

GR_GERICHTE VR3 2023 75 vom 21. November 2025

GR Gerichte, 2025-11-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3 2023 75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2023_75)

FR: GR_GERICHTE VR3 2023 75 du 21 novembre 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2023 75 del 21 novembre 2025

Regeste

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes | Baurecht

Erwägungen

E. 6

/ 15 frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten (vgl. Art. 38 Abs. 1 i.V.m. Art. 52 Abs. 1 und Art. 39 Abs. 1 lit. b VRG). 1.2. Die Verfahrenssprache richtet sich in der Regel nach der im angefochtenen Entscheid verwendeten Amtssprache bzw. nach der Amtssprache, welcher die beklagte Partei mächtig ist (Art. 8 Abs. 2 SpG [BR 492.100]; vgl. auch Art. 3 Abs. 3 in fine SpG). Der angefochtene Gemeindeentscheid (act. B.3) ist in deutscher Sprache verfasst (siehe dazu Art. 3 Abs. 1 KV [BR 110.100]). Damit gilt Deutsch im vorliegenden Verfahren als Verfahrenssprache, weshalb auch das vorliegende Urteil in deutscher Sprache ergeht (Art. 7 Abs. 3 SpG). 2. Strittig ist vorliegend u.a., ob die vorgeschriebene Entfernung sämtlicher wohnspezifischen Einrichtungen, namentlich Bett, Küche, Dusche/WC u.ä. aus dem Kellerlokal, eine Verletzung der Eigentumsgarantie darstellt, ob die Wiederherstellungsanordnung verjährt ist und ob der Sachverhalt unvollständig festgestellt worden ist. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens – entgegen der Meinung des Beschwerdeführers – ist die Benutzungsbefugnis und die Bewilligungsfähigkeit etwaiger Einrichtungen, was bereits im Rahmen des Verfahrens R 24 7 rechtskräftig entschieden worden ist. 2.1. Der Beschwerdeführer bringt vor, dass sowohl das Bad (Dusche/WC) als auch die Küche anfangs 90er-Jahre eingebaut worden seien. Letztere sei seit 2005 nicht mehr operativ; die Kocheinheiten seien entfernt worden und einzig der Kühlschrank funktioniere, daher gelte die Küche als Mobiliar und werde lediglich zur Materialversorgung benutzt. Die Räumlichkeit werde nicht (und auch nicht in Zukunft) zu Wohnzwecken benutzt und er akzeptiere auch, dass man diesen Raum nicht so nutzen könne. Die Möbel seien aus rein ästhetischen Gründen so angeordnet worden. Er brauche den Raum sowohl als Möbellager als auch als Fitness- und Freizeitraum. Aus den Stromverbrauchsbelege sei ersichtlich, dass der Raum nur sporadisch zum Übernachten gebraucht worden sei. Dies zeige auf, dass die Räumlichkeiten nicht zu Wohnzwecken benutzt worden seien, da sie nicht ständig als Personenunterkunft gedient hätten. Der Beschwerdeführer rügt weiter, dass die Wiederherstellungsmassnahme, welche sich auf keine Rechtsgrundlage stütze, die Eigentumsgarantie nach Art. 26 Abs. 1 BV verletze. Kein Gesetz sehe vor, welche oder wie viele Objekte oder wie diese in einem Raum stehen sollten. Art. 90 des kommunalen Baugesetzes (BauG) sei in casu nicht relevant, denn er beziehe sich einzig auf die Zweckbestimmung des Raumes. Die besagte Räumlichkeit sei als «disponibile» kategorisiert, d.h. als verfügbares Zimmer; die Zweckbestimmung der Räumlichkeit sei nicht näher definiert und er könne daher die Räumlichkeit, unter Einhaltung der Gesetzesbestimmungen – wie es der Fall sei

E. 6.1

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr in der Höhe von CHF 2'500.00 sowie den Kanzleiauslagen, zu 2/3 dem Beschwerdeführer und zu 1/3 der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 VRG).

E. 6.2

Dem Beschwerdeführer ist als obsiegende Partei, angesichts der Tatsache, dass seine anwaltliche Vertretung keine Honorarnote eingereicht hat, eine pauschale Parteientschädigung von CHF 700.00 (1/3 von CHF 2'100.00 [inkl. Spesen und MWST]) zuzusprechen (Art. 78 Abs. 1 VRG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]), welche der Beschwerdegegnerin auferlegt wird. Der Beschwerdegegnerin ist keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 7

/ 15 – auf die Weise, die er für angemessen halte (d.h. als Hobbyraum/Möbeldepot), benutzen und die Möbel so anordnen, wie er möchte. Dies sei ein Ausfluss der Eigentumsgarantie. Die Möbeldisposition sei nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Ein Wohnverbot verbiete nicht, das Lokal als Freizeitlokal zu benutzen, wobei die Möbeldisposition irrelevant für die Bestimmung des Verwendungszwecks sei. Weiter sei der Sachverhalt ungenau und unvollständig festgestellt worden: Der während des Augenscheins angetroffene Zustand sei nicht geeignet gewesen, die tatsächliche Verwendung des Raumes zu zeigen. Auch seien die Gründe der Möbelpräsenz resp. -disposition, wie auch seine Aussagen, teilweise ignoriert bzw. auch zu seinen Ungunsten interpretiert worden. Sodann verjähre nach 30 Jahren die Möglichkeit einer Wiederherstellungsanordnung; was auch hier der Fall sei, da in casu die Installationen im Kellerraum schon anfangs der 90er-Jahren erfolgt seien. Die Wiederherstellung könne auch nach 30 Jahren angeordnet werden, falls dies aufgrund von zwingenden öffentlichen Interessen oder Grundprinzipien der Baupolizei notwendig sei, nämlich falls das Verbleiben in einem Gebäudeteil eine ernsthafte und unmittelbare Gefahr für Gesundheit und Leben einer Person darstelle. Die aktuelle Situation (Installation von WC und Dusche) stelle jedoch keine solche Gefahr dar. Verstösse gegen Hygiene- und Gesundheitsvorschriften seien nicht ausreichend. Ausnahmsweise sei eine Wiederherstellung auch nach weniger als 30 Jahren möglich, wenn die Behörde das Gebäude jahrelang toleriert habe, obwohl sie von der Unregelmässigkeit wusste bzw. hätte wissen müssen. 2.2. Die Beschwerdegegnerin entgegnet, dass sie den Sachverhalt umfassend abgeklärt habe. Insbesondere sei im Rahmen des Augenscheins ein zum Wohnen ausgebauter Keller (Wohn-/Esszimmer inkl. Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Lavabo, WC, Dusche und Bidet und weiter Bilder, TV, Parkettbelag, Vorhänge, Heizung über dem zentralen Öl-Heizungssystem) angetroffen worden. Es sei nur im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geltend gemacht worden, dass die Räumlichkeit als Lager bzw. Freizeitraum benutzt werde; zudem sei dafür kein Schlafzimmer notwendig. Im Übrigen stelle auch nur ein kurzzeitiges Wohnen bzw. ein gelegentliches Übernachten eine Nutzung zu Wohnzwecken dar; die Intensität und die Gründe würden nichts daran ändern. Der Keller sei auch in der amtlichen Schätzung wie eine Wohnung eingeschätzt und entsprechend versteuert worden. Die steuerrechtliche Einschätzung sei nie bestritten worden. Aufgrund der gesamten Umstände sei davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken benutzt werden; selbst wenn dies verneint werde, so sei mindestens die Umnutzungsgefahr beim erfolgten Ausbaustandard

akut. Weiter sei die Eigentumsfreiheit nicht verletzt. Die Voraussetzungen gemäss Art. 90 BauG seien nicht erfüllt; daher dürften die Räume nicht zu Wohn-, Schlaf- und Arbeitszwecken

E. 8

/ 15 benutzt werden. Somit seien sämtliche Wohneinrichtungen zu entfernen oder zumindest so aufzustellen, dass keine Wohnnutzung möglich sei. 1989/1990 sei ein Kellergeschoss bewilligt worden (insbesondere seien keine Planeinträge zu sanitären oder anderen Einrichtungen ersichtlich); die Situation entspreche nicht dem bewilligten Zustand sowie den Vorschriften von Art. 90 BauG. Das nachträgliche Baugesuch betreffe nur das Badezimmer. Aus Gründen der Wohnhygiene, der allgemeinen Gesundheit sowie des Wohlbefindens bestehe vorliegend ein öffentliches Interesse, Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume von der Lokalisierung im Keller auszuschliessen. Möbel könnten im Kellerraum gelagert werden, doch nicht so aufgestellt werden, dass eine Übernachtung möglich sei. Die angeordnete Massnahme sei unerlässlich, um das Verbot der Nutzung zu Wohnzwecken gemäss Art. 90 BauG in sinnvoller Weise umsetzen zu können und um künftige Umgehungen (welche ohne grossen Aufwand geschehen könnten) auszuschliessen. Die angeordneten Massnahmen seien auch verhältnismässig, insbesondere werde die Nutzung als Fitnessraum bzw. Lager durch die angeordnete Massnahme nicht beeinträchtigt. Die Massnahme sei rechtmässig und Art. 90 BauG i.V.m. Art. 94 KRG stelle eine genügende gesetzliche Grundlage dar. Die Verjährungsfrist betrage zwar 30 Jahre; eine Wiederherstellung könne allerdings auch danach verlangt werden, soweit diese aus besonders wichtigen öffentlichen Interessen, insb. aus baupolizeilichen Gründen, zwingend geboten sei. Ziel des Verbots gemäss Art. 90 BauG sei, die Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerinnen zu schützen (siehe mangelnde Belüftung, Belichtung und durch hohe Feuchtigkeit begünstigende Schimmelbildung, schlechte Luftqualität, gesundheitsschädliche Radonbelastung, erhöhte Brandausbreitungsgefahr, stark eingeschränkte Fluchtmöglichkeiten). Diese Gründe entsprächen einem besonders wichtigen öffentlichen baupolizeilichen Interesse und würden auch eine spätere Wiederherstellung rechtfertigen. Eine solche lasse sich auch zur Eindämmung der Verstösse gegen das Zweitwohnungsgesetz rechtfertigen. 3.1. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 1C_37/2022 vom 23. März 2023 E. 3.1). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (BGE 140 I 2 E. 9.2.2 m.w.H.;

E. 9

/ 15 Urteil des Bundesgerichts 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, 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 (BGE 132 II 21 E.

6 m.w.H.). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch berufen, wer nicht gutgläubig gehandelt hat. Es muss aber in Kauf genommen werden, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich 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 m.w.H.; Urteile des Bundesgerichts 1C_214/2022 vom 9. August 2023 E. 3.1, 1C_37/2022 vom 23. März 2023 E. 3.1, 1C_172/2020 vom 24. März 2021 E. 6.4, 1C_480/2019 vom 16. Juli 2020 E. 5.1, je m.w.H.; 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1). 3.2. Die Baufreiheit ist Ausfluss der Eigentumsgarantie und schützt die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung (BGE 145 I 56 E. 4.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 1C_510/2023 vom 16. April 2024 E. 6). Die Eigentumsgarantie gewährleistet das Eigentum allerdings nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung und namentlich der Raumplanung gezogen sind (BGE 146 I 70 E. 6.1; 145 II 140 E. 4.1; 117 Ib 243 E. 3a; 105 Ia 330 E. 3c.; Urteil des Bundesgerichts 1C_37/2022 vom 23. März 2023 E. 3.1). Die hier gerügte Wiederherstellungspflicht zur Entfernung wohnspezifischer Einrichtungen stellt im konkreten Fall einen Eingriff ins Eigentum sowie in dessen Ausgestaltung als Bestandegarantie gemäss Art. 26 Abs. 1 BV dar. Die Voraussetzungen nach Art. 36 BV müssen daher gewahrt sein. 3.3. Es ist zwar – wie der Beschwerdeführer pauschal vorbringt – festzuhalten, dass Art. 90 BauG keine genügende Rechtsgrundlage für die Entfernung der Möbel und der sanitären Einrichtungen (Wiederherstellung) darstellt. Doch sieht Art. 94 Abs. 1 KRG (BR 801.100) vor, dass materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen sind, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. Art. 94 Abs. 2 KRG besagt weiter, dass für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsverfügungen die kommunale Baubehörde zuständig ist. Was hier die gesetzliche Grundlage anbelangt, ergibt sich die Entfernung der konkreten Einrichtungen demnach aus Art. 94 KRG, denn – wie bereits im Urteil vom 29.

E. 10

/ 15 Oktober 2024 im Verfahren R 24 7 festgestellt wurde (dessen Akten beigezogen wurden) – ist der jetzige Zustand materiell vorschriftswidrig (siehe Art. 90 BauG). Beim KRG handelt es sich um ein formelles Gesetz, weshalb die Anforderungen an die gesetzliche Grundlage ohnehin gegeben sind. 3.4. Das Vorliegen einer materiellen Gesetzesverletzung für den Erlass eines Wiederherstellungsentscheids genügt indessen noch nicht. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Einzelfall nämlich unzulässig, wenn sie den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegensteht. Dazu gehören namentlich die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie in Art. 9 BV festgehaltenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes (vgl. BGE 136 II 359 E. 6; Urteil des Bundesgerichts 1C_344/2017 vom 17. April 2018 E. 5.1). Im Einklang mit dieser Rechtsprechung statuiert Art. 94 Abs. 4 KRG, dass von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit angezeigt ist. Anhand dieser beiden Aspekte wird nachfolgend zu prüfen sein, ob der Wiederherstellungsentscheid (Dispositiv Ziff. 2) der Beschwerdegegnerin zu Recht ergangen ist oder ob darauf – dem Antrag des Beschwerdeführers folgend – gestützt auf Art. 94 Abs. 4 KRG zu verzichten ist (vgl. zum Ganzen auch: Urteil des Obergerichts des

Kantons Graubünden VR3 24 46 vom 17. April 2025 E. 3.3; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 23 6 vom 22. Mai 2023 E. 5.4, R 19 82 vom 1. Dezember 2021 E. 3.1 und 3.2, R 17 67 vom 30. Oktober 2017 E. 4d und 4h in fine; sowie bereits PVG 1997 Nr. 57). Weiter sind auch andere Aspekte zu beachten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, im Fall einer rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute innerhalb der Bauzone die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, im Interesse der Rechtssicherheit, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (vgl. BGE 107 Ia 121 E. 1; siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.2; siehe dazu auch BGE 147 II 309 E. 5, 136 II 359 E. 7, je m.w.H.). 4.1. Es ist im konkreten Fall erstellt, dass die fraglichen Räumlichkeiten nicht zu Wohnzwecken, namentlich zum Übernachten, genutzt bzw. Dritte zu diesem Zweck überlassen werden dürfen. Betreffend die sanitären Einrichtungen, nämlich WC, Lavabo und Spülbecken, ist ferner erstellt, dass diese nicht bewilligungsfähig sind (siehe dazu Urteil R 24 7). Im konkreten Fall ist auch unumstritten, dass die sanitären Einrichtungen im Badezimmer (WC, Dusche, Lavabo und Spülbecken) anfangs 1990er Jahren eingebaut worden sind und demnach die 30-jährige

E. 11

/ 15 Verwirkungsfrist zur Wiederherstellung verstrichen ist. Hingegen ist streitig, ob diesbezüglich auch nach Ablauf dieser Frist Wiederherstellungsmassnahmen angeordnet werden können (siehe Erwägung 4.2). Weiter ist erstellt, dass anlässlich des Augenscheins anfangs 2023 eine ausgebaute und vollständig möblierte Kellerwohnung, inkl. Wohnzimmer mit Kücheneinrichtung vorgefunden wurde (vgl. act. C1). Dass sich die Lage in der Zwischenzeit geändert hätte, behauptet der Beschwerdeführer nicht. Dieser begnügt sich mit der pauschalen Behauptung, dass die Kücheneinrichtungen im Jahr 1993 eingebaut und – abgesehen vom Kühlschrank – bereits im Jahr 2005 entfernt worden seien. Es wäre allerdings am Beschwerdeführer gelegen, diese Umstände zu beweisen, da grundsätzlich diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen hat, die daraus Vorteile ableitet (vgl. Art. 8 ZGB [SR 210]). Bei Beweislosigkeit ist folglich zu Ungunsten desjenigen zu entscheiden, der die Beweislast trägt (vgl. BGE 140 I 285 E.6.3.1; Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden A 23 25 vom 16. April 2024 E. 3.3, R 24 4 vom 16. April 2024 E. 4.1). Demnach erachtet das streitberufene Gericht, dass die Wiederherstellungsfrist für die Kücheneinrichtungen – sollten diese noch vorhanden sein – noch nicht verstrichen ist. Daraus folgt, dass die Anordnung der Beschwerdegegnerin betreffend die Entfernung der Küche, soweit diese sich auf die damit befestigten Kücheneinrichtungen wie Kühlschrank, Backofen, Spülmaschine, Herdplatten, Spülbecken bezieht, verhältnismässig und rechtskonform ist. 4.2. Die Anordnung der Wiederherstellungsmassnahmen nach Ablauf der 30- jährigen Frist ist im konkreten Fall, was die Badeinrichtungen anbelangt, nach Ansicht des streitberufenen Gerichts hingegen nicht verhältnismässig. Zwar verstösst der Einbau der Einrichtungen für den Fall einer Verwendung zu Wohnzwecken gegen Vorschriften, die gesundheitspolizeilich und wohnhygienisch motiviert sind. Dieser Umstand allein genügt indes nicht, um den Anspruch der Behörden, die Beseitigung eines rechtswidrigen Gebäudeteiles auch nach der 30- jährigen Verwirkungsfrist zu verlangen, zu bejahen. Erforderlich ist zusätzlich, dass durch den gesetzwidrigen Zustand eine konkrete Gefahr für Leib und Leben der Bewohner oder Passanten geschaffen wird (BGE 107 Ia 121 E. 2). Dass solche Risiken im konkreten Fall vorliegen würden, wird durch die Beschwerdegegnerin zwar behauptet aber nicht belegt, zumal es nicht erstellt ist, dass diese Räumlichkeiten inskünftig zu Wohnzwecken

verwendet oder Dritten zu diesem Zweck überlassen würden. Der hypothetische Umstand, dass die Räumlichkeiten weiterhin als Wohnung verwendet würden, vermag zwar die Nichtbewilligung verschiedener Anlagen zu begründen (siehe dazu Urteil R 24 7), allerdings nicht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nach dem Eintritt der 30-jährigen

E. 12

/ 15 Verwirkungsfrist. Zuletzt verfängt auch das Argument betreffend die analoge Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hinsichtlich der Verwirkung der Wiederherstellungspflicht von Bauten ausserhalb der Bauzone nicht. Diese Rechtsprechung betrifft lediglich Bauten ausserhalb der Bauzone, wofür andere Rechtsgrundlagen als innerhalb der Bauzone gelten. Für Bauten innerhalb der Bauzone gilt nach wie vor die 30-jährige Verjährungsfrist gemäss BGE 107 Ia 121. In diesem Punkt ist die Beschwerde demnach gutzuheissen. 4.3. Was die weiteren Einrichtungen (Mobiliar) angeht, hat das Verwaltungsgericht im Urteil R 24 7 vom 29. Oktober 2024 zwar festgehalten, dass der fragliche Kellerraum nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Allerdings wurde weder im erwähnten Urteil noch in der hier angefochtenen Entscheidung festgehalten, dass das fragliche Lokal überhaupt nicht genutzt werden darf, was auch nicht zulässig und zweckmässig wäre, da ein Kellerraum auch gewisse Benutzungszwecke verfolgt. Weshalb der Beschwerdeführer sich in den fraglichen Räumlichkeiten ansonsten – zumindest vorübergehend – nicht aufhalten dürfte und das Mobiliar demnach zu entfernen wäre, erschliesst sich dem streitberufenen Gericht nicht. Insbesondere, weil der Zweck eines Kellerraums eben aus dem Lagern von verschiedenen Gegenständen besteht und es nicht unüblich ist, dass Betten, Tische, TVs und Schränke in einem Keller unterkommen. Die ausgesprochene Massnahme erscheint ausserdem nicht erforderlich zu sein, zumal Ziff. 1 – die mit diesem Urteil bestätigt wird – des angefochtenen Entscheids ein Verbot der Nutzung zu Wohnzwecken vorsieht, bei dessen Verletzung der Beschwerdeführer i.S. von Art. 95 KRG mit einer Busse bis zu CHF 40'000.00 bestraft werden kann. Es mag zwar zutreffen, dass die Entfernung des Mobiliars aus dem Lokal (bzw. die Lagerung der Einrichtungen in einer bestimmten Reihenfolge) die Einhaltung von Ziff. 1 des angefochtenen Entscheids vereinfachen würde – obwohl eine erhöhte Sicherheit nur durch regelmässige Kontrolle garantiert werden kann –, dies wäre nach dem Gesagten jedoch nicht verhältnismässig und in diesem Sinne auch unvereinbar mit der grundrechtlich geschützten Eigentumsgarantie. Auch in diesem Punkt ist die Beschwerde demnach gutzuheissen. 4.4. Schliesslich liegt entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers auch keine ungenaue bzw. unvollständige Sachverhaltsabklärung vor. Weder das KRG noch das BauG enthalten Bestimmungen zur Sachverhaltsabklärung. Einzig das VRG, welches auch für kommunale Behörden – wie die Beschwerdegegnerin – Anwendung findet, hält in Art. 11 Abs. 1 fest, dass der Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln ist und dass die am Verfahren Beteiligten verpflichtet sind, an

E. 13

/ 15 dessen Feststellung mitzuwirken (Art. 11 Abs. 2 VRG). Gemäss Art. 11 Abs. 3 VRG erhebt die Behörde die notwendigen Beweise. Gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. d und e VRG dienen der Behörde als Beweismittel auch Befragungen und Mitteilungen von Beteiligten und Auskunftspersonen sowie Augenscheine. Gemäss Art. 16 Abs. 1 VRG hat die Behörde den von einem Entscheid Betroffenen Gelegenheit zur schriftlichen oder mündlichen Stellungnahme zu geben. Art. 21 VRG hält ferner fest, dass die Behörde in der

Beweiswürdigung frei ist, doch hat sie ihren Entscheid gemäss Art. 22 VRG zu begründen, was hier auf jeden Fall gemacht wurde (vgl. act. B.3). Wie aus den Akten ersichtlich ist, wurde sowohl ein Augenschein am 13. Februar 2023 vorgenommen, wie auch dem Beschwerdeführer mehrmals die Möglichkeit eingeräumt, sich zum Verfahren zu äussern, was er auch gemacht hat (act. B.3, B.6, B.7, B.8, B.9). Der Beschwerdeführer erhebt nur eine pauschale und appellatorische Kritik an der Sachverhaltsabklärung. Weshalb der während des Augenscheins angetroffener Zustand nicht hätte geeignet gewesen sein sollen, die tatsächliche Verwendung des Raumes zu zeigen, legt er nicht näher dar. Dass gewisse Parteiaussagen von den Behörden nicht weiterverfolgt werden bzw. auch zu Ungunsten der Parteien benutzt werden, kann nicht als rechtswidrig erachtet werden, denn die Behörde ist in der Beweiswürdigung frei (vgl. Art. 21 VRG). Zuletzt muss sich die Behörde anhand der ihr zur Verfügung stehenden Beweismittel eine Meinung der Sachlage bilden, welche von derjenigen der Parteien abweichen kann. Die Beschwerdegegnerin hat nach dem Gesagten den Sachverhalt pflichtgemäss abgeklärt. Demnach ist diese Rüge unbegründet. 5. In Anbetracht der Gesamtumstände und insbesondere angesichts von Ziff. 1 des angefochtenen Bauentscheids ist eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes – abgesehen von allfällig noch mit der Küche befestigten Kücheneinrichtungen – unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen und Ziff. 2 des angefochtenen Entscheides aufzuheben, soweit diese die Entfernung der sanitären Einrichtungen im Badezimmer und des Mobiliars anordnet. Nach Rechtskraft dieses Urteils wird die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer einen neuen Termin einräumen können, um einen Augenschein zwecks Kontrolle durchzuführen (Ziff. 2 zweiter Satz des Dispositivs). Bezüglich Ziff. 1 des Dispositivs ist die Beschwerde abzuweisen und hinsichtlich Ziff. 3 und 4, ist das Verfahren abzuschreiben, denn die Angelegenheit hat sich entweder mit der Behandlung im Verfahren R 24 7 erledigt (Ziff. 1 und 3) oder das Rechtsschutzinteresse ist infolge der Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung (Ziff. 4; sh. act. D.4) im Laufe des Verfahrens dahingefallen.

E. 14

/ 15

E. 15

/ 15 Es wird erkannt:

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