Beschwerdeführer 1 durfte angesichts der klaren Dispositivziffer 5 lit. a in der Baubewilligung vom 19. Juli 2010, wonach die Bauarbeiten nur im Rahmen der Baubewilligung und der bewilligten Pläne ausgeführt werden dürfen, auch nicht davon ausgehen, dass der in den von der Beschwerdegegnerin und vom ARE GR im Juli 2010 bewilligten Plänen mit einem Kreuz in roter Farbe im Grundriss und der Fassadendarstellung durchgestrichenen, zweiten Türe keine Bedeutung zukomme (act. B.7 und B.11, S. 4 [R 17 69] sowie act. C.4 [R 17 69]). Denn eine konkrete Plankorrektur seitens der Bewilligungsbehörden geht dem allgemeinen Hinweis in Dispositivziffer 5 lit. c/cc der Baubewilligung vom 19. Juli 2010, wonach die ortsübliche Detailgestaltung zu berücksichtigen ist, vor. Dabei ist es auch unerheblich, dass die Beschwerdeführer in der Beschwerde vom 12. September 2017 angeben, dass diese Plananpassung bereits im Jahre 2009 durch das ARE GR stattgefunden habe und sich die Ausgangslage betreffend die Anwendung der Gestaltungsrichtlinien ihrer Ansicht nach zwischenzeitlich geändert habe (vgl. act. A.1, Rz. 9 f. und 17 [R 17 69]). Hätte

58 / 79 nämlich eine solche behördliche Plankorrektur im Bewilligungszeitpunkt im Juli 2010 tatsächlich keine Geltung mehr haben sollen, wäre eine entsprechende Korrekturbemerkung zur Plankorrektur seitens der Bewilligungsbehörden oder das Einfordern von neuen Plansätzen zu erwarten gewesen. Wenn dies nicht geschah, konnte der Bauherr und somit vorliegend der Beschwerdeführer 1 nicht davon ausgehen, dass die in den als verbindlich erklärten Plänen nach wie vor ersichtliche Plankorrektur keine

Geltung mehr haben soll. Denn auch in der Baubewilligung vom 19. Juli 2010 wird diese, mit roter Farbe handschriftlich vorgenommene Plankorrektur nicht ausdrücklich als unwirksam erklärt (act. B.11 [R 17 69]). Unter diesen Umständen durfte der Beschwerdeführer 1 bei der Bauausführung nicht eigenmächtig vom gemäss den Plänen bewilligten Zustand abweichen. 9.3. Dass der von der Beschwerdegegnerin im Entscheid vom 8. August 2017 angeordnete bzw. mit Entscheid vom 22. August 2017 erläuterte/berichtigte Rückbau der zweiten Türe zum Küchen-/WC-Bereich mittels des Einbaus von fassadengleichen Kanthölzern zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht geeignet wäre, ist nicht ersichtlich (vgl. bereits Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.1). Auf eine allfällige ästhetische Verschlechterung durch die angeordnete Wiederherstellungsmassnahme ist unter dem Aspekt der Erforderlichkeit und Zumutbarkeit näher einzugehen (nachfolgende Erwägungen 9.4 f.). Dies zumal das Bundesgericht der Beschwerdegegnerin bei gestalterischen Einordnungen von Wiederherstellungsmassnahmen einen geschützten Beurteilungsspielraum zugesteht (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Die DP GR ist in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2022 der Ansicht, dass die zwei gleichwertigen, symmetrisch angeordneten Türen ohne irgendwelche Unterscheidbarkeit von Haupt- und Nebentüre nicht mit den Zielsetzungen der Gestaltungsrichtlinien vereinbar seien (act. B.3, S. 9 f.). Dies ist gemäss den vorstehenden Erwägungen 8.2 und 8.3.2 nicht zu beanstanden, weshalb auch nicht von bloss unbedeutenden Abweichungen vom Erlaubten im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gesprochen werden kann. Somit ist auch nicht unter diesem Gesichtspunkt infolge der zu wahrenen Verhältnismässigkeit auf eine Wiederherstellungsanordnung zu verzichten. 9.4. Die Beschwerdeführer erachten in ihrer Beschwerde vom 12. September 2017 den angeordneten Rückbau der zweiten Türe – auch unter Berücksichtigung der Gestaltungsrichtlinien – zur Einhaltung von Art. 31 Abs. 3 Ziff. 2 KRG nicht als erforderlich. Es würde ihrer Ansicht nach genügen, wenn die zweite Türe so angepasst würde, dass sie fassadenbündig sei. Die Beschwerdegegnerin äusserte

59 / 79 sich dazu in ihrer Replik vom 1. November 2017 nicht ausdrücklich. Ebenso wenig in der Duplik vom 22. Januar 2018 (vgl. act. A.2 und A.4 [R 17 69]). Im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 wird zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus der zweiten Türe mittels Einbau von fassadengleichen Rundhölzern (recte Kanthölzern) ausgeführt, dies sei offensichtlich die einzige geeignete und erforderliche Massnahme zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (act. B.1, S. 7 [R 17 69]). Auch in der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom 23. März 2020 führte die Beschwerdegegnerin einzig aus, dass diese Massnahme für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erforderlich erscheine und keine mildere Massnahme ersichtlich sei. Zwar erscheint angesichts des Wortlautes der Vorgaben in den Gestaltungsrichtlinien sowie der Beurteilung durch die DP GR nicht ausgeschlossen, dass eine gestalterisch untergeordnete, fassadengleiche Nebentüre in der gleichen (Haupt-) Fassade wie die Haupttüre den Zielen der Gestaltungsrichtlinien durchaus entsprechen könnte. Gemäss den Gestaltungsrichtlinien sind Eingangstüren grundsätzlich zu minimieren und müssen zurückhaltend in Erscheinung treten. Nebentüren sind grundsätzlich zu vermeiden oder gestalterisch zurückhaltend (fassadenbündig) zu konstruieren (act. C.2, S. 4 [R 17 69]). Für die DP GR erscheint denkbar, dass sich eine Nebentüre entweder in einer untergeordneten Nebenfassade befindet oder sich alternativ in Hauptfassade gestalterisch unterzuordnen hat (act. B.3, S. 9). Gemäss Bundesgericht ist vorliegend der Beschwerdegegnerin bei der

Einschätzung der gestalterischen Einordnung von angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen zudem ein geschützter Beurteilungsspielraum zuzugestehen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5; vgl. auch bereits die vorstehende Erwägungen 3.4 und 9.3). Der Wortlaut lässt weder explizit eine Nebentüre in der (Haupt-) Fassade mit der (Haupt-) Eingangstüre zu noch schliesst er dies ausdrücklich aus. Die historische, systematische und teleologische Auslegung führen auch zu keinem eindeutigen Ergebnis. Klar erscheint einzig, dass gemäss DP GR die Gestaltungsrichtlinien überwiegend der Eingliederung der wiederaufgebauten Gebäude in die bestehende Siedlungsarchitektur dienen sollen. Die Fenstervorschriften sollen den Neu- vom Altbestand unterscheidbar machen (act. B.3, S. 3 f.). Andererseits ergibt sich aus den Akten auch nicht, dass die Beschwerdegegnerin bei den wiederaufgebauten Gebäuden auf anderen Parzellen jemals zwei Türen in derselben Fassade bewilligt oder geduldet hätte. Insofern kann unter diesem Gesichtspunkt nicht gesagt werden, dass die Beschwerdegegnerin grundlos von anerkannten Grundsätzen bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe abgewichen oder den Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt hätte. Auch wenn das Verwaltungsgericht im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 zum 60 / 79 Schluss gekommen ist, dass die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer 1 mit einem Betrag von CHF 20'000.00, auch im Vergleich zu den übrigen, unangefochten gebliebenen Bussen unverhältnismässig streng bestraft habe und die Busse auf neu CHF 4'000.00 reduzierte, kann daraus noch nicht zwingend abgeleitet werden, dass sich die Beschwerdegegnerin auch bei der Beurteilung der Erforderlichkeit und Zumutbarkeit der angeordneten Wiederherstellung betreffend die zweite Türe in der Südostfassade von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen hat leiten lassen. Schliesslich ist auch nicht ausgewiesen, dass die Beschwerdegegnerin, im Rahmen des ihr im Rahmen der Beurteilung der gestalterischen Einordnung zustehenden Beurteilungsspielraumes gegen übergeordnete, vom Kanton zu wahrende Interessen oder übergeordnetes Rechts verstösst. Damit ist von der Erforderlichkeit des Rückbaus der zweiten Türe in der Südostfassade auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ durch den Einbau von fassadengleichen Kanthölzern auszugehen. 9.5. Der Beschwerdeführer 1 erachtet seine Verpflichtung zum Rückbau der zweiten Türe durch den Einbau von fassadengleichen Kanthölzern auch als unverhältnismässig bzw. unzumutbar. Damit der Strickbau weiterhin als intakter Strickbau in Erscheinung trete, müsste die ganze Fassade ab- und wieder aufgebaut werden. Die angeordnete Wiederherstellung zerstöre demgegenüber den sorgfältig ausgeführten Strickbau und die aufwendige Holztafelung auf der Innenseite (vgl. act. B.21 [R 17 69] und G.1, S. 5 f. [R 17 69]). Werde lediglich die Tür entfernt und an deren Stelle, aufgrund der Sonneneinstrahlung hellere Kanthölzer eingebracht, so würde die Türöffnung weiterhin in Erscheinung treten. Eine solche Wiederherstellungsmassnahme sei sinnlos. Die Beschwerdegegnerin entgegnete in ihrer Replik vom 1. November 2017, dass der Verbleib von sichtbaren Spuren die Zulässigkeit der angeordneten Wiederherstellung nicht in Frage stelle. Die Beschwerdegegnerin würde es zwar begrüssen, wenn die Beschwerdeführer eine perfekte Lösung umsetzen würden. Im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 wird zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus der zweiten Türe mittels Einbau von fassadengleichen Rundhölzern (recte Kanthölzern) ausgeführt, dies sei ohne weiteres zumutbar. Sei der Beschwerdeführer 1 doch nicht gezwungen zur Aufhebung bzw. zum Rückbau der (zweiten) Türe die gesamte Wand ab- und wieder aufzubauen. In jedem Fall überwiege das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften gegenüber dem Interesse des Bauherren an der Beibehaltung des gesetzwidrigen Zustandes (act. B.1,

S. 7 [R 17 69]). Gemäss der vorstehenden Erwägung 7.6.1 muss die Wiederherstellungsmassnahme für die betroffene Person schliesslich auch zumutbar sein. Der von der Beschwerdegegnerin (minimal) geforderte Rückbau der bestehenden zweiten Türe

61 / 79 in der Südostfassade durch den Einbau von fassadengleichen Kanthölzern, ohne den vollständige Ab- und Wiederaufbau des gestrickten Holzbaus erscheint – wie vorstehend dargelegt – unter dem Aspekt der Eingriffsintensität als mildeste Massnahme zur erforderlichen dauerhaften Entfernung der zweiten Türöffnung in der genannten Fassade. Auch wenn die von der Beschwerdegegnerin verlangte bautechnische Umsetzung durch den Einbau von fassadengleichen Kanthölzern anstelle der aktuell bestehenden zweiten Türzarge inkl. Türblatt zum Küchen-/WC- Bereich zu einem ästhetisch nicht optimalen Ergebnis führt, ist dies wie bei den Wiederherstellungsanordnungen betreffend die Fenster gemäss den bundesgerichtlichen Erwägungen hinzunehmen (vgl. vorstehende Erwägung 7.6.2). Gemäss den Ausführungen der Beschwerdegegnerin in der Replik vom 1. November 2017 ist immerhin davon auszugehen, dass diese auch nicht gegen den aufwendigen Auf- und Abbau des gestrickten Holzbaus opponieren würde, begrüsst sie doch auf freiwilliger Basis eine solche bautechnische Ausführung. Gemäss der vorstehenden Erwägung 7.3 und 9.2 kann dem Beschwerdeführer 1 keine gutgläubige Bauausführung attestiert werden. Weshalb – gleich wie in der Beurteilung des Bundesgerichts betreffend die Wiederherstellung der Fenster gemäss vorstehender Erwägung 7.6.3 – der Durchsetzung der Gestaltungsrichtlinien ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Die dem Beschwerdeführer 1 daraus erwachsenden Kosten können angesichts der Bösgläubigkeit hingegen höchstens in vermindertem Ausmass berücksichtigt werden. Im Ergebnis vermögen die privaten, gegen die Wiederherstellung sprechenden Interessen des Beschwerdeführers 1, die für die Wiederherstellung sprechenden Interessen nicht zu überwiegen. Gleich wie bei der Wiederherstellung der Fenster ändert daran auch die innen angebrachte Holztafelung nichts (vgl. act. B.21, G.1, S. 6 [R 17 69] und die vorstehende Erwägung 7.6.3). 9.6. Die von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 in Dispositivziffer 2 gestützt auf Art. 94 KRG angeordnete Wiederherstellungsmassnahmen betreffend die Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ ist nach Massgabe der vorstehenden Ausführungen somit auch mit Art. 26 und 36 BV vereinbar. 10. Verzicht auf Wiederherstellungsanordnung betreffend den zusätzlichen Keller mit einer Fläche von 10.5 m2 infolge eines Anspruches auf Gleichbehandlung im Unrecht

## **E. 10**

Dezember 2024 E. 3.2, 1C\_78/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 4.3, 1C\_260/2021 vom 1. Dezember 2022 E. 6.1 und 1C\_709/2020 vom 24. August 2021 E. 4.2.2). Von der Nichtigkeit einer kommunalen Bewilligung ist an sich auszugehen, wenn die gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG zuständige kantonale Behörde keine Kenntnis vom Baugesuch hatte und deshalb auch nicht stillschweigend zustimmen konnte (Urteile 1C\_260/2021 vom 1. Dezember 2022 E. 6.1 und

22 / 79 1C\_500/2016 vom 30. Mai 2017 E. 3.1). Ein fehlender formeller kantonaler Entscheid im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG bei einer negativen Beurteilung eines Baugesuches ausserhalb der Bauzone betreffend die Aspekte Zonenkonformität und Ausnahmegewilligungsfähigkeit führt gemäss einer neuen Entscheid des Bundesgerichts bei einer geteilten/parallelen Beurteilungszuständigkeit aber weder unter dem Aspekt von Art. 25 Abs. 2 RPG noch dem Aspekt der formellen und materiellen Koordination (Art. 25a

RPG) zur Nichtigkeit des kommunalen Entscheides (Urteil des Bundesgerichts 1C\_170/2024 vom 5. März 2025 E. 3.6, 4.3 und 4.5 m.H.a. BGE 132 II 21 E. 3, insb. E. 3.3). Bei der Prüfung der Frage, ob ein fehlerhafter Verwaltungsakt nichtig ist, sind die massgeblichen Interessen gegeneinander abzuwägen und einzig eine bundesrechtswidrige Anwendung von Art. 25 Abs. 2 RPG führt gemäss Bundesgericht noch nicht zwingend zur Nichtigkeit eines Entscheides (vgl. BGE 132 II 21 E. 3.2.2 f. und Urteil des Bundesgerichts 1C\_170/2024 vom 5. März 2025 E. 4.5). 5.4. Im vorliegenden Verfahren erachtete das ARE GR im Amtsbericht vom 31. Oktober 2022 ein BAB-Verfahren für die Projektänderungen ausnahmsweise als entbehrlich. Denn die nachträglich bewilligten Baumassnahmen bei verschiedenen Bauten auf der D.\_\_\_\_\_ (hauptsächlich Stützmauern über Grenzen hinweg, Materialisierungen von Nebentüren, zusätzliche Fenster und Abgrabungen) wirkten sich nicht in vergleichbarer Weise auf Raum, Erschliessung und Umwelt aus, wie es in BGE 111 Ib 213 der Fall gewesen sei. Denn dort habe das nicht zonenkonforme resp. standortgebundene Bauvorhaben wegen eines schwerwiegenden Verstosses gegen den Trennungsgrundsatz auch nachträglich nicht bewilligt werden können (act. B.2, S. 2 m.H.a. BGE 111 Ib 213 E. 5). Angesichts der Beurteilung der für den Objekt- und unmittelbaren Umgebungsschutz zuständigen Fachstelle (DP GR) vom 8. September 2022 betreffend Stützmauern, Nebentüren und zusätzlichen Fenstern, hätten jedenfalls diese Projektänderungen in einem nachgelagerten BAB-Verfahren bewilligt werden können. Auch die verfügten Duldungen der Abweichungen von den Bau- und BAB- Bewilligungen für den Wiederaufbau betreffend Raumhöhen, Schneefängen, Vordachtiefen und Kellerlöchern beanstandete das ARE GR aufgrund deren Beurteilungen durch die DP GR im Ergebnis nicht (act. B.2, S. 3). Die weiteren Fragen des Verwaltungsgerichts beantwortete das ARE GR überwiegend mit Verweis auf die Stellungnahme der DP GR vom 8. September 2022 (act. B.2, S. 4 f.). Schliesslich beanstandete das ARE GR im Rahmen einer Gesamtwürdigung die baupolizeilichen Anordnungen und nachträgliche Bewilligung der Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer 1 auch unter dem Aspekt der Zielsetzungen des BAB-Gesamtprojektes D.\_\_\_\_\_ nicht. Weiter bestehe für das 23 / 79 ARE GR keine Veranlassung, auf die vor geraumer Zeit gefällten und in formelle Rechtskraft erwachsenen Entscheide gegenüber weiteren Grundstückseigentümern auf der D.\_\_\_\_\_ zurückzukommen. 5.5. Gemäss der vorstehenden Beurteilung durch die kantonale Fachstelle für Raumplanung (ARE GR; Art. 1 Abs. 2 KRVO) bzw. der für die Beurteilung der Zonenkonformität und die Erteilung einer Bewilligung für Bauten ausserhalb der Bauzone zuständigen kantonalen Behörde im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG (Art. 87 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 KRVO) erachtet sie die hauptsächlichlichen, seitens der Beschwerdegegnerin nachträglich bewilligten Projektänderungen bei den wiederaufgebauten Gebäuden auf der D.\_\_\_\_\_ auch in einem nachträglichen BAB-Verfahren als bewilligungsfähig. Das ARE GR beanstandet im Ergebnis auch die verfügten Duldungen nicht. Insofern liegt immerhin eine nachträgliche Beurteilung durch die für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständige Behörde und eine allfällige Wiederherstellungspflicht für Abweichungen von den ursprünglichen Wiederaufbaubewilligungen vor. Ausserdem ist nicht ganz klar, weshalb im Rahmen des Wiederaufbaus überhaupt ein ordentliches BAB-Verfahren durchgeführt wurde und zum Beispiel für das eindeutig in der Erhaltungszone D.\_\_\_\_\_ gelegene Vorhaben der Beschwerdeführer auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ am 13. Juli 2010 eine BAB-Bewilligung gestützt auf Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPV (act. C.3 [R 17 69]) erlassen wurde (vgl. [https://map.geo.gr.ch/...](https://map.geo.gr.ch/), besucht am: 15. August 2025 und C.2, S. 2 [R 17 69]). Denn

