

# GR\_GERICHTE VR3 2025 32 vom 3. September 2025

GR Gerichte, 2025-09-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2025\\_32](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2025_32)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2025 32 du 3 septembre 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2025 32 del 3 settembre 2025

## Regeste

Nachträgliches Baugesuch Umgebungsarbeiten (BAB) | Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Erwägungen

### E. 1

Im Beschwerdeverfahren vor Obergericht müssen die Prozessvoraussetzungen – darunter auch die Fristwahrung – erfüllt sein, damit das Gericht auf eine Beschwerde eintritt, die Sache materiell prüft und einen Sachentscheid fällt. Die angerufene Behörde prüft von Amtes wegen, ob die Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, was die Rechtssuchenden jedoch nicht entbindet, diese zu substantizieren. Die Prozessvoraussetzungen müssen sowohl im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung als auch im Zeitpunkt der Entscheidung gegeben sein. Fehlt es an einer dieser Voraussetzungen, führt dies zu einem Nichteintretensentscheid (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR3 23 42 vom 19. Juni 2025 E. 1; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 92 vom 10. Dezember 2024 E. 1, R 21 54 vom 22. Februar 2022 E. 1, R 21 60 vom 24. November 2021 E. 1; DIENER/WIPF, in: Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 7. Aufl. 2024, S. 746; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, Öffentliches Prozessrecht, 3. Aufl. 2021, Rz. 1652; DAUM, in: Herzog/Daum, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, Art. 20a Rz. 33 ff., insb. 43).

### E. 2

Die vorliegende Beschwerde richtet sich formell gegen den Bauentscheid der Beschwerdegegnerin vom 18. März 2025 (vgl. act. A.1 bis A.3 und act. B.1). Inhaltlich beanstanden die Beschwerdeführenden indes die verweigerte nachträgliche Bewilligung der bereits ausgeführten Umgebungsarbeiten, deren (Nicht-)Erteilung aufgrund der Lage der Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone in die Zuständigkeit des ARE GR fällt. So sieht Art. 87 Abs. 1 KRG (BR 801.100) vor, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung) erfordern, wobei gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung die BAB-Behörde für Entscheide über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständig ist (vgl. zum ARE GR als zuständige Fachstelle Art. 1 Abs. 2 KRVO [BR 801.110] und Anhang 1 Ziffer 1.1.1 lit. j i.V.m. Ziffer 2.1 lit. h der Regierungs- und Verwaltungsorganisationsverordnung [RVOV; BR 170.310]). Dabei scheinen die Beschwerdeführenden zu übersehen, dass nach Art. 87 Abs. 5 KRG bei einer Verweigerung der BAB-Bewilligung durch die BAB-Behörde, Letztere den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden eröffnet, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt; für die Verfahrenskosten der Gemeinde erlässt die kommunale Behörde einen separaten Kostenentscheid.

## **E. 2.1**

Im hier zu beurteilenden Fall eröffnete der Beschwerdegegner seinen abschlägigen BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 im Einklang mit Art. 87 Abs. 5 KRG direkt per Einschreiben dem Beschwerdeführer und versah

## **E. 2.2**

Zu prüfen ist somit, ob die Beschwerdeführenden den BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 unter Einhaltung der Beschwerdefrist rechtzeitig angefochten haben.

### **E. 2.2.1**

Gemäss Art. 52 Abs. 1 VRG ist die Beschwerde schriftlich innert 30 Tagen seit Mitteilung des angefochtenen Entscheids beim Obergericht einzureichen. Fristen, die namentlich durch eine Mitteilung ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 7 Abs. 1 VRG). Ist der letzte Tag der Frist ein Samstag, ein Sonntag oder ein staatlich anerkannter Feiertag, endet sie am nächstfolgenden Werktag (Art. 7 Abs. 2 VRG). Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist einer schweizerischen Poststelle, einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung oder innerhalb der Bürozeit der zuständigen Behörde übergeben werden (Art. 8 Abs. 1 VRG).

### **E. 2.2.2**

Wie dem vom Beschwerdegegner ins Recht gelegten BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 entnommen werden kann, erfolgte dessen Versand an den Beschwerdeführer per Einschreiben durch die Schweizerische Post

### **E. 2.2.3**

Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, um das mittels "Track & Trace" eindeutig feststellbare Zustellungsdatum in Zweifel zu ziehen. Insbesondere machen sie nicht geltend, dass das Einschreiben des Beschwerdegegners entgegen der Sendungsverfolgung erst später bei ihnen eingetroffen sein soll. Auch sind keine Anhaltspunkte für eine fehlerhafte Postzustellung ersichtlich. Schliesslich ist auch kein Grund für eine Wiederherstellung der Frist nach Art. 10 Abs. 1 VRG, der ein unverschuldetes Hindernis für ein Handeln während der Frist voraussetzt, zu erblicken (vgl. BGE 119 II 86 E. 2 und BGE 112 V 255 E. 2a; Urteil des Bundesgerichts 2C\_1076 vom 7. Januar 2020 E. 2.1). Insgesamt erweist sich somit die Beschwerde vom 3. April 2025 als verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Vor diesem Hintergrund erübrigen sich Weiterungen zur Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin.

## **E. 2.3**

Im Übrigen wäre der Beschwerde – wie nachfolgend kurz aufgezeigt wird – auch kein Erfolg beschieden. 3. Der Streitgegenstand würde sich auf die Frage beschränken, ob der Beschwerdegegner das nachträgliche Baugesuch für die Umgebungsarbeiten, d.h. für die Befestigung des Zugangs zum Gebäude Nr. D.\_\_\_\_\_, die Befestigung des

## **E. 5**

/ 13 diesen mit einer Rechtsmittelbelehrung an das Obergericht, womit dem Empfänger klar sein musste, dass dieser BAB-Entscheid unmittelbar anfechtbar war (vgl. act. C.2.11). Im Bauentscheid Nr. 2024-105 vom 18. März 2025 musste die Beschwerdegegnerin folglich lediglich noch über die Verfahrenskosten anhand des entstandenen Aufwands befinden (vgl. auch Botschaft der Regierung an den Grossen Rat vom 11. Mai 2004, Heft Nr.

3/2004-2005, S. 362). Dass die Beschwerdegegnerin darin auf den BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 verwies und diesen als integrierenden Bestandteil des Bauentscheids erklärte (vgl. act. C.1.1), vermag nicht darüber hinwegzutäuschen, dass das (nachträgliche) Baugesuch angesichts des ausdrücklichen Wortlauts von Art. 87 Abs. 5 KRG bereits mit dem abschlägigen BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 als abgewiesen galt (vgl. ferner Art. 49 Abs. 1 KRVO). Dabei handelt es sich denn auch um einen Entscheid einer kantonalen Dienststelle, der gestützt auf Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG (BR 370.100) beim Obergericht angefochten werden kann, soweit das kantonale Recht den direkten Weiterzug vorsieht, was vorliegend der Fall ist (vgl. Art. 103 Abs. 1 KRG; vgl. ferner Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 41 vom 1. Mai 2024 E. 1.1). Die Beschwerdeführenden hätten sich daher bereits gegen den ablehnenden BAB-Entscheid zur Wehr setzen müssen. Der Bauentscheid Nr. 2024-105 der Beschwerdegegnerin vom 18. März 2025 bildet mithin kein Anfechtungsobjekt; denn anfechtbar ist lediglich der darin enthaltene Kostenentscheid, wogegen die Beschwerdeführenden in ihren Rechtschriften allerdings nichts vorbringen (vgl. act. A.1 bis A.3).

#### **E. 6**

/ 13 (vgl. act. C.2.11 f.). Bei eingeschriebenen Sendungen gilt die (widerlegbare) Vermutung, dass der oder die Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten des Empfängers gelegt hat und das Zustellungsdatum korrekt registriert wurde. Dies gilt namentlich auch dann, wenn die Sendung im elektronischen Suchsystem "Track & Trace" der Post erfasst ist, mit dem es möglich ist, die Sendung bis zum Empfangsbereich des Empfängers zu verfolgen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 6B\_1057/2022 vom 30. März 2023 E. 1.1, 5A\_1009/2021 vom 13. Dezember 2021 E. 3, 2C\_651/2020 vom 8. Oktober 2020 E.3.2, 2C\_102/2016 vom 5. Februar 2016 E. 3.1.1, 2C\_713/2015 vom 13. Dezember 2015 E. 3.3 und 2C\_570/2011 vom 24. Januar 2012 E. 4.2). Laut dem aktenkundigen Nachweis der Post wurde das Einschreiben am 3. März 2025 an die Adresse der Beschwerdeführenden zugestellt (vgl. act. C.2.13). Letztere bringen in ihren Rechtschriften nichts vor, was die Vermutung einer ordnungsgemässen Zustellung der betreffenden behördlichen Akte umzustossen vermöchte oder zumindest Anlass für diesbezügliche Abklärungen geben könnte. Ebenso wenig sind Hinweise dafür ersichtlich. Mithin hat vorliegend die 30-tägige Rechtsmittelfrist am 4. März 2025 zu laufen begonnen und am 2. April 2025 geendet. Indem die Beschwerde an das streitberufene Gericht unbestrittenermassen erst am 3. April 2025 übergeben worden ist, ist die Beschwerdefrist gegen das abgewiesene Baugesuch nicht eingehalten worden.

#### **E. 7**

/ 13 Sitzplatzes westlich des Gebäudes Nr. D.\_\_\_\_\_ und die Befestigung des Stallvorplatzes zu Recht abschlägig beurteilt hat. Nicht davon erfasst wäre das nachgelagerte Wiederherstellungsverfahren: Denn erst wenn – wie hier – im nachträglichen Baubewilligungsverfahren rechtskräftig festgestellt wird, dass ein materiell rechtswidriger Zustand vorliegt, wird – wie auch im BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 und im Bauentscheid vom 18. März 2025 festgehalten (vgl. act. C.1.1) – ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet und kann die Anordnung einer Wiederherstellungsverfügung ergehen, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Andernfalls wird eine Duldungsverfügung erlassen (vgl. Art. 61 Abs. 3 KRVO [BR 801.110] und Art. 94 KRG; Urteile des Bundesgerichts 1C\_709/2020 vom 24. August 2021

E. 4.1, 1C\_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.4, 1C\_262/2018 vom 3. Dezember 2018 E. 4.1, 1C\_300/2016 vom 16. Mai 2017 E. 4.1, 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E. 2.2.5 und 1P.672/2000 vom 22. Februar 2001 E. 3a m.H.a. BGE 123 II 248 E.3a/bb; LANTER, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 256 Rz. 3.520; WALDMANN, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, S. 582 Rz. 6.6 ff.; WIPF/DIENER, a.a.O., S. 817 Ziff. 12.2.3). Entsprechende, das Wiederherstellungsverfahren betreffende Vorbringen der Beschwerdeführenden sind somit von vornherein nicht zu hören. Dasselbe gilt hinsichtlich ihrer Ausführungen zu anderen als den streitgegenständlichen Bauarbeiten. 3.1. In beweisrechtlicher Hinsicht ist zunächst festzuhalten, dass selbst bei einer Vornahme einer materiellen Prüfung auf die Durchführung des beantragten Augenscheins hätte verzichtet werden können. Denn einerseits ergibt sich der Sachverhalt hinreichend aus den Akten, einschliesslich der von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Fotodokumentationen, und andererseits stellen sich vorliegend ausschliesslich Fragen, die sich anhand der vorhandenen Unterlagen beurteilen lassen. Vor diesem Hintergrund erwiese sich die Durchführung eines Augenscheins als nicht notwendig, weshalb das Gericht in antizipierter Beweiswürdigung auf dessen Durchführung verzichten kann. Dasselbe gilt für die weiteren beantragten Beweisvorkehren im Sinne einer Parteianhörung und Gegenüberstellung (BGE 147 IV 534 E. 2.5.1, BGE 145 I 167 E. 4.1, BGE 144 II 427 E. 3.1.3; Urteile des Bundesgerichts 1C\_631/2023 vom 18. Februar 2025 E. 4.1 und 1C\_522/2022 vom 25. März 2024 E. 1.2 und 2.3). Da dem Beschwerdegegner für die Prüfung des Baugesuchs neben den entsprechenden Unterlagen ebenfalls die Fotodokumentation der Beschwerdeführenden zu den vorgenommenen Umgebungsarbeiten zur Verfügung stand (vgl. act. C.2.6 f.) und am 5. Januar 2023 bereits eine Begehung vor Ort stattgefunden hatte (vgl.

## **E. 8**

/ 13 act. B.10), die Angelegenheit sich mithin als liquid erwies, durfte ebenfalls von der Durchführung eines Augenscheins abgesehen werden. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist nicht auszumachen. 3.2. Soweit die Beschwerdeführenden im Weiteren monieren, die verwendeten Luftaufnahmen seien ungenau bzw. undeutlich und zum Teil falsch interpretiert worden (vgl. act. A.1 bis A.3), vermag ihr Einwand nicht zu verfangen. Denn mit diesem pauschalen Einwand vermögen sie keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung darzutun. Insbesondere zeigen sie nicht hinlänglich auf, dass bzw. inwiefern der Beschwerdegegner in seinem BAB-Entscheid Nr. 2024- 1041 auf fehlerhafte Luftbilder abgestellt oder daraus unzulässige Schlüsse gezogen hätte (vgl. act. C.2.8 und C.2.11). Insofern bleiben die beschwerdeführerischen Vorbringen im rein Appellatorischen verhaftet, weshalb ihnen nicht gefolgt werden kann. 4. Die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit von ohne Bewilligung erstellten oder geänderten Bauten ist rechtsprechungsgemäss in der Regel nach dem Rechtszustand im Zeitpunkt der Errichtung der Bauten bzw. – falls milder – nach demjenigen im Zeitpunkt des BAB-Entscheids vom 28. Februar 2025 zu beurteilen (vgl. BGE 123 II 248 E. 3a/bb; Urteil des Bundesgerichts 1C\_28/2021 vom 30. Juni 2021; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 41 vom 1. Mai 2024 E. 3.1 f.). Die Baubewilligung setzt nach Art. 22 Abs. 2 RPG (in der Fassung unverändert seit 1. Januar 1980) u.a. voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a). Da die Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ des Beschwerdeführers gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone liegt, interessieren hier die Normen betreffend diese Zone sowie diejenigen betreffend Bauten

ausserhalb der Bauzonen. 4.1. Landwirtschaftszonen umfassen gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG (in Kraft seit 1. September 2000) Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird (lit. a) oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll (lit. b). Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG; in Kraft seit 1. September 2000). Bauten für den Wohnbedarf sind zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPV [SR 700.1]; in Kraft seit 1. September 2000). Nach Art. 24 RPG (in Kraft seit 1. Januar 1980, mit einer Änderung im Titel ab 1. September 2000) können abweichend von Art. 22

## **E. 9**

/ 13 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen für die Errichtung von Bauten und Anlagen oder deren Zweckänderung erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). 4.2. Die Beschwerdeführenden machen vorliegend nicht geltend, dass die streitgegenständlichen Umgebungsarbeiten die genannten Voraussetzungen erfüllten, mithin zonenkonform bzw. standortgebunden wären. Dies ist – wie auch im BAB-Entscheid vom 28. Februar 2025 festgehalten – angesichts der nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Bauten samt Umgebung auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ und der fehlenden Erforderlichkeit der Umgebungsgestaltung auf einen Standort ausserhalb der Bauzone auch nicht ersichtlich (vgl. act. C.2.11 E. 2 und E. 4). Zu prüfen bliebe, ob die Art. 24 ff. RPG, insbesondere Art. 24c RPG, der die Besitzstandsgarantie regelt, anwendbar wären. 4.3. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG; in Kraft seit dem 1. September 2000). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG; in Kraft seit dem 1. November 2012). Art. 24c RPG ist gemäss Art. 41 RPV anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen), nämlich grundsätzlich vor dem 1. Juli 1972 (vgl. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/-Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24c Rz. 17 ff.). Art. 42 RPV präzisiert seinerseits Art. 24c Abs. 2 RPG; er regelt mithin die Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen. Dabei gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 Satz 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV; alle in Kraft seit dem 1. November 2012). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute oder Anlage muss hinsichtlich Umfang, äusserer

## **E. 10**

/ 13 Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_193/2021 und 1C\_194/2021 vom 9. Januar 2023 E. 5.1 m.w.H.). 4.4. Gemäss dem BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 wurden vorliegend unbestrittenermassen seit dem Jahr 1972 keine Umgebungsarbeiten bewilligt, womit der Zustand zu diesem Zeitpunkt als massgeblicher Referenzzustand gilt, der im besagten BAB-Entscheid mittels Luftbild aus dem Jahr 1973 abgebildet ist (vgl. act. C.2.11 E. 3.2; siehe ferner act. C.2.8). Der Beschwerdegegner führte darin zur Befestigung des Zugangs zum Gebäude Nr. D.\_\_\_\_\_ aus, diese sei auf einer Fläche von rund 30 m<sup>2</sup> erfolgt. Gemäss seiner Praxis sei die Umgebung von Ferien- und Wochenendhäusern grundsätzlich im ursprünglichen Zustand zu belassen. Zulässig wären einzig das Verlegen von Platten zum Hauseingang. Der vorliegend umgesetzte, befestigte Zugang gehe jedoch über das im Rahmen der Wahrung der Wesensgleichheit Zulässige hinaus und sei damit nicht bewilligungsfähig (vgl. act. C.2.11 E. 3.3 lit. a). Zur ersuchten nachträglichen Bewilligung des westlich des Gebäudes Nr. D.\_\_\_\_\_ erstellten Sitzplatzes auf einer Fläche von rund 45 m<sup>2</sup> hielt der Beschwerdegegner fest, praxismässig seien bei Temporärwohnbauten geringfügige Terrainveränderungen für das Ausebnen eines Sitzplatzes von rund 15 m<sup>2</sup> bewilligungsfähig, wobei auf Plattenbeläge und andere Bodenversiegelungen möglichst zu verzichten sei. Der bereits erstellte Sitzplatz auf einer Fläche von 45 m<sup>2</sup> überschreite das maximal zulässige Mass von 15 m<sup>2</sup> bei Weitem. Zudem liege dieser nicht im Rahmen dessen, was unter dem Aspekt der Wesensgleichheit noch zulässig sei. Entsprechend sei der versiegelte Sitzplatz mit einer Grösse von 45 m<sup>2</sup> nicht bewilligungsfähig (vgl. act. C.2.11 E. 3.3 lit. b). Sodann erwog der Beschwerdegegner zu der an den bestehenden Stall angrenzenden, mit Platten befestigten Fläche von insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup>, diese übersteige das bewilligungsfähige Mass um ein Vielfaches. Der Stall sei in den letzten Jahren widerrechtlich ausgebaut worden. Im Zusammenhang mit der Stallbaute seien nur Reparatur- und Unterhaltmassnahmen zulässig, sofern keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden. Im Umkehrschluss könne für den Stallteil weder Bedarf für eine Erschliessung noch für einen Sitzplatz geltend gemacht werden, zumal der Ausbau des Stalls widerrechtlich erfolgt sei. Entsprechend sei auch die Befestigung des Stallvorplatzes nicht bewilligungsfähig (vgl. act. C.2.11 E. 3.3 lit. c).

## **E. 11**

/ 13 4.5. Was die Beschwerdeführenden gegen diese nachvollziehbaren Ausführungen vorbringen, verfährt sind. Nicht weiterzuhelfen vermag vorab der Einwand, sie fühlten sich durch den ablehnenden Entscheid aufgrund ihres jahrelangen Einsatzes und den getätigten Investitionen zur Erhaltung und Trockenlegung der Gemäuer von Haus und Stall zutiefst gekränkt. Denn eine Bewilligungserteilung kann nur erfolgen, wenn die Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Raumplanungs- und Bauvorschriften beachtet werden (vgl. BGE 150 II 566 E. 2.2.1). Insofern können die Beschwerdeführenden auch aus ihrer Absicht, ihre Immobilien in eine öffentliche Stiftung zu überführen, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ferner vermag nicht ohne Weiteres einzuleuchten, weshalb es zur Entfeuchtung und Trockenlegung der (Aussen-)Mauern des Wohnhauses und des Stalls zur Erhaltung der Bausubstanz einer Befestigung des Zugangs zum Gebäude Nr. D.\_\_\_\_\_ auf einer Fläche von rund 30 m<sup>2</sup>, des Sitzplatzes westlich dieses Gebäudes auf einer Fläche von rund 45 m<sup>2</sup>

und des Stallvorplatzes auf einer Fläche von insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> mit Granitplatten bedurfte. Dem ist vorab entgegenzuhalten, dass zum Zweck der Entfeuchtung und Trockenlegung der (Aussen-)Mauern der Gebäude auf der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ nicht allein die umgesetzten baulichen Massnahmen an der Umgebung in Frage kommen. Vielmehr wiesen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeverbesserung vom 22. April 2025 selber darauf hin, aufgrund des auf dem Grundstück vorhandenen Wassers Sickerleitungen verlegt und eine Ableitung in den kleinen Bach vorgenommen zu haben (vgl. act. A.3). Im Weiteren ist dem Beschwerdegegner darin beizupflichten, dass eine Befestigung des Zugangs zum Gebäude Nr. D.\_\_\_\_\_ auf einer Fläche von rund 30 m<sup>2</sup> ins Auge fällt und sich vom gegebenen Terrain abhebt (vgl. Fotodokumentation der Beschwerdeführenden [act. B.7]), womit sie mangels unauffälliger Einpassung über das im Rahmen der Wahrung der Wesensgleichheit Zulässige hinausgeht. Gleichermassen leuchtet ein, dass auch bei einer Erstellung eines Sitzplatzes westlich des Gebäudes Nr. D.\_\_\_\_\_ in Anbetracht der früheren Gegebenheiten ohne besonders gestaltete Aufenthaltsfläche im Aussenbereich (vgl. Luftbild aus dem Jahr 1973 gemäss act. C.2.8 und C.2.11 E. 3.2) Zurückhaltung geboten ist. Dass ein rund 45 m<sup>2</sup> grosser, befestigter Sitzplatz deutlich davon abweicht und aufgrund des Plattenbelags äusserlich auffällig in Erscheinung tritt (vgl. Fotodokumentation der Beschwerdeführenden [act. B.7]; siehe ferner ARE GR-Broschüre, Umgebungsgestaltung BAB, Hinweise zur Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft bei Bauten ausserhalb der Bauzone, April 2017, S. 11), weshalb ihm der Beschwerdegegner die Bewilligungsfähigkeit absprach, ist nachvollziehbar. Gleiches gilt mit Blick auf die Befestigung des Stallvorplatzes auf einer Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, da sie entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden wesentliche

## **E. 12**

/ 13 neue Auswirkungen auf die Raumordnung zeitigt und den Rahmen der Wesensgleichheit sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch der äusseren Erscheinung sprengt. Soweit der Stallvorplatz zudem als Sitzplatz genutzt wird (vgl. Fotodokumentation der Beschwerdeführenden [act. B.7]), fällt ausserdem ins Gewicht, dass der Ausbau des Stalls zu einem Atelier nicht bewilligt wurde (vgl. BAB-Entscheid Nr. 2023-236 vom 3. April 2024 [vgl. act. C.2.1]; siehe ferner Aktennotiz zur Begehung der Parzelle Z.1.\_\_\_\_\_ am 5. Januar 2023 [act. B.10]), womit einer solchen Nutzung auch die ursprüngliche Zweckbestimmung und Nutzungsart entgegensteht. Wenn der Beschwerdegegner somit im BAB-Entscheid Nr. 2024-1041 vom 28. Februar 2025 schlussfolgerte, die bereits ausgeführten Befestigungen würden das Erscheinungsbild massgeblich verändern und entsprechend über eine massvolle Erweiterung hinausgehen (vgl. act. C.2.11 E. 3.3 lit. d), ist dies weder unverhältnismässig noch zu beanstanden. 4.6. Insgesamt wäre der Beschwerde somit kein Erfolg beschieden. Auf sie ist bereits mangels Fristwahrung nicht einzutreten. 5. Gemäss Art. 73 Abs. 1 VRG hat im Rechtsmittelverfahren in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen. Die Staatsgebühr wird vorliegend auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Diese ist zusammen mit den Kanzleiauslagen je zur Hälfte den Beschwerdeführenden aufzuerlegen, wobei Letztere für ihren Anteil solidarisch haften (Art. 72 Abs. 2 VRG). 6. 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). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

## **E. 13**

/ 13 Es wird erkannt:

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