



**VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GRAUBÜNDEN
DRETGIRA ADMINISTRATIVA DAL CHANTUN GRISCHUN
TRIBUNALE AMMINISTRATIVO DEL CANTONE DEI GRIGIONI**

R 20 54
ang

5. Kammer

Vorsitz	Meisser
RichterIn	Audétat und Pedretti
Aktuarin	Hemmi

URTEIL

vom 29. März 2022

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

Schweizer Heimatschutz, Zollikerstrasse 128, Villa Patumbah,
8008 Zürich, vertreten durch den Bündner Heimatschutz,
Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur,
wiedervertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg,
SwissLegal Lardi & Partner AG, Reichsgasse 65, 7000 Chur,

Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde Sagogn, Via Vitg Dado 23, 7152 Sagogn,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cahenzli,
Städtlistrasse 12, 7130 Ilanz,

Beschwerdegegnerin 1

und

Elviro Immobilien GmbH, Sonnenhofstrasse 2, 8132 Egg b. Zürich,
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder,
Wasserwerkstrasse 1, 3011 Bern,

Beschwerdegegnerin 2

betreffend Baueinsprache

I. Sachverhalt:

1. Mit Schreiben der von Mann Architektur GmbH vom 18. Juli 2017 wurde die Gemeinde Sagogn gebeten, den ortsbildprägenden Charakter des Stalls auf der Parzelle 371, Via Starviz 4, abzuklären. Tags darauf leitete die Gemeinde die Anfrage der Denkmalpflege Graubünden (nachfolgend: Denkmalpflege) zur vorläufigen Beurteilung weiter.
2. Mit Stellungnahme vom 26. Juli 2017 bzw. 11. August 2017 bejahte die Denkmalpflege den Schutzwert resp. den ortsbildprägenden Charakter der Stallbaute und bestätigte die Möglichkeit zur Umnutzung des Gebäudes im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG.
3. Nach diversen Sitzungen mit dem Bauamt der Gemeinde Sagogn und der Denkmalpflege unterbreitete die Elviro Immobilien GmbH der Gemeinde Sagogn am 22. November 2018 ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses (Assek.-Nr. 170) mit Ersatzneubau Einfamilienhaus im Hofstattrecht und den Ausbau des Stalls (Assek.-Nr. 170A) zu Wohnraum, Parzelle 371, Via Starviz 2 und 4. Das Baugesuch wurde vom 30. November 2018 bis 21. Dezember 2018 öffentlich aufgelegt.
4. Am 19. Dezember 2018 nahm die Denkmalpflege auf Anfrage der Gemeinde Sagogn zum Gesamtprojekt Stellung. Dabei gelangte sie betreffend Stallausbaute zum Schluss, dass der geplante Ausbau des Ökonomiegebäudes nach ZWG in einigen Punkten noch ungenügend erscheine. In den Plangrundlagen seien die von ihr geforderten Massnahmen nicht oder nur teilweise umgesetzt. Sie unterbreitete entsprechende Verbesserungsvorschläge und erachtete das Projekt mit den erwähnten Anpassungen als bewilligungsfähig. Betreffend Ersatzneubau Wohnhaus kam die Denkmalpflege zum Ergebnis, dass dieser in Frage gestellt werde. Das ISOS sehe keine Abbrüche vor. Es sei also zunächst zu klären, ob es adäquate Gründe für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses gebe. Bei

der Ausführung des Projekts sei auch auf den als ortsbildprägend eingestuften Stall Rücksicht zu nehmen. Bei beiden Gebäuden müsse ein angemessener Umgang mit dem Ort stattfinden. Das Wohnhaus wie auch der Stall dürften in ihren kulturellen und architektonischen Werten nicht beeinträchtigt werden. Die Denkmalpflege unterbreite bezüglich des Ersatzneubaus ebenfalls Empfehlungen.

5. Am 21. Dezember 2018 erhob der Bündner Heimatschutz Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragte die Abweisung des Baugesuchs. Begründend wurde im Wesentlichen vorgebracht, das Wohnhaus solle abgebrochen und durch einen ortsunüblichen Bau in Sichtbeton ersetzt werden, was gegen Art. 25 BG verstosse. Zudem figuriere Sagogn im ISOS als ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Der Dorfteil Vitg Dado sei im "Gebiet 3" mit der Aufnahmekategorie "AB" und dem Erhaltungsziel "A" zusammengefasst. Empfohlen werde ein absolutes Abbruchverbot. Entsprechend stehe das Bauprojekt im Widerspruch zu den im ISOS formulierten Schutzziele. Sodann sei die Stallscheune im Generellen Gestaltungsplan (GGP) weder als erhaltens- noch als schützenswert eingestuft. Um zu einer Zweitwohnung umgenutzt zu werden, müsste sie als ortsbildprägend im Sinne von Art. 6 Abs. 1 ZWV eingestuft werden. Ortsbildprägend sei das Ensemble aus historischem Haus und Stall. Der ortsbildprägende Charakter des Stalls stehe in Abhängigkeit zum zugehörigen historischen Wohngebäude. Im Falle des Abbruchs des historischen Wohnhauses sei der Stall als Einzelobjekt nicht mehr ortsbildprägend, denn ohne das bestehende Haus sei der Stall seines ursprünglichen Kontextes enthoben. Entsprechend käme eine Klassifizierung der Stallscheune als ortsbildprägende Baute einer rechtsmissbräuchlichen Auslegung des Gesetzes gleich.
6. In ihrer Vernehmlassung vom 28. Januar 2019 beantragte die Elviro Immobilien GmbH die Abweisung der Einsprache, soweit darauf eingetreten

werden könne. Begründend wurde im Wesentlichen festgehalten, die Legitimation des Einsprechers werde einzig bezüglich des Stalls anerkannt. Hingegen sei die Umnutzung eines altrechtlichen Wohnhauses von Erst- in Zweitwohnungen auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsbestand von über 20 % bewilligungsfrei möglich, so dass keine Bundesaufgabe zu erfüllen sei. Daher sei der Bündner Heimatschutz hinsichtlich des Wohnhauses nicht zur Einsprache legitimiert. Ausserdem bildeten das Wohnhaus und der Stall kein Ensemble im Sinne des Natur- und Heimatschutzes. Die Voraussetzung, dass die Gesamtanlage mit ihrer besonderen geschichtlichen, kulturellen oder ästhetischen Bedeutung den Charakter und die Identität eines Orts massgeblich bestimme und diesem eine besondere Wertigkeit gebe, sei nicht gegeben. Die beiden Gebäude seien vielmehr getrennt zu beurteilen. Der Stall sei als ortsbildprägend eingestuft worden. Die Auffassung, dem Stall allein komme keine ortsbildprägende Qualität zu, teile weder die Gemeinde noch die Denkmalpflege.

7. Gleichentags nahm die Elviro Immobilien GmbH auch zur Beurteilung der Denkmalpflege vom 19. Dezember 2018 Stellung. Sie erklärte sich bereit, allfällige geringfügige Anpassungen des Bauvorhabens in Zusammenarbeit mit dem kommunalen Bauberater bzw. der Denkmalpflege vorzunehmen, und ersuchte die Gemeinde Sagogn daher um Sistierung des Baubewilligungsverfahrens bis zur Bereinigung der Differenzen. Mit Verfügung vom 1. Februar 2019 wurde dem Sistierungsgesuch für längstens vier Monate stattgegeben.
8. Am 10. April 2019 reichte die von Mann Architektur GmbH der Gemeinde Sagogn Revisionspläne zum Baugesuch inkl. einer Zusammenstellung der Anpassungen nach Input der Denkmalpflege ein.
9. Auf Anfrage hin reichte die Elviro Immobilien GmbH der Gemeinde Sagogn am 11. April 2019 die Begründung für die Umnutzung des Stalls in eine Zweitwohnung gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a-c ZWG ein.

10. Am 3. Mai 2019 ersuchte die Elviro Immobilien GmbH die Gemeinde Sagogn um Aufhebung der Sistierung und Fortführung des Baubewilligungsverfahrens. Mit Verfügung vom 13. Mai 2019 hob die Gemeinde die Sistierung auf. Gleichzeitig wurden dem Einsprecher die Revisionspläne und die Stellungnahme der Bauherrschaft vom 28. Januar 2019 betreffend Einwände der Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht und ihm die Möglichkeit eingeräumt, sich hierzu sowie zur Vernehmlassung der Bauherrschaft vom 28. Januar 2019 vernehmen zu lassen.
11. Mit Schreiben vom 29. Mai 2019 hielt der Bündner Heimatschutz an seiner Einsprache fest.
12. Am 20. Juni 2019 hielt die Elviro Immobilien GmbH an ihren Ausführungen gemäss Vernehmlassung vom 28. Januar 2019 fest.
13. Die von Mann Architektur GmbH reichte am 23. Januar 2020 bei der Gemeinde Sagogn abermals überarbeitete Baupläne ein und hielt fest, nach intensiver Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der kommunalen Bauberatung könnten nun sämtliche Auflagen erfüllt werden.
14. In ihrer abschliessenden Stellungnahme vom 24. Februar 2020 hielt die Denkmalpflege betreffend Beurteilung Gebäudegruppe fest, durch die Aufteilung der Bauberatungstätigkeit sei eine konsistente Gesamtbeurteilung verunmöglicht worden. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sei das historische Wohnhaus und der dazugehörige Stall als Gebäudegruppe zu verstehen. Werde nur eines der beiden Gebäude für sich allein betrachtet, werde das jeweils andere Gebäude seinem gewachsenen, kulturellen Kontext entzogen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sei der Gebäudegruppe zu wenig Beachtung geschenkt worden. In diesem Sinne erfülle der geplante Neubau die Anforderungen an eine gute Einfügung in das wichtige Ortsbild nach Art. 19 und Art. 25 BG nicht. Die Prüfung der erwähnten Bestimmungen

obliege jedoch grundsätzlich der Gemeinde. Zudem beurteilte die Denkmalpflege den Stallausbau nach ZWG unter Einhaltung der von ihr formulierten Auflagen als bewilligungsfähig.

15. Am 11. März 2020 liess die Gemeinde Sagogn dem Einsprecher die Revisionspläne vom 23. Januar 2020 sowie die Stellungnahme der Denkmalpflege vom 24. Februar 2020 zukommen und räumte ihm die Möglichkeit ein, sich hierzu vernehmen zu lassen.
16. Mit Schreiben vom 17. März 2020 teilte der Bündner Heimatschutz mit, dass er seiner Einsprache nichts hinzuzufügen habe.
17. Mit zwei separaten Entscheiden vom 3. März 2020, mitgeteilt am 26. März 2020, wies die Gemeinde Sagogn die Einsprache vom 21. Dezember 2018 ab, soweit sie darauf eintrat, und bewilligte das Baugesuch unter Auflagen und Bedingungen. Zudem bezeichnete sie den Stall als ortsbildprägende Baute und wies das Grundbuchamt Ilanz an, nach Rechtskraft der Baubewilligung auf der Parzelle 371 eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Begründend wurde im Wesentlichen festgehalten, die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau des Wohnhauses im Hofstattrecht stütze sich auf Art. 11 ZWG, weshalb die Einsprachelegitimation auch bezüglich des Wohnhauses gegeben sei. Verbände könnten nur die Verletzung von Bestimmungen rügen, die der Erfüllung der Bundesaufgaben im Bereich des Natur- und Heimatschutzes dienen. Entscheidend sei, dass das Wohnhaus und der Stall weder in der kommunalen Nutzungsplanung noch im ISOS als ein in besonderem Masse erhaltenswertes Gebäudeensemble bzw. als derartige Einzelobjekte inventarisiert seien. Damit sei dargetan, dass der für diese Objekte geltende Schutz nach Art. 25 BG nicht in Erfüllung einer Bundesaufgabe gemäss Art. 2 NHG ergangen sei, sondern aufgrund der dem Kanton Graubünden nach Art. 78 Abs. 1 BV zukommenden Zuständigkeit für den Natur- und Heimatschutz. Der Einsprecher sei somit nach Art. 12 Abs. 2 NHG nicht

befugt, eine Verletzung von Art. 25 BG zu rügen. Sodann habe die Denkmalpflege mit Schreiben vom 26. Juli 2017 bzw. 11. August 2017 den ortsbildprägenden Charakter des Stalls geprüft und bestätigt. Dabei sei kein Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohnhaus als Gebäudeensemble hergestellt worden. Daher sei der Stall bereits als Einzelgebäude als ortsbildprägend zu qualifizieren. Es sei zwar nicht von der Hand zu weisen, dass es sich beim Wohnhaus mit unmittelbar angrenzendem Stall um eine für landwirtschaftlich geprägte Dörfer typische Bebauungsstruktur handle. Allerdings sei der Zusammenhang dieser zwei Bauten nicht von geradezu sinnbildlicher Bedeutung für eine frühere Bauweise. Selbst die Denkmalpflege habe dem Gebäudeensemble keine schützenswerte Bedeutung oder denkmalpflegerische Wertigkeit zuerkannt. Dem Gesamtensemble komme somit keine besondere ästhetische, kulturelle oder gar historische Qualität und Bedeutung für den Charakter und die Identität des Ortsteils Vitg Dado zu. Vielmehr sei entscheidend, dass mit dem Ersatzneubau und der Umnutzung des Stalls zu Wohnzwecken die ursprüngliche, dörfliche Bebauungsstruktur in ihrem Charakter erhalten bleibe und durch Zuführung zu einer zeitgenössischen Nutzung auch in Zukunft so erhalten werden könne. Schliesslich seien die Voraussetzungen nach Art. 35b KRVO für die ausnahmsweise Bezeichnung des bestehenden Stalls als ortsbildprägende Baute gegeben. Auch erfülle das Bauvorhaben mit Abbruch und Ersatzneubau des Wohnhauses sowie Umbau und Umnutzung des Stalls zu einer Zweitwohnung sämtliche Voraussetzungen von Art. 11 und Art. 9 Abs. 1 lit. a-c ZWG, weshalb die Wohneinheiten ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden könnten.

18. Dagegen erhob der Schweizer Heimatschutz (nachfolgend: Beschwerdeführer), vertreten durch den Bündner Heimatschutz, am 19. Mai 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit folgenden Rechtsbegehren:

1. Dispositiv-Ziff. 1 und 2 des angefochtenen Einspracheentscheids seien, soweit den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls Vers. Nr. 170A betreffend, aufzuheben.
2. Dispositiv-Ziff. 1 und 3 der angefochtenen Baubewilligung seien, soweit den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls Vers. Nr. 170A betreffend, aufzuheben.
3. Die nachgesuchte Baubewilligung für den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls Vers. Nr. 170A sei zu verweigern.
4. Der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerinnen.

Zur Begründung brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dem "hundskommunen" Rundholzstall komme, für sich allein genommen, keine ortsbildprägende Bedeutung zu. Der Stall trage weder durch seine Lage noch durch seine Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Dorfes bei. Ortsbildprägend könne der Stall höchstens in seiner für landwirtschaftlich geprägte Dörfer typischen Verbindung mit dem angebauten historischen Wohnhaus sein. Die Denkmalpflege habe in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2020 deutlich gemacht, dass dem Wohnhaus und dem Stall nur als Ensemble eine ortsbildprägende Bedeutung zukomme. Werde das historische Wohngebäude abgebrochen und durch einen modernen Neubau ersetzt, fehle es dem Stall am Kontext, der ihn erst wertvoll mache. Zum Zeitpunkt, als die Denkmalpflege den Rundholzstall als ortsbildprägende Baute eingestuft habe (26. Juli 2017), habe das Bauprojekt betreffend Wohnhaus noch nicht vorgelegen. Wäre sie sich im Juli 2017 des nun vorliegenden Bauvorhabens bewusst gewesen, hätte sie dem Stall, losgelöst vom angebauten Wohnhaus, keine ortsbildprägende Bedeutung zugestanden. Die Gemeinde Sagnogn und die Denkmalpflege führten denn auch nicht aus, weshalb der Stall ortsbildprägend sein sollte. Auch sei vorliegend die Voraussetzung gemäss Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO nicht erfüllt. In Bezug auf die geforderte Erhaltungsregelung sei erforderlich, dass die Baute unter dem Aspekt "Erhaltung" bereits spezifisch behandelt worden sei. Darunter könne grundsätzlich auch fallen, dass sie einer Ortsbildschutzzone zugeordnet worden

sei. Jedoch werde in diesem Fall zusätzlich gefordert, dass gebäudespezifische Schutz- oder Erhaltungsvorschriften erlassen worden seien. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Zwar liege das Stallgebäude in der Ortsbildschutzzone. Allerdings bestünden für die Ortsbildschutzzone bloss allgemein gehaltene Vorgaben (vgl. Art. 25 BG). Unklar sei ferner auch, ob die Ortsbildschutzzone auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild erlassen worden sei. Im Übrigen werde eine Erstwohnungsnutzung oder eine gewerbliche Nutzung durchaus als realistisch angesehen. Schliesslich könne dem Erhalt des Stallgebäudes kein grosses Interesse beigegeben werden. Insbesondere würden hier wirtschaftliche Interessen verfolgt. Das könne insgesamt nicht genügen, um die gewichtigen Interessen an der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus aufzuwiegen.

19. In ihrer Vernehmlassung vom 15. Juni 2020 beantragte die Elviro Immobilien GmbH (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung hielt sie im Wesentlichen fest, die Denkmalpflege habe den Stall am 26. Juli 2017 als Einzelobjekt als ortsbildprägende Baute qualifiziert. Bis am 24. Februar 2020 habe sie weder gegenüber der Architektin, der Bauherrschaft noch gegenüber der Gemeinde Sagogn je geltend gemacht, die Einstufung gelte nur im Ensemble mit dem Wohnhaus. Im Schreiben vom 24. Februar 2020 werde nur gesagt, dass sich der geplante Neubau nicht gut in das Ortsbild einfüge; die Beurteilung obliege allerdings der Gemeinde. Daraus könne keine Meinungsänderung und schon gar kein Widerruf der ortsbildprägenden Einstufung des Stalls abgeleitet werden. Die Beschwerdegegnerin 2 habe sich in guten Treuen auf die wiederholte Einstufung der Denkmalpflege verlassen dürfen. Michael Hemmi habe sich in seiner Funktion als Bauberater der Gemeinde nie dahingehend geäussert, dass der Stall als Einzelobjekt nicht als ortsbildprägende Baute gelten könne. Als Vorstandsmitglied sei es ihm offensichtlich gelungen, den Bündner Heimatschutz zu einer Einsprache zu be-

wegen. Die Interessenkollision in Bezug auf Michael Hemmi sei offensichtlich. Indem der Beschwerdeführer den Stall als "hundskommunen" Rundholzstall bezeichne, disqualifiziere er die Arbeit der Denkmalpflege. Der Stall weise einen heimatkundlichen und somit kulturellen Wert auf. Durch seine Lage und Gestalt trage er wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes bei. Das Dorfbild mit einer Stallruine könne nicht dem Sinn des Gesetzgebers und auch nicht den Interessen des Heimatschutzes entsprechen. Von einem historischen Wohnhaus könne sodann keine Rede sein. Es handle sich um einen für die Gegend unüblichen Holzriegelbau, der sich nicht einmal mehr im Originalzustand befinde. Er bilde mit dem Stall kein Zeugnis einer einheitlichen Bauweise. Die unterschiedliche Entstehungsgeschichte der beiden Bauten schliesse das Vorliegen einer beachtenswerten Einheit aus. Des Weiteren sei dem Einwand, der Denkmalpflege sei das Bauprojekt betreffend Wohnhaus im Zeitpunkt der Einstufung des Stalls nicht bekannt gewesen, entgegenzuhalten, dass die Denkmalpflege bei ihrer Beurteilung im Juli 2017 den Stall als eigenständig wahrgenommen und ihn in keinen Kontext gestellt habe. Zudem seien ihr die Baupläne des Wohnhauses seit 2018 bekannt. Die Denkmalpflege habe weder gegenüber der Beschwerdegegnerin 2 noch gegenüber der Gemeinde je dargetan, dass dem Stall als Einzelobjekt die Zuordnung nicht zustünde. Vielmehr habe die Denkmalpflege den Umbau des Stalls ohne diesbezüglichen Einwand während Monaten bzw. Jahren weiter begleitet. In der Beurteilung vom 24. Februar 2020 habe sie einmal mehr bestätigt, dass der Stall als ortsbildprägend eingestuft sei. Ferner habe die Denkmalpflege die Aufgabe des spezifischen Objektschutzes gemäss Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO wahrzunehmen. Sie habe im Juli 2017 die Frage prüfen müssen, ob der in der Ortsbildschutzzone gelegene Stall die Voraussetzungen der Ortsbildprägung erfülle. Dies habe sie bejaht und wiederholt in verschiedenen Stellungnahmen festgehalten. Wäre ein anderer spezifischer Objektschutz gemeint, wäre die Beurteilung durch die Denkmalpflege obsolet. Schliesslich habe die Beschwerdegegnerin 2 die

Voraussetzung nach Art. 9 Abs. 1 lit. b ZWG dargetan und die Gemeinde habe sie als gegeben erachtet. Eine dauernde Erhaltung des Stalls lasse sich nicht anders als mit dem geplanten Umbau sicherstellen. Der Stall sei baufällig und es stehe fest, dass er aufgrund der heutigen Bewirtschaftungsweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werde. Für eine Nutzung als Erstwohnung oder Gewerbe sei die Baute aufgrund der Raumhöhen, der Lichtverhältnisse und des Raumkonzepts nicht geeignet. Es liessen sich keine überwiegenden öffentlichen Interessen ausmachen, die dem Umbau des Stalls zu einer Zweitwohnung entgegenstünden. Die Gemeinde habe in ihrer Verhältnismässigkeitsprüfung das private Interesse am Umbau mit dem Ziel der Erhaltung der Baute als überwiegend betrachtet. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen stehe ihr ein Beurteilungsspielraum zu. Das Verwaltungsgericht schreite nur bei Willkür ein.

20. Die Gemeinde Sagogn (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) schloss in ihrer Vernehmlassung vom 30. Juni 2020 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Begründend führte sie im Wesentlichen aus, als ortsbildprägende Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG seien Bauten zu qualifizieren, die in einer Kernzone oder in einem Ortsbildschutzgebiet lägen und aufgrund ihrer Erscheinung im öffentlichen Raum im positiven Sinne auf die Unverwechselbarkeit des Ortsbilds Einfluss nähmen. Die Eigenschaft des strittigen Rundholzstalls als ortsbildprägende Baute habe die im Kanton hierfür zuständige Fachstelle mit ihren Beurteilungen vom 26. Juli 2017 bzw. 11. August 2017, 19. Dezember 2018 sowie 24. Februar 2020 mehrmals bestätigt. Die Behauptung des Beschwerdeführers, die kantonale Fachstelle habe dieser Baute nur im Ensemble mit dem Wohnhaus eine ortsbildprägende Bedeutung zuerkannt, sei unzutreffend. Gemäss Art. 35b Abs. 1 lit. c und Art. 35d Abs. 3 KRVO sei es allein Aufgabe der Denkmalpflege, den ortsbildprägenden Charakter einer Baute zu be-

urteilen. Daher sei es auch nicht Sache der kommunalen Baubehörde gewesen, dies im Einspracheentscheid besonders zu begründen. Damit eine Baute im Rahmen des Ausnahmeweges nach Art. 35b KRVO als ortsbildprägend eingestuft werden könne, müsse gemäss Regierungsbeschluss vom 31. Mai 2016 die in der rechtskräftigen Ortsplanung enthaltene Erhaltungsregelung für die betreffende Baute auf einem Gesamtkonzept des Ortsbildes beruhen. Für die Beschwerdegegnerin 1 lägen das ISOS sowie ein kommunales Siedlungsinventar vor. Auf dieser Basis seien in der Gesamtrevision die Ortsbildschutzzone gemäss Art. 25 BG und in Art. 36 Abs. 4-6 BG ein differenzierter Objektschutz festgelegt worden. Die Gesamtrevision der Ortsplanung mit GGP sei durch Beschluss der Regierung vom 22. April 2014 genehmigt worden. Das Wohnhaus und der Stall lägen in der Ortsbildschutzzone gemäss Art. 25 BG. Danach umfasse die Ortsbildschutzzone Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräume, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher, räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung seien. Folglich habe die Beschwerdegegnerin 1 den ortsbildprägenden Charakter der Ortsbildschutzzone und damit auch des vorliegenden Bauvorhabens bereits mit Erlass des entsprechenden GGP im Jahr 2013 gewürdigt und festgehalten, dass die Erhaltung des Ortsbilds im öffentlichen Interesse liege. Damit habe sie das Stallumbauvorhaben grundsätzlich schon im Verfahren für die kommunale Grundordnung im Sinne von Art. 35a KRVO als ortsbildprägend bestimmt. Zudem sehe der GGP gebäudespezifische Schutz- und Erhaltungsvorschriften für die dem differenzierten Objektschutz nach Art. 36 BG unterstellten Gebäude ausdrücklich vor. Damit erfülle der GGP in grundsätzlicher Hinsicht die Voraussetzungen für den Ausnahmeweg nach Art. 35b KRVO. Der ortsbildprägende Charakter des Bauvorhabens sei gestützt auf Art. 35a und Art. 35b KRVO zu bejahen. Des Weiteren habe die Beschwerdegegnerin 2 glaubhaft dargelegt, dass der Erhalt des Stalls nicht mit anderen Massnahmen sicher-

gestellt werden könne. Der Rundholzstall könne weder einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung zugeführt werden, noch sei eine Nutzung zu Erstwohnungs- oder Beherbergungszwecken sinnvoll oder wirtschaftlich tragbar. Die Gestaltungsanforderungen an das ortsbildprägende Gebäude führten dazu, dass grundsätzlich nur minimale Fensteröffnungen zulässig seien. Diese seien teilweise durch Balken verdeckt, so dass der Lichteinfall und die Lichtverhältnisse im Gebäudeinnern stark beschränkt seien. Ein unter Berücksichtigung dieser Aspekte umgebauter Stall sei für eine dauerhafte Nutzung als Erstwohnung nur erschwert geeignet. Die Kosten des Umbaus seien im Vergleich zu einem Ersatzneubau unverhältnismässig hoch. In Kombination führe dies zu einer schwer finanzierbaren, unattraktiven Wohnbaute, die auf dem beschränkten Erstwohnungsmarkt nicht absatzfähig sei. Der Stall könne auch nicht zu einem strukturierten Beherbergungsbetrieb umgebaut werden, da in der näheren Umgebung keine hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen vorhanden seien. Auch stünden dem Bauvorhaben keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen entgegen. Schliesslich mache der Beschwerdeführer heute zu Recht keine Verletzung von Art. 25 BG durch die Abbruchbewilligung für das Wohnhaus mehr geltend.

21. Am 2. Juli 2020 erkannte der Instruktionsrichter der Beschwerde für sämtliche Vorkehren betreffend den Aus-/Umbau des Stalls zu (Zweit-)Wohnraum die aufschiebende Wirkung zu.
22. Mit Replik vom 4. September 2020 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest und nahm zu den Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 Stellung.
23. Am 15. September 2020 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 unter Festhalten an ihren Rechtsbegehren auf die Einreichung einer Duplik.

24. In ihrer Duplik vom 18. September 2020 hielt die Beschwerdegegnerin 2 ebenfalls an ihren Anträgen fest und nahm zur Replik des Beschwerdeführers Stellung.
25. Mit Stellungnahme vom 23. September 2020 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers seine Kostennote ein und hielt an seinen bisherigen Ausführungen fest.
26. Am 1. Oktober 2020 reichte die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin 2 ihre Honorarrechnung ein und hielt an ihren Darstellungen und jenen der Beschwerdegegnerin 1 fest.
27. Am 10. Dezember 2021 führte das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Anwesenheit der Parteien und der Denkmalpflege einen Augenschein durch. Das entsprechende Augenscheinprotokoll wurde den Teilnehmenden am 14. Dezember 2021 zur Stellungnahme zugestellt. Die Beschwerdegegnerin 2 äusserte sich am 18. Januar 2022 dahingehend, dass das Protokoll vollständig sei und die Ausführungen der Parteien sowie der Fachstelle korrekt wiedergebe. In seiner Stellungnahme vom 20. Januar 2022 brachte der Beschwerdeführer insbesondere vor, aufgrund des geänderten Kontextes (Abbruchs und Neubau des Wohnhauses) hätte gemäss den Ausführungen der Denkmalpflege anlässlich des Augenscheins eine Neubeurteilung betreffend Ortsbildprägung vorgenommen werden müssen. Eine solche sei jedoch nicht erfolgt. Die Beschwerdegegnerin 1 bemängelte gleichentags, dass das Augenscheinprotokoll keine Planübersicht über die besichtigten Standorte enthalte, und beantragte daher, den beiliegenden Plan mit den eingezeichneten Standorten zum Augenscheinprotokoll zu nehmen. Am 27. Januar 2022 stellte die Beschwerdegegnerin 2 den Antrag, die Eingabe des Beschwerdeführers vom 20. Januar 2022 zurückzuweisen unter gleichzeitiger Aufforderung, diese auf den einzigen Satz, der sich auf das Protokoll beziehe, zu beschränken.

28. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und auf die angefochtenen Entscheide sowie auf die vorliegenden Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten sind vorliegend der Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 3. März 2020, mitgeteilt am 26. März 2020, mit welchen die Beschwerdegegnerin 1 die Einsprache des Beschwerdeführers abwies, soweit sie darauf eintrat, und das Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 unter Auflagen und Bedingungen bewilligte. Diese Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Somit stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Der Beschwerdeführer ist ausserdem zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Die Plafonierung des Zweitwohnungsbaus nach Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) stellt eine Bundesaufgabe dar, die der Schonung der Natur und des heimatischen Landschaftsbildes dient. Baubewilligungen können daher wegen Verletzung von Art. 75b BV und seiner Übergangs- und Ausführungsbestimmungen mit Beschwerde gemäss Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) angefochten werden (vgl. BGE 139 II 271 E.11; siehe auch Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]). Im Übrigen erfolgte die Beschwerde form- und fristgerecht (Art. 38 Abs. 1 und 2, Art. 39 Abs. 1 lit. a und Art. 52 Abs. 1 VRG; vgl. auch die vom 21. März 2020 bis

zum 19. April 2020 in Kraft gewesene Verordnung über den Stillstand der Fristen in Zivil- und Verwaltungsverfahren zur Aufrechterhaltung der Justiz im Zusammenhang mit dem Coronavirus), weshalb darauf einzutreten ist.

2. Dem prozessualen Antrag des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, ist der Instruktionsrichter gestützt auf Art. 53 Abs. 2 VRG am 2. Juli 2020 für sämtliche Vorkehren betreffend Aus-/Umbau des Stalls (Assek.-Nr. 170A) zu (Zweit-)Wohnraum nachgekommen, weshalb er nicht mehr Beschwerdethema ist.
 3. Streitgegenstand vor Verwaltungsgericht bilden nur noch die Dispositivziffern 1 und 2 des angefochtenen Einspracheentscheids sowie die Dispositivziffern 1 und 3 der angefochtenen Baubewilligung, soweit sie den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls (Assek.-Nr. 170A) betreffen. Nicht mehr strittig ist der Abbruch des Wohnhauses (Assek.-Nr. 170) mit Ersatzneubau Einfamilienhaus im Hofstattrecht. Diesbezüglich sind die besagten Entscheide in Teilrechtskraft erwachsen.
- 4.1.1. Am 11. März 2012 ist der Art. 75b BV betreffend Zweitwohnungen in Kraft getreten. Seit dem 1. Januar 2016 sind sodann das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) in Kraft. Gemäss Art. 75b Abs. 1 BV ist der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 % beschränkt. Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin 1 einen Zweitwohnungsanteil von über 20 % aufweist. Folglich können in der Gemeinde Sagogn bis zum Absinken des Zweitwohnungsanteils unter 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (Art. 6 Abs. 1 ZWG). Vorbehalten bleibt gemäss Art. 6 Abs. 2 ZWG die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG. Nach Massgabe von Art. 9

Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG bewilligt werden, wenn die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. a), eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. c).

4.1.2. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass vorliegend unbestrittenermassen ein Bauvorhaben in der Dorfzone als Bauzone zur Diskussion steht (vgl. Art. 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden [KRG; BR 801.100]; <https://oereb.geo.gr.ch/#!/d/CH410454477738?restriction=ch.GR.LandUsePlansZpGgp>, zuletzt besucht am 5. April 2022).

4.2.1. Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG sind nach Art. 6 Abs. 1 ZWV Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen. Gemäss Art. 6 Abs. 2 ZWV sorgen die Kantone für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten. Hierzu wurden im Kanton Graubünden per 1. Juli 2016 die Bestimmungen von Art. 35a ff. der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; BR 801.110) erlassen.

Gestützt auf Art. 35a KRVO erfolgt die Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten im Sinne der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen grundsätzlich im Verfahren für die kommunale Grundordnung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild. Es sind im Normalfall also die Gemeinden, die gefordert sind, im Rahmen einer Gesamt- oder Teilrevision

ihrer Ortsplanung diejenigen Bauten zu bezeichnen, die nach der Definition von Art. 6 Abs. 1 ZWV ortsbildprägend sein sollen. Bei Gemeinden, die bereits in der rechtskräftigen Ortsplanung über eine spezifische Ortsbildschutzplanung verfügen, würde es sich dabei um eine Ergänzung der bisherigen Klassierungskategorien ("geschützt", "zu erhalten") durch eine neue Kategorie "ortsbildprägend nach Art. 6 ZWV" handeln. Das geeignete Planungsmittel für die Klassifizierung einer Baute als "ortsbildprägend" ist der GGP gemäss Art. 42 ff. KRG. Wesentlich ist, dass die Planungsunterlagen sachliche Begründungen enthalten, weshalb eine Baute im Licht der Definition von Art. 6 Abs. 1 ZWV ortsbildprägend sein soll (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 4 f., abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022).

Ausnahmsweise kann die Baubewilligungsbehörde eine Baute gestützt auf Art. 35b Abs. 1 KRVO als ortsbildprägend bezeichnen, wenn die Baute Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für deren Umbau oder Umnutzung zu Wohnzwecken bildet (lit. a), für sie bereits in der vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen kommunalen Grundordnung eine Erhaltungsregelung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild besteht (lit. b) und die Denkmalpflege Graubünden angehört worden ist (lit. c); die Bezeichnung als ortsbildprägend ist in die Baubewilligung aufzunehmen (Art. 35b Abs. 2 KRVO). Bezüglich der in Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO angesprochenen Erhaltungsregelung wird im Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, insbesondere was folgt ausgeführt: Die Baute muss bereits

in der rechtskräftigen Ortsplanung (von der Gemeinde beschlossen vor dem 1. Januar 2016) unter dem Aspekt "Erhaltung" spezifisch behandelt worden sein, indem sie (in der Regel im GGP) z.B. folgende Klassierung resp. Zuordnung aufweist: Bauten in Ortsbildschutzzonen oder Ortsbildschutzbereichen mit gebäudespezifischen Schutz- oder Erhaltungsvorschriften (vgl. besagter Regierungsbeschluss S. 6, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Bei einer derartigen Klassierung in der kommunalen Ortsplanung besteht ein gewichtiges Indiz dafür, dass die betreffende Baute auch ortsbildprägend im Sinne von Art. 6 Abs. 1 ZWV sein könnte. Dieses Indiz soll alsdann durch die Denkmalpflege im Rahmen einer förmlichen Anhörung im Baubewilligungsverfahren, mit Vorteil vor der konkreten Projektentwicklung, verifiziert werden. Damit eine Baute im vorliegend beschriebenen Ausnahmeweg überhaupt als ortsbildprägend eingestuft werden kann, muss die in der rechtskräftigen Ortsplanung enthaltene Erhaltungsregelung für die betreffende Baute auf einem Gesamtkonzept des Ortsbildes beruhen, was anhand der damaligen Planungsgrundlagen sowie des damaligen Genehmigungsbeschlusses der Regierung eruiert werden kann (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 6, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022).

- 4.2.2. Im vorliegenden Fall wurde die fragliche Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) nicht bereits im Verfahren für die kommunale Grundordnung im Sinne von Art. 35a KRVO als ortsbildprägend bestimmt. Soweit sich die Beschwerdegeg-

nerin 1 im Rahmen ihrer Vernehmlassung auf den gegenteiligen Standpunkt stellt und zur Begründung auf das Urteil des Verwaltungsgerichts R 17 29 vom 29. November 2017 (Erwägung 9d) verweist, kann ihr nicht gefolgt werden. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dieser Entscheid mit Urteil des Bundesgerichts 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 aufgehoben wurde. Ausserdem setzt die Anwendbarkeit von Art. 35a KRVO insbesondere voraus, dass das umzubauende Gebäude – hier die fragliche Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) – in einer von der Gemeinde nach dem 1. Juli 2016 (Inkrafttreten der Bestimmungen von Art. 35a ff. KRVO) beschlossenen Ortsplanungsrevision in Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung als ortsbildprägend klassifiziert wurde und die Planungsunterlagen – wie bereits ausgeführt – sachliche Begründungen enthalten, weshalb eine konkrete Baute im Licht der Definition von Art. 6 Abs. 1 ZWV ortsbildprägend sein soll (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 4 f. und S. 10, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Die bestehende Ortsplanung der Beschwerdegegnerin 1 aus dem Jahr 2013/2014 erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Schliesslich ist festzuhalten, dass nach einer Teil- oder Gesamtrevision der Nutzungsplanung, in welcher der Schutz des Ortsbildes und der Schutz von einzelnen Objekten behandelt wurden, keine Baubewilligungen mehr auf dem Ausnahmeweg gemäss Art. 35b KRVO erteilt werden können (vgl. Wegleitung Nutzungsplanung des Amts für Raumentwicklung Graubünden vom 22. Oktober 2018, geschützte und ortsbildprägende Bauten, S. 33). Wäre das vorliegende Stallumbauvorhaben also tatsächlich – wie die Beschwerdegegnerin 1 behauptet – bereits im Verfahren für die kommunale Grundordnung gemäss Art. 35a KRVO als ortsbild-

prägend bestimmt worden, hätte sie – wie vorliegend geschehen (vgl. beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 1 S. 8 und 2 S. 5) – den Ausnahmeweg nach Art. 35b KRVO gar nicht beschreiten dürfen.

4.2.3. Zu prüfen bleibt somit das Vorgehen gemäss der Ausnahmeregelung von Art. 35b KRVO (vgl. hierzu vorstehende Erwägung 4.2.1). Dass die umzubauenende Stallbaute Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens für deren Umbau oder Umnutzung zu Wohnzwecken bildet, ist unbestritten (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 1 [Bg1-act.] 2/8). Nicht strittig ist ebenfalls, dass die Denkmalpflege angehört (vgl. Bg1-act. 2/3 f.) und die Bezeichnung als ortsbildprägend in die Baubewilligung vom 3. März 2020, mitgeteilt am 26. März 2020, aufgenommen worden ist (vgl. Bf-act. 2 S. 6). Umstritten ist somit einzig, ob für die streitgegenständliche Stallbaute bereits in der vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen kommunalen Grundordnung eine Erhaltungsregelung auf der Basis eines Gesamtkonzepts über das Ortsbild besteht (vgl. hierzu vorstehende Erwägung 4.2.1). Während die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 die Voraussetzung nach Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO als erfüllt erachten, stellt sich der Beschwerdeführer namentlich auf den Standpunkt, dass es in Bezug auf den fraglichen Stall an einer gebäudespezifischen Schutz- oder Erhaltungsvorschrift fehle.

4.2.4. Die fragliche Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) liegt unstreitig in der Ortsbildschutzzone (vgl. <https://oereb.geo.gr.ch/#!/d/CH410454477738?restriction=ch.GR.LandUsePlansZpGgp>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Die entsprechende Regelung dazu findet sich in Art. 25 des Baugesetzes (BG) der Beschwerdegegnerin 1:

¹ Die Ortsbildschutzzone umfasst Ortsteile mit Baugruppen, Bauten und Anlagen sowie Freiräumen, die aufgrund ihrer Gesamtform, Stellung und äusseren Erscheinung von erheblicher, räumlicher, architektonischer oder ortsbaulicher Bedeutung sind.

² In der Ortsbildschutzzone sind Neubauten und Umbauten sowie Renovationen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und auszuführen. Innerhalb der Zone ist auch bei der Neugestaltung von Freiräumen auf das Ortsbild angemessen Rücksicht zu nehmen.

³ In der Ortsbildschutzzone ist die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere wertvolle Bauten, Anlagen und Freiräume, und die Bauweise angemessen zu erhalten, in der ursprünglichen Form zu ersetzen und sinnvoll zu ergänzen. Wo Baugestaltungslinien fehlen, sind bei Neubauten und Umbauten wichtige bestehende Baufluchten beizubehalten. Gebäude- und Firsthöhen sowie Dachform richten sich nach den umliegenden Bauten.

⁴ Alle Bauvorhaben sind der Gemeinde vor der Ausarbeitung der Projektpläne bekanntzugeben. Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild und die Siedlungsstruktur entscheidet Sie nach Einholung einer Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege oder der Bauberater über deren Zulässigkeit. Sie kann weitergehende Auflagen bezüglich Dachgestaltung, Dachaufbauten, auskragende Gebäudeteile und der zu verwendenden Farben und Materialien machen oder die Begleitung durch den Bauberater vorschreiben.

⁵ Bei Neubauten sowie bei Umbauten, durch welche das bestehende Volumen verändert wird, kann mit dem Baugesuch ein einfaches Modell, das auch die umliegenden Bauten zeigt, im Massstab 1:500 oder 1:200 verlangt werden.

Wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, handelt es sich dabei um eine allgemein gehaltene Regelung und nicht – wie verlangt (vgl. vorstehende Erwägung 4.2.1) – um eine gebäudespezifische, konkrete Schutz- oder Erhaltungsvorschrift. Demgegenüber sieht beispielsweise – wie denn auch von der Beschwerdegegnerin 1 eingeräumt wird – Art. 36 BG gebäudespezifische Schutz- sowie Erhaltungsvorschriften ausdrücklich vor:

[...]

⁴ Die im Generellen Gestaltungsplan als **geschützte Gebäude** bezeichneten Elemente sind gemäss Art. 43 KRG generell geschützt. Die Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung sind bei allen Bauvorhaben zu beachten (siehe Anhang II). Bei baulichen Eingriffen und Erneuerungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen (Baugestaltungsberatung).

⁵ Die im Generellen Gestaltungsplan als **zu erhaltende Gebäude** oder **Anlage** bezeichneten Elemente dürfen in ihrer wesentlichen äusseren Substanz nicht zerstört werden. Zweckänderungen sind zulässig. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht die kantonale

Denkmalpflege oder die Baugestaltungsberatung bei. Vorbehalten sind unwesentliche Sanierungsarbeiten.

⁶ Die im Generellen Gestaltungsplan als **ortstypische, prägende Gebäude oder Anlagen** bezeichneten Elemente tragen wesentlich zum Siedlungscharakter in den ursprünglichen Dorfteilen bei. Wenn sie ersetzt werden, sollen Form, Material und Charakter nach Möglichkeit auch für den Neubau übernommen werden. Bauvorhaben an solchen Bauten und Anlagen sind vor Beginn der Projektierung bei der Baubehörde anzumelden. Diese zieht in der Regel die Gestaltungsberatung bei.

[...]

In den genannten Absätzen wird zwischen geschützten Gebäuden, zu erhaltenden Gebäuden oder Anlagen und ortstypischen, prägenden Gebäuden oder Anlagen unterschieden. Im GGP der Beschwerdegegnerin 1 (beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 31. Oktober 2013, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 339 vom 22. April 2014) wurden verschiedene Gebäude – wie z.B. jene auf den Parzellen 339, 352, 354, 361, 362 sowie 364 – mit diesen Attributen gekennzeichnet, nicht jedoch die streitgegenständliche Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) auf Parzelle 371 (vgl. <https://oereb.geo.gr.ch/#!/d/CH410454477738?restriction=ch.GR.LandUsePlansZpGgp>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Damit ist der umstrittene Stall in der rechtskräftigen, vor dem 1. Januar 2016 beschlossenen Ortsplanung der Beschwerdegegnerin 1 gerade nicht unter dem Aspekt "Erhaltung" spezifisch behandelt worden. Allein die Zuordnung zur Ortsbildschutzzzone genügt – wie bereits dargelegt – nicht, um die Voraussetzung von Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO zu erfüllen. Dies erscheint denn auch vor dem Hintergrund gerechtfertigt, dass Art. 35b KRVO den Ausnahmeweg regelt und für die Anwendung dieser Bestimmung daher ein eher strenger Massstab gilt. Nach dem Gesagten hätte der Entscheid darüber, ob die fragliche Stallbaute ortsbildprägend im Sinne der Zweitwohnungsgesetzgebung ist, nicht von der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren nach Anhörung der Denkmalpflege gefällt werden dürfen. Vielmehr hat dieser Entscheid im Verfahren für die kommunale Grundordnung im Sinne von Art. 35a KRVO zu erfolgen.

- 4.2.5. Soweit sich die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Vernehmlassung in Bezug auf Art. 35b Abs. 1 lit. b KRVO auf den Standpunkt stellt, dass die geforderte gebäudespezifische Erhaltungsregelung mit der Anhörung der Denkmalpflege nach Art. 35b Abs. 1 lit. c KRVO gleichzusetzen sei, ist sie nicht zu hören. Denn diese Voraussetzungen sind eigenständig und unabhängig voneinander zu erfüllen. Im Sinne einer Ausnahme kann die Klassifizierung einer Baute als ortsbildprägend direkt im Baubewilligungsverfahren (im Bauentscheid) vorgenommen werden, sofern unter anderem die Baute in der rechtskräftigen Ortsplanung über einen Schutz- oder Erhaltungsstatus verfügt *und* die Denkmalpflege angehört worden ist. Bei einer solchen Klassifizierung in der kommunalen Ortsplanung besteht ein gewichtiges Indiz dafür, dass die fragliche Baute auch ortsbildprägend im Sinne von Art. 6 Abs. 1 ZWV sein könnte. Dieses Indiz ist sodann zu erhärten, was über eine Verifizierung durch die Denkmalpflege im Rahmen einer förmlichen Anhörung im Baubewilligungsverfahren erfolgt (vgl. vorstehende Erwägung 4.2.1). Der Einbezug der Denkmalpflege als Fachbehörde drängt sich insbesondere deshalb auf, weil die Beurteilung, ob eine Baute ortsbildprägend ist, Fachwissen voraussetzt und gesamtkantonal möglichst nach gleichen Massstäben erfolgen soll (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 7, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Vor diesem Hintergrund erscheint die Behauptung der Beschwerdegegnerin 2, wonach die Beurteilung durch die Denkmalpflege obsolet wäre, falls ein anderer spezifischer Objektschutz gemeint wäre, nicht nachvollziehbar.
- 4.2.6. Soweit die Beschwerdegegnerin 1 vorbringt, dass eine Verifizierung durch die Denkmalpflege gemäss Art. 35b Abs. 1 lit. c KRVO in dem Fall keinen

Sinn ergeben würde, wenn eine Baute in der Grundordnung bereits als "geschütztes Objekt" nach Art. 43 KRG klassiert sei, da sie in diesem Fall schon gemäss Art. 9 Abs. 1 ZWG als "geschützte Baute" umnutzungsfähig sei und deshalb keiner weiteren Qualifikation als "ortsbildprägende Baute" bedürfe, kann ihr nicht gefolgt werden. Denn die Zugehörigkeit einer Baute zu einem "generell geschützten" Siedlungsbereich im Sinne von Art. 43 Abs. 1 KRG oder eine Klassifizierung als "generell geschützte" Einzelbaute nach Art. 43 Abs. 1 KRG genügt noch nicht, damit eine Baute als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG gilt, zumal in dieser Phase noch nicht zwingend zwischen denkmalpflegerischem Eigenwert oder ortsbildprägendem Situationswert unterschieden wird und in aller Regel auch noch kein Gebäudeinventar vorliegt. Hingegen gilt eine Baute namentlich dann als geschützt im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG, wenn sie in der kommunalen Grundordnung – in der Regel im GGP – gestützt auf ein Gebäudeinventar als "geschützt" oder "schützenswert" klassiert ist (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 9, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Insofern kann eine Baute, die in der Grundordnung als "geschütztes Objekt" nach Art. 43 Abs. 1 KRG klassiert ist, nicht als "geschützte Baute" im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG umgenutzt werden. Vielmehr könnte bei einer solchen Klassierung die Möglichkeit zur Umnutzung einer ortsbildprägenden Baute im Sinne von Art. 9 Abs. 1 ZWG bestehen, wobei hierfür insbesondere die Voraussetzungen gemäss Art. 35b KRVO und damit in Bezug auf die betreffende Baute ein Schutz- oder Erhaltungsstatus in der rechtskräftigen Ortsplanung vorliegen müssten. Darunter fällt namentlich (auch) folgende Klassierung bzw. Zuordnung: Bauten in generell geschützten Bereichen

oder generell geschützte Einzelbauten (Art. 43 KRG) (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016 zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, Umsetzung der eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzgebung, S. 6, abrufbar unter <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Documents/Zweitwohnungen/09%20Teilrevision%20KRVO%20ortsbildpr%C3%A4gende%20Bauten%20-%20Regierungsbeschluss.pdf>, zuletzt besucht am 5. April 2022). Dass die umstrittene Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) in der rechtskräftigen Ortsplanung der Beschwerdegegnerin 1 eine derartige Klassierung aufweist, ist weder dargestellt noch ersichtlich (vgl. <https://oereb.geo.gr.ch/#!/d/CH410454477738?restriction=ch.GR.LandUsePlansZpGgp>, zuletzt besucht am 5. April 2022; siehe auch vorstehende Erwägung 4.2.4).

5. Nach dem Ausgeführten kann offenbleiben, ob die umstrittene Stallbaute (Assek.-Nr. 170A) für sich allein betrachtet ortsbildprägend ist oder nicht. Ebenfalls kann offengelassen werden, ob die übrigen Voraussetzungen gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a-c ZWG vorliegen.

6. Dem Begehren der Beschwerdegegnerin 2, die Eingabe des Beschwerdeführers zum Augenscheinprotokoll vom 20. Januar 2022 zurückzuweisen unter gleichzeitiger Aufforderung, diese auf den einzigen Satz, der sich auf das Protokoll beziehe, zu beschränken, ist nicht stattzugeben. Einerseits hat der Beschwerdeführer die in der erwähnten Stellungnahme gemachten Ausführungen hinsichtlich Art. 35b KRVO bereits im Rahmen seiner Beschwerde bzw. Replik vorgebracht. Insofern standen diese Ausführungen dem angerufenen Gericht schon vor Abschluss des Schriftenwechsels zur allfälligen Verwendung als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung. Andererseits bezieht sich das in der Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 20. Januar 2022 zu Art. 6 Abs. 1 ZWV Ausgeführte bzw. neu Vorge-

brachte betreffend Neubeurteilung der Ortsbildprägung aufgrund des geänderten Kontextes auf einen Streitpunkt, auf welchen vorliegend nicht näher eingegangen werden muss (vgl. vorstehende Erwägung 5).

7. Sodann rügt die Beschwerdegegnerin 2, Michael Hemmi, Vorstandsmitglied des Bündner Heimatschutzes, habe sich in seiner Funktion als Bauberater der Beschwerdegegnerin 1 nie dahingehend geäußert, dass der fragliche Stall als Einzelobjekt nicht ortsbildprägend sei. Michael Hemmi sei nach wie vor Vorstandsmitglied des Bündner Heimatschutzes, der nun delegiert Beschwerde betreffend die umstrittene Stallbaute führe. Ein solches Verhalten stelle ein *venire contra factum proprium* dar und verstosse klar gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Diese Kritik überzeugt nicht. Zwar ist der Beschwerdegegnerin 2 darin beizupflichten, dass Michael Hemmi als ehemaliger Bauberater der Beschwerdegegnerin 1 nie vorgebracht hat, dass der umstrittene Stall für sich allein betrachtet nicht ortsbildprägend sei. Allerdings wurde die Bauberatungstätigkeit zwischen den Bauberatern der Beschwerdegegnerin 1 und der Denkmalpflege aufgeteilt (vgl. Bg1-act. 2/31 S. 2), weshalb sich Michael Hemmi in seiner Funktion als kommunaler Bauberater zu Recht ausschliesslich zum Bauvorhaben betreffend Ersatzneubau des Wohnhauses äusserte. Dass es ihm als Vorstandsmitglied offensichtlich gelungen ist, den Bündner Heimatschutz zur Einsprache resp. Beschwerde zu bewegen, wie die Beschwerdegegnerin 2 behauptet, ist weder dargetan noch ersichtlich. Insofern kann von einer Interessenkollision keine Rede sein.
8. Bezüglich der angebotenen Zeugen ist festzuhalten, dass auf die beantragten Einvernahmen gestützt auf die antizipierte Beweiswürdigung verzichtet werden kann, zumal von zusätzlichen Abklärungsmassnahmen im Sinne von Zeugenbefragungen keine neuen entscheid wesentlichen Aufschlüsse zu erwarten sind (vgl. BGE 136 I 229 E.5.3, 134 I 140 E.5.3, 131 I 153 E.3).

9. Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen und die Dispositivziffern 1 und 2 des angefochtenen Einspracheentscheids sowie die Dispositivziffern 1 und 3 der angefochtenen Baubewilligung, soweit sie den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls (Assek.-Nr. 170A) betreffen, aufzuheben.

- 10.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Parteien die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr wird vorliegend auf CHF 3'000.-- festgesetzt (vgl. Art. 75 Abs. 2 VRG). Diese ist zusammen mit den Kanzleiauslagen je zur Hälfte den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 aufzuerlegen.

- 10.2. Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 dem Beschwerdeführer nach Art. 78 Abs. 1 VRG Ersatz für die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu leisten. Der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers legte im vorliegenden Verfahren eine Honorarnote samt Honorarvereinbarung über CHF 9'493.70 ins Recht. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Honorar für einen Arbeitsaufwand von 30.9167 h à CHF 270.-- (CHF 8'347.50), Kopien (CHF 175.--), Fahrspesen (CHF 42.--), Kleinspesenpauschale (CHF 250.43) sowie 7.7 % MWST (CHF 678.75) und wurde somit korrekt berechnet. Das Gericht erachtet den Aufwand des Rechtsvertreters als den gesamten Umständen sowie dem Umfang und der Schwierigkeit der Angelegenheit angemessen. Die aussergerichtliche Entschädigung ist damit dem Ausgang des Verfahrens entsprechend je zur Hälfte den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 aufzuerlegen.

III. Demnach erkennt das Gericht:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositivziffern 1 und 2 des angefochtenen Einspracheentscheids sowie die Dispositivziffern 1 und 3 der angefochtenen Baubewilligung, soweit sie den Aus-/Umbau und die Umnutzung des Stalls (Assek.-Nr. 170A) betreffen, aufgehoben.

2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

- einer Staatsgebühr von	CHF	3'000.--
- und den Kanzleiauslagen von	CHF	637.--
zusammen	CHF	<u>3'637.--</u>

gehen je zur Hälfte zu Lasten der Gemeinde Sagogn einerseits und der Elviro Immobilien GmbH andererseits.

3. Die Gemeinde Sagogn einerseits und die Elviro Immobilien GmbH andererseits haben den Schweizer Heimatschutz je zur Hälfte mit insgesamt CHF 9'493.70 aussergerichtlich zu entschädigen.

4. Gegen dieses Urteil kann gemäss Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden. Die Beschwerde ist dem Schweizerischen Bundesgericht, Mon Repos, 1000 Lausanne 14, schriftlich innert 30 Tagen seit Eröffnung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 82 ff. und 90 ff. BGG.

5.

Mitteilung an:

- Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg, SwissLegal Lardi & Partner AG, Reichsgasse 65, 7000 Chur,
- Rechtsanwalt lic. iur. Remo Cahenzli, Städtlistrasse 12, 7130 Ilanz,
- Rechtsanwältin Dr. iur. Marianne Sonder, Wasserwerkstrasse 1, 3011 Bern.

**VERWALTUNGSGERICHT
DES KANTONS GRAUBÜNDEN
5. Kammer**

Der Vorsitzende



Meisser



Die Aktuarin



Hemmi