bis zum Urteil 1C\_62/2018 vom 12. Dezember 2018 (auszugsweise publiziert in BGE 145 II 83) ging die kantonale Rechtsprechung und auch das ARE GR davon aus, dass es sich bei den Bündner Erhaltungszonen um beschränkte Bauzonen handelt, welche eine Nichtbauzone überlagern (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 29 vom 29. November 2017 Sachverhaltsziffer 8 und E. 5 und R 14 8 vom 25. November 2014 E. 5c und e sowie E. 8d, je m.H.a. BGE 118 Ia 446). Sowohl Art. 39 BauG-Wiesen als auch Art. 31 Abs. 3 KRG schliessen den Wiederaufbau nach Zerstörung nach ihrem Wortlaut jedenfalls nicht kategorisch aus. Auch aus dem Schreiben des ARE GR vom 22. September 2009 ergibt sich der Grund für die Beurteilung, wonach eine BAB- Bewilligung (nach Art. 24c RPG) erforderlich sei, nicht (act. B. 8 [R 17 69]). Ebenso wenig ergibt sich der Grund aus der Baubewilligung vom 19. Juli 2010 (act. B.11 [R 17 69]) noch der nachträglichen Baubewilligung vom 24. Februar 2015 betreffend die Projektänderung (act. C.9 [R 17 69]). Angesichts der besonderen Gesamtumstände und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach für die Beurteilung der Nichtigkeit eines Entscheides alle massgeblichen Interessen gegeneinander abzuwägen sind bzw. auch der Sinn und Zweck des Zustimmungserfordernisses gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG berücksichtigt werden darf

24 / 79 (vgl. BGE 132 II 21 E. 3.2.2 ff.), ist vorliegend im Interesse der Rechtssicherheit – abweichend vom allgemeinen Grundsatz – ausnahmsweise nicht auf die Nichtigkeit der kommunalen Entscheide von 2015 bis Mai 2018 betreffend die Projektänderungsgesuche zu schliessen, welche die Abweichung von den ursprünglichen Wiederaufbau- und BAB-Bewilligungen zum Gegenstand hatten. 5.6. Mit der Einholung eines Amtsberichtes vom 31. Oktober 2022 bzw. der Beiladung des ARE GR ist das damalige Verwaltungsgericht den Anweisungen des Bundesgerichts nachgekommen und es ist auch ausgewiesen, dass weder das ARE GR noch die BAB-Behörde gemäss Art. 87 Abs. 2 Satz 1 KRG von der subsidiären Wiederherstellungskompetenz gemäss Art. 94 Abs. 2 KRG Gebrauch machen wollen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.6). Ebenso wenig sollen nachträgliche BAB-Verfahren betreffend die Abweichungen von den ursprünglichen Bau- und BAB-Bewilligungen beim Wiederaufbau vorgenommen werden. Ob dadurch die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht für vergleichbare Sachumstände geschaffen werden, ist nachfolgend für die gegenüber dem Beschwerdeführer 1 angeordneten Wiederherstellungen zu prüfen. 6. Verzicht auf Wiederherstellungsanordnung betreffend die Fenster im EG und OG infolge eines Anspruches auf Gleichbehandlung im Unrecht 6.1. In seiner Stellungnahme vom 12. Januar 2023 zum Amtsbericht des ARE GR vom 31. Oktober 2022 sowie der Stellungnahme der DP GR vom 8. September 2022 beantragten die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren – wie bereits in der Beschwerde vom 12. September 2017 betreffend das Verfahren R 17 69 (act. A.1, S. 2 [R 17 69]) – die (vollständige) Aufhebung des angefochtenen Entscheides vom 8. August 2017. Es sei eine Duldungsverfügung zu erlassen. Eventualiter sei die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zum Erlass einer Duldungsverfügung zurückzuweisen (vgl. act. A.1, S. 2). 6.2. Demgegenüber sieht die Beschwerdegegnerin ihre Nachbewilligungen resp. verfügten Duldungen und die gegenüber dem Beschwerdeführer 1 angeordneten Wiederherstellungen durch die kantonale Beurteilung bestätigt. Weiter fehlten sämtliche Voraussetzungen für einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (act. A.2, S. 6; vgl. auch bereits den Antrag in der Vernehmlassung vom 1. November 2017 im Verfahren R 17 69 [act. A.2, S. 2 [R 17 69]]).

25 / 79 6.3. Gemäss den Erwägungen des Bundesgerichts hat das heutige Obergericht insbesondere zu prüfen, ob die von den Beschwerdeführern bereits im Verfahren R 17 69 eingereichte Dokumentation zu verschiedenen, als Abweichungen von den massgeblichen Gestaltungsvorschriften gerügten, Gestaltungselementen der wiederaufgebauten Bauten auf der D.\_\_\_\_\_ eine konstante rechtswidrige Praxis bzw. den systematischen Nichtvollzug von belastenden Regelungen durch die Beschwerdegegnerin bei der Anwendung der Gestaltungsrichtlinien belegen können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.2 und 5.4; Dokument "Bewilligungspraxis der Gemeinde Davos auf der D.\_\_\_\_\_" [act. B.16 {R 17 69}], ergänztes Dokument Bewilligungspraxis der Gemeinde Davos auf der D.\_\_\_\_\_ [act. C.1] und die Gestaltungsrichtlinien vom 2. April 2009 [C.2 {R 17 69}]). 6.4. Wie in der vorstehenden Erwägung 3.2 dargelegt, haben baurechtliche Wiederherstellungsanordnungen neben Art. 94 KRG auch Art. 8 Abs. 1, Art. 26 und Art. 36 BV zu beachten. Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes setzt also voraus, dass die abweichend von einer Bewilligung oder ohne eine Bewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen oder Nutzungen auch nicht nachträglich bewilligt werden können. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden hat bereits mit Urteil R 15 36 vom 4. Oktober 2016 eine vom Beschwerdeführer 1 einzig gegen Dispositivziffer 3 und 4 des Entscheides der Beschwerdegegnerin vom 24. Februar 2015 betreffend das nachträglich durchgeführte Baubewilligungsverfahren für die ausgeführten Projektänderungen erhobene Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden konnte. Dieses Urteil blieb unangefochten, womit darauf nicht mehr zurückzukommen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_476/2024 vom

#### **E. 10.1**

Betreffend die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird wiederum auf die vorstehenden Erwägungen 6.4 ff. verwiesen. Zu ergänzen ist, dass vorliegend auch nicht mehr auf Nichtbewilligungsfähigkeit des

62 / 79 zusätzlichen Kellers mit einer Fläche von 10.5 m<sup>2</sup> zurückzukommen ist. Denn auch dieser Aspekt von Dispositivziffer 2 der Projektänderungsbewilligung vom

#### **E. 10.2**

Aus der vorstehenden Erwägung 6.7 ergibt sich, dass gemäss den Gestaltungsrichtlinien keine Vorschriften zu Kellern oder deren Grösse bestehen. Gemäss einer entscheidungswesentlichen Erwägung des Bundesgerichts ist der strittige Keller nach Massgabe von Art. 31 Abs. 3 KRG zu beurteilen (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Aus der nachträglichen Baubewilligung vom 24. Februar 2015 sowie den bewilligten Planunterlagen ergibt sich betreffend den gegen Osten angelegten, zusätzlichen Keller mit einer Fläche von 10.5 m<sup>2</sup>, dass dieser zusätzlich zu einem bereits im Rahmen der Wiederaufbaubewilligung vom 19. Juli 2010 bewilligten Keller mit einer Fläche von 9.54 m<sup>2</sup> bzw. 9.67 m<sup>2</sup> gebaut worden sei. Der nach Art. 31 Abs. 3 KRG erlaubte Wiederaufbau nach Zerstörung bedeutet gemäss der nachträglichen Baubewilligung vom 24. Februar 2015 begriffsnotwendig, dass die Baute nach demselben Volumen, Materialisierung, Raumaufteilung und Nutzung zu erstellen sei. Innerhalb des bestehenden Volumens seien unter bestimmten, vorliegend nicht zur Diskussion stehenden Bedingungen auch Umbauten und Nutzungsänderungen möglich. Substanzielle Vergrösserungen des umbauten Raumes resp. die Einrichtung von zuvor nicht vorhandenen

Nebenräumen in Untergeschossen seien wegen der daraus folgenden Nutzungsintensivierung nicht möglich. Somit könne der zusätzliche Kellerraum nicht bewilligt werden (vgl. act. C.3 f. und C.8 f. [R 17 69]). Gemäss der vorstehenden Erwägung 5.2 ist für das Gericht zwar nicht ganz nachvollziehbar, weshalb sowohl die Beschwerdegegnerin als auch das Bundesgericht einzig von der Massgeblichkeit von Art. 31 KRG für Bauvorhaben in der Erhaltungszone D.\_\_\_\_\_ ausgehen. Dies ist aber insofern nicht relevant, als dass auch gemäss Art. 39 lit. a BauG-Wiesen bei Aus-, Um- und Wiederaufbauten das Gebäude durch den Umbau insbesondere weder in der Form noch im Volumen verändert werden darf. 10.3.1. Das heutige Obergericht legte betreffend einen Keller auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ den Beschwerdeführern am 15. Mai 2023 offen, dass sich aus den im November 2019 bei der Beschwerdegegnerin edierten Entscheiden zu Wiederherstellung und Bussen bei insgesamt vier Liegenschaften Beanstandungen betreffend Kellerlöchern bzw. einer Unterkellerung ergeben hätten. Eine

63 / 79 Beanstandung davon betreffe die Erweiterung des im Juli 2010 mit einer Fläche von 9.54 m<sup>2</sup> bzw. 9.67 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführer ursprünglich bewilligten Kellers um 10.5 m (recte 10.5 m<sup>2</sup>) nach Osten. Diese Erweiterung sei mit Baubescheid vom 24./27. Februar 2015 von der Beschwerdegegnerin abgewiesen worden (act. D.16, S. 3; vgl. auch und D.19 sowie act. C.3 f. [R 17 69] und C.8 f. [R 17 69]). Zwei weitere Fälle hätten Kellerlöcher in den Ausmassen von 100/150/110 cm bzw. 150/150/110 cm (LxBxT) betroffen (Fall-Nr. 5 und 8 der auszugsweise und anonymisiert offen gelegten Übersicht über baupolizeiliche Verfahren auf der D.\_\_\_\_\_ [Beilage zu act. D.16]). Diese seien von der Beschwerdegegnerin im Rahmen der ergangenen Wiederherstellungs- und Bussverfügungen aufgrund des Umstandes, dass dieses nicht nach aussen in Erscheinung treten und nur sehr bescheidene Masse aufweisen würden, geduldet und auf eine Wiederherstellung verzichtet worden. Dabei habe erstere Bauherrschaft geltend gemacht, dass sich dort aufgrund der Höhe niemand aufhalten könne und in der abgebrannten Hütte bereits ein etwas kleineres Kellerloch vorhanden gewesen sei. Die Bauherrschaft des zweiten Falles habe geltend gemacht, dass ihnen das Erfordernis eines Gesuches für das Kellerloch, welches eine wichtige Funktion für die Lebensmittellagerung erfülle, nicht bewusst gewesen sei. Das damalige Verwaltungsgericht führte weiter aus, dass die so unterkellerte Fläche bei diesen Fällen weniger als 10 % der Fläche des Gebäudegrundrisses gemäss amtlicher Vermessung betrage (act. D.16, S. 3). Ein weiterer Fall habe ein Kellerloch bzw. eine Unterkellerung in den Ausmassen 200/200/200 cm (L/B/H) betroffen (Fall-Nr. 6 der vorliegend auszugsweise und anonymisiert offengelegten Übersicht über baupolizeiliche Verfahren auf der D.\_\_\_\_\_ [Beilage zu act. D.16]). Dieses sei von der Beschwerdegegnerin im Rahmen der ergangenen Wiederherstellungs- und Bussverfügung aufgrund des Umstandes, dass dieses nicht nach aussen in Erscheinung trete und nur sehr bescheidene Masse aufweise, ebenfalls geduldet und auf eine Wiederherstellung verzichtet worden. Hier habe die Bauherrschaft geltend gemacht, dass bereits die abgebrannte Hütte über einen Keller verfügt habe und für den Wiederaufbau der Hütte immer mit einem Keller geplant worden sei. Man könne es sich nicht erklären, weshalb dieser in den Plänen des Baugesuches gefehlt habe. Das damalige Verwaltungsgericht führte weiter aus, dass die so unterkellerte Fläche in diesem Fall ca. 10 % der Fläche des Gebäudegrundrisses gemäss amtlicher Vermessung betrage (act. D.16, S. 3). 10.3.2. Gemäss den Planunterlagen zu den Wiederaufbau- und Projektänderungsbewilligungen vom 19. Juli 2010 bzw. 24. Februar 2015 beträgt die Grundfläche des Gebäudes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ (im Aussenmass und

64 / 79 ohne den nordöstlichen Anbau) knapp 50 m<sup>2</sup> (6.47 m x 7.56 m bzw. 7.66 m). Der ursprünglich bewilligte, als vorbestanden anerkannte Keller umfasste knapp 10 m<sup>2</sup>, welcher im Zuge der Bauausführung unter Hinweis auf eine notwendige Sicherung der Baugrube nach Osten hin um 10.5 m<sup>2</sup> erweitert wurde und auch nachträglich von der Beschwerdegegnerin nicht bewilligt wurde (act. B.7, C.4 und C.8 f. [R 17 69]; vgl. bereits die vorstehenden Erwägungen 10.1 f). Die Beschwerdeführer haben somit abweichend von den bewilligten Plänen die Kellerfläche um gut 100 % vergrössert und in der zusätzlichen Fläche insbesondere Haustechnik wie einen Wassertank mit Wasserpumpe eingebaut (act. G.1, S. 5 und 7 [R 17 69]). Die im Untergeschoss nutz- und begehbbare (Keller-) Fläche beträgt nun anstelle der bewilligten 20 % Kellerfläche im Verhältnis zur Grundrissfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup>) mit nun 40 % (20 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup>) davon deutlich mehr. Selbst wenn man den Anbau mit einer Grundfläche von 13.26 m<sup>2</sup> auch noch berücksichtigte, wurde seitens der Beschwerdeführer die nutz- und begehbbare (Keller-) Fläche von ca. 16 % (10 m<sup>2</sup> / 63.26 m<sup>2</sup>) der Grundrissfläche von ca. 63.26 m<sup>2</sup> auf nun auf ca. 32 % (20 m<sup>2</sup> / 63.26 m<sup>2</sup>) ohne Bewilligung vergrössert und der zusätzliche Raum für die Installation von Haustechnik, namentlich der Wasserversorgung, verwendet. 10.3.3. Auch wenn der zusätzliche Keller auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ von aussen ebenfalls nicht in Erscheinung tritt, sind jedenfalls die von der Beschwerdegegnerin geduldeten Kellerlöcher in den Massen von 100/150/110 cm bzw. 150/150/110 cm (LxBxT) nicht vergleichbar, sind dort noch neben einer deutlich geringeren Fläche von 1.5 bzw. 2.25 m<sup>2</sup> vor allem die Raumhöhen mit 1.1 m deutlich geringer (Fall- Nr. 5 und 8 der auszugsweise und anonymisiert offen gelegten Übersicht über baupolizeiliche Verfahren auf der D. \_\_\_\_\_ [Beilage zu act. D.16] und die vorstehende Erwägung 10.3.1). Eine solche eingeschränkte Raumhöhe, die üblicherweise kein Stehen eines erwachsenen Menschen im überdeckten Bereich dieser Fläche erlaubt, unterscheidet – nach Ansicht des Gerichts – diese geduldeten Kellerlöcher auf anderen Parzellen von der ebenfalls ohne Bewilligung vorgenommenen Erweiterung des ursprünglich bewilligten Kellers. Ausserdem betragen diese weniger als 10 % der Grundfläche gemäss den Geodaten der amtlichen Vermessung der Gebäude auf diesen anderen Parzellen (ca. 3 % bzw. 7.5 %). Dies auch angesichts des gemäss vorstehenden Erwägungen 4.3 und 6.4 streng zu handhabenden Massstabes bezüglich die Vergleichbarkeit von anderen Sachverhalten. Das dritte geduldete Kellerloch bzw. eine Unterkellerung mit den Massen 200/200/200 cm (L/B/H) ist zwar noch etwas grösser und im Vergleich zu den anderen Kellerlöchern weist es auch mit 200 cm eine Höhe auf, welche ein Stehen im Raum ermöglicht. Trotzdem beträgt die totale (Keller-) Fläche mit 4 m<sup>2</sup> weniger als die Hälfte des zusätzlichen Kellers auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_ bzw. nur

65 / 79 20 % der gesamten im UG realisierten (Keller-) Fläche auf der Parzelle Z.1. \_\_\_\_\_. Wenn die Beschwerdegegnerin unter diesen Umständen das Kellerloch bzw. die Unterkellerung mit einem Flächenmass von 4 m<sup>2</sup> noch als "sehr bescheiden" qualifiziert und im Gegensatz zu den zusätzlichen Flächen von 10.5 m<sup>2</sup> bei den Beschwerdeführern erstere betreffend die Duldung abweichend beurteilt, überschreitet sie den ihr dabei in Anwendung der kantonalen und kommunalen Bestimmungen gemäss Art. 31 Abs. 3 KRG bzw. Art. 39 BauG-Wiesen sowie Art. 94 KRG zustehenden Beurteilungsspielraum (vgl. dazu die vorstehende Erwägung 3.4) noch nicht.

#### **E. 10.4**

Die Beschwerdeführer sind weiter der Ansicht, auf der Parzelle Z.11. \_\_\_\_\_ befänden sich vergleichbare, unbewilligte und nicht in ein Wiederherstellungsverfahren einbezogene

Kellerräume über die gesamte Breite des Gebäudes, welche sogar über zwei Lichtschächte belichtet würden (vgl. act. B.16, S. 59, G.1, S. 18 [R 17 69] und C.1, S. 63). Das heutige Obergericht legte betreffend einen Keller auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ den Beschwerdeführern am 15. Mai 2023 offen, dass sich aus den im November 2019 bei der Beschwerdegegnerin edierten Entscheiden betreffend Wiederherstellung und Bussen keine diesbezüglichen Feststellungen von Baurechtswidrigkeiten durch die Beschwerdegegnerin ergäben, die nachträglich zu bewilligen oder zu dulden gewesen wären. Das heutige Obergericht hielt unter Wiedergabe der Äusserungen der Beschwerdegegnerin in deren Eingabe vom 17. April 2023 fest, die anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2019 gemachten Aussagen der Beschwerdegegnerin also wohl so verstanden werden müssen, dass sich die dort geäusserte Bewilligung des Kellers auf die Wiederaufbaubewilligung für diese Baute und nicht auf eine nachträgliche erteilte Baubewilligung im Nachgang zur Kontrolle von baurechtswidrigen Zustände bezog. Denn in der Eingabe vom 17. April 2023 führte die Beschwerdegegnerin insbesondere aus, dass der von den Beschwerdeführern angesprochene Keller auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ ordentlich bewilligt werden konnte und vorliegend nicht mehr zur Diskussion stehe und auch keine Anspruchsgrundlage für eine Gleichbehandlung im Unrecht bieten könne (act. A.5, S. 4 und D.16, S. 3 f.). Dies nachdem die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 12. Januar 2023 betreffend die Stamm- bzw. Wiederaufbaubewilligung für die Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ ohne entsprechenden Nachweis den Standpunkt vertraten, dass die Baugesuchspläne – im Gegensatz zur Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ – kein zu bewilligender Keller ausgewiesen hätten. Ausserdem kritisierten die Beschwerdeführer den Amtsbericht des ARE GR sowie die Stellungnahme der DP GR dahingehend, dass diese von "Kellerlöchern" sprachen (Beim Gebäude auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ handle es sich mitnichten um

66 / 79 Kellerlöcher [vgl. act. A.1, S. 4, B.2, S. 3 und B.3, S. 4]). Nachdem sich die Beschwerdegegnerin wie bereits erwähnt der Eingabe vom 17. April 2023 ebenfalls ohne Beleg betreffend die Bewilligung eines Kellers auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ dahingehend geäusserte hatte, dass dieser – im Gegensatz zum zusätzlichen Keller auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ – "ordentlich" habe bewilligt werden können, nicht mehr zur Diskussion stehe und auch keine Anspruchsgrundlage für eine Gleichbehandlung im Unrecht biete, reichten die Beschwerdeführer mit ihrer Stellungnahme vom 14. Juni 2023 einen auf den 30. April 2010 datierenden Plan betreffend die Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ ein (act. A.5, S. 4 sowie A.7, S. 6). Der eingereichte Plan Nr. 906/1 im Massstab 1:100 zeigt neben einem Querschnitt, vier Fassadenansichten und zwei Grundrisse (EG und OG) und datiert auf den 30. April 2010. Im EG ist ein Raum mit der Beschriftung "Keller" und "Holz" mit einer Fläche von ca. 6.7 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Ein Untergeschoss ist aus dem Plan hingegen nicht ersichtlich. Er trägt aber weder einen Bewilligungsstempel des ARE GR noch der Beschwerdegegnerin. Aus der BAB-Bewilligung vom 13. Juli 2010 für die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ (BAB-Nr. 2009-0667) geht hervor, dass das BAB-Gesuch mit der Nr. 2009-0553 der "Erben K.\_\_\_\_\_" erst am 1. Juni 2010 beim ARE GR eingegangen ist. Aufgrund eines entsprechenden Vorbehalts in der BAB- Bewilligung vom 13. Juli 2010 (BAB-Nr. 2009-0667) konnte der Beschwerdeführer 1 diese erst ausüben, wenn insbesondere die BAB-Bewilligung 2009-0553, gegen die der Beschwerdeführer 1 Einsprache erhoben hatte, in Rechtskraft erwachsen war (act. B.14, S. 2 f. [R 17 69]). Insofern bleibt unklar, ob es sich bei den von den Beschwerdeführern eingereichten Planunterlagen tatsächlich um die schliesslich im BAB-Verfahren 2009-0553 bewilligten Pläne handelt. Sowohl die Beschwerdegegnerin als auch das ARE GR verzichteten am 22. Juni bzw. 3. Juli 2023 auf eine weitere Stellungnahme, nachdem ihnen

am 21. Juni 2023 die beschwerdeführerische Eingabe vom 14. Juni 2023 zugestellt worden war, (act. A.8 f. und D.19). Ausgewiesen bleibt, dass die Beschwerdegegnerin anlässlich des Augenscheins angab, dass das Gebäude und auch der Keller auf der Parzelle Z.11.\_\_\_\_\_ (rechtskräftig) bewilligt worden sei und so bestehen bleiben würde (act. G.1, S. 18 f. [R 17 69]).

### **E. 10.5**

m2. Der Beschwerdeführer 1 brachte in der Beschwerde vom 12. September

68 / 79 2017 und der Replik vom 1. Dezember 2017 im Verfahren R 17 69 vor, dass er nie daran gedacht habe, dass die Erstellung dieses Kellers zu irgendwelchen Problemen führen würde, zumal er von aussen überhaupt nicht sichtbar in Erscheinung trete. Nach einer aufgrund von Niederschlag zur Baugrubensicherung erforderlichen Stabilisierung, habe dieser Bereich in einfacher Weise in einen zusätzlichen Keller umgewandelt werden können. Er weise keine Fenster auf und könne nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Darin sei dann die Haustechnik installiert worden. Auch in der beschwerdeführerischen Vernehmlassung vom

### **E. 10.6**

Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 nicht infolge der Rechtsprechung zur Gleichbehandlung im Unrecht davon abgesehen hat, dem Beschwerdeführer 1 im Sinne der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes die Benutzung des nicht bewilligten (zusätzlichen) Kellers (mit einer Fläche von 10.5 m2) im wiederaufgebauten Gebäude auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ zu verbieten, und ihn gleichzeitig verpflichtete, die Türe zu diesem Keller in massiver Ausführung zuzumauern (vgl. Dispositivziffer 1 [act. B.1 [R 17 69]). 11. Verzicht auf Wiederherstellungsanordnung betreffend den zusätzlichen Keller mit einer Fläche von 10.5 m2 infolge unverhältnismässigem Eingriff in die Eigentumsgarantie

### **E. 11**

April 2025 E. 4.3 m.H.a. 1C\_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.5.1). Im damaligen Verfahren wandte sich der Beschwerdeführer 1 im Übrigen gar nicht gegen die verweigerte nachträgliche Bewilligung von vier mehrflügligen Sprossenfenstern in der Grösse von 70 cm x 100 cm im EG, der (quadratischen) Sprossenfenstern im OG, der zweiten Türe in der Südostfassade zum Küchen-/WC- Bereich oder dem zusätzlichen Keller mit einer Fläche von 10.5 m2 gemäss Dispositivziffer 2 des Entscheides vom 24. Februar 2015 (vgl. act. C.9, S. 6 [R 17 69] und Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 36 vom 4. Oktober 2016 Sachverhaltsziffer 3 und E. 1b f. sowie E. 3a ff.; vgl. auch Beschwerde vom 12. September 2017, Rz. 13 f. [act. A.1 {R 17 69}]). Die Beschwerdeführer machen in der Beschwerde vom 12. September 2017 zwar einen möglichen Revisionsgrund gemäss Art. 67 VRG betreffend die nachträgliche

26 / 79 Baubewilligung vom 24. Februar 2015 geltend, weil dem Beschwerdeführer 1 trotz namentlich seiner Schreiben vom 7. Mai und 24. August 2017 (act. B.18 f. [R 17 69]) an die Beschwerdegegnerin die baurechtlichen Entscheide der anderen Hüttenbesitzer auf der D.\_\_\_\_\_ nicht zugestellt worden seien. Soweit die baurechtlichen Entscheide betreffend die anderen Hüttenbesitzer zeigen würden, dass dort gleiche Gestaltungsrichtlinienverletzungen von der Beschwerdegegnerin toleriert worden seien, dränge sich eine Revision der Baubewilligung vom 24. Februar 2015 auf. Ihm sei dadurch offensichtlich ein Nachteil

entstanden. Warum der Beschwerdeführer 1 einen entsprechenden Antrag aber nicht (auch) im dazumal noch hängigen Verfahren R 15 36 stellen konnte, wird nicht weiter begründet. Dies obwohl er bereits damals gegen die Durchführung eines Wiederherstellungsverfahrens opponierte, aber die Verweigerung der nachträglichen Bewilligungen gewisser baulicher Vorkehrungen an sich nicht angefochten hatte (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts R 15 36 vom 4. Oktober 2016 Sachverhaltsziffer 3 sowie E. 1b und 3c). Insofern ist weder im Hinblick auf die nachträgliche Baubewilligung vom 24. Februar 2015 noch dem unangefochten gebliebenen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 36 vom 4. Oktober 2016 ein Revisionsgrund im Sinne von Art. 67 VRG ersichtlich. Somit ist angesichts des nicht nachträglich bewilligbaren vorschriftswidrigen Zustandes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ auch von einem formell und materiell rechtswidrigen Zustand auszugehen, der grundsätzlich beseitigt werden muss (vgl. BGE 136 II 359 E. 6 und 132 II 21 E. 6; Urteile des Bundesgerichts 1C\_549/2024 vom 5. Mai 2025 E. 5.1 und 1C\_173/2020 vom 24. März 2024 E. 6.4). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes soll insbesondere auch die rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften sicherstellen und stellt somit eine im öffentlichen Interesse liegende, geeignete Massnahme dar (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_287/2011 vom 25. November 2011 E. 3.3). In Nachachtung von Art. 8 Abs. 1 BV muss aber gemäss der vorstehenden Erwägung 3.2 unter Umständen von einer nach Art. 94 KRG eigentlich erforderlichen Wiederherstellung eines materiell vorschriftswidrigen Zustandes abgesehen werden, wenn eine Behörde nicht nur in einem oder in einigen Fällen, sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform entscheiden werde bzw. von einem systematischen Nichtvollzug von belastenden Regelungen im Sinne einer eigentlichen Vollzugsverweigerung auszugehen ist. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht kommt bei unterlassener Rechtsanwendung nur dann in Betracht, wenn die Behörde nicht bereit ist, den Tatbeweis auf Durchsetzung der nunmehr als richtig erkannten Regeln zu erbringen. Keine solche Vollzugsverweigerung liegt hingegen vor, wenn die zuständige Behörde entsprechende Baukontrollen durchführt und gestützt darauf

27 / 79 die erforderlichen Wiederherstellungsverfahren einleitet und somit für eine gleichmässige Rechtsanwendung sorgen will. Für eine Gleichbehandlung im Unrecht müssen in jedem Fall aber die Sachverhalte vergleichbar bzw. in ihren tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmend sein. Auch angesichts der bundesgerichtlichen Erwägung 5.4 des Urteils 1C\_173/2022 vom 24. März 2021 ist davon auszugehen, dass die Vergleichbarkeit von Sachverhalten streng zu beurteilen ist (vgl. bereits die vorstehende Erwägungen 3.2 f. und 4.3). Das Bundesgericht hielt für den vorliegenden Fall schliesslich ausdrücklich fest, dass sich ein Grundeigentümer, der eigenmächtig andere gesetzliche Gestaltungsvorschriften missachtet, nicht auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht berufen könne, wenn die Baubewilligungsbehörde in ständiger Praxis Abweichungen etwa für die in einer bestimmten Bauzone vorgeschriebene Dachgestaltung zulasse. Denn ansonsten würde eine gesetzeswidrige Praxis ausgeweitet anstatt einschränkt und somit das Gesetzmässigkeitsprinzip unterminiert (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2022 vom 24. März 2021 E. 5.4). 6.5. Die Beschwerdeführer reichten im Verfahren R 17 69 eine Dokumentation "Bewilligungspraxis der Gemeinde Davos auf der D.\_\_\_\_\_" (act. B.16 [R 17 69]) ein, welche sie im vorliegenden Verfahren VR3 21 36 am 13. Januar 2023 (Datum Poststempel; act. C.1) ergänzten. Diese soll eine grosse Vielfalt von Abweichungen von

Gestaltungselementen der wiederaufgebauten Bauten auf der D.\_\_\_\_\_ von den massgeblichen Gestaltungsvorschriften belegen. Bereits in der Beschwerde vom

#### **E. 11.1**

und 11.4 bereits dargelegt, besteht auch angesichts der nicht mehr bescheidenen Vergrösserung der Kellerfläche um gut 100 % auf 20 m<sup>2</sup> und mit einer für das Stehen einer erwachsenen Person geeigneten Raumhöhe ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung und der Rechtsgleichheit. Gemäss der vorstehenden Erwägung 7.3 und 11.2 kann dem Beschwerdeführer 1 keine gutgläubige Bauausführung attestiert werden. Weshalb – gleich wie in der Beurteilung des Bundesgerichts betreffend die Wiederherstellung der Fenster gemäss vorstehender Erwägung 7.6.3 – der Durchsetzung der baurechtlichen Ordnung und dort ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Die dem Beschwerdeführer 1 daraus erwachsenden Kosten können angesichts der Bösgläubigkeit hingegen höchstens in vermindertem Ausmass berücksichtigt werden. Die von den Beschwerdeführern im zusätzlichen Keller untergebrachte Haustechnik bzw. hauptsächlich der Wassertank mit erheblichem Fassungsvermögen, Wasserpumpe und Boiler (act. G.1, S. 7) müssten – soweit überhaupt zulässig (vgl. dazu Art. 39 lit. d BauG-Wiesen) – auf anderen Grundstücken unter Verlust anderweitiger Lager- oder Aufenthaltsmöglichkeiten auf den bewilligten Flächen untergebracht werden. Weiter besteht gemäss der Baubewilligung vom 17. Juli 2010 auf der D.\_\_\_\_\_ keine Trinkwasserversorgung. Es dürfen neben den vier bestehenden Brunnen auch keine weiteren Wasserbezugsmöglichkeiten geschaffen werden und im Übrigen ist die bestehende Wasserversorgungsinfrastruktur auf der D.\_\_\_\_\_ primär für das Alpgebäude und der Weidebrunnen vorgesehen (vgl. act. C.3, S. 2 f. [R 17 69]). Im Ergebnis vermögen die vornehmlich monetären, privaten und gegen die Wiederherstellung sprechenden Interessen des Beschwerdeführers 1 die für die Wiederherstellung sprechenden öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen.

#### **E. 11.2**

Auch betreffend den zusätzlichen Keller ist nicht von der Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers 1 auszugehen. Der Beschwerdeführer 1 sah im auf den 30. Juni/1. Juli 2009 datierten, im Juli 2010 von der Beschwerdegegnerin und dem ARE GR bewilligten Grundrissplan einen Keller mit einer (Brutto-) Fläche von 9.54 m<sup>2</sup> und einer Leitertreppe im nördlichen Bereich des Gebäudegrundrisses vor (act. B.7 und C.4 [R 17 69]). Der auf den 20. August 2014 datierte Grundrissplan zur Projektänderungsbewilligung vom 24. Februar 2015 zeigt als Revisionseingabe die Plananpassungen bezüglich der ausgeführten Bauarbeiten. Dort wird im nördlichen Bereich des Gebäudegrundrisses nun ein Keller mit einer (Brutto-) Fläche von 9.67 m<sup>2</sup> und einer L-förmigen Treppe dargestellt sowie die durch eine Tür begehbarer Kellererweiterung nach Osten mit einer (Brutto-) Fläche von

#### **E. 11.3**

Das von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid in der Dispositivziffer 1 verfügte Nutzungsverbot sowie das Zumauern der Türe zu diesem Keller in massiver Ausführung ist geeignet, die weitere Benutzung dieser unbewilligten Kellerflächen zu verhindern (vgl. act. B.1, S. 10 [R 17 69]).

#### **E. 11.4**

Die Beschwerdeführer betrachten den zusätzlich, in Abweichung von der nachträglichen Baubewilligung vom 19. Juli 2010 erstellten Keller als geringfügige Verletzung der

baurechtlichen Vorschriften. Zur Sicherung der Baugrube sei eine

69 / 79 Stabilisierung des Erdreiches erforderlich geworden, welche auf einfache Weise in einen zweiten Keller habe umgewandelt werden können. Er sei für die Installation der Haustechnik verwendet worden, weise keine Fenster auf und könne nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden aus, dass von einer Verkleinerung oder einer Zuschüttung des (zusätzlichen) Kellers abgesehen werden könne. Dieser gewähre dem Beschwerdeführer 1 zwar einen zusätzlichen Stauraum, der Komfortgewinn sei aber nicht sehr gross (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.6). Demgegenüber hielt das Bundesgericht im Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2024 verbindlich fest, dass nicht erkennbar sei, weshalb dieser Umstand für den Verzicht auf eine Wiederherstellung ausschlaggebend sein soll. Dieses Argument spreche vielmehr dafür, dass das Interesse des Beschwerdeführers 1 an deren Nutzung des zusätzlichen Raumes gering sei (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2024 E. 6.5). Es fragt sich, ob das angeordnete Nutzungsverbot und die Verhinderung des Zugangs zu den zusätzlichen Kellerflächen durch das Zumauern der Türe in massiver Ausführung sich als erforderlich erweist bzw. ob der zusätzliche Keller mit einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> nur eine unbedeutende Abweichung vom Erlaubten darstellt. Im Rahmen der diesbezüglich unangefochten gebliebenen Projektänderungsbewilligung vom 24. Februar 2015 wurde lediglich eine neue L- förmige Treppe in den ursprünglich vorgesehenen nördlichen Keller nachträglich bewilligt. Nicht aber der zusätzliche Keller mit einer Fläche von 10.5 m<sup>2</sup>. Dies insbesondere, weil im Rahmen von Art. 31 Abs. 3 KRG eine substantielle Vergrösserung des umbauten Raumes resp. die Einrichtung von zuvor nicht vorhandenen Nebenräumen in Untergeschossen infolge der daraus folgenden Nutzungsintensivierung nicht möglich seien (m.H.a. Urteil des Verwaltungsgerichts R 07 107 und R 07 113 vom 27. Mai 2008; vgl. bereits die vorstehende Erwägung 10.2). Auf diese Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des zusätzlichen Kellers, welcher zu einer Verdoppelung der zu Verfügung stehenden Kellerfläche auf ca. 20 m<sup>2</sup> führen würde, ist vorliegend nicht mehr zurückzukommen (vgl. die vorstehenden Erwägungen 6.4 und 10.1; vgl. betreffend die unbewilligte Vergrösserung auch die vorstehende Erwägung 10.3.2). Ausserdem geht auch das Bundesgericht davon aus, dass die Wiederherstellungsmassnahme betreffend Keller vor dem Hintergrund von Art. 31 Abs. 3 KRG zu beurteilen sei (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Vorliegend ist somit davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Wiederherstellungsanordnung davon ausgehen durfte, dass Art. 31 Abs. 3 KRG keine nicht vorbestandenen, zusätzlichen substantiellen Nebenflächen zulässt. Dementsprechend ist auch nicht (mehr) ersichtlich, dass das angeordnete

70 / 79 Nutzungsverbot für den zusätzlichen Keller zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes entbehrlich wäre bzw. eine mildere Anordnung dafür genügen würde. Angesichts des Umstandes, dass insbesondere die Nutzung eines Raumes ohne Fenster im Untergeschoss eines Gebäudes von der Beschwerdegegnerin von aussen nicht als kontrollierbar erscheint, erweist sich auch das zumauern der Türe in massiver Ausführung als erforderliche Vorkehrung zur faktischen Durchsetzung des Nutzungsverbotes (vgl. betreffend den Aspekt der Kontrollierbarkeit: Urteil des Bundesgerichts 1P.329/2005 vom 27. Juli 2005 E. 4). Der Anordnung von baulichen Massnahmen in massiver Ausführung zur Beschränkung eines (direkten) Zuganges im Rahmen einer Wiederherstellungsanordnung steht auch die verwaltungsgerichtliche

Rechtsprechung zur Anordnung von Nebenbestimmung im Rahmen von Baubewilligungsverfahren nicht entgegen, wonach den Bürgern seitens der Verwaltung grundsätzlich nicht mit einem Misstrauen bezüglich der Einhaltung der Vorschriften und Anordnung zu begegnen ist (vgl. dazu PVG 2008 Nr. 21 E. 2c, 2007 Nr. 29 und 1993 Nr. 37; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 24 26 vom 5. März 2025 E. 4.4 f. und Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 64 vom 24. September 2024 E. 5.4). Denn vorliegend geht es zum einen um die Sicherstellung einer Wiederherstellungsanordnung und zum anderen hat es sich vorliegend bereits mehrfach manifestiert, dass abweichend von bewilligten Planunterlagen bauliche Vorkehrungen vorgenommen wurden. Die Anordnung des Zumauerns der Türe bzw. des Einganges zum zusätzlichen Keller erweist sich ausserdem immer noch als mildere Massnahme, als etwa die Verpflichtung zur ebenfalls geeigneten Zuschüttung/Ausfüllung dieses Hohlraumes mit geeignetem Material. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist somit auch nicht von einer bloss unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auszugehen. Auf eine Wiederherstellungsanordnung kann somit auch unter diesem Gesichtspunkt infolge der zu wahrenen Verhältnismässigkeit nicht verzichtet werden.

#### **E. 11.5**

Die Beschwerdeführer erachten die angeordnete Wiederherstellung auch als unzumutbar, weil aufgrund einer nur geringfügigen Verletzung der Bauvorschriften das öffentliche Interesse an einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht stark zu gewichten sei. Die Wiederherstellungsanordnung beeinträchtigt sie hingegen stark, weil die gesamte Haustechnik neu organisiert werden müsste. Dies wäre aufgrund der technischen Komplexität mit hohen Kosten verbunden und nur schwierig umzusetzen. Ausserdem werde dieser Keller weder als Aufbewahrungsraum noch zu Wohnzwecken genutzt und die Haustechnik belege nur einen geringen Teil des Raumes. Wie in den vorstehenden Erwägungen 10.3.2,

71 / 79

#### **E. 11.6**

Die von der Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 in Dispositivziffer 1 gestützt auf Art. 94 KRG angeordnete Wiederherstellungsmassnahmen betreffend die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ ist nach Massgabe der vorstehenden Ausführungen somit auch mit Art. 26 und 36 BV vereinbar. 12. Soweit auf die Beschwerde einzutreten ist, erweist sich diese im Hinblick auf die angefochtenen Wiederstellungsanordnungen gemäss den Dispositivziffern 1 bis 4 des Entscheides vom 8. August 2017 im Ergebnis als unbegründet und ist insoweit abzuweisen. Für die Ausführung der Wiederherstellungsmassnahmen ist dem Beschwerdeführer eine neue Frist von 12 Monaten seit Mitteilung des vorliegenden Urteils anzusetzen. Innert der gleichen Frist ist der Abschluss der Wiederherstellungsmassnahmen dem Bauamt der Beschwerdegegnerin für eine

72 / 79 Baukontrolle anzuzeigen (vgl. Dispositivziffer 3 des Entscheides vom 8. August 2017). Da sich die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ gemäss der vorstehenden Erwägung 5.2 im Nichtbaugebiet befindet, ist im Hinblick auf die Baukontrolle auch noch auf Art. 60 Abs. 2 KRVO hinzuweisen. 13. Neufestsetzung Busse Nachdem das Bundesgericht mit Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 verbindlich feststellte, dass sich die Beschwerde in

öffentlichen-rechtlichen Angelegenheiten vom 23. März 2020 der Beschwerdegegnerin nicht gegen die mit Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 auf CHF 4'000.00 festgesetzte Busse gerichtet habe (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 1.1 und 1.3), aber das Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 trotzdem integral aufgehoben hat, ist die im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 begründete Reduktion des Bussenbetrages gegenüber dem Beschwerdeführer auf CHF 4'000.00 formell neu festzulegen (vgl. BGE 143 IV 214 E. 5.2.1). Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer gemäss dem angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 unbestrittenermassen im Januar 2017 bereits CHF 1'600.00 bezahlt hat. Dabei dürfte es sich um die im widerrufenen Entscheid vom 25. März 2014 festgesetzte Busse von CHF 1'000.00 und die Verfahrenskosten von CHF 600.00 handeln (vgl. act. B.1, S. 2 und 10 [R 17 69] sowie C.5 f. [R 17 69]). Angesichts der Beurteilung der von der Beschwerdegegnerin angeordneten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im vorliegenden Verfahren gemäss den vorstehenden Erwägungen 4 ff., ist die Reduktion der Busse reformatorisch anzuordnen (vgl. Art. 56 Abs. 3 VRG). Die Beschwerde vom 12. September 2017 ist somit betreffend die dem Beschwerdeführer auferlegte Busse teilweise gutzuheissen und Dispositivziffer 6 des Entscheides des Kleinen Landrates vom 8. August 2017 dementsprechend aufzuheben und wie folgend neu zu fassen: 6. A.\_\_\_\_\_ wird wegen mehrfachen Bauens ohne Baubewilligung in 11 Fällen, wovon vier Fälle nicht nachbewilligt werden konnten, mit einer Baubusse von CHF 4'000.00 bestraft, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung. Die von A.\_\_\_\_\_ bereits geleistete Zahlung im Betrag CHF 1'000.00 infolge einer irrtümlich gestellten Rechnung ist daran anzurechnen. 14. Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens 14.1. Im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerdegegnerin ausserdem an, die Verfahrenskosten um die Hälfte auf CHF 500.00 reduzieren, weil der angefochtene Entscheid wesentlich zu Gunsten

73 / 79 des Beschwerdeführers 1 zu korrigieren sei. Andererseits hielt es auch fest, dass Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 1'000.00 nicht zu beanstanden seien (Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 6). In der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 23. März 2020 finden sich keine spezifischen Ausführungen der Beschwerdegegnerin zu dieser Thematik. Andererseits stellte das Bundesgericht im Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 aber auch nicht wie betreffend die auf CHF 4'000.00 reduzierte Busse ausdrücklich fest, dass die Gemeinde damit einverstanden sei (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 1.1 und 1.3). Insofern ist davon auszugehen, dass auch dieser Gesichtspunkt – neben der strittigen Wiederherstellungsanordnung – von der bundesgerichtlichen Rückweisung erfasst ist und vorliegend weiter Verfahrensgegenstand bildet. Dem angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 lässt sich betreffend der dem Beschwerdeführer auferlegten Kosten einzig entnehmen, dass das baupolizeiliche Wiederherstellungs- und Bussverfahren wegen des rechtswidrigen Verhaltens des Beschwerdeführers 1 notwendig geworden sei, weshalb ihm die Verfahrenskosten von CHF 1'000.00 in Rechnung zu stellen seien (act. B.1, S. 10 [R 17 69]). Auf welche gesetzliche Bestimmung in Nachachtung des Legalitätsprinzips im Abgaberecht sich diese Gebührenerhebung stützt, lässt sich dem angefochtenen Entscheid nicht entnehmen (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 20 114 vom 20. Dezember 2022 E. 5.2 und R 20 105 vom 1. November 2022 E. 7.3). 14.2. Gemäss Art. 96 Abs. 1 Satz 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren (vgl. auch

Art. 5 des Allgemeinen Gebührengesetzes der Gemeinde Davos [Davoser Rechtsbuch {DRB} 22]). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Art. 96 Abs. 3 KRG und Art. 175 Baugesetz der Gemeinde Davos [BauG-Davos]). Nach Art. 5 des Allgemeinen Gebührengesetzes der Gemeinde Davos i.V.m. Art. 157 Abs. 4 BauG-Davos hat derjenige, welcher eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, die angefallenen Kosten zu erstatten. Art. 2 des Allgemeinen Gebührengesetzes der Gemeinde Davos behält besondere Regelungen gemäss kommunalem oder übergeordnetem Recht vor. Die allgemeinen Grundsätze des Allgemeinen Gebührengesetzes der Gemeinde Davos, insbesondere betreffend Zuständigkeit, Bezug und Rechtsschutz, sind sinngemäss aber auch dort anzuwenden. Nach Art. 2 lit. g des Gebührentarifs zum Baugesetz der Gemeinde Davos (DRB 60.1) wird für

74 / 79 einen Entscheid im Baupolizeiverfahren eine Gebühr von CHF 350.00 bis CHF 10'000.00 erhoben (vgl. für dessen Anwendbarkeit: Art. 13 der Fusionsvereinbarung zwischen der Landschaft Davos Gemeinde und der Politischen Gemeinde Wiesen vom 22. Juni und 25. November 2007, in Botschaft der Regierung an den Grossen Rat betreffen den Zusammenschluss der Landschaft Davos Gemeinde und der Gemeinde Wiesen zur Landschaft Davos Gemeinde vom 27. Mai 2008, Heft Nr. 3/2008-2009, S. 77). Die dem Beschwerdeführer 1 auferlegten Verfahrenskosten im Betrag von CHF 1'000.00 befinden sich somit im unteren Bereich des anwendbaren Gebührenrahmens. Dies erscheint angesichts des nicht gerade geringfügigen Verfahrensaufwandes und auch unter Berücksichtigung der in der nachträglichen Baubewilligung vom 24. Februar 2015 betreffend die Projektänderung erhobenen Verfahrenskosten CHF 488.00 (recte CHF 438.00), bestehend aus einer Gebühr von CHF 300.00 und CHF 138.00 Kosten für die Ausschreibung, mit dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip vereinbar und sind somit nicht zu beanstanden. Ausserdem haben die Beschwerdeführer die Höhe der erhobenen Verfahrenskosten in ihrer Beschwerde vom 12. September 2017 nicht substantiiert bemängelt. Weil im vorliegenden Verfahren insbesondere aufgrund der eingeholten Beurteilungen der kantonalen Fachstellen kein Verzicht mehr auf die angeordnete Wiederherstellungsmassnahme bzw. eine Duldung des bestehenden Zustandes in Frage kommt, ist in jedem Fall auch keine Reduktion der Verfahrenskosten um die Hälfte mehr angezeigt. Dies zumal insbesondere Art. 96 Abs. 2 KRG gegenüber dem Kostenverursacher nicht das Erfolgsprinzip (Obsiegen/Unterliegen), sondern vielmehr das Verursacherprinzip statuiert. Insofern hat es mit der Dispositivziffer 7 des angefochtenen Entscheides vom 8. August 2017 sein Bewenden, sofern bei der Rechnungsstellung berücksichtigt wird, dass der Beschwerdeführer im Januar 2017 bereits CHF 600.00 Verfahrenskosten infolge einer irrtümlich ausgestellten Rechnung bezahlt hat. Wie auch in der neuen Dispositivziffer 6 ist auf diesen Umstand der Vollständigkeit halber auch in Dispositivziffer 7 noch explizit hinzuweisen. 15. Gerichtskosten Der Beschwerdeführer 1 unterliegt somit betreffend die Wiederherstellungsanordnung. Im Hinblick auf die vor dem Bundesgericht nicht mehr Streitgegenstand bildende Baubusse obsiegt hingegen der Beschwerdeführer 1. Gemäss vorstehender Erwägung 2.6 ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 weiterhin nicht einzutreten. Angesichts dieses Verfahrensausganges sind die Gerichtskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr

75 / 79 und den Gebühren für Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids (Art. 75 Abs. 1 lit. b und c VRG), des vorliegenden Verfahrens gestützt Art. 73 Abs. 1 VRG zu drei Achtel dem teilweise obsiegenden Beschwerdeführer 1 und zur Hälfte dem Beschwerdeführer 2 aufzuerlegen, auf dessen Beschwerde nicht eingetreten wird. Die Beschwerdeführer haften dafür gemäss Art. 72 Abs. 2 VRG solidarisch. Ein Achtel der Gerichtskosten geht ebenfalls gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu Lasten der Gemeinde Davos. Weil das beigelegene ARE GR ausweislich der Akten nicht in die Bussenbemessung gemäss angefochtenem Entscheid vom 8. August 2017 involviert war und dessen Einbezug auf eine Anweisung des Bundesgerichts zurückzuführen ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.6), rechtfertigt sich ihm gegenüber – trotz Art. 40 Abs. 2 VRG – keine Kostenaufgabe. Die Staatsgebühr wird in Anwendung von Art. 75 Abs. 2 VRG neu auf CHF 4'000.00 festgesetzt. 16.  
Parteientschädigung

## **E. 12**

September 2017 eingereichten und am 13. Januar 2023 ergänzten Dokumentation "Bewilligungspraxis der Gemeinde Davos auf der D.\_\_\_\_\_" sowie den beschwerdeführerischen Ausführungen anlässlich des Augenscheins vom

## **E. 16**

Oktober 2019 und die massgeblichen Gestaltungsvorgaben lassen sich wie folgend tabellarisch zusammenfassen (vgl. act. G.1. [R 17 69], act. B.15 f. [R 17 69], act. C.2 [R 17 69] sowie act. C.1 und act. B.3): Bemängelte Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien: Gemäss den Beschwerdeführern betroffene Parzelle(n): Vorgaben der Gestaltungsrichtlinie (GRL) und weiterer Planungsunterlagen sowie (grundsätzliche) Beurteilung durch die DP GR: Deutlich sichtbare Betonsockel bzw. -fassadenteile. Z.7.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_, Z.12.\_\_\_\_\_, GRL: Materialisieren aussen: Die Bauten sind in Holz konstruiert. Die

31 / 79 Z.14.\_\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_\_ Grundplatten können massiv oder in einer Holzkonstruktion erstellt werden. DP GR: Abweichungen von einer umfassenden Terrainanpassung bzw. Einpassung (der Baute) in die Umgebung werden als schwerwiegend erachtet. Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie die sichtbaren Betonsockel, ist unabdingbar. Von Bedeutung für die Einpassung in die Umgebung sind auch überdimensionierte oder gut sichtbare Betonsockel, auch wenn dies in den Gestaltungsrichtlinien nicht explizit erwähnt werde. Die Ausgestaltung der Sockel ist ein wichtiges bauliches Detail. Der massive Sockel dient bei den historischen Bauten dazu, das Niveau für den Blockbau auszugleichen. Der massive Sockel und das umgehende Terrain sollen einen Zusammenhang haben. Ziel ist es, möglichst wenig massives Mauerwerk zu sehen. Bruchsteinmauern können dabei sehr gut auf das umgebende Terrain reagieren. Vor allem wenn man mit genormten Schalungsbrettern arbeitet, kann die Verwendung von Beton oft zu unpassenden und störenden Lösungen führen. Dies weil der Sockel oft zu grossflächig in Erscheinung tritt. Dies ist bei den wiederaufgebauten Gebäuden deutlich erkennbar. Bezüglich der Gesamtwirkung gehören die teils übermässig sichtbaren Betonsockel zu den schwerwiegenden Mängeln. Mittels leichter Terrainanpassungen oder der Kaschierung mittels eines vorgetäuschten Strickes kann dies aber mit wenig Aufwand behoben werden. Nichtumsetzung gestrickter Blockbau infolge

Verwendung von Kanthölzern aus BSH anstatt KVH bzw. solchen mit Nut und Kamm (Chaletbau) anstatt quadratischen oder rechteckigen Querschnitten. Vorgetäuschter Strickbau (Bretterschalung). Z.6.\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_ (Feuerwehrgebäude), Z.8.\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_, Z.15.\_\_\_\_, Z.12.\_\_\_\_, Z.14.\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_ GRL: Materialisieren aussen: Der Wandaufbau ist mit einem gestrickten Blockbau auszuführen. Eingeschossige Blockbauten werden mit Kanthölzern erstellt. [...]. DP GR: Die Begehung hat gezeigt, dass verschiedenste Lösungen für den Kantholzstrick verwendet wurden. – Kantholzstrick aus Balken, ohne Nut und Kamm aufeinandergelegt. Teils Hälblinge (Balken wird in der Mitte getrennt). Dies entspricht der historischen Bauweise. Dabei ist aber eine unregelmässige

32 / 79 Anordnung der Blockverstösse unüblich für die traditionelle Bauweise. – Kantholzstrick aus Balken, mit Nut und Kamm aufeinandergelegt. Teils wurden Hälblinge verwendet. Die regelmässige Anordnung der Blockverstösse ist üblich für die traditionelle Bauweise. – Kantholz aus Brettschichtstapelholz, mit Nut und Kamm aufeinandergelegt. Die regelmässige Anordnung der Blockverstösse ist üblich für die traditionelle Bauweise. – Blockverstoss vermutlich vorgetäuscht. Die Bretter sind horizontal verlegt. Die DP GR hält ausserdem fest, dass die Gestaltungsrichtlinien keine Aussagen zur technischen Ausführung für den Kantholzstrick machten. Weiter handle es sich um komplette Neubauten. Die technisch unterschiedlichen Ausführungen seien damit vertretbar, sofern er sich konstruktiv um einen Strickbau handle. Im Beispielbild zum vermutlich vorgetäuschten Blockverstoss sei unklar, ob damit nur ein zu gross geratener Betonsockel kaschiert werden sollte. In der Beurteilung der DP GR wurde somit eine (vollständig) vorgetäuschte Version des Kantholzstricks als nicht mit den Gestaltungsrichtlinien vereinbar qualifiziert. Die Verwendung von Brettschichthölzern ermögliche keinen gleichmässigen Alterungsprozess, was aus gestalterischer Sicht längerfristig nicht optimal sei. Die beste Lösung stelle der Kantholzstrick ohne Nut und Kamm dar. Zweigeschossige Bauten, welche im OG nicht mit Rundholz konstruiert sind. Z.6.\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_, Z.15.\_\_\_\_ GRL: Materialisieren aussen: [...]. Eingeschossige Blockbauten werden mit Kanthölzern erstellt. Die zweigeschossigen Blockbauten sind im EG in Kantholz und im OG mit Rundholz konstruiert. Das Verhältnis der Konstruktionshöhen von Kant- und Rundholz sollte gemäss den bestehenden Hütten ein Verhältnis von ca. 2 zu 3 aufweisen. Rundhölzer dürfen einen maximalen Querschnitt von 25 cm aufweisen. DP GR: Abweichungen von der Materialisierung und Konstruktionsweise wiegen grundsätzlich schwer. Ein zu starker Gegensatz zu den verschonten Bauten ist nicht erwünscht (Merkmal der Typisierung). Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als

33 / 79 schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie solche von den Richtlinien bezüglich der Konstruktionsweise Kant-/Rundholz, ist unabdingbar. – Das Gebäude auf Parzelle Z.3.\_\_\_\_ erscheint als eingeschossig, weil es vollständig in Kantholzstrick erstellt worden ist und eine Befensterung im EG und Dachgeschoss (DG) aufweist. Die Geschossebene für das DG setzt allerdings relativ weit unten an, wohl deutlich unter Kniestockhöhe. Somit sieht es in der Folge so aus, als hätte man ein zweites tiefes Vollgeschoss zwischen EG und DG geschoben. Dieses Gebäude hat mit denjenigen auf den Parzelle Z.6.\_\_\_\_ und Z.8.\_\_\_\_ im Gegensatz zu allen zweigeschossigen Bauten die vorgegebenen Raumhöhen nicht überschritten. Die Gestaltungsrichtlinien bezüglich Geschossvorschriften wurden – jedenfalls von aussen – eingehalten. Das Gebäude tritt als etwas zu grosser Eingeschossiger bzw. als etwas zu kleiner Zweigeschossiger in Erscheinung. Dies dürfte dem durch die

Gestaltungsrichtlinien vorgegebenen Grundriss, die vorgeschriebene Dachneigung, der zulässigen Gebäudehöhe sowie auch dem flachen Terrain geschuldet sein. Auch unter Berücksichtigung von weiteren Gestaltungselementen sind die Gestaltungsrichtlinien berücksichtigt worden, auch wenn das Gebäude aufgrund mehrerer Faktoren nicht zu den gestalterisch überzeugendsten gehört. – Das Gebäude auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_\_ ist das kleinste der wiederaufgebauten Gebäude. Es zeichnet sich durch eine zurückhaltende Formensprache aus. Es weist eine geringe Fensteranzahl auf und unterscheidet diese in der Grösse bei wiederholter Verwendung pro Fassade. Dadurch wirken die Fassaden nicht überladen und mehrheitlich geschlossen. Die Proportionen des Gebäudes und der Fassaden sind gewahrt, die Details zurückhaltend. Ohne sich spezifisch zur Thematik der geltend gemachten Zweigeschossigkeit infolge der Schlafgalerie (inkl. kleinem Fenster im oberen Bereich einer der Fassaden) zu äussern, gelangt die DP GR zum Schluss, dass die Anforderungen der Gestaltungsrichtlinien insgesamt erfüllt sind. – Zur Parzelle Z.15.\_\_\_\_\_ führt die DP GR nichts Spezifisches zum geltend gemachten Einsatz von Kantholz über das EG hinaus aus.

34 / 79 Rundhölzer ins Lager (kanadischer Blockbau) oder sogar ausgerundet geschnitten Z.7.\_\_\_\_\_, Z.8.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_, Z.12.\_\_\_\_\_, Z.14.\_\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_\_ GRL: Keine explizite Vorschrift dazu. DP GR: Keine spezifischen Ausführungen dazu. Metall an der Fassade. Z.4.\_\_\_\_\_ (Feuerwehrgebäude), Z.9.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_ GRL: Materialisierung aussen: – Die Bauten sind in Holz konstruiert. Die Grundplatten können massiv oder in einer Holzkonstruktion erstellt werden. – Der Wandaufbau ist in einem gestrickten Blockbau auszuführen. [...]. DP GR: Keine spezifischen Ausführungen dazu. Zusätzliche (Haupt-) Türen. Z.8.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.14.\_\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_\_ GRL: Türen: Eingangstüren sind grundsätzlich zu minimieren und müssen zurückhaltend in Erscheinung treten. Nebentüren sind soweit möglich zu vermeiden oder gestalterisch zurückhaltend (fassadenbündig) zu konstruieren. DP GR: – Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie solche von den Richtlinien bezüglich Doppeltüren, ist unabdingbar. Die Anordnung eines Rückbaus ist bei der Doppeltüre angebracht. – Im Zusammenhang mit einer zweiten, gleich gestalteten Türe in derselben Fassade bei der Baute auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ ist unter dem Begriff einer Nebentüre eine untergeordnete Türe zu verstehen. Diese dient nicht der Hupterschliessung eines Hauses, sondern eines einzelnen Raumes (z.B. Küche oder Keller). Sie befindet sich entweder in einer untergeordneten Nebenfassade oder in der Hauptfassade und ist der Haupttüre gestalterisch untergeordnet. Sie ist also entweder gestalterisch oder in der Anordnung deutlich von der Haupttüre unterscheidbar. Befinden sich zwei identische Türen in der Hauptfassade, so dienen sie der Erschliessung zweier gleichwertiger Hausteile. Eine solche Trennung in zwei Teile ist dann aber auch in der Fassade anhand des Blockverstosses ablesbar und kommt nur bei Doppelhäusern vor. Die

35 / 79 beiden Türen in der Hauptfassade des Gebäudes auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ sind gestalterisch gleichwertig ausgeführt und werden als Stilmittel (Symmetrie) eingesetzt. Sie lassen das Gebäude als Doppelhaus erscheinen, ohne dass dieses eines ist. Auf die weiterführenden typischen Details bei Doppelhäusern wird dann aber verzichtet. Es ist völlig unklar, welche der beiden Türen nun die Nebentüre ist. Eine Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen der Gestaltungsrichtlinien scheint der DP GR nicht gegeben. Ausführung der Türen (z.B. doppelflüglige Balkontüre, Schiebetüre als [eher maximierte als minimierte])

Eingangstüre bzw. offener Eingang, ortsunüblich, nicht zurückhaltende Gestaltung der Eingangstüre). Z.7.\_\_\_\_, Z.6.\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_ Siehe Ausführungen in der vorstehenden Zeile betreffend "Zusätzliche (Haupt-) Türen". Zusätzlich hält die DP GR zur Baute auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_ fest, dass der Verzicht auf eine Türe in der talseitigen Giebelfassade und die Beschränkung auf eine Türe in der Nebenfassade ungewöhnlich sei. Diese Öffnung sei ähnlich wie die imitierenden Scheunentore auf den bergseitigen Giebelfassaden an anderen Gebäuden zurückhaltend und fassadenbündig eingepasst. Ausführung Fenster. Z.9.\_\_\_\_ GRL: Fenster: Die Fenster müssen eine quadratische Form darstellen und sind maximal 90 x 90 cm im Rahmenlicht. Die Fenster sind einflügelig und ohne Sprossen auszuführen. DP GR: – Abweichungen von den Fenstervorschriften werden als schwerwiegend qualifiziert. Denn dabei handelt es sich um das Alleinstellungsmerkmal für die Neubauten. Es handelt sich um die einzige Vorschrift, welche die deutliche Unterscheidung der Neubauten vom verschonten Bestand ermöglicht. Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie solche von den Richtlinien bezüglich Fensteröffnungen und -gestaltung, ist unabdingbar. Die Anordnung eines Rückbaus ist bei den Fenstern (Alleinstellungsmerkmal) angebracht. – Wichtigstes Element der Fassadengestaltung ist die Befensterung. Dabei spielt die Anordnung in der Fassade, die Grösse, die Form aber auch die Detailausführung eine grosse Rolle. [...]. Die Fassadengestaltung selbst ist

36 / 79 eines der wichtigsten Kriterien für das Erscheinungsbild einer Baute. Sie stellt gewissermassen das Gesicht einer Baute dar. – Die Bestimmungen zu den Fenstern in den Gestaltungsrichtlinien sind eindeutig: Fehlende Sprossierung, die einzig zugelassene quadratische Form mit maximaler Grösse (Anmerkung des Gerichts: 90 x 90 cm) sowie die Vorgabe zu einflügeligen Fenstern. Diese Vorgaben sorgen dafür, dass sich einzig und allein an den Fenstern die wiederaufgebauten Gebäude von den verschonten Gebäuden klar unterscheiden. Denn alle anderen, in den Gestaltungsrichtlinien definierten, Merkmale sind dem Repertoire der verschonten Bauten entnommen worden. – Die Bauten auf der Parzellen Z.2.\_\_\_\_ und Z.1.\_\_\_\_ weisen insgesamt eine gute Gestaltung auf. Die Proportionen stimmten und die Details sind sorgfältig ausgeführt [...]. Die Bauten gliedern sich auch gut in die Umgebung ein. Allerdings würde sich an der Gesamterscheinung auch nichts ändern, wenn die Fenster gemäss Richtlinien ausgeführt würden [...]. Ausführung der Pfetten, Schwellen oder Ziegelleisten. Z.7.\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_, Z.8.\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_, Z.12.\_\_\_\_, Z.14.\_\_\_\_, Z.13.\_\_\_\_ GRL: Materialisieren aussen: [...]. Rundhölzer dürfen einen maximalen Querschnitt von 25 cm aufweisen. DP GR: – Im Zusammenhang mit der Beurteilung des Erscheinungsbildes der Baute auf der Parzelle Z.3.\_\_\_\_ ist festzuhalten, dass das Dach des Gebäudes schwer in Erscheinung tritt. Geschuldet ist dies vor allem den Pfetten mit grossem Durchmesser und dem breiten Dachrand. Welchen Anteil daran der Dachvorsprung hat, ist aus Sicht der DP GR unklar. Die Richtlinien schreiben für die Pfetten keinen Durchmesser vor. Dies ist nur für die Rundhölzer des Strickbaus erfolgt. (Unter-) Dimensionierung (Vor-) Dach. Z.6.\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_ (Feuerwehrgebäude), GRL: Bedachung: [...]. Eingeschossige Hütten weisen ein maximales Vordach von 70 cm auf. Zweigeschossige ein Vordach von maximal 90 cm. DP GR: – Bei den in den Gestaltungsrichtlinien bezeichneten Vordächern handelt es sich um Dachvorsprünge. Beim Gebäude auf der Parzelle Z.3.\_\_\_\_ wirkt das Dach durch die Kombination von

37 / 79 Pfetten mit einem grossen Durchmesser, einem relativ breiten Dachrand und den breiteren Dachvorsprung schwerer als bei vergleichbaren Objekten. Der Dachvorsprung alleine ist dabei nicht ausschlaggebend. Die Dachausführung kann insgesamt als nicht gelungen bezeichnet werden. Beim Gebäude auf der Parzelle Z.15.\_\_\_\_\_ handelt es sich um dasjenige mit der breitesten Giebelseite. Von den Proportionen her tritt das offenbar zu breite Vordach vor allem auf der Hauptfassade nicht allzu deutlich in Erscheinung. Auf der Rückfassade hingegen fällt es auf. – Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie solche von den Richtlinien bezüglich der Giebelausrichtung, ist unabdingbar. Schneefänge. Z.6.\_\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_\_ (Feuerwehrgebäude), GRL: Bedachung: [...]. Als Schneefang werden je Dachseite zwei Holzlatten mit Eisenhaken angebracht. [...]. DP GR: Eines der wenigen Elemente, die sowohl bei den verschonten Bauten als auch den wiederaufgebauten Bauten äusserst einheitlich in Erscheinung tritt, ist die Dachlandschaft. Sie ist zusammen mit der Freiraumgestaltung der Kitt in der Siedlung. Die allermeisten Bauten weisen Eternitdächer mit Haken auf. Nur ganz wenige Bauten haben die – traditionellerweise nur in Kombination mit einem Holzschindeldach vorkommenden – Holzlatten. Insgesamt wird die Abweichung in der Ausgestaltung der Schneefänge als wenig bedeutend erachtet. Ausführung/Anzahl Solarpaneele. Z.7.\_\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_\_ (Feuerwehrgebäude), Z.9.\_\_\_\_\_ GRL: Keine explizite Vorschrift dazu. DP GR: Solarzellen werden vorliegend von der DP GR nicht als den Bauten zugehörig betrachtet, sondern als adaptives Objekt, welches jederzeit wieder entfernt werden kann. Solarzellen sind in jedem Fall ein Fremdkörper. Bei Maiensässsiedlungen sollten die Solarzellen nicht auf dem Dach, sondern an der Fassade angebracht werden. Die maximale Grösse sollte sich in den Proportionen idealerweise an der Fassade und der Fassadengestaltung ausrichten. Daher wäre eine

38 / 79 Einzelfallbeurteilung notwendig. Während der Begehung ist festgestellt worden, dass einige Solarzellen (bei verschonten und wiederaufgebauten Bauten) recht gross sind, andere kleinformatiger. Insgesamt werden die Solarzellen aber nicht als wichtiges Element im Hinblick auf die Zielsetzungen des Wiederaufbauprojektes erachtet. Überschreitung Hüttengrundriss/-höhe. Z.6.\_\_\_\_\_, Z.3.\_\_\_\_\_ GRL: Standorte, Perimeter: – Die Baufelder der nach dem Brand vom November 2007 neu zu erstellenden Alphütten entsprechen dem Plan des Ingenieurbüros I.\_\_\_\_\_. – Die Baufelder werden vom Ingenieurbüro vor Baubeginn im Feld ausgesteckt. Geringfügige Korrekturen sind dabei, aufgrund der jeweiligen Situierung im Hang, möglich. – Sobald die Profile der Maiensässhütten ausgesteckt sind, werden alle Grundeigentümer der D.\_\_\_\_\_ zu einer Begehung vor Ort eingeladen. – Der neue Standort, die genauen Daten der Parzellen und die rechtlichen Formalitäten werden in separaten Verträgen grundbuchamtlich geregelt. – Wo ursprünglich vorhandene Hofstätten in der Nähe liegen, sollen die Neubauten, wenn möglich (Feuerpolizei/Raumplanung) in diesen erstellt werden. – Das EG soll analog der bestehenden Bauten auf der Nordseite Bodeneben erstellt werden. Grösse der Neubauten: – Die Grösse der neu zu erstellenden Alphütten muss im Grundriss in etwa den Ausdehnungen der alten Bauten entsprechen. Bezüglich Länge und Breite sind die Aufnahmen des Ingenieurbüros I.\_\_\_\_\_ verbindlich. – In der Höhe können die Neubauten soweit angepasst werden, dass eine Raumhöhe von zwei Meter möglich ist. Haustypen: Mit der groben Übernahme der alten Grösse sind die Hütten volumetrisch definiert. DP GR: – Insbesondere Abweichungen vom Dachneigungswinkel infolge der Volumetrie, der Proportionen und der Typisierung sind schwerwiegend. Ein zu

39 / 79 starker Gegensatz zu den verschonten Bauten ist nicht erwünscht. Keller/-löcher. Z.11.\_\_\_\_\_ GRL: Keine explizite Vorschrift dazu. DP GR: Keine spezifischen Ausführungen dazu. Gestaltung Aussenraum (z.B. Sitzplatz, Abgrabungen, Stützmauern [teilweise über Parzellengrenzen hinaus]). Z.7.\_\_\_\_\_, Z.9.\_\_\_\_\_, Z.10.\_\_\_\_\_, Z.11.\_\_\_\_\_ GRL: Keine explizite Vorschrift dazu. DP GR: Abweichungen von einer umfassenden Terrainanpassung (sehr einheitliche Umgebung als Merkmal über die ganze Siedlung; Zusammenfügen von Alt- und Neubestand) sind schwerwiegend, ebenso eine untypische Umgebungsgestaltung, wie namentlich befestigte Wege und Plätze. Eine umfassende Terrainanpassung ist ein typisches Element aller Maiensässsiedlungen. Eine Wiederherstellung oder eine allenfalls mögliche Nachbesserung/Kaschierung für als schwerwiegend beurteilte Abweichungen, wie befestigte Sitzplätze oder eine untypische Umgebungsgestaltung, ist unabdingbar. Die Anordnung eines Rückbaus ist bei den sitzplatzähnlichen Befestigungen angebracht. 6.8. Nachfolgend ist die Vergleichbarkeit der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien als Voraussetzung auf eine allfällige Gleichbehandlung im Unrecht in Nachachtung der bundesgerichtlichen Erwägungen gemäss der vorstehenden Erwägung 3.2 ff. und 6.4 zu prüfen. 6.8.1. Die Beschwerdeführer bringen im vorliegenden Verfahren in ihrer Stellungnahme vom 12. Januar 2023 insbesondere vor, dass es sich – auch in der Beurteilung der DP GR – bei grossflächig sichtbaren Betonsockeln um eine schwerwiegende Abweichung von den Gestaltungsrichtlinien handle, weil sie infolge umfangreicher Terrainanpassungen und einer untypischen Umgebungsgestaltung von den Vorgaben abweichen. Somit seien solche Verstösse bei anderen Parzellen durchaus vergleichbar mit denjenigen, welche im vorliegenden Verfahren zu beurteilen seien. Gemäss der vorstehenden Erwägung 6.7 trifft es zwar zu, dass die DP GR deutlich sichtbare, grossflächige Betonsockel bzw. -fassadenteile als schwerwiegende Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien bzw. ursprünglichen (Wiederaufbau-) Baubewilligungen

40 / 79 beurteilt. Dies namentlich im Hinblick auf die Gesamtwirkung eines Gebäudes und unter dem Aspekt einer umfassenden Terrainanpassung bzw. Einpassung der Baute in die Umgebung. Eine sehr einheitliche Umgebung diene als Merkmal über die ganze Siedlung hinweg auch dem Zusammenfügen von Alt- und Neubestand. Die DP GR hielt aber auch fest, dass sich solche Abweichungen durch leichte Terrainanpassungen oder Kaschierungen mittels vorgetäuschem Strick mit wenig Aufwand beheben liessen. Letzteres wird von den Beschwerdeführern allerdings bestritten, weil Terrainanpassungen und damit einhergehende Stützmauern auf der D.\_\_\_\_\_ gerade fremd seien. Die DP GR erachtete solche Anpassungen aber zugleich als unabdingbar, weil es sich um eine schwerwiegende Abweichung von den Richtlinien handle (act. B.3, S. 4 f. und 10). Ebenfalls als unabdingbar erachtet die DP GR eine Wiederherstellungsanordnung oder, sofern möglich, Nachbesserung Kaschierung für Abweichungen von den Richtlinien bezüglich der Konstruktionsweise Kantholz/Rundholz, der Giebelausrichtung, der Fensteröffnung und -gestaltung, der Doppeltüren sowie von befestigten Plätzen und einer untypischen Umgebungsgestaltung. Die Beschwerdeführer wollen es im vorliegenden Verfahren betreffend die Vergleichbarkeit von Abweichungen von den massgebenden Gestaltungsrichtlinien und -vorgaben anscheinend genügen lassen, dass es sich ebenfalls um solche schwerwiegender Art handelt. So bringen sie namentlich noch vor, dass zu den Abweichungen von der Materialisierung und Konstruktionsweise auch der Verzicht auf die Verwendung von Rundhölzern über dem EG, die Fassade mit Brettverschalung, die

übergrossen Schwellen und Pfetten, die ins Lager geschnittenen Rundhölzer (nach Art des kanadischen Blockbaus), die Metallverkleidungen und -kästen an Fassaden, überdimensionierte Eingänge sowie der offene Eingang (auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_\_) gehörten. Abgrabungen, die Sitzplätze und die Stützmauern seien – wie auch die grossflächig sichtbaren Betonflächen – Folge von unzulässigen, umfangreichen Terrainanpassungen und einer untypischen Umgebungsgestaltung. Damit werde die anzustrebende "sehr einheitliche Umgebung als Merkmal über die gesamte Siedlung" und somit ein "typisches Element aller Maiensässsiedlungen" zerstört. Das anzustrebende "Zusammenfügen von Alt- und Neubestand" werde ad absurdum geführt. Die Dimensionierung und Gestaltung der Fenster sei nur einer unter vielen Aspekten, welche das Erscheinungsbild einer Baute beeinflussten. Zudem sei die Fassadengestaltung nur eines der wichtigen Kriterien für das Erscheinungsbild. Noch wichtiger seien Gebäude- und Dachform sowie die Dachneigung. Die Beschwerdeführer kritisierten ausserdem verschiedene Beurteilungen seitens der DP GR. Dies insbesondere betreffend die Parzellen Z.3.\_\_\_\_ und Z.6.\_\_\_\_, welche entgegen der Beurteilung durch die DP GR als zweistöckige Gebäude zu betrachten seien und darüber hinaus gegenüber den ursprünglichen Hütten deutlich

41 / 79 erhöht und auch die Grundmasse vergrössert worden seien. Auch die Baute auf der Parzelle Z.13.\_\_\_\_ sei deutlich erhöht worden. Die Fassade der Baute auf der Parzelle Z.6.\_\_\_\_ entspreche nicht den Vorgaben der Gestaltungsrichtlinien. Das riesige Imitat eines Scheunentors sei bei einem neu aufgebauten Gebäude fehl am Platz und falle bereits in geschlossenem Zustand stark auf. Es handle sich nicht um eine minimiert und zurückhaltend in Erscheinung tretende Eingangstür. Hinzu komme, dass bei Anwesenheit diese Türe durchgehend offen sei, womit ein unzulässiger loggiaartiger offener Eingang entstehe. Auch die Baute auf der Parzelle Z.15.\_\_\_\_ sei, namentlich infolge ihrer Gebäudeform bzw. -ausrichtung mit vom Giebel überspannten Längsseiten, nicht mit den Gestaltungsrichtlinien vereinbar. Dieses disproportionale Erscheinungsbild trete weitaus störender in Erscheinung als die Fenster auf den Parzellen Z.2.\_\_\_\_ und Z.1.\_\_\_\_ sowie die zweite Türe auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_. Die Beschwerdeführer wollen gemäss ihrer Eingabe vom 14. Juli 2023 für die Frage der Vergleichbarkeit und somit auch für die Frage der Gleichbehandlung im Unrecht ausserdem auf die Gesamtwirkung der wiederaufgebauten Bauten abstellen. 6.8.2. Gemäss vorstehender Erwägung 6.4 hat das Bundesgericht in einer entscheidungswesentlichen Erwägung des Urteils 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 das heutige Obergericht zu einer strengen Handhabung des Kriteriums der Vergleichbarkeit angehalten. Sachverhalte müssen somit in ihren tatbestandserheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, damit sie als vergleichbar im Sinne des bundesgerichtlichen Rückweisungsurteils zu betrachten sind. Die DP GR erläutert schlüssig den Zweck der für den Wiederaufbau von 13 zerstörten Bauten geltenden Gestaltungsrichtlinien vom 2. April 2009 dahingehend, dass darin Vorschriften enthalten seien, welche für die Eingliederung der Neubauten in die bestehende Siedlungsarchitektur sorgen sollen, zum anderen gebe es Vorschriften, die (bewusst) für die Abgrenzung von wiederaufgebauten Bauten zu den Bestandesbauten sorgen sollten. In Bezug auf die Befensterung seien die neuen und die verschonten Bauten am deutlichsten dadurch erkennbar, dass die verschonten Bauten in der Regel eine deutlich geringere Fensterdichte aufwiesen. Nur wenige Fenster gingen auf die eigentliche Bauzeit zurück. Die meisten Fenster seien über einen längeren Zeitraum nach und nach erstellt worden. Die verschonten Bauten wiesen kleinformatige Fenster in verschiedensten Ausführungen, Anordnungen und

Grössen auf. Die verschonten Bauten wiesen eine hohe Homogenität bezüglich Volumen, Ausrichtung, Bauweise und Materialität auf. Die Vielfalt in der Homogenität werde hingegen durch die verschiedenen Fensteröffnungen, Details der Fenstergestaltung sowie auch in der untergeordneten Konstruktion erreicht. Nachvollziehbar hält die DP GR ausserdem fest, dass die

42 / 79 meisten Veränderungen an den Bestandesbauten mit der Verschiebung von der rein landwirtschaftlichen Nutzung zur Nutzung als Ferienhaus einhergingen (act. B.3, S. 3; vgl. auch die erwähnte beschwerdeführerische Dokumentationen, welche auch Fotografien von verschonten Bauten beinhaltet [act. B.16, S. 67 ff. {R 17 69} und act. C.1, S. 83 ff.]). Zwar hielt die DP GR fest, dass neben der Befensterung auch Dekorelemente und Zierformen unterschiedlichster Art eine Fassade massgeblich gliedern und prägen können. Weiter erachtet die DP GR die Fassadengestaltung wiederum als eines der wichtigen Kriterien für das Erscheinungsbild einer Baute. Sie (die Fassade; Anmerkung des Gerichts) stelle gewissermassen das Gesicht der Baute dar. Zugleich stelle die DP GR aber auch unmissverständlich fest, dass das wichtigste Element der Fassadengestaltung die Befensterung sei. Dabei spiele die Anordnung in der Fassade, die Grösse, die Form aber auch die Detailausführung eine grosse Rolle (act. B.3, S. 6). Dies unbesehen des Umstandes, dass die DP GR neben Abweichungen von den Fenstervorschriften auch beispielsweise eine andere als die vorgegebene Materialisierung und Konstruktionsweise, im Sinne eines Typisierungsmerkmals, oder auch Abweichungen vom Gebot einer umfassenden Terraineinpassung sowie das Vorliegen von untypischen Umgebungsgestaltungen als schwerwiegende Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien bzw. -vorgaben betrachtet. Dabei führten solche schwerwiegenden Abweichungen dazu, dass der in den Gestaltungsrichtlinien festgesetzte Grundsatz "die Neubauten sollen in einzelnen Gestaltungselementen analog der alten Hütten grundsätzlich typisiert und als Neubauten erkennbar sein" nicht mehr erfüllt sei bzw. sich die Bauten nicht in die Siedlungsstruktur einpassten. Mit der DP GR ist aber auch festzuhalten, dass die Bestimmungen in den Gestaltungsrichtlinien zu den Fenstern eindeutig sind. Es sind nämlich ausdrücklich einzig quadratische Formen mit maximaler Grösse von 90 x 90 cm im Rahmenlicht zugelassen. Die Fenster müssen einflügelig und ohne Sprossierung ausgeführt sein (act. B.3, S. 4 f.; vgl. auch act. C.2, S. 4 [R 17 69]). 6.8.3. Dementsprechend kommt die DP GR nachvollziehbar zum Schluss, dass es sich bei den Fenstervorschriften um ein Alleinstellungsmerkmal für Neubauten handelt. Sie sorgten dafür, dass sich die wiederaufgebauten Gebäude einzig und alleine an den Fenstern von den verschonten Gebäuden klar unterschieden. Demgegenüber seien alle anderen in den Gestaltungsrichtlinien definierten Merkmale dem Repertoire der verschonten Bauten entnommen (vgl. act. B.3, S. 4 f.). Im Hinblick auf das Alleinstellungsmerkmal der fehlenden Sprossierung kann auch auf die beschwerdeführerischen Dokumentationen mit zusätzlichen Aufnahmen von verschonten Bestandesbauten verwiesen werden, worin – bis auf eine Ausnahme – Fenster mit Sprossierungen abgebildet sind (act. B.16, S. 67 ff.

43 / 79 [R 17 69] und act. C.1, S. 83 ff.; siehe auch act. B.22 [R 17 69]). Selbst wenn sich also die von den Beschwerdeführern angeführten, ihrer Ansicht nach in einer Gesamtbetrachtung zu wertenden Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien bei anderen Bauten auch auf die Fassadengestaltung und somit das Erscheinungsbild auswirken können, stimmen die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Abweichungen in tatbestandlicher Hinsicht nicht derart überein, als dass sie als vergleichbar in Bezug auf eine

Gleichbehandlung im Unrecht herangezogen werden könnten. Denn bei allen weiteren geltend gemachten Abweichungen fehlt gerade eine vergleichbare Abweichung von einem in den Gestaltungsrichtlinien vorgesehenen und eindeutig formulierten Alleinstellungsmerkmal (vgl. auch für das Konzept der Gestaltungsrichtlinien betreffend die Fenster, welche als [alleiniges] Unterscheidungsmerkmal der wiederaufgebauten zu den verschonten Bauten dienen soll: Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Als solches wurde nämlich nach den nunmehr schlüssigen Ausführungen der DP GR nur die quadratischen, sprossenlosen, einflügeligen Fenster mit einem maximalen Rahmenlicht von 90 x 90 cm definiert. Insofern fehlt es im Lichte der bundesgerichtlichen Erwägungen bereits an einer Vergleichbarkeit der von den Beschwerdeführern vorgebrachten anderen Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien. Dies unabhängig davon, ob diese von der Beschwerdegegnerin im Rahmen des Wiederaufbaus oder erst nachträglich bewilligt, geduldet worden sind oder überhaupt Gegenstand eines Wiederherstellungsverfahrens gebildet haben. Dies gilt auch gegenüber der Parzelle Z.9.\_\_\_\_\_, wo die Beschwerdeführer insbesondere auch ortsunübliche Sturzhölzer an den Fenstern bemängeln. Es sind dort in der beschwerdegegnerischen Dokumentation zwar tatsächlich entsprechende Fensterdetails ersichtlich. Doch die Fotografien zeigen gleichzeitig auch, dass es sich um quadratische, sprossenlose und einflügelige Fenster handelt, so wie die Gestaltungsrichtlinien es vorsehen. Damit bleibt aber, trotz der gemäss den Beschwerdeführern ortsunüblichen Fensterstürze, das Alleinstellungsmerkmal an der Baute auf der Parzelle Z.9.\_\_\_\_\_ im Hinblick auf die Erkennbarkeit als Neubaute klar erhalten (vgl. act. C.1, S. 44 ff.). 6.9. Die Berufung auf eine Gleichbehandlung im Unrecht setzte gemäss der vorstehenden Erwägung 6.4 im Übrigen kumulativ voraus, dass es sich um eine eigentliche gesetzwidrige Praxis bzw. einen systematischen Nichtvollzug von belastenden Regelungen in einer Mehrzahl von vergleichbaren Fällen handeln würde. Dafür genügen nach der Rechtsprechung aber ein einziger Fall oder wenige vereinzelte Fälle nicht (vgl. BGE 139 II 49 E. 7.1 und 123 II 248 E. 3c; Urteile des

44 / 79 Bundesgerichts 1C\_554/2018 vom 5. August 2019 E. 3.1 f. und 1C\_42/2018 vom 8. August 2018 E. 6.3 f.). Gemäss der am 15. Mai 2023 auch gegenüber den Beschwerdeführern diesbezüglich offen gelegten, teilweise anonymisierten Übersicht über die baupolizeilichen Verfahren, welche am 15. November 2019 in den Verfahren R 17 68 und R 17 69 bei der Beschwerdegegnerin ediert wurde (act. D.18 [R 17 69]), sind betreffend Fenstergrösse und -gestaltung nur die Parzellen Z.2.\_\_\_\_\_ und Z.1.\_\_\_\_\_ der Beschwerdeführenden in den Verfahren VR3 21 35 und VR3 21 36 von baupolizeilichen Massnahmen betroffen (act. D.16). Ausserdem hielt das Bundesgericht im Rückweisungsurteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 fest, dass die Beschwerdeführer des vorliegenden Verfahrens nicht in Frage gestellt haben, dass die Beschwerdegegnerin konsequent keinerlei Abweichungen von den Vorgaben in den Gestaltungsrichtlinien zu den Fenstern duldet (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.5). Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus den von den Beschwerdeführern eingereichten Dokumentationen (act. B.16 [R 17 69] und C.1). Die dort aufgeführte Parzelle Z.9.\_\_\_\_\_ mit Sturzhölzern über den quadratischen, soweit ersichtlich sprossenlosen und einflügeligen Fenstern ist gemäss der vorstehenden Erwägung 6.8.3 betreffend Fenstergrösse und -gestaltung nicht als vergleichbar mit der Situation auf der Parzelle des Beschwerdeführers zu betrachten. 6.10. Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 nicht infolge der Rechtsprechung zur Gleichbehandlung im Unrecht davon abgesehen hat, den Beschwerdeführer 1 im Sinne der

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zum Ersatz der vier mehrflügeligen Sprossenfenster in der Grösse 70 x 100 cm im EG im wiederaufgebauten Gebäude auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ durch einflügelige sprossenlose Fenster mit einer maximalen Grösse von 90 x 90 cm zu verpflichten (vgl. Dispositivziffer 3 [act. B.1 {R 17 69}]). Gleiches gilt auch für den angeordneten Ersatz der (acht quadratischen) Sprossenfenster im OG (vgl. Dispositivziffer 4 [act. B.1 {R 17 69}]). 7. Verzicht auf die Wiederherstellungsanordnung betreffend die Fenster im EG und OG infolge unverhältnismässigem Eingriff in die Eigentumsгарantie 7.1. Gemäss der vorstehenden Erwägungen 3.2 und 6.4 müssen Wiederherstellungsanordnungen auch den allgemeinen Anforderungen von Art. 36 BV betreffend gesetzliche Grundlage, öffentlichem Interesse und Verhältnismässigkeit genügen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C\_187/2023 vom 28. Februar 2023 E. 5.3). Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen. Dafür ist primär

45 / 79 die kommunale Baubehörde (Art. 94 Abs. 2 Satz 1 und Art. 85 Abs. 2 KRG) zuständig. Die BAB-Behörde (vgl. Art. 87 Abs. 2 KRG) trifft bei vorschriftswidrigen Zuständen ausserhalb der Bauzone die erforderlichen Massnahmen, wenn die kommunale Baubehörde trotz Aufforderung durch den Kanton untätig bleibt (Art. 94 Abs. 2 Satz 2 KRG). Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen (Art. 94 Abs. 3 KRG). Mit Art. 94 KRG liegt eine hinreichende formell-gesetzliche Grundlage für den Eingriff in die verfassungsrechtliche geschützte Eigentumsгарantie gemäss Art. 26 BV vor. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (siehe zum Ganzen BGE 132 II 21 E. 6; Urteile des Bundesgerichts 1C\_574/2023 vom 19. März 2025 E. 4.3, 1C\_521/2023 vom 11. März 2025 E. 6.1, 1C\_209/2023 vom 16. November 2023 E. 3, 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 4.1 und 6.4). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, 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 beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C\_549/2024 vom 5. Mai 2025 E. 5.1, 1C\_521/2023 vom 11. März 2025 E. 6.1 und 1C\_365/2022 vom 8. Dezember 2022 E. 6). 7.2. Das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden kam bereits im Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.3 und 4.4.5. zum Schluss, dass an der Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien ein öffentliches Interesse bestehe, da die (wiederaufgebauten) Gebäude möglichst einheitlich in Erscheinung treten sollen. Nach dem Bundesgericht besteht ein öffentliches Interesse auch insofern, als dass durch das Wiederherstellungsverfahren die baurechtliche Ordnung und die Rechtsgleichheit geschützt wird (Urteil des Bundesgerichts 1C\_653/2023 vom 13. Mai 2025 E. 7.2). Vorliegend ist also ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen

Zustandes darin zu sehen, dass das Konzept

46 / 79 gemäss Gestaltungsrichtlinien vom 2. April 2009, wonach die wiederaufgebauten Gebäude einzig und alleine anhand der Fenster vom verschonten Bestand zu unterscheiden sind, ohne Ausnahme umgesetzt wird. Diese Gestaltungsvorgaben sind ausserdem als verbindlich vereinbarte Projektierungsvorgaben für das durchgeführte Wiederaufbauprojekt auf der D.\_\_\_\_\_ zu qualifizieren, welche sich auch in den unangefochten gebliebenen, am 13. Juli 2010 vom ARE GR bewilligten Plänen niedergeschlagen haben. Aus den bewilligten Plänen geht nämlich hervor, dass dort noch quadratische, sprossenlose und einflügelige Fenster in einer maximalen Grösse von 90 x 90 cm vorgesehen waren. Dies zumal die BAB- Bewilligung vom 13. Juli 2010 auch in den Erwägungen auf zwischen den Grundeigentümern und den Gemeindebehörden im Sinne von verbindlichen Projektierungsvorgaben vereinbarte "Spielregeln" für den Wiederaufbau Bezug nimmt (vgl. act. C.3 f. [R 17 69] und B.7 und 14 [R 17 69]). Den Gestaltungsrichtlinien hat der Beschwerdeführer 1 als Bauherr im Übrigen im April 2009 schriftlich zugestimmt. Dass er dazu einen Vorbehalt gemäss den Ausführungen in seinem Schreiben vom 26. April 2009 gemacht hat, ändert nichts in Bezug auf die vorliegend strittige Fenstergrösse und -gestaltung. Denn das Schreiben vom 26. April 2009 äussert sich nicht zu diesem Aspekt (act. B.6 [R 17 69]). Daran vermag weder der "Rückzug der Baueingabe/Rückzug sämtlicher Zugeständnisse" des Beschwerdeführers 1 vom 2. Februar 2010 (act. B.10 [R 17 69]) noch das Vorbringen der Beschwerdeführer in der Beschwerde vom 12. September 2017 etwas zu ändern, wonach die Gestaltungsrichtlinien wegen der darin enthaltenen Regelungen zu Türen und Fenster vorerst nicht unterzeichnet worden seien und dies erst aufgrund von zunehmenden, teils massiven Pressionen seitens der übrigen Hüttenbesitzer – weiterhin gegen die eigentliche Überzeugung – getan wurde (vgl. act. A.1, Rz. 9 [R 17 69]). Gemäss der nachstehenden Erwägung 7.5.3 ändert daran auch nichts, dass in der Baubewilligung vom 19. Juli 2010 in der Dispositivziffer 5 lit. c/cc die Berücksichtigung einer ortsüblichen Detailgestaltung als Auflage betreffend die Bauvorschriften festgehalten wurde (act. B.11, S. 4 [R 17 69]) oder im Schreiben der Gemeinde Davos an das ARE GR vom 27. Mai 2010 eine allgemeine Auflage für die Hüttenbesitzer erwähnt wurde, wonach alle Details insbesondere Dach, Fassadenüberblattungen (recte wohl Fassadenüberblattungen), Fenster und Türen ortsüblichen Details entsprechen müssten (act. B.13 [R 17 69]). Massgeblich ist, dass der Beschwerdeführer 1 eindeutig Kenntnis davon hatte und sich auch nicht gegen diese Vorgaben betreffend das Baugesuch vom 2. Juli 2009 bzw. die Baubewilligung vom 19. Juli 2010 und die BAB-Bewilligung 13. Juli 2010 mit einem Rechtsmittel zur Wehr gesetzt oder auf die bewilligte Bauausführung verzichtet hat. Damit ist jedenfalls ein allgemeines öffentliches Interesse im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BV an der Einhaltung

47 / 79 der massgeblichen baurechtlichen Ordnung, auch im Interesse der Rechtsgleichheit, ausgewiesen. 7.3. Ausserdem ist für das vorliegende Verfahren weiterhin nicht von der Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers 1 auszugehen, weil er – auch nach Ansicht des Bundesgerichts – die Gestaltungsrichtlinien kannte, ein (auch) bezüglich der Fenster diesen entsprechendes Baugesuch einreichte und die Fehlerhaftigkeit der geltend gemachten, abweichenden Auskunft des damaligen Landammannes E.\_\_\_\_\_ hätte erkennen können (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.3; vgl. auch Dispositivziffer 5 lit. a in der Baubewilligung vom 19. Juli 2010, wonach die

Bauarbeiten nur im Rahmen der Baubewilligung und der bewilligten Pläne ausgeführt werden dürfen. Sei während der Bauarbeiten von genehmigten Plänen abzuweichen, so sei vor der Ausführung der Änderung eine Ergänzung des Bau- und BAB-Gesuches bzw. ein neues Bau- und BAB-Gesuch einzureichen [act. B.11, S. 4 {R 17 69}]. 7.4. Der von der Beschwerdegegnerin gemäss den Dispositivziffern 3 und 4 im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 angeordnete Fensterersatz ist geeignet, den rechtmässigen Zustand gemäss den bewilligten Plänen wiederherzustellen (vgl. bereits Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.1). 7.5.1. Angesichts der Beurteilung der DP GR zu den vorliegend zu beurteilenden Abweichungen bei der Fenstergrösse und -gestaltung gemäss den vorstehenden Erwägungen 6.6 ff. ist nicht (mehr) von bloss unbedeutenden Abweichungen vom (materiell) rechtmässigen Zustand auszugehen. Denn Abweichungen von den in den Gestaltungsrichtlinien als Alleinstellungsmerkmal für die wiederaufgebauten Gebäude konzipierten Fenstervorschriften werden durch die DP GR als schwerwiegend beurteilt und die Anordnung des Rückbaus für die nicht den Gestaltungsrichtlinien entsprechenden Fenster auf der Parzellen Z.2.\_\_\_\_\_ und Z.1.\_\_\_\_\_ wird ausdrücklich als angebracht beurteilt (act. B.3, S. 4 f.). 7.5.2. Im aufgehobenen Urteil R 17 69 vom 15. Januar 2020 ging das Verwaltungsgericht hingegen davon aus, dass angesichts der seitens der Beschwerdegegnerin zugelassenen Vielfalt von Abweichungen von den Gestaltungsrichtlinien der angeordnete Fensterersatz bereits aus ästhetischer Sicht nicht notwendig sei. Die von der Beschwerdegegnerin vorgeschlagene Reduktion auf 70 x 70 cm mittels eines Rahmens würde auch nicht zu einer Verbesserung, sondern zu einer Verschlechterung der Ästhetik führen. Das Fensterformat von

48 / 79 70 cm x 100 cm sei zudem bei den älteren Alphütten bereits vorhanden, so dass es keinen Fremdkörper im Ortsbild darstelle (Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 69 vom 15. Januar 2020 E. 4.4.6). Dem entgegnete das Bundesgericht, dass eine solche Argumentation das den Gestaltungsrichtlinien zugrundeliegende Konzept ausser Acht lasse. Gemäss diesem sollten die Maiensässe (Alphütten) zum Teil neu ausgerichtet und mit vorgeschriebenen Gestaltungselementen ein Kontrast zwischen neu und alt geschaffen werden (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5; vgl. auch Protokoll zum Augenschein vom 16. Oktober 2019, S. 4 [act. G.1 [R 17 69] und act. B.3, S. 3 ff.). Gemäss dem Bundesgericht schadet es der Beschwerdegegnerin im Rahmen der Beurteilung der Verhältnismässigkeit auch nicht, wenn sie die Wiederherstellung zum Beispiel durch den Einbau eines Balkens zulasse, selbst wenn die Ästhetik darunter leide. Denn wenn die Beschwerdegegnerin der Beachtung der Vorschriften der Gestaltungsrichtlinien zu den Fenstern insofern ein grösseres Gewicht beimesse, verfüge diese bei einem solchen gestalterischen Einordnungsentscheid über einen von der Rechtsmittelinstanz grundsätzlich zu respektierenden Beurteilungsspielraum (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). 7.5.3. Die DP GR bestätigte in ihrer Stellungnahme vom 8. September 2022 ein den Gestaltungsrichtlinien vom 2. April 2009 zugrundeliegendes Konzept, wonach die Vorschriften über die Fenstergrösse und -gestaltung als bewusstes Alleinstellungsmerkmal für die wiederaufgebauten Hütten dienen sollen (vgl. vorstehende Erwägungen 6.6 f. und act. B.3, S. 3 ff.). Gemäss den vorstehenden Erwägungen 6.7 ff. und 7.5.1 erachtet die DP GR Abweichungen von den Fenstervorschriften als schwerwiegend und die Anordnung eines Rückbaus als angebracht. Unter diesen Umständen sind keine milderen, gleich geeigneten Massnahmen als der angeordnete Fensterersatz mehr ersichtlich, damit die Fenstervorschriften ihre

konzeptionelle Funktion für die wiederaufgebauten Gebäude erfüllen können. Insofern erweist sich gestützt auf die eingeholte Beurteilung der DP GR, worauf jeweils auch das ARE GR verwiesen hat, die Anordnung der Wiederherstellung nunmehr auch als erforderlich (vgl. zum Begriff der Erforderlichkeit: BGE 149 I 291 E. 5.8; Urteil des Bundesgerichts 1C\_574/2023 vom 19. März 2025 E. 4.2). Daran ändert entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nichts, dass in der Baubewilligung vom 19. Juli 2010 in der Dispositivziffer 5 lit. c/cc die Berücksichtigung einer ortsüblichen Detailgestaltung als Auflage betreffend die Bauvorschriften festgehalten wurde (act. B.11, S. 4 [R 17 69]) oder im Schreiben der Gemeinde Davos an das ARE GR vom 27. Mai 2010 eine allgemeine Auflage für die Hüttenbesitzer erwähnt wurde,

49 / 79 wonach "Alle Details insbesondere Dach, Fassandenüberblattungen (recte wohl Fassadenüberblattungen), Fenster und Türen müssen ortsüblichen Details entsprechen" müssten (act. B.13 [R 17 69]). Denn gemäss Dispositivziffer 5 lit. a der Baubewilligung vom 19. Juli 2010, wonach die Bauarbeiten nur im Rahmen der Baubewilligung und der bewilligten Pläne ausgeführt werden dürfen, sind namentlich die bewilligten Pläne gemäss Baugesuch vom 2. Juli 2009 verbindlich. Sei während der Bauarbeiten von genehmigten Plänen abzuweichen, so sei vor der Ausführung der Änderung eine Ergänzung des Bau- und BAB-Gesuches bzw. ein neues Bau- und BAB-Gesuch einzureichen (act. B.11, S. 4 [R 17 69]). Diese bewilligten Pläne zeigen aber eindeutig, dass quadratische, sprossenlose und einflügelige Fenster in einer maximalen Grösse von 90 x 90 cm bewilligt waren und dem Beschwerdeführer 1 keine gutgläubige Bauausführung attestiert werden kann (vgl. act. C.4 [R 17 69] und B.7 [R 17 69]; siehe auch bereits die vorstehende Erwägung 7.2 f. und Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). 7.6.1.

Grundrechtsbeschränkungen müssen für eine betroffene Person schliesslich auch zumutbar sein. Dies ist der Fall, wenn der damit verbundenen Beeinträchtigung ihrer privaten Interessen überwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen, die dem Zweck der Einschränkung entsprechen. Ob ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Eingriffszweck und der Eingriffswirkung (Zweck-Mittel-Relation) gewahrt wird, ist im Rahmen einer wertenden Interessenabwägung zu prüfen (BGE 148 II 392 E. 8.2.4; Urteile des Bundesgerichts 1C\_587/2023 vom 24. April 2025 E. 5.1 und 1C\_574/2023 vom

### **E. 16.1**

Im Rechtsmittelverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Bund, Kanton und Gemeinden sowie im öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Betreffend die nicht durch einen externen Anwalt vertretene Beschwerdegegnerin besteht vorliegend in jedem Fall kein Anlass, von diesem Grundsatz abzuweichen.

### **E. 16.2**

Mit Auftrag und Vollmacht vom 8. September 2017 wurde zwischen den Beschwerdeführern und ihrem Rechtsvertreter ein Stundenansatz von CHF 260.00 zzgl. MWST vereinbart und sie enthält auch eine Substitutionsbefugnis (act. B.2.1 und B.2.2 [R 17 69]). Aus der Honorarnote vom 5. Februar 2018 ergibt sich im Verfahren R 17 69 für den Zeitraum bis 1. Dezember 2017 ein Aufwand von 13.42 h zu einem Stundensatz von Fr. 260.-- zzgl. 3 % Pauschalspesen und 8 % MWST (= Fr. 3'881.40 = 26.84 h x CHF 260.00 x

1.03 x 1.08 / 2). Zuzüglich des bereits im Verfahren R 17 69 mit 4.58 h zzgl. 3 % Pauschalspesen und 7.7 % MWST veranschlagten Aufwandes für den Augenschein und anschliessenden Schriftenwechsel (CHF 1'320.95), resultierte für das Verfahren R 17 69 ein Betrag von CHF 5'202.35. Für das vorliegende Verfahren und das Verfahren R 21 35 werden mit Eingabe vom 2. August 2023 insgesamt Aufwendungen im Betrag von CHF 18'272.30 geltend gemacht. Darin enthalten sind auch Honorarrechnungen eines weiteren beigezogenen Anwaltes, welcher für den Zeitraum von 22. April 2021 bis 13. Juni 2023 insgesamt 33.9 bzw. 33.1 h gemäss Leistungsjournal zu einem

76 / 79 Stundenansatz von CHF 350.00 zzgl. 2 % Pauschalspesen und 7.7 % MWST abrechnete. Nach Art. 16a und 19 AnwG (BR 310.100) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 HV (BR 310.250) setzt die urteilende Instanz die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest. Sie geht dabei gemäss Art. 2 Abs. 2 HV vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgsszuschläge enthält. Ferner muss der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich sein und die geforderte Entschädigung darf nicht eine von der Sache beziehungsweise von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge haben. Die Beschwerdegegnerin weist in ihrer Eingabe vom 14. August 2023 zutreffend darauf hin, dass gemäss Art. 3 Abs. 1 HV nur ein Stundenansatz von CHF 210.00 bis 270.00 als üblich gilt. Wenn eine Honorarvereinbarung nach Art. 4 Abs. 1 HV eingereicht wurde, wird praxisgemäss der vereinbarte Stundenansatz, maximal aber CHF 270.00, berücksichtigt. Wurde keine Honorarvereinbarung eingereicht, wird praxisgemäss ein Stundenansatz von (höchstens) CHF 240.00 angewendet (vgl. PVG 2022 Nr. 20 E. 7.2.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR1 24 92 vom 18. März 2025 E. 5.2). Eine Honorarvereinbarung betreffend den beigezogenen Anwalt über einen Stundenansatz von CHF 350.00 liegt keine in den Akten. Somit ist auch bezüglich dieser Aufwendungen der Bemessung der Parteientschädigung ein Stundenansatz von CHF 260.00 zugrunde zu legen. Ausserdem beanstandet die Beschwerdegegnerin, dass für den abgerechneten Zeitraum vom 22./23. April 2021 das Leistungsjournal nur 1.8 h anstatt 2.6 h ausweist. Ausgangspunkt der entschädigungsberechtigten Aufwendung des beigezogenen Anwaltes für das vorliegende Verfahren ist somit gemäss Leistungsjournal CHF 4'727.05 (33.1 h x CHF 260.00 x 1.02 x 1.077 = CHF 9'454.05 / 2). Die Honorarnoten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer weisen für den Zeitraum vom 22. April 2021 bis am 13. Juni 2023 einen Aufwand für das vorliegende Verfahren von CHF 2'619.80 (18.16 h x CHF 260.00 x 1.03 x 1.077 = CHF 5'239.65 / 2) aus.

### **E. 16.3**

Die Beschwerdegegnerin erachtet das am 3. Juni 2021 an das Verwaltungsgericht gerichtete Schreiben als nicht notwendig, denn es sei klar gewesen wie das Verfahren nach dem Urteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 weitergehe. Dementsprechend sei der entschädigungsberechtigte Aufwand um diese Position zu kürzen. Ausserdem kritisiert die Beschwerdegegnerin auch noch die, neben einer in Rechnung gestellten Kleinspesenpauschale von 3 % für nicht ausgewiesene Auslagen, mehrfache Abrechnung von einfachsten

77 / 79 Sekretariatsarbeiten wie zum Beispiel "Scan" oder "Versand" zum Anwaltstarif. Die Beschwerdegegnerin bringt grundsätzlich zu Recht vor, dass übliche (delegierbare)

Sekretariatsarbeiten in der Regel mit dem Anwaltstarif mitabgegolten bzw. ihre Abgeltung zum Anwaltstarif nicht als erforderlich und angemessen gilt (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgericht C-172/2024 vom 7. Mai 2025 S. 7 f. m.H.a. Urteil des Bundesgerichts 8C\_322/2019 vom 11. November 2019 E. 4.1; Urteil des Bundesverwaltungsgericht C-3761/2019 vom 13. Februar 2020 S. 4; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden S 18 124 vom 28. Mai 2020 E. 6.2 und S 18 81 vom 18. Februar 2020 E. 7.1; Urteile des Kantonsgerichts des Kantons Graubünden SK1 22 37 vom 14. Februar 2024 E. 3.1.2 und ZK1 22 48 vom 15. März 2023 E. 7.2.2). In den Vollmachten und den Aufträgen vom 8. September 2017 wurde denn auch keine separate Verrechnung von Sekretariatsdienstleistungen zu einem eigenen Stundenansatz vereinbart (act. B.2.1 und 2.2 [R 17 69]). Mit den praxisgemäss anerkannten 3 % Pauschal- spesen auf den Honorarbetrag sollen namentlich nicht weiter überprüfbare und im Rahmen des Mandates anfallende (variable) Auslagen wie zum Beispiel Porto, Kopierkosten oder Telefonkosten abgedeckt werden (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden U 23 66 vom 1. Oktober 2024 E. 5.2.1, R 18 60 vom 2. Dezember 2019 E. 7.3, A 18 23 vom 10. September 2019 E. 7, S 18 68 vom 14. Mai 2019 E. 4.3, S 14 60 vom 6. Januar 2015 E. 6c und S 14 40 vom 4. November 2014 E. 6c). Die von der Beschwerdegegnerin beanstandeten Aufwandspositionen "Scan" bzw. "Versand" vom 25. Mai 2022, 12. Januar 2023, 12. April 2023 und 13. Juni 2023 sind jeweils immer mit weiteren durch den mandatierten Rechtsvertreter zu erbringenden Tätigkeiten verbunden (namentlich Schlusskontrolle/Schlussbearbeitung, Telefon[e], Studium Schreiben Verwaltungsgericht). Sie weisen an den genannten Tagen einen Umfang von jeweils 20 (Studium Schreiben Verwaltungsgericht, Scan) bis maximal 70 Minuten (Schlussbearbeitung, Telefone, Versand) auf. Insofern ist in jedem Fall davon auszugehen, dass die beanstandeten, zum Anwaltstarif abgerechneten Tätigkeiten sich jeweils nur in einem sehr geringfügigen Mehrbetrag niedergeschlagen haben, welchem im Rahmen einer ermessensweisen Rundung der Parteientschädigung (vgl. dazu Art. 2 Abs. 1 HV) hinreichend Rechnung getragen werden kann. Dies zumal insbesondere die Aufzählung der Tätigkeit "Versand" auch dem Nachweis gegenüber dem Klienten zur Legitimierung der Inanspruchnahme der vereinbarten Pauschalentschädigung in der Höhe von 3 % für Porto und andere Kleinspesen dienen kann. Mit Eingabe vom 3. Juni 2021 wies der Beschwerdeführer auf das bundesgerichtliche Rückweisungsurteil 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 hin. Es sei nun eine eingehendere Auseinandersetzung mit den verschiedenen Baurechtsverstössen im Hinblick auf das Vorhandensein einer ständigen

78 / 79 rechtswidrigen Praxis der Beschwerdegegnerin bzw. des Anspruches auf Gleichbehandlung im Unrecht vorzunehmen. Ihm sei – nach Gewährung der Akteneinsicht in die beim Gericht befindlichen, edierten Akten aller Bauvorhaben auf der D.\_\_\_\_\_ – erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (act. D1). Der Beschwerdeführer kritisierte bereits am 21. November 2019 und 16. Dezember 2019 die im Verfahren R 17 69 nur eingeschränkt erfolgte Offenlegung der bei der Beschwerdegegnerin am 15. November 2019 edierten Duldungs-, Wiederherstellungs- und Bussverfügungen betreffend die Wiederaufbauten auf der D.\_\_\_\_\_ nach dem Brand im November 2007 (vgl. act. A.5 f. [R 17 69] und D.18 f. [R 17 69]). Insofern ist die unaufgeforderte Bekräftigung dieser bis dahin noch nicht erfüllten Forderung für das Gericht nachvollziehbar und die entsprechenden Aufwendungen von 20 min nicht als unangemessen oder nicht erforderlich zu qualifizieren und somit auf eine Kürzung zu verzichten.

#### **E. 16.4**

Das Tätigwerden von mehr als einem Rechtsanwalt auf Seiten einer Partei kann ein Abweichen von der Kostennote rechtfertigen, weil sich dadurch vielfach Doppelspurigkeiten sowie ein erhöhter Koordinationsaufwand ergeben, welche in der Regel nicht notwendig bzw. angemessen und nicht für die Prozessführung erforderlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 Ziffer 2 HV sind (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts R 19 100 vom 24. November 2021 E. 16.2 sowie U 17 8 und U 16 5 vom 19. April 2018 E. 11.3.2).

Angesichts der vorstehend dargelegten Umstände, dem Nichteintreten auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 und des Obsiegens des Beschwerdeführers 1 nur im Umfang eines Achtels bezogen auf die vorliegend gegenüber ihm zu beurteilenden Streitpunkte, ist dem Beschwerdeführer 1 ermessensweise eine abgerundete Parteientschädigung zu Lasten der Beschwerdegegnerin im Betrag von CHF 1'500.00 (inkl. Spesen und MWST; CHF 5'202.35 + CHF 4'727.05 + CHF 2'619.80 = CHF 12'549.20 / 8 = CHF 1'568.65) zuzusprechen.

79 / 79 Es wird erkannt:

#### **E. 19**

März 2025 E. 4.2). 7.6.2. Im angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 wird der Beschwerdeführer 1 unter anderem zum Ersatz der vier mehrflügligen Sprossenfenster in der Grösse 70 x 100 cm im EG durch einflüglige sprossenlose Fenster mit einer maximalen Grösse von 90 x 90 cm verpflichtet (Dispositivziffer 3 [act. B.1 {R 17 69}]). Ausserdem soll er auch die (acht quadratischen) Sprossenfenster im OG durch sprossenlose Fenster ersetzen (vgl. Dispositivziffer 4 [act. B.1 {R 17 69}]) sowie act. C.8 [R 17 69] betreffend die Anzahl Fenster). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann im OG problemlos durch den Austausch der acht Fensterflügel bzw. der sprossierten Fensterscheiben umgesetzt werden. Insofern stellen sich diesbezüglich keine besonderen technischen Probleme. Gemäss dem angefochtenen Entscheid vom 8. August 2017 liesse es die Beschwerdegegnerin im EG bei den rechteckigen zweiflügligen und sprossierten Fenstern in Bezug auf die Wiederherstellung einer

50 / 79 gestaltungsrichtlinienkonformen quadratischen Fenstergrösse genügen, wenn auf beiden Fensterseiten jeweils ein 5 cm breiter Rahmen eingesetzt würde. Ob der Beschwerdeführer 1 die (wohl aufwendige) Erweiterung in der Höhe auf die maximale Grösse (von 90 cm anstatt jetzt 70 cm; Anmerkung des Gerichts) vornehmen wolle, sei ihm überlassen (act. B.1, S. 8 [R 17 69]). Inwiefern aber nur mit einem seitlichen Rahmen von je 5 cm Breite ein rechteckiges Fenster von 70 x 100 cm auf ein quadratisches, einflügliges und sprossenloses Fenster umgebaut werden soll, erschliesst sich dem Gericht nicht. In der Vernehmlassung vom 1. November 2017 im Verfahren R 17 69 (act. A.2, S. 9 f. [R 17 69]), anlässlich des Augenschein vom 16. Oktober 2019 (act. G.1, S. 4 [R 17 69]) und in der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht vom

#### **E. 23**

März 2020 präzisiert die Beschwerdegegnerin dies schlussendlich insoweit, dass entweder das Fenster (in der Höhe) auf 90 x 90 cm vergrössert werden könne oder (über eine Projektanpassung) im Fensterrahmen ein Balken eingesetzt werden könne, so dass ein Fenstermass von 70 x 70 cm resultieren würde. Eine solche Umbaumaassnahmen mit dem seitlichen Einbau von Balken erscheint aus ästhetischer Sicht im Vergleich zum Ist-Zustand, wo der Kantholzstrick bis zum Fensterrahmen reicht, eher suboptimal. Allerdings stellt es, jedenfalls bei einer neuen Fenstergrösse von 70 x 70 cm die mildeste

und kostengünstigste Massnahme dar, um das konzeptionelle Alleinstellungsmerkmal von quadratischen Fenstern mit maximalen Massen (im Rahmenlicht) von 90 x 90 cm wiederherzustellen. Die Beschwerdegegnerin bewegt sich gemäss Bundesgericht in ihrem geschützten Beurteilungsspielraum, wenn sie auch eine weniger ästhetische Lösung im Dienste der verhältnismässigen Wiederherstellung der quadratischen Fenster genügen lässt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Hinzu kommt, dass die DP GR auch bei anderen, als schwerwiegend beurteilten Abweichungen von den massgeblichen Gestaltungsvorgaben, wie namentlich grossflächig sichtbaren Betonsockeln, Nachbesserungen und Kaschierungen nicht grundsätzlich ablehnend gegenübersteht (vgl. act. B.3, S. 5 und 10). Insofern ist es auch nicht entscheidend, dass es durch eine solche Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes infolge von unterschiedlichem Holzalter zu sichtbaren Farbdifferenzen kommen kann. Sind die Fensterrahmen im EG auf ein zulässiges quadratisches Mass beispielsweise mit einem Balken verkleinert, können aus technischer Sicht auch im EG ohne weiteres sprossenlose, einflügelige Fensterflügel eingesetzt werden, womit das Alleinstellungsmerkmal gemäss den Gestaltungsrichtlinien auch bei der Baute auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ wieder von aussen erkennbar wäre.

51 / 79 7.6.3. Bezüglich die dem Beschwerdeführern 1 aus der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen erwachsenden Kosten für die Anpassung der Fensteröffnungen und der Fensterflügel bzw. im OG allenfalls nur der Fensterscheiben ist zu berücksichtigen, dass er nicht als gutgläubig gilt und somit im Rahmen der Interessenabwägung aus grundsätzlichen Überlegungen die dem Beschwerdeführer 1 erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Ausmass berücksichtigt werden können (BGE 132 II 21 E. 6.4; Urteile des Bundesgerichts 1C\_587/2023 vom 24. April 2025 E. 5.1 und 1C\_574/2023 vom 19. März 2025 E. 4.3). Gemäss den verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts kommt angesichts der Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers der Durchsetzung der Gestaltungsrichtlinien zudem ein erhöhtes Gewicht zu (Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom 24. März 2021 E. 6.5). Damit ist also das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauordnung bzw. der Einhaltung der Gestaltungsrichtlinien als hoch zu bewerten. Hinzu kommt, dass sich die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ nach der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausserhalb der Bauzone befindet (vgl. vorstehende Erwägung 5.2). Weil die Beschwerdegegnerin betreffend die Anpassung der Fenstergrösse im EG auch unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht optimale Lösungen zulässt, kann nicht mehr auf ein unangemessenes Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung erkannt werden. Angesichts der von der Beschwerdegegnerin im verwaltungs- und bundesgerichtlichen Verfahren skizzierten und präzisierten Umsetzungsmöglichkeiten für die technische Umsetzung der angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen, vermögen die privaten Interesse des Beschwerdeführers die für die Wiederherstellung sprechenden öffentlichen Interessen nicht zu überwiegen. Insofern ist auch nicht entscheidend, dass gemäss den beschwerdeführerischen Ausführungen anlässlich des Augenscheins vom 16. Oktober 2019 die Anpassung der Fenstergrösse im EG durch die im Inneren angebrachte Holztafelung besonders aufwendig sei (vgl. act. B.21 und G.1, S. 5 [R 17 69]). Dies zumal gemäss den bundesgerichtlichen Feststellungen die Abweichungen betreffend die Fenster im EG und die zweite Eingangstüre in der Südostfassade unbestrittenermassen bereits anlässlich der Rohbaukontrolle im Frühjahr 2013 festgestellt wurden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_173/2020 vom

#### **E. 24**

Februar 2015 blieb im Verfahren R 15 36 unangefochten (vgl. vorstehende Erwägung 6.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 15 36 vom 4. Oktober 2016 Sachverhaltsziffer 3 und E. 1b f. sowie E. 3a ff.; vgl. auch Beschwerde vom 12. September 2017, Rz. 13 f. und 16 [act. A.1 {R 17 69}]).

#### **E. 28**

Mai 2020 im bundesgerichtlichen Verfahren 1C\_173/2020 machten die Beschwerdeführer ausschliesslich behördliche Zusicherungen im Zusammenhang mit ortsüblichen Details und Grössen der Fenster geltend (Vernehmlassung im Verfahren 1C\_173/2020 der Beschwerdeführer vom 28. Mai 2020, S. 5 f.; vgl. auch Beschwerde vom 12. September 2017 [act. A.1, Rz. 6 und 10 {R 17 69}], Replik vom 1. Dezember 2017 [act. A.3, Rz. 3 {R 17 69}] sowie die beschwerdeführerische Stellungnahme vom 13. April 2023 im vorliegenden Verfahren [act. A.4, Rz. 5]). Gemäss Dispositivziffer 5 lit. a der Baubewilligung vom 19. Juli 2010, dürfen die Bauarbeiten nur im Rahmen der Baubewilligung, der bewilligten Pläne sowie den Vorschriften des Baugesetzes ausgeführt werden. Somit sind namentlich die bewilligten Pläne gemäss Baugesuch vom 2. Juli 2009 verbindlich. Weiter wurde in der Baubewilligung ausdrücklich festgehalten, dass vor der Ausführung von Änderungen eine Ergänzung des Bau- und BAB-Gesuches bzw. ein neues Bau- und BAB-Gesuch einzureichen sei, wenn während der Bauarbeiten von genehmigten Plänen abgewichen werden soll (act. B.11, S. 4 [R 17 69]). Unter Mitberücksichtigung des Umstandes, dass der Beschwerdeführer 1 gemäss den von ihm selber verfassten Plänen ausgebildeter Architekt und somit mit der Rechtswirkung von (bewilligten) Planunterlagen vertraut sein muss, kann ihm bei der von den bewilligten Plänen abweichenden Bauausführung auch im Zusammenhang mit den zusätzlichen Keller kein guter Glaube attestiert werden (vgl. act. B.7 und C.4 [R 17 69] und Urteil des Bundesgerichts 1C\_587/2023 vom 24. April 2025 E. 5.4).

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