

GR_GERICHTE VR3 2024 28 vom 10. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_28

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 28 du 10 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 28 del 10 dicembre 2024

Regeste

Baugesuch/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes | Baurecht

Erwägungen

E. 1

A._____ ist Eigentümer der Parzelle 2109 in C._____, Gemeinde B._____. Auf der Parzelle befindet sich ein Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Wohnhaus (Gebäude-Nr. 1-7), einem Anbau (Nr. 1-7-A, ehemaliger Heustall, ortsbildprägende Baute), einem weiteren Anbau (Nr. 1-7-B, ehemaliger Holzschopf) und einer Garage (Nr. 1-7-C). Das Wohnhaus umfasst zwei Wohnungen: eine im Erdgeschoss (EG; eidgenössischer Wohnungsidentifikator [EWID] Nr. 1, nachfolgend Wohnung Nr. 1) und eine im Obergeschoss (OG; EWID Nr. 2, nachfolgend Wohnung Nr. 2). Im ehemaligen Heustallteil befinden sich eine Wohnung im EG (EWID Nr. 3, nachfolgend Wohnung Nr. 3) und Wohnräume im OG (ursprünglich EWID Nr. 4, nachfolgend Wohnung Nr. 4, später zu EWID Nr. 2 gehörend). Letztere wurden ursprünglich gelegentlich für Familienfeste genutzt bzw. als Übernachtungsmöglichkeit für Familienmitglieder. Diese werden bzw. sollen gemäss Angaben von A._____ als Ferienwohnung vermietet werden.

E. 2

Mit Bauentscheid vom 29. Juni 2021 hatte die Gemeinde B._____ den Ausbau des Heustallteils (Nr. 1-7-A) bewilligt. Zwar hatte A._____ u.a. darum ersucht, die (angeblich) bestehende Wohnung im OG des Heustallteils zu erweitern (als Zweitwohnung), jedoch war die Baubewilligung für beide Wohnungen des Heustallteils (Wohnung Nr. 3 im EG und Wohnung Nr. 4 im OG) gestützt auf Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG mit einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung oder Wohnung, die nach Art. 2 Abs. 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist, erteilt worden.

E. 3

Mit Entscheid vom 21. September 2021 hatte die Gemeinde B._____ das Gesuch von A._____ bewilligt, die Wohnung Nr. 4 im OG des Heustalls aus der Nutzungsbeschränkung zu entlassen. Gleichzeitig war festgehalten worden, dass der bewohnbare Teil im OG des Heustallteils (Nr. 1-7-A) als erweiterter Wohnteil zur altrechtlichen Wohnung auf dem - 3 - gleichen Stock im Wohnhausteil (Nr. 1-7) gehöre und die neue HNF der altrechtlichen Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) neu 178.58 m² (122.28 m² + 56.30 m²) umfasse.

E. 3.1

Vorliegend bildet Streitgegenstand die Frage, ob die Beschwerdegegnerin das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers auf Umnutzung der Räumlichkeiten im OG des

Mehrfamilienhauses (Aufteilung der Wohnräume im OG des Wohnhauses und des ehemaligen Heustallteils in zwei Zweitwohnungen) zu Recht abgewiesen und den Beschwerdeführer zu Recht angewiesen hat, die Wohnräume im OG des Heustallteils als Erweiterung der Wohnung Nr. 2 im OG des Wohnhauses zu nutzen (Ziff. 1 und 2 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung vom 12. bzw.

E. 3.2

Nicht Gegenstand der vorliegenden gerichtlichen Beurteilung ist hingegen, was die Gemeinde bereits in früheren Entscheiden rechtskräftig entschieden hat (BGE 142 I 155 E.4.4.2, BGE 125 V 413 E.1b f.; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 20 35/R 20 51 vom 9. Dezember 2021 E.2.2, R 19 36 vom 4. Mai 2020 E.4.1; DIENER/WIPF, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. Aufl. 2024, S. 748). 4. Das Bundesgesetz über die Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) enthält eine konkrete Vollzugsbestimmung betreffend amtliche Massnahmen bei unrechtmässiger Nutzung. Gemäss Art. 17 Abs. 1 Satz 1 ZWG setzt die zuständige Behörde dem Eigentümer – unter Androhung der Ersatzvornahme und der Strafe nach Art. 292 StGB – eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, wenn eine Wohnung mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG nicht rechtmässig genutzt wird. Diese Bestimmung findet vorliegend indes keine Anwendung, weil die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 21. September 2021 (Akten der Beschwerdegegnerin [Bg-act.] 8) die Entlassung der Wohnräume (Nr. 4) im OG des ehemaligen Heustalls aus der Nutzungsbeschränkung bewilligt hatte (vgl. nachfolgend E.6.1 und 6.2.6) und sich der Anwendungsbereich von Art. 17 ZWG nur auf Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG erstreckt (vgl. STALDER/HEIM, in: WOLF/PFAMMATTER, Kommentar zum Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl., Bern 2021, Art. 17 Rz. 1 f.). Dies schliesst baupolizeiliche Massnahmen in Bezug auf Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung sowie in Bezug auf altrechtliche Wohnungen allerdings nicht aus. Solche Massnahmen haben sich allein auf das kantonale oder kommunale Baupolizeirecht abzustützen (STALDER/HEIM, a.a.O., Art. 17 Rz. 2). Massgebend sind daher im vorliegenden Fall der – gestützt auf Art. 107 Abs. 2 Ziff. 6 KRG direkt anwendbare – Art. 94 Abs. 1

- 9 - KRG und die Bestimmungen der KRVO (vgl. zum Ganzen auch Vollzugshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] zum ZWG und zur ZWV vom Juni 2016, S. 47 ff., und Leitfaden des ARE "Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen"). Gemäss Art. 94 Abs. 1 KRG sind materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen (...). Bestehen Anzeichen für formell oder materiell baurechtswidrige Zustände, wird nach einer Vorankündigung eine nachträgliche Baukontrolle durchgeführt (Art. 61 Abs. 1 KRVO). Ergibt die Baukontrolle Anhaltspunkte für eine Verletzung von Bauvorschriften, fordert die kommunale Baubehörde die Betroffenen auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (Art. 61 Abs. 2 KRVO). Stellt die zuständige Behörde bei der Prüfung des nachträglichen Baugesuchs (...) eine Verletzung materieller Bauvorschriften fest, eröffnet sie ein Verfahren auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und ein Bussverfahren (Art. 61 Abs. 3 KRVO).

E. 4

Anlässlich einer Besichtigung im April 2023 hatte die Gemeinde B._____ festgestellt, dass es sich bei den Wohnräumen im OG des Heustallteils um eine eigenständige Wohnung handelte, die als Ferienwohnung vermietet wurde. Die Gemeinde B._____ teilte A._____ mit Verfügung vom 25. April 2023 mit, dass sie diese Nutzung als unrechtmässig erachte, weshalb sie verpflichtet sei, Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einzuleiten. A._____ wurde eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme eingeräumt. Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 teilte dieser mit, er erachte die Wohnung im OG des Wohnhauses als altrechtlich, weshalb die aktuelle Nutzung rechtmässig sei. Er sei jedoch bereit, bei Bedarf ein Baugesuch für die Nutzung als eigenständige Wohneinheit einzureichen.

E. 4.1

Eine formelle Rechtswidrigkeit liegt dann vor, wenn ein an sich baubewilligungsfähiges Bauvorhaben ohne entsprechende Baubewilligung ausgeführt wurde. Ein formell und materiell rechtswidriger Zustand liegt vor, wenn ein materiell nicht bewilligungsfähiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung realisiert wurde. Wurde eine baubewilligungspflichtige Baute oder Anlage ohne Baubewilligung erstellt bzw. deren Nutzung geändert, so ist die Baubehörde verpflichtet, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage durchzuführen (Urteil des Bundesgerichts 1C_147/2023 vom 29. Februar 2024 E.3.4 m.w.H.; WIPF/DIENER, in: FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. Aufl. 2024, S. 812). Dabei hat die zuständige Behörde zu prüfen, ob die formell rechtswidrige Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann (Urteil des Bundesgerichts 1C_147/2023 vom 29. Februar 2024 E.3.4 m.w.H.).

- 10 -

E. 4.2

Die zuständige Behörde kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erst anordnen, wenn feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt (Urteil des Bundesgerichts 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E.2.2.5; VGU R 23 32 vom 29. April 2024 E.4.1). Von einem separaten Sachentscheid über die nachträgliche Bewilligungsverweigerung kann aus prozessökonomischen Gründen abgesehen werden, wenn die Sach- und Rechtslage klar, die Verletzung von materiellen Vorschriften offensichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann (VGU R 23 32 vom 29. April 2024 E.4.3, R 22 38/R 22 77 vom 6. Februar 2024 E.5.2.2, R 20 35/R 20 51 vom 9. Dezember 2021 E.4.1, R 14 65 vom 6. Oktober 2015 E.3a, R 13 227 vom 1. Juli 2014 E.4c; WIPF/DIENER, a.a.O., S. 818).

E. 4.3

Ist die materielle Rechtmässigkeit einer Baute oder Anlage bzw. deren Nutzung nachträglich zu beurteilen, so findet nach ständiger Rechtsprechung dasjenige Recht Anwendung, das bei der baulichen oder nutzungsmässigen Änderung in Kraft stand. Hat sich dieses Recht in der Zwischenzeit geändert, so ist nur dann darauf abzustellen, wenn es für den Eigentümer der Baute oder Anlage günstiger ist oder wenn der Eigentümer das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen (BGE 123 II 248 E.3a/bb, BGE 102 Ib 64 E.4; Urteil des Bundesgerichts 1C_28/2021 vom 30. Juni 2021 E.3.1.1; WIPF/DIENER, a.a.O., S. 818).

E. 4.4

Als Eigentumsbeschränkung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Urteil des Bundesgerichts 1C_347/2021 vom 6. September 2022 E.5.1; WIPF/DIENER, a.a.O., S. 819 f.). Grundsätzlich überwiegt das (allgemeine) Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts; eine Beseitigung kann im Einzelfall nur unterbleiben, wenn die Abweichung

- 11 - vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder unter den besonderen Umständen des Einzelfalls nur ein geringes öffentliches Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften besteht (RUCH, in: AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG, Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 22 Rz. 68). 5. Die Beschwerdegegnerin beurteilte das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers vom 8. Dezember 2023 (Bf-act. 15, Bg-act. 3) in der angefochtenen Verfügung vom 12. bzw. 14. Februar 2024 gestützt auf den damals gültigen Art. 11 ZWG.

E. 5

Mit Verfügung vom 5. Oktober 2023 teilte die Gemeinde B._____ A._____ mit, dass sie die aktuelle Nutzung der Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustallteils (Wohnung Nr. 4) als separate Ferienwohnung weiterhin als rechtswidrig erachte. Daher sei entweder "die Fläche im OG des Heustallteils gestützt auf Art. 11 Abs. 3 ZWG als Erweiterung/Teil der Wohnung Nr. 2 im OG zu nutzen oder aber es sei für die zur Zeit unbestrittenermassen separat und als Ferienwohnung genutzte Wohnung Nr. 4 wieder eine Erstnutzungsverpflichtung einzutragen und diese in der Folge auch als solche (Erstwohnung) zu nutzen". Für ersteren Fall setzte die Gemeinde A._____ eine Frist, um ihr dies entsprechend mitzuteilen. Für letzteren Fall setzte die Gemeinde eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs (Antrag auf Nutzungsänderung).

E. 5.1

Unbestrittenermassen zählt die Beschwerdegegnerin zu den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 %, weshalb das ZWG Anwendung findet (vgl. Art. 1 ZWG).

E. 5.2

Gemäss Art. 10 ZWG ist eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war. Solche altrechtlichen Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei (Art. 11 Abs. 1 ZWG).

E. 5.3

Art. 11 Abs. 2-4 ZWG lautete in der bis zum 30. September 2024 gültig gewesenen Fassung (nachfolgend aZWG) folgendermassen: Solche [altrechtlichen: Anmerkung des Gerichts] Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 2). Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden

Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine

- 12 - zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig (Abs. 3). Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Abs. 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Abs. 4). D.h. gemäss vormaliger Rechtslage durfte eine altrechtliche Wohnung zwar grundsätzlich um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden, es durften jedoch in diesem Rahmen keine zusätzlichen Wohnungen realisiert werden. Eine Kombination von Erweiterung und Schaffung zusätzlicher Wohnungen war nicht zulässig (Art. 11 Abs. 2 und 3 aZWG, sogenanntes Splittingverbot). Zusätzliche Wohnungen durften nur im Rahmen der vorbestehenden HNF geschaffen werden.

E. 5.4

Gemäss der per 1. Oktober 2024 revidierten Fassung von Art. 11 ZWG dürfen altrechtliche Wohnungen, ohne dass Nutzungsbeschränkungen nach Art. 7 Abs. 1 ZWG auferlegt werden müssen, erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu aufgebaut werden, wobei innerhalb der Bauzonen die Hauptnutzfläche um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden darf (Abs. 2 Sätze 1- 2). Neu ist, dass in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen und Gebäude geschaffen werden dürfen (Art. 11 Abs. 2 Satz 3 ZWG). Übersteigt die Erweiterung einer bestehenden Wohnung das Mass von 30 %, so ist sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b deklariert wird und die

- 13 - entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 11 Abs. 3 Satz 1 ZWG).

E. 5.5

Die revidierte Fassung von Art. 11 ZWG ist gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG unmittelbar anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist (vgl. VGU R 23 78 vom 22. Oktober 2024 E.7.1). 6. Vorliegend ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer die Wohnräume im OG des Heustallteils als Zweitwohnung nutzt(e) und sie als Ferienwohnung vermietet(e). Die Beschwerdegegnerin erachtete die Nutzung als separate Zweitwohnung als unzulässig, weil sie der zuletzt bewilligten Nutzung als Erweiterung der altrechtlichen Zweitwohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) widersprach. Sie erliess die angefochtene Verfügung, in der sie festhielt, es sei eben gerade nicht möglich, eine altrechtliche Wohnung zu erweitern und gleichzeitig eine zusätzliche Wohnung zu schaffen. Dies widerspreche Art. 11 Abs. 3 aZWG. Der Beschwerdeführer ist hingegen der Ansicht, dass am 11. März 2012 eine altrechtliche Wohnung über das OG sowohl des Wohnhauses wie auch des Heustallteils bestanden habe, weshalb er diese nun in zwei separate Zweitwohnungen aufteilen dürfe.

E. 6

Mit nachträglichem Baugesuch vom 8. Dezember 2023 ersuchte A._____ das Bauamt der Gemeinde B._____ um "Trennung der altrechtlichen

- 4 - Zweitwohnung im 1. Stock in 2 separate Zweitwohnungen" (Zweckbestimmung im Baugesuchsformular). In Abweichung von Dispositiv-Ziff. 2 Satz 2 der Verfügung vom 5. Oktober 2023 beantrage er, die Wohnräume im OG des ehemaligen Heustallteils seien als eigenständige Wohnung ohne Erstwohnungsnutzungsauflage zu bewilligen.

E. 6.1

Zur formellen Rechtswidrigkeit Mit Baubescheid vom 29. Juni 2021 (Bg-act. 2) hatte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer bewilligt, den Heustallteil auszubauen, wobei beide Wohnungen (Wohnung Nr. 3 im EG und Wohnung Nr. 4 im OG) mit einer Nutzungsbeschränkung belegt worden waren. Mit Baubewilligung vom 21. September 2021 (Bg-act. 8) hatte die Beschwerdegegnerin die Entlassung der Wohnung Nr. 4 im OG des Heustalls aus der Nutzungsbeschränkung bewilligt. Gleichzeitig war aber verfügt worden, dass der bewohnbare Teil im OG des Heustallteils (Nr. 1-

- 14 - 7-A) als erweiterter Wohnteil der altrechtlichen Wohnung im dem OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) zu nutzen sei. Für die Nutzung der Wohnräume im OG des Heustallteils als eigenständige, separate Zweitwohnung und deren Vermietung als Ferienwohnung liegt folglich keine Baubewilligung vor, weshalb die Beschwerdegegnerin zu Recht von einem (zumindest formell) rechtswidrigen Zustand ausging und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleitete (vgl. Verfügung vom 25. April 2023, Bf-act. 8, und Verfügung vom 5. Oktober 2023, Bf-act. 10), wobei dem Beschwerdeführer zwei Varianten zur Auswahl belassen wurden, welche die Beschwerdegegnerin als mit Art. 11 Abs. 3 aZWG und mit den ergangenen Bewilligungen übereinstimmend und damit als rechtmässig ansah.

E. 6.2

Zur materiellen Rechtslage

E. 6.2.1

Unbestritten ist, dass die Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) am 11. März 2012 rechtmässig bestand bzw. rechtskräftig zu Wohnzwecken bewilligt war und es sich somit um eine altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG handelt. Uneins sind sich die Parteien hingegen in Bezug auf die Nutzung der Wohnräume im OG des ehemaligen Heustallteils (ursprünglich Wohnung Nr. 4). Zu prüfen ist demnach anhand der ursprünglichen Baubewilligung(en) und der damaligen Umstände, ob damals eine Wohnung in der Absicht einer klassischen Wohnnutzung bestanden hatte (vgl. PVG 2020 Nr. 20 E.2.3 m.w.H.).

E. 6.2.2

Der Beschwerdeführer stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, dass es sich bei den Wohnräumen im OG des ehemaligen Heustallteils (ursprünglich Wohnung Nr. 4) ebenfalls um eine altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG handelt. In seiner Beschwerde vom 18. März 2024 führt er aus, dass sich die altrechtliche Wohnung über das gesamte OG, also sowohl über das Wohnhaus (Nr. 1-7) als auch über den ehemaligen

- 15 - Heustallteil (Nr. 1-7-A) erstrecke. Er beabsichtige nun, diese – im Sinne einer Aufspaltung gemäss Art. 11 Abs. 2 aZWG – als zwei separate (Zweit-)Wohnungen zu nutzen. Dabei sei aktenkundig, dass die altrechtliche Wohnung am 11. März 2012 rechtmässig bestanden habe und rechtskräftig bewilligt gewesen sei. Diese dürfe daher ohne Nutzungsbeschränkungen aufgeteilt werden. Die Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustalls seien schon immer als ergänzende Wohnräume der Räumlichkeiten im OG des Wohnhauses genutzt worden und folglich als Hauptnutzfläche (HNF) der altrechtlichen Wohnung zu qualifizieren. Eine Splittung der altrechtlichen Wohnung im OG (gesamthaft, also Wohnhaus und ehemaliger Heustall) in zwei separate Wohneinheiten sei gestützt auf Art. 11 Abs. 2 aZWG bewilligungsfähig und entgegen der Beschwerdegegnerin liege kein Anwendungsfall von Art. 11 Abs. 3 aZWG vor (vgl. Beschwerde Rz. 6 f., 15 f., 20 ff. und Replik vom 26. April 2024).

E. 6.2.3

Die Beschwerdegegnerin bestreitet in ihrer Vernehmlassung vom 9. April 2024, dass das OG des ehemaligen Heustallteils im Jahr 2003/04 zu Wohnzwecken ausgebaut, im Jahr 2008 mit einer Küche bestattet und hernach mit dem OG des Wohnhauses als eine Wohnung genutzt worden sei (S. 3). Korrigierend sei festzuhalten, dass – entgegen der Verfügung vom 25. April 2023 (vgl. Bf-act. 8, E.3) – anlässlich der Besprechung vom 13. April 2021 nicht festgestellt worden sei, dass die Räume im OG des Heustallteils schon immer als Wohnräume genutzt worden seien. Dies stelle nicht die Ansicht der Gemeinde dar; vielmehr werde dabei die Auffassung des Beschwerdeführers wiedergegeben. Die Gemeinde habe bereits in der Baubewilligung vom 29. Juni 2021 festgehalten (vgl. Bg-act. 2), dass der Baugesuchsteller nicht habe aufzeigen können, dass im OG des Heustalls schon vor dem 11. März 2012 eine unabhängige Wohnung existiert habe (S. 4 f.). Sodann lasse sich keiner der Baubewilligungen der Umbauten der Jahre 2003, 2004 und 2008 entnehmen, dass eine Wohnnutzung rechtskräftig bewilligt worden wäre

- 16 - oder es in deren Rahmen zu einer Erweiterung der Wohnung im OG des Wohnhauses gekommen wäre. So sei in einem vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten Schreiben vom 20. Mai 2008 denn auch ausgeführt worden, dass es im Winter im Heustall viel zu kalt sei, als dass dieser (zu Wohnzwecken) genutzt werden könne (S. 8). Der Beschwerdeführer versuche nun, die altrechtliche Fläche erheblich zu erweitern und eine zusätzliche Wohnung zu schaffen, was Art. 11 Abs. 3 aZWG verletze (S. 10).

E. 6.2.4

Zu prüfen ist zunächst, was vor dem 11. März 2012 rechtskräftig bewilligt wurde.

E. 6.2.4.1

Wie aus der amtlichen Schätzung vom 25. Februar 2009 (Bg-act. 7) hervorgeht, wurden das Wohnhaus (Nr. 1-7), der ehemalige Heustallanbau (Nr. 1-7-A) sowie der ehemalige Holzschopf/Remisenanbau (Nr. 1-7-B) im Jahr 1926 erstellt, und das Stallgebäude Nr. 1-7-A 1988 sowie das Wohnhaus Nr. 1-7 1997 renoviert.

E. 6.2.4.2

Am 19. Mai 2003 wurde dem Vater des Beschwerdeführers die Baubewilligung für die Errichtung eines Balkons auf dem Dach des Holzschopfes Nr. 1-7-B mit neuem Zugang vom Heustall/Dachboden her sowie für ein zusätzliches Fenster erteilt. Bewilligt ("permiss") wurde Folgendes: "La loggia sül tet da la tschuffa das-cha gnir ereta. Implü eir

la fneistra illa sava vers la staziun sco eir natüralmaing l'üsch per rivar our da charpenna sün lobgia." Im Bauabnahmeprotokoll vom 21. bzw. 24. November 2003 wurde festgehalten, dass der Bau gemäss der Bewilligung erfolgt sei (Bg-act. 4). Nachdem am 14. Mai 2004 ein entsprechendes Baugesuch gestellt worden war, erteilte die Gemeinde C._____ am 8. Juni 2004 die Baubewilligung "...per far aint illas savas dal tablà quatter novas fneistras" (Bg-act. 5), also für den Einbau von vier neuen Fenstern in die Scheunenwand. Am 28. Mai 2008 wurde schliesslich die Bewilligung erteilt für das Bauvorhaben "Platta da

- 17 - cuschinar local da la lobgia". Dem Baugesuch vom 20. Mai 2008 für die geplante, einfache Küchenecke ist zu entnehmen, dass kein Wasser- und Kanalisationsanschluss geplant war, da es im Winter im ehemaligen Heustallteil zu kalt sei (vgl. Bg-act. 6 und Bf-act. 13: "...üna simpla sort chadafö o chantun, ingio chi's po cuschinar e s-chodar da mangiar... Ün attach dad aua e chanalisaziun nun es previs pervia cha d'inviern es il tract dal tablà suotvart massa fraid.").

E. 6.2.4.3

Zusammengefasst ist somit festzuhalten, dass Folgendes als vor dem 11. März 2012 bewilligt gilt: Der Balkon auf dem Holzschopf, mit Zugang vom Heustall/Dachboden her; der Einbau von vier Fenstern im Heustallteil; der Einbau einer einfachen Küche bzw. Kochecke (ohne Wasser- und Abwasseranschluss). Eine darüberhinausgehende, bewilligte Nutzung der Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustallteils, etwa zu Wohnzwecken, ist nicht ersichtlich. Die vorstehenden Ausführungen lassen für das streitberufene Gericht keinen anderen Schluss zu, als dass für die Räumlichkeiten des OG des ehemaligen Heustallteils vor dem 11. März 2012 keine Wohnnutzung bewilligt worden war und es sich somit – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – nicht um eine altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG handeln kann. Eine altrechtliche Wohnung müsste zudem auch den Wohnungsbegriff von Art. 2 Abs. 1 ZWG erfüllen (vgl. Vollzugshilfe des DVS zum ZWG und zur ZWV vom Juni 2016, S. 35). Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde (Rz. 25) geltend, aufgrund des Kücheneinbaus handle es sich um eine eigenständige Wohneinheit. Die Beschwerdegegnerin hält dem in ihrer Vernehmlassung vom 9. April 2024 (S. 9) jedoch in zutreffender Weise entgegen, dass es für die Kocheinrichtung gemäss Art. 2 Abs. 1 lit. d ZWG fest installierte Anlagen mit Spülbecken brauche, wobei ausreichend wäre, wenn die technischen Installationen für einen Abfluss vorhanden wären (m.H.a. MÖSCHING, in: WOLF/PFAMMATTER, a.a.O., Art. 2 Rz. 8). Aus dem Schreiben vom 20. Mai 2008 (Bg-act. 7)

- 18 - gehe jedoch klar hervor, dass weder Wasser- noch Kanalisationsanschluss vorgesehen und bewilligt worden waren. Ob die Voraussetzungen des Wohnungsbegriffs im Sinne von Art. 2 Abs. 1 lit. a- d ZWG vor dem 11. März 2012 erfüllt waren, kann vorliegend offengelassen werden, erscheint aber zumindest fraglich. In jedem Fall können die Räumlichkeiten des OG des ehemaligen Heustallteils nicht als separate, altrechtliche Wohnung qualifiziert werden, weshalb diese grundsätzlich auch nicht frei in der Art der Wohnnutzung i.S.v. Art. 11 Abs. 1 ZWG sind.

E. 6.2.5

Dementsprechend hielt die Beschwerdegegnerin in der Baubewilligung vom 29. Juni 2021 (vgl. Bg-act. 2) denn auch fest, dass der Beschwerdeführer nicht habe aufzeigen können, dass die Räumlichkeiten im OG des Heustallteils bis dahin als Wohnung genutzt worden seien bzw. dass am 11. März 2012 eine unabhängige Wohnung bestanden habe ("Ils locals

sül plan sura nu pon gnir guardà sco üna abitaziun independenta. Il petent nun es stat bun da muossar sü chi existaiwa als 11.03.2012 in quel lö üna abitaziun independenta"). Folglich bewilligte die Beschwerdegegnerin zwar den Ausbau des Heustallteils ("per fabricar oura la part tal tablà no. 7-A") und zwar entgegen dem Baugesuch – gemäss dem im EG des Heustallteils eine Zweitwohnung und im OG des Heustallteils eine Erweiterung der bestehenden Wohnung realisiert werden sollte ("...d'eira previs da realisar üna seguonda abitaziun sül plan terrain..." und "Implü es stat il maniamaint dad ingrondir l'abitaziun existenta sül plan sura.") – für beide Wohnungen im ehemaligen Heustallteil (Wohnung Nr. 3 im EG und Wohnung Nr. 4 im OG) gestützt auf Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG mit einer "obligaziun d'adöver" / "restricziun d'adöver" "prüma abitaziun", also mit einer Nutzungsbeschränkung (Erstwohnung), die im Grundbuch angemerkelt werden sollte. Diese Verfügung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

- 19 -

E. 6.2.6

Am 21. September 2021 erging schliesslich auf Antrag des Beschwerdeführers eine weitere Baubewilligung die Wohnung Nr. 4 im OG des Heustalls betreffend (Bg-act. 8; "annular l'oblig da prüma abitaziun in connex cull'abitaziun sül prüm plan aint illa part dal tablà"). Mit dieser wurde die Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" annulliert und es wurde festgehalten, dass der bewohnbare Teil im OG des Heustallteils (Nr. 1-7- A) zur Wohnung auf dem gleichen Stock im Wohnhausteil (Nr. 1-7) gehöre. Die HNF der altrechtlichen Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) umfasse folglich neu 178.58 m² (122.28 m² + 56.30 m²). Entsprechend befänden sich im Haus folgende Wohnungen mit HNF: - Wohnung EWID Nr. 1, Wohnhausteil (Gebäude Nr. 7), EG: bestehende Wohnung mit 120.71 m² - Wohnung EWID Nr. 2, Heustall- und Wohnhausteil (Gebäude Nrn. 7 und 7-A), OG: 1 bestehende Wohnung mit 178.58 m² - Wohnung EWID Nr. 3, Heustallteil (Gebäude Nr. 7-A), EG: 1 Erstwohnung mit 67.93 m²

E. 6.2.7

Nach dem 11. März 2012 wurde also zunächst mit der Verfügung vom 29. Juni 2021 der Ausbau des Stallgebäudes unter der Bedingung bewilligt, dass die Wohnungen Nrn. 3 und 4 nur als Erstwohnungen bzw. als Wohnungen, die nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt ist, benutzt werden dürfen (Bg-act. 2, vgl. zuvor E.6.1). Nur knapp drei Monate darauf wurde auf Gesuch des Beschwerdeführers die Nutzungsbeschränkung bezüglich der Wohnung im OG des Heustalls wieder aufgehoben (Wohnung Nr. 4), und diese als Wohnräume bezeichnet, die zur altrechtlichen Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) gehörten und neu eine HNF von 178.58 m² (122.28 m² [altrechtlich] + 56.30 m² [Erweiterung]) aufwiesen. Praktisch wurde damit die bestehende, altrechtliche Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) um die Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustallteils (ehemals Wohnung Nr. 4) erweitert. Diese Räumlichkeiten

- 20 - waren ab diesem Zeitpunkt für eine Wohnnutzung bewilligt, und zwar als erweiterter Teil der Wohnung im OG des Wohnhauses.

E. 6.2.8

Den Schätzungsunterlagen vom Februar 2009 (Bg-act. 7 Formular C2; unvollständig Bf-act. 13, Formular C2 fehlt) zufolge betrug die Fläche der Wohnung Nr. 2 im OG des

Wohnhauses (Nr. 1-7) 120.6 m². In der Baubewilligung vom 21. September 2021 (Bg-act. 8) wurde festgehalten, dass der altrechtliche Teil der Wohnung Nr. 2 eine Fläche von 122.28 m² aufweise; die Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustallteils würden 56.30 m² umfassen. Wie bereits ausgeführt, wurde mit der Baubewilligung vom 21. September 2021 die am 29. Juni 2021 (Bg-act. 2) verfügte Nutzungsbeschränkung "Erstwohnung" der ehemaligen Wohnung im OG des Heustallteils (Nr. 1-7-A, vormals Wohnung Nr. 4) gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG annulliert. Zudem wurde festgehalten, dass dieser bewohnbare Teil nun zur Wohnung auf dem gleichen Stock im Wohnhausteil (Nr. 1-7) gehöre. Hätte man zu jenem Zeitpunkt Art. 11 Abs. 3 aZWG korrekt angewendet, hätte die Beschwerdegegnerin auch die Wohnung Nr. 2 mit einer Nutzungsbeschränkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. a (Erstwohnung) oder Art. 7 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 7 Abs. 2 lit. a oder b ZWG (touristisch bewirtschaftete Wohnung) belegen müssen, übersteigt doch die Erweiterung der altrechtlichen Wohnung um 56.30 m² das Mass der nach Art. 11 Abs. 2 aZWG zulässigen 30 % der vorbestehenden HNF (mit rund 46 %) deutlich. Darauf ist allerdings nicht näher einzugehen, ist doch die Verfügung vom 21. September 2021 nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 6.2.9

Nichts anderes ergibt sich aus der revidierten und seit 1. Oktober 2024 in Kraft getretenen Fassung von Art. 11 Abs. 2 ZWG, zumal auch gemäss dieser Bestimmung altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen nicht um mehr als 30 % der am 11. März 2012 vorbestehenden HNF erweitert werden dürfen. Zwar dürfen neu "in diesem Rahmen" – d.h. bei Erneuerung, Umbau, Abbruch und Neubau –

- 21 - ausdrücklich zusätzliche Wohnungen geschaffen werden und von der Wohnungserweiterung und der Schaffung zusätzlicher Wohnungen darf nun kumulativ Gebrauch gemacht werden, auch dann, wenn gleichzeitig die vorbestandene HNF um maximal 30 % erweitert wird (vgl. auch CRAMERI, Neuerungen im Zweitwohnungsrecht, in: Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden [ZGRG] 2024 Nr. 4, S. 135 f.). Demgegenüber ist die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen in Kombination mit einer Erweiterung von über 30 % der vorbestehenden HNF ebenfalls (wie auch nach altem Recht) nicht zulässig.

E. 6.2.10

Nach all dem Gesagten ist festzuhalten, dass die Erweiterung der altrechtlichen Wohnung Nr. 2 im OG des Wohnhauses um den Teil im OG des Heustallteils nicht ohne Nutzungsbeschränkung für die gesamte Wohnung Nr. 2 hätte bewilligt werden dürfen. Umso weniger durfte die Beschwerdegegnerin dem nachträglichen Baugesuch des Beschwerdeführers, die altrechtliche Zweitwohnung im OG des Wohnhauses und des Heustallteils in zwei separate Zweitwohnungen zu bewilligen, stattgeben. Dass die Beschwerdegegnerin dieses Begehren mit der angefochtenen Verfügung vom 12. bzw. 14. Februar 2012 abgewiesen hat, ist somit nicht zu beanstanden.

E. 6.3

Die aktuelle Nutzung der Wohnung im OG des Heustallteils als Ferien- bzw. Zweitwohnung stellt damit einen materiell rechtswidrigen Zustand dar, weshalb die Beschwerdegegnerin zu Recht ein Wiederstellungsverfahren eingeleitet hat.

E. 6.3.1

Wie bereits ausgeführt (vgl. E.4.4) kommt der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu; formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E.6). Von einer Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen

- 22 - Zustands kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn sie den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes zuwiderläuft (vgl. BGE 136 II 359 E.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_400/2021 vom 7. Juli 2023 E.3.1). Bei der Anordnung der Wiederherstellungsmassnahme muss zudem auch das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung dasjenige an der Duldung des gesetzeswidrigen Zustandes überwiegen (vgl. Art. 94 Abs. 4 KRG; zum Ganzen auch VGU R 23 32 vom 29. April 2024 E.4.4; RUCH, a.a.O., Art. 22 Rz. 68).

E. 6.3.2

Die Beschwerdegegnerin verpflichtete den Beschwerdeführer mit der angefochtenen Verfügung, die Wohnräume im OG des Heustallteils per sofort wieder als Erweiterung der Wohnung Nr. 2 zu nutzen, und verbot ihm ab sofort, diese separat als Ferienwohnung zu vermieten oder zu nutzen (Bf-act. 3 Disp.-Ziff. 2). Das Gericht erachtet die angeordnete Wiederherstellung unter Berücksichtigung der gesamten Umstände als verhältnismässig. Die finanziellen Interessen des Beschwerdeführers an der Vermietung einer zusätzlichen Ferien- bzw. Zweitwohnung vermag das öffentliche Interesse am ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts inkl. ZWG nicht zu überwiegen. Eine Duldung des rechtswidrigen Zustands drängt sich weder aus Gründen der Verhältnismässigkeit noch des Vertrauensschutzes auf. Immerhin kann der Beschwerdeführer die Wohnräume im OG des Heustallteils weiterhin nutzen, wenn auch nur als Teil der Wohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2). Offen steht ihm zudem nach wie vor, in Bezug auf die Wohnräume im OG des Heustallteils mit einem Antrag auf Nutzungsänderung an die Gemeinde zu gelangen und diese um die Erteilung der Bewilligung für die Nutzung als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG zu ersuchen. Die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich damit als rechters.

- 23 -

E. 6.4

Im Ergebnis steht fest, dass sich die vom Beschwerdeführer beantragte Trennung der erweiterten altrechtlichen Zweitwohnung im OG des Wohnhauses (Wohnung Nr. 2) in zwei separate Zweitwohnungen (Zweckbestimmung im Baugesuchsformular) nicht bewilligungsfähig ist, da es sich bei den Räumlichkeiten im OG des ehemaligen Heustallteils – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – nicht um einen altrechtlichen Wohnraum handelt und die Erweiterung das Mass von 30 % der HNF der altrechtlichen Wohnung Nr. 2 übersteigt. Im Lichte des Gesagten ist die angefochtene Verfügung vom 12. bzw. 14. Februar 2024 nicht zu beanstanden und somit zu schützen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7

Mit Verfügung vom 12. bzw. 14. Februar 2024 wies der Gemeindevorstand der Gemeinde B._____ das nachträgliche Baugesuch ab und verpflichtete A._____, die Wohnräume im

OG des alten Heustallteils per sofort wieder als Erweiterung der Wohnung Nr. 2 zu nutzen. Damit gehe einher, dass die Wohnräume im OG des alten Heustallteils ab sofort nicht mehr separat als Ferienwohnung vermietet und genutzt werden dürften. Das Grundbuchamt der Region D. _____ wurde angewiesen, im Grundbuch ein entsprechendes Nutzungsverbot einzutragen.

E. 7.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für die Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheiders sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.00, sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr i.S.v. Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.00 festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiausgaben dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt.

E. 7.2

Gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei alle durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Die obsiegende Beschwerdegegnerin hat keinen

- 24 - Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 8

Gegen diese Verfügung erhob A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 18. März 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Er stellte folgende Anträge: 1. Die Verfügung des Gemeindevorstandes B. _____ vom 12./14. Februar 2024 sei aufzuheben und das nachträgliche Baugesuch vom 8. Dezember 2023 sei zu bewilligen. 2. Die Beschwerdegegnerin sei anzuweisen, die angepassten Gebäude- (EGID: _____) und Wohnungsdaten (EWID: 4) im Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) zu erfassen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. 8.1 % Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdegegnerin. In prozessualer Hinsicht beantragte der Beschwerdeführer, dass der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt und dass das Nutzungsverbot der Wohnung Nr. 4 als separate Wohneinheit ausgesetzt werde (Rechtsbegehren Ziff. 4). Zudem sei ihm für die Dauer des Verfahrens die unbeschränkte Nutzung der Wohnung Nr. 4 als separate

- 5 - Wohneinheit bzw. eventualiter im Minimum die Nutzung der Wohnung Nr. 4 als separate Wohneinheit für eine touristisch bewirtschaftete Wohnung oder Erstwohnung zu gestatten (Rechtsbegehren Ziff. 5). Begründend führte der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, die altrechtliche Wohnung, die sich über das OG des Wohnhauses sowie des ehemaligen Heustallteils erstreckte und eine HNF von 178.58 m² umfasse, habe am 11. März 2012 rechtmässig bestanden und sei rechtskräftig bewilligt gewesen, weshalb er diese Wohnräume im Sinne von Art. 11 Abs. 2 ZWG in zwei separate Wohneinheiten ohne

Nutzungsbeschränkungen aufteilen dürfe.

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 9. April 2024 beantragte die Gemeinde B. _____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die kostenfällige Abweisung der Beschwerde sowie der Verfahrensanträge, soweit darauf einzutreten sei. Sie reichte die Baugesuchsunterlagen sowie weitere Unterlagen im Zusammenhang mit dem Umbau des Gebäudes auf Parzelle 2109 ins Recht. Zur Begründung führte sie aus, ein nachträgliches Baugesuch auf Nutzung der Wohnräume im OG des ehemaligen Heustallteils als separate Wohneinheit ohne Nutzungsaufgabe sei gemäss Verfügung vom 5. Oktober 2023 keine Option gewesen, weshalb sie das Gesuch nicht habe bewilligen können.

E. 10

Replizierend hielt der Beschwerdeführer am 26. April 2024 vollumfänglich an seiner Beschwerde fest und vertiefte seine Argumentation in einzelnen Punkten.

E. 11

Die Beschwerdegegnerin hielt in ihrer Duplik vom 24. Mai 2024 unverändert an ihren Rechtsbegehren fest und machte dazu ebenfalls weitere Ausführungen.

- 6 -

E. 12

Mit Verfügung vom 3. Juli 2024 verweigerte die Instruktionsrichterin der Beschwerde die aufschiebende Wirkung und wies das Gesuch um Erlass von vorsorglichen Massnahmen ab. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung der Gemeinde B. _____ vom 12. bzw. 14. Februar 2024 betreffend rechtswidrige Nutzung der Wohnräume im OG des ehemaligen Heustallteils (Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 3), mit der die Gemeinde das nachträgliche Baugesuch des Beschwerdeführers vom 8. Dezember 2023 abgewiesen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet hat. Dieser Entscheid unterliegt gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) der Beschwerde an das örtlich und sachlich zuständige Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, zumal er nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden kann und nicht nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig ist (vgl. Art. 92 und Art. 103 des kantonalen Raumplanungsgesetzes [KRG; BR 801.100], Art. 46 der kantonalen Raumplanungsverordnung [KRVO; BR 801.110] sowie Art. 95 Abs. 2 des Baugesetzes der Gemeinde C. _____). Als formeller und materieller Verfügungsadressat ist der Beschwerdeführer davon unmittelbar betroffen und er hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, womit er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700] i.V.m. Art. 89 und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] und Art. 50 VRG). Auf die im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 und Art. 38 VRG) ist einzutreten.

- 7 - 2. Gemäss Art. 8 Abs. 1 des Sprachengesetzes des Kantons Graubünden (SpG; BR 492.100) können die Parteien in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht für ihre Rechtsschriften und Eingaben eine kantonale Amtssprache ihrer Wahl verwenden. 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). Zwar gilt gemäss Art. 5 der Gemeindeverfassung der Gemeinde B. _____ in Gemeindeangelegenheiten die romanische Sprache im Idiom _____ als (einzige) Amtssprache. Die vorliegend angefochtene Verfügung erging – inkl. dem ihr vorangegangenen Schriftenwechsel – indessen in deutscher Sprache, weshalb auch das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht auf Deutsch geführt wird. Dies erweist sich auch deshalb als unproblematisch, weil beide Parteien sowie deren Rechtsvertreter sowohl der deutschen als auch der romanischen Sprache mächtig sind. 3. Streitgegenstand kann nur sein, was in der angefochtenen Verfügung angeordnet wurde.

E. 14

Februar 2024); mithin, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht einen materiell rechtswidrigen Zustand bejaht und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet hat.

- 8 -

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