

# **BGer 1C\_373/2024 vom 18. Februar 2025**

Bundesgericht, 2025-02-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_373\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_373_2024)

FR: TF 1C\_373/2024 du 18 février 2025

IT: TF 1C\_373/2024 del 18 febbraio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der bei ihm eingereichten Beschwerden von Amtes wegen und mit freier Kognition ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1).

#### **E. 1.1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht grundsätzlich offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Ausschlussgründe nach Art. 83 BGG liegen nicht vor.

#### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin ist als beschwerdeberechtigte Organisation im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) zur Beschwerde gegen Verfügungen befugt, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV ergehen. Die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV stellt eine Bundesaufgabe dar, die der Schonung der Natur und Landschaft dient. Die Beschwerdeführerin ist daher legitimiert, Baubewilligungen wegen Verletzung von Art. 75b BV und seiner Ausführungsbestimmungen mit Beschwerde gemäss Art. 12 NHG anzufechten, wobei sie sich an einem allfälligen Einspracheverfahren beteiligen muss, um ihr Beschwerderecht nicht zu verlieren ( BGE 148 II 359 E. 3.1 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin war am kommunalen Einsprache- und am vorinstanzlichen Rechtsmittelverfahren beteiligt und ist daher gemäss Art. 12 NHG in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 lit. d BGG zur Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil legitimiert, soweit damit ihre Rügen der Verletzung von Art. 75b BV und der Ausführungsbestimmungen zu dieser Verfassungsnorm geprüft wurden.

Zudem ist die Beschwerdeführerin gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Rüge berechtigt, ihre Beschwerdelegitimation sei von der Vorinstanz zu Unrecht teilweise verneint worden (Urteile 1C\_241/2021 vom 17. März 2022 E. 1; 1C\_435/2022 vom 23. Januar 2024 E. 1.2.3). Da die Vorinstanz die von ihr grundsätzlich als unzulässig erachteten Rügen dennoch inhaltlich prüfte und das Bundesgericht bei dieser Konstellation auch die materielle Rechtslage beurteilt, obliegt es der Beschwerdeführerin, auch die materiellen Erwägungen anzufechten, was sie tut ( BGE 142 III 364 E. 2.4; Urteil 1C\_555/2020 vom 16. August 2021 E. 1.2; je mit Hinweisen).

Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.3**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht ( Art. 95 lit. a und b BGG ). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung und über Volkswahlen und -abstimmungen ( Art. 95 lit. c und d BGG ). Abgesehen davon ist die Rüge der Verletzung kantonalen Rechts unzulässig. Jedoch kann gerügt werden, die Anwendung dieses Rechts widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es prüft die Verletzung von Grundrechten ( Art. 7-34 BV ) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Insoweit gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht, die verlangt, dass in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt wird, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen. Auf ungenügend begründete Rügen geht das Bundesgericht nicht ein ( BGE 148 I 104 E. 1.5 ; 143 I 1 E. 1.4; 133 II 249 E. 1.4.2; je mit Hinweisen).

### **E. 1.5**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1 mit Hinweisen). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Das Bundesgericht kann den Sachverhalt gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG von Amtes gestützt auf die Akten ergänzen ( Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 150 II 83 E. 7.5; Urteil 1C\_143/2022 vom 28. Mai 2024 E. 1.4; je mit Hinweisen).

## **E. 2**

Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

### **E. 2.1**

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 Prozent beschränkt. Diese Verfassungsbestimmung wurde in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommen und trat gleichentags in Kraft. Sie wird durch das Zweitwohnungsgesetz konkretisiert ( BGE 146 II 80 E. 4.1). Dieses Gesetz sah in der bis 30. September 2024 gültigen und vorliegend massgeblichen Fassung im 5. Kapitel mit der Überschrift: "Änderung von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil

von über 20 %", folgende Regelungen vor:

"Art. 10 Begriff

Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

Art. 11 Bauliche und nutzungsmässige Änderung

1 Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.

**E. 2.2**

Die Beschwerdeführerin machte im vorinstanzlichen Verfahren geltend, die Beschwerdegegnerin habe die auf dem Baugrundstück errichteten Wohnungen, die von einheimischen Personen gemietet worden seien, gekündigt. Diese Personen würden aufgrund der in der Gemeinde Celerina bestehenden Wohnungsnot dort praktisch keine Ersatzwohnungen finden. Zum Beweis dazu verlangte die Beschwerdeführerin namentlich die Zeugeneinvernahme von Personen und die Edition der Korrespondenz mit den Mieterinnen und Mietern betreffend die Auflösung der Mietverträge.

**E. 2.3**

Die Vorinstanz lehnte diese Beweisanträge mit der Begründung ab, die Wohnungsnot für in der Gemeinde Celerina wohnende Personen sei hinlänglich bekannt. Die Kündigung der Mietverträge einheimischer Personen ändere nichts an der Einhaltung der Zweitwohnungsgesetzgebung. Dem Gericht sei auch bekannt, dass altrechtliche Wohnungen zu hohen Preisen als Zweitwohnungen verkauft würden und dann auf dem Wohnungsmarkt für einheimische Personen fehlten.

**E. 2.4**

Damit erachtete die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin zum Beweis verstellten Tatsachen als allgemein bekannt oder unbestritten, weshalb sie - unabhängig von ihrer rechtlichen Relevanz - nicht bewiesen werden mussten ( BGE 130 III 113 E. 3.4; 135 III 88 E. 4.1; Art. 36 Abs. 1 BZP ; Urteil 2C\_183/2021 vom 23. November 2021 E. 6.1). Die Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe mit der Ablehnung ihrer Beweisanträge den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, erweist sich damit als unbegründet.

3.

Die Beschwerdeführerin reichte dem Bundesgericht als Beilagen zur Beschwerde zwei Zeitungsartikel und eine Internetpräsentation des Bauprojekts ein. Diese Beweismittel sind unbeachtlich, weil damit Tatsachen belegt werden sollen, welche die Vorinstanz gemäss der vorstehenden Erwägung als allgemein bekannt oder unbestritten qualifizierte. Damit kann offenbleiben, ob die Beweismittel im Sinne von Art. 99 Abs. 1 BGG als neu zu qualifizieren wären.

**E. 3**

Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

#### **E. 4**

Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Absatz 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, die Wohnungen in den streitbetroffenen Mehrfamilienhäusern hätten bereits am 11. März 2012 bestanden. Sie seien deshalb im Sinne von Art. 10 ZWG als altrechtlich zu qualifizieren und gemäss Art. 11 Abs. 1 ZWG in der Art der Nutzung frei. Demnach dürften diese Wohnungen sowohl als Erst- wie auch als Zweitwohnungen genutzt werden. Zudem dürften sie gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Gemäss der Baubewilligung und der (Bau-) Pläne sei vorliegend kein Abbruch und Neubau, sondern ein Umbau bzw. eine Sanierung der bestehenden Gebäude vorgesehen. Da der Umbau zu keiner Erweiterung der Hauptnutzfläche führe, wäre sogar eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen durch ihre Aufteilung (Splitting) erlaubt. Deshalb müsse auch eine Reduktion der Anzahl von Wohnungen (durch deren Zusammenlegung) rechtmässig sein. Demnach würden vorliegend die zweitwohnungsrechtlichen Bestimmungen (in Art. 10 f. ZWG) eingehalten.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig dargestellt, weil sie verschweige, dass (im Untergeschoss) der Häuser auf dem Baugrundstück neue Räume für Spa/Wellness, Fitness und ein Weinkeller errichtet werden sollten.

Da die Beschwerdeführerin nicht aufzeigt, inwiefern diese Räume die Hauptnutzfläche gemäss Art. 11 ZWG vergrösserten oder sonst entscheidungsrelevant sein könnten, ist insoweit eine unvollständige Sachverhaltsdarstellung zu verneinen.

#### **E. 4.3**

Sodann rügt die Beschwerdeführerin, die vorinstanzliche Feststellung, die 22 bestehenden Wohnungen würden saniert, sei unhaltbar und damit willkürlich, da diese Wohnungen abgerissen und (an ihrer Stelle) 14 Zweitwohnungen errichtet würden. Beim Neubau bleibe nur die Gebäudehülle, jedoch keine Wohnungs-Innenwand bestehen.

#### **E. 4.4**

Diese Rüge ist unbegründet. Die Baupläne lassen erkennen, dass die Verringerung der Anzahl von Wohnungen nicht durch deren Abbruch, sondern namentlich durch die Errichtung von neuen Verbindungstreppen zwischen vorbestehenden Wohnungen erreicht werden soll. Die Gebäudehülle und die tragende Struktur der bestehenden Wohnungen bleiben unbestrittenermassen erhalten, weshalb die Vorinstanz willkürfrei annehmen durfte, diese Wohnungen würden nicht abgebrochen, sondern umgebaut.

## **E. 5**

Gemäss den für das Bundesgericht bindenden vorinstanzlichen Feststellungen ist demnach von einem Umbau von Wohnungen auszugehen. Folglich fehlt den in der Beschwerde vorgebrachten Rügen, die von einem Abbruch von altrechtlichen Wohnungen und einem Ersatz- bzw. Neubau von Zweitwohnungen ausgehen, die tatsächliche Grundlage. Auf diese Rügen ist daher nicht einzugehen. Die gilt namentlich bezüglich der Rüge, der geplante Neubau einer übermässig grossen und dominierenden Baute sei ein Bauvorhaben, das nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden könne.

### **E. 6.1**

Weiter bringt die Beschwerdeführerin sinngemäss vor, Art. 11 ZWG beziehe sich zwar auf Fälle des Umbaus und der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, doch habe der Gesetzgeber den vorliegenden krassen Fall nicht vorhergesehen, dass in einer Gemeinde mit über 70 % Zweitwohnung ohne erschwinglichen Wohnraum für Einheimische 22 Erstwohnungen zu 14 Luxus-Zweitwohnungen umgebaut und umgenutzt würden. Insoweit liege eine Gesetzeslücke vor, die vom Gericht gemäss Art. 1 Abs. 2 ZGB unter Berücksichtigung der Zielsetzung von Art. 75b BV und der Verhinderung von Rechtsmissbrauch gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB zu schliessen sei.

### **E. 6.2**

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts liegt eine vom Gericht zu füllende echte Gesetzeslücke vor, wenn ein Gesetz unvollständig ist, weil es auf eine sich stellende Rechtsfrage keine Antwort gibt. Dies kann zutreffen, wenn der Gesetzgeber eine solche Frage übersehen hat. Hat er diese ausdrücklich oder durch qualifiziertes Schweigen beantwortet, liegt keine echte Gesetzeslücke vor (vgl. BGE 149 IV 376 E. 6.6; 146 III 426 E. 3.1; je mit Hinweisen).

### **E. 6.3**

Der Bundesgesetzgeber hat die Frage, ob altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG nach ihrem Umbau als Zweitwohnungen genutzt werden dürfen, nicht übersehen, sondern unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts positiv beantwortet ( Art. 11 Abs. 1 und 2 ZWG in der bis zum 30. September 2024 gültigen Fassung). Er sieht in Art. 12 ZWG vor, dass die Kantone und Gemeinden bei Bedarf Massnahmen ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können (Abs. 1). Zu diesem Zweck können die Kantone die Umnutzung von bisher zu Erstwohnzwecken genutzten Wohnungen zu Zweitwohnzwecken sowie die Änderungsmöglichkeiten nach Artikel 11 Absätze 2-4 stärker einschränken als dieses Gesetz (Abs. 2). Zu dieser Regelung wