



## Urteil vom 29. Januar 2026

mitgeteilt am 18. Februar 2026

Referenz VR3 25 35

Instanz Dritte verwaltungsrechtliche Kammer

Besetzung Seiler, Vorsitz  
Schmid Christoffel, Cavegn  
Aktuarin Parolini

Parteien **A.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

**B.** \_\_\_\_\_  
Beschwerdeführer

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Reto Crameri

gegen

**Amt für Raumentwicklung Graubünden**  
**Ringstrasse 10, 7001 Chur**  
Beschwerdegegner

**Gemeinde Landquart**  
**Postfach 15, Rathausplatz, 7206 Igis**  
Beschwerdegegnerin

Gegenstand Baugesuch (BAB-Nr. Z.1. \_\_\_\_\_)

## Sachverhalt

A. Auf der Parzelle Landquart Nr. Z.2.\_\_\_\_\_, Landwirtschaftszone, befindet sich ein Gebäude (Assek.-Nr. Z.3.\_\_\_\_\_), welches im Rahmen der laufenden Gesamtmelioration in die neue Parzelle Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ abparzelliert wird. Am 16. Oktober 2013 erteilte das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) an A.\_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 24a RPG (SR 700) eine BAB-Bewilligung (Z.5.\_\_\_\_\_) für «*Stall (Nutzungsänderung zu Lagerraum ohne bauliche Massnahmen)*». Im Jahre 2022 stellte die Gemeinde fest, dass an dem Gebäude ohne Bewilligung bauliche Massnahmen vorgenommen worden waren, und forderte A.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 2. September 2022 auf, für die bereits ausgeführten und die noch geplanten baulichen Massnahmen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

B. Am 21. September 2022 erwarb B.\_\_\_\_\_ das Grundstück Nr. Z.4.\_\_\_\_\_. Mit Verfügung der Meliorationskommission C.\_\_\_\_\_ vom 31. Oktober 2022 wurde die Bewilligung zum Erwerb des Grundstücks erteilt.

C. Am 15. November 2022 reichte A.\_\_\_\_\_ ein Baugesuch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ein für eine Erweiterung nach innen der bestehenden Baute mit dem Nutzungszweck «*Jagdhütte*». Das ARE traf weitere Abklärungen. Die Gemeinde Landquart führte am 12. Juni 2023 einen Augenschein durch und verfügte am Folgetag einen superprovisorischen Baustopp für die Bautätigkeiten. Nach weiteren Abklärungen entschied das ARE mit BAB-Entscheid Z.1.\_\_\_\_\_ vom 7. März 2025, die BAB-Bewilligung für das Bauvorhaben werde nicht erteilt. Die Baute Nr. Z.3.\_\_\_\_\_ auf Grundstück Nr. Z.4.\_\_\_\_\_ dürfe nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Der Entscheid wurde sowohl an A.\_\_\_\_\_ als auch an B.\_\_\_\_\_ eröffnet.

D. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ erhoben am 7. April 2025 gemeinsam Beschwerde an das Obergericht mit dem Antrag, der BAB-Entscheid Z.1.\_\_\_\_\_ sei aufzuheben und die BAB-Bewilligung für das Bauvorhaben sei zu erteilen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sie ersuchten zudem um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit Verfügung vom 9. April 2025 verlangte die Instruktionsrichterin einen Kostenvorschuss von CHF 3'000.00, der fristgerecht geleistet wurde. Mit Verfügung vom 19. Mai 2025 erteilte sie der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

E. Die Gemeinde Landquart verzichtete mit Eingabe vom 14. Mai 2025 auf eine Stellungnahme in der Sache. Das ARE beantragte mit Vernehmlassung vom 20. Juni 2025 die Abweisung der Beschwerde. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ hielten mit Replik vom 29. September 2025 an ihrem Antrag fest. Die Gemeinde Landquart und das ARE verzichteten auf die Einreichung einer Duplik.

## Erwägungen

1. Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung durch die kommunale Baubehörde (Art. 86 Abs. 1 KRG [BR 801.100]). Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB) erfordern gemäss Art. 87 Abs. 1 KRG neben der Baubewilligung eine kantonale Bewilligung (BAB-Bewilligung). Verweigert die BAB-Behörde die BAB-Bewilligung, eröffnet sie den ablehnenden BAB-Entscheid direkt den Gesuchstellenden, wodurch das Baugesuch als abgewiesen gilt (Art. 87 Abs. 5 KRG). Dieser abweisende Entscheid unterliegt der Beschwerde an das Obergericht (Art. 103 Abs. 1 KRG i.V.m. Art. 49 Abs. 1 lit. b VRG [BR 370.100]). A.\_\_\_\_\_ als bisheriger Eigentümer und Baugesuchsteller und B.\_\_\_\_\_ als Erwerber des Baugrundstücks sind vom angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 50 VRG). Auf die form- (Art. 38 Abs. 1 VRG) und fristgerechte (Art. 52 Abs. 1 VRG) Beschwerde ist einzutreten.

2. Das Baugrundstück und das sich darauf befindliche Gebäude liegen unbestritten ausserhalb der Bauzone. Die Bewilligung für die vorgesehenen baulichen Massnahmen darf daher nur erteilt werden, wenn eine der Voraussetzungen nach den Art. 24-24e RPG erfüllt ist. Im angefochtenen Entscheid wird die Anwendbarkeit der Art. 24a, 24b, 24d und 24e RPG mit summarischer Begründung verneint. Näher geprüft und verneint wird sodann die Anwendbarkeit von Art. 24c und Art. 24 RPG. Die Beschwerdeführer berufen sich einzig auf Art. 24c RPG und stellen die vorinstanzliche Beurteilung in Bezug auf die übrigen Bestimmungen mit Recht nicht in Frage. Insbesondere fällt eine Bewilligung nach Art. 24a RPG nicht in Betracht, da unbestritten bauliche Massnahmen getroffen oder vorgesehen sind. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass auch die am 1. Januar 2026 in Kraft getretenen neuen Bestimmungen von Art. 24<sup>bis</sup> bis Art. 24<sup>quinquies</sup> RPG offensichtlich nicht anwendbar sind, ebenso wenig Art. 24c<sup>bis</sup> RPG (Bauten in Streusiedlungsgebieten), schon deshalb nicht, weil unbestritten keine Dauerbesiedlung und keine kleingewerbliche Nutzung geplant ist: Im Baugesuch wurde die Nutzung der Hütte als Jagdhütte mit einer Benützungsdauer von ca. 30 Tagen pro Jahr angegeben, und in der Begründung wird ausgeführt, es seien keine Feuerungen, Sanitäreinrichtungen und Fensterausbrüche geplant, womit die Hütte für eine Dauerbesiedlung nicht geeignet ist. Die Beschwerdeführer machen auch keine Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG geltend.

3. Zu prüfen ist daher im Folgenden einzig, ob die Vorinstanz zu Recht die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG verneint hat.

3.1. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. 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 (Ar. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Art. 24c RPG ist gemäss Art. 41 RPV (SR 700.1) 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). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

3.2. Die Beschwerdeführer wollen das Gebäude für eine (zeitweise) Wohnnutzung als Jagdhütte umbauen und nutzen. Die bisherige bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der Baute im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG setzt somit eine bisherige Wohnnutzung voraus. Die Vorinstanz hat daher mit Recht geprüft, ob eine vorbestehende Wohnnutzung des Gebäudes vorliegt. Sie hat aufgrund der vom Baugesuchsteller gemachten Ausführungen und eingereichten Fotos erwogen, im Jahr 1955 habe ein Anbau, möglicherweise mit Wohnnutzung, an das Gebäude bestanden, welcher aber in der Folge, jedenfalls vor 1967, durch Schneedruck zerstört und nicht wieder aufgebaut worden sei. Die mit dem Zweckänderungsgesuch 2013 eingereichten Unterlagen vermöchten keine Wohnnutzung zu belegen. Nach früheren Schätzungen aus den 1930er Jahren hätten zwar ein Stall und eine Hütte bestanden, nach den Schätzungen aus den 1990er Jahren aber nur noch ein Stall. Eine frühere Wohnnutzung sei somit zwischen 1932 und 1994 aufgegeben worden, womit es an einer dauerhaften und ununterbrochenen Wohnnutzung mangle. Daran ändere auch nichts, dass 2013 eine Feuerung unter dem Vordach vorhanden gewesen sein soll, da diesem Platz keine Wohnqualität zukommen könne. Es sei somit festzustellen, dass in den letzten 30 Jahren im betroffenen Gebäude keine Wohnnutzung vorhanden gewesen sei.

3.3.1. Die Beschwerdeführer bestreiten mit Recht nicht, dass rechtserheblich ist, ob eine frühere Wohnnutzung vorliegt. Sie räumen auch ein, dass der nördliche Anbau mit Wohnnutzung vor 1967 verschwunden sei. Sie machen aber geltend, seit 1967 habe sich die Wohnnutzung im hier streitigen Gebäude befunden. Am Stall angebaut befinde sich ein Anbau mit separatem Zugang, worin über Jahrzehnte während der Heuernte gegessen, gefeuert und geschlafen worden sei. Das ARE

habe selber in seinem Schreiben vom 19. Dezember 2022 ausgeführt, der westliche Teil der Hütte sei in den 1970er Jahren untermauert und behelfsmässig als Hütte mit primitiver Feuerung benutzt worden, und sei somit davon ausgegangen, dass in den 1970er Jahren eine Wohnnutzung bestanden habe. Auch auf den Bildern aus dem Jahre 2013 sei ein separater Zugang ersichtlich; zudem verfüge der westliche Teil des Gebäudes über eine Mauer und diene damit anderen Zwecken als der Rest des Gebäudes. Zusammenfassend habe seit den 1970er Jahren eine Wohnnutzung im hinteren Teil des Objekts bestanden. Auch seien das Dach, die Balken und die tragende Konstruktion intakt. Ein Teil des Gebäudes sei damit bestimmungsgemäss als Wohnraum nutzbar und auch effektiv genutzt worden. Damit sei Art. 24c RPG anwendbar. Die Beschwerdeführer kritisieren sodann, dass die Vorinstanz den Untersuchungsgrundsatz (Art. 11 VRG) verletzt habe, indem sie den Sachverhalt nicht von Amtes wegen abgeklärt, sondern ihnen die Beweislast für die Wohnnutzung auferlegt habe.

3.3.2. Das ARE macht in der Vernehmlassung geltend, bei der von den Beschwerdeführern zitierten Stelle im Schreiben vom 19. Dezember 2022 habe es sich nur um die Wiedergabe der Ausführungen des Gesuchstellers gehandelt, nicht um Feststellungen des ARE. Im Gegenteil habe das ARE bereits mit der Verfügung vom 16. Oktober 2013 eine Wohnnutzung verneint. Diese Verfügung sei unangefochten rechtskräftig geworden, so dass darauf nicht mehr zurückgekommen werden könne. Selbst bei erneuter Überprüfung sei aus den mit der Zweckänderung eingereichten Unterlagen und Fotodokumentationen eine Wohnnutzung nicht ersichtlich. Aus den Schätzungsunterlagen sei zu entnehmen, dass zwischen 1932 und 1994 die Wohnnutzung aufgegeben worden sei.

3.3.3. In der Replik bestreiten die Beschwerdeführer die Bindungswirkung der Verfügung von 2013 in Bezug auf das Vorhandensein einer Wohnnutzung. Die Schätzungsunterlagen würden ausschliesslich die steuerliche Bewertung betreffen, nicht die raumplanungsrechtliche Beurteilung. Mit den eingereichten Luftbildern und aktuellen Fotografien sei belegt, dass der Stall in den 1960er Jahren wesentlich umgebaut worden sei und sich seither die Wohnnutzung im westlichen, hinteren Teil des Objekts befunden habe.

3.4. Unbestritten ist, dass der auf den Luftbildfotos von 1955 und 1963 (act. B.5) noch ersichtliche nördliche Anbau spätestens auf dem Luftbild von 1967 (act. B.6) nicht mehr vorhanden ist. Selbst wenn dieser Anbau früher zu Wohnzwecken benutzt wurde, besteht insoweit kein Bestandesschutz mehr. Zwar gilt der Bestandesschutz nach Art. 24c RPG auch, wenn ein Gebäude durch Naturereignisse zerstört wurde (BGE 127 II 209 E. 3c), aber nur, wenn zwischen Zerstörung der Baute und Wiederaufbau nicht allzu viel Zeit verstreicht bzw. wenn

der Wiederaufbau innert nützlicher Frist an die Hand genommen wird (BGE 116 Ib 228 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts 1C\_371/2021 vom 15. September 2022 E. 2.5). Ein Wiederaufbau nach rund sechzig Jahren ist ausgeschlossen.

3.5. Das heute noch bestehende und hier streitgegenständliche Gebäude Assek.-Nr. Z.3.\_\_\_\_\_ diene unbestritten als Stall bzw. Heuschober. Umstritten ist aber, ob daneben eine Wohnnutzung vorlag. Zuzustimmen ist den Beschwerdeführern, dass mit der BAB-Bewilligung vom 16. Oktober 2013 eine Wohnnutzung nicht rechtsverbindlich verneint wurde. Die Rechtskraft bezieht sich auf das Dispositiv einer Verfügung, nicht auf die Begründung. Mit der Verfügung von 2013 wurde bewilligt «*Stall (Nutzungsänderung zu Lagerraum ohne bauliche Massnahmen)*». Das schliesst nicht zwingend aus, dass in dem Gebäude neben der Stallnutzung, deren Umwandlung zu Lagerraum bewilligt wurde, damals bereits eine Wohnnutzung bestand. Unabhängig davon können aber die im Zusammenhang mit dieser Verfügung erstellten Fotos (act. C.1.24) zur Ermittlung des relevanten Sachverhalts beigezogen werden.

3.6. Wie die Beschwerdeführer geltend machen, wurde die Baute offensichtlich im westlichen Teil nachträglich etwas erweitert, was sich aus den Fotos aus dem Jahre 2013 (act. C.1.24) sowie aus den von den Beschwerdeführern eingereichten Fotos aus dem Jahre 2022 (Beschwerdebeilage 8; act. B.7) ergibt: Das Dach ist leicht abgesetzt und die westliche Abgrenzung besteht aus einer Steinmauer. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer ergibt sich daraus aber nicht eine Wohnnutzung: Auf den Fotos aus dem Jahre 2013 ist der separate Eingang, der auf der Foto Nordfassade aus dem Jahre 2022 besteht und auf den sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde (Rz. 17) beziehen, noch nicht vorhanden. Vielmehr besteht dort ein nach Norden offener Anbau, in welchem Materialien gelagert werden und der offensichtlich nicht als Wohnraum diene. Der separate Eingang und die innerhalb des Gebäudes vorhandenen Umbauten (gemäss den Fotos aus dem Jahre 2022) wurden offensichtlich nachträglich erstellt. Abgesehen von dieser Öffnung nach Norden weist das Haus keine Fenster auf. Irgendwelche Hinweise auf eine Wohnnutzung sind nicht ersichtlich. Auch der alte Ofen gemäss Foto in Beschwerdebeilage 8 (act. B.7) ändert daran nichts. Er mag als primitive Feuerung für einen vorübergehenden Aufenthalt genutzt worden sein, kann aber nicht eine Wohnnutzung ermöglicht haben. Dass die tragenden Teile der Baute für die bestimmungsgemässe Nutzung als Stall oder Lagerraum intakt sind, ist dabei unbehelflich.

3.7. Zum Vorwurf der Beschwerdeführer, das ARE habe den Untersuchungsgrundsatz (Art. 11 VRG) verletzt, ist zu bemerken, dass der Untersuchungsgrundsatz durch eine Mitwirkungspflicht der Beteiligten ergänzt wird

(Art. 11 Abs. 2 VRG), insbesondere bei Tatsachen, die eine Partei besser kennt als die Behörden, und die ohne ihre Mitwirkung gar nicht oder nicht mit vernünftigen Aufwand erhoben werden können (BGE 138 II 229 E. 3.2.3; Urteil des Obergerichts des Kantons Graubünden VR2 24 1036 vom 11. April 2025 E. 4.3; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 97 vom 29. Mai 2024 E. 3.2.2, bestätigt mit Urteil des Bundesgerichts 1C\_538/2024 vom 18. März 2025). Sodann ändert der Untersuchungsgrundsatz nichts an der objektiven Beweislast, wonach diejenige Partei die Folgen der Beweislosigkeit eines Sachumstands zu tragen hat, die daraus Vorteile ableitet (Art. 8 ZGB; zit. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 23 97 E. 3.2.2, mit zahlreichen Hinweisen). Wer um eine Baubewilligung nachsucht, trägt die Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für diese Bewilligung erfüllt sind (Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 24 7 vom 29. Oktober 2024 E. 4.6; R 24 31 vom 1. Oktober 2024 E. 4.7). Vorliegend wurden die Beschwerdeführer mehrmals aufgefordert, die behauptete Wohnnutzung zu belegen (Schreiben ARE vom 19. Dezember 2022, act. C.1.7; Schreiben Gemeinde vom 20. Februar 2024, act. C.1.10; Schreiben ARE vom 15. Januar 2025, act. C.1.15). Sie haben darauf nur die Luftbildaufnahme aus dem Jahr 1955 eingereicht (Schreiben vom 5. März 2024, act. C.1.11), welche eine Wohnnutzung im hier relevanten Zeitraum für das streitbetreffende Gebäude nicht belegt. Es ist nicht ersichtlich, was für weitere Untersuchungen das ARE hätte vornehmen können oder müssen. Zudem haben die Beschwerdeführer durch die ohne Bewilligung vorgenommenen Umbauten selber verhindert, dass heute – etwa mittels eines Augenscheins – der ursprüngliche Zustand noch festgestellt werden könnte.

3.8. Insgesamt haben die Beschwerdeführer den ihnen obliegenden Beweis für die behauptete frühere Wohnnutzung nicht erbracht. Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG für das streitige Baugesuch kann daher nicht erteilt werden.

4. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet. Die unterliegenden Beschwerdeführer tragen die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Kanton und Gemeinde haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus
  - einer Staatsgebühr von CHF 3'000.00
  - und den Kanzleiausgaben von CHF 248.00

total CHF 3'248.00

gehen zulasten von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ und werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet.

3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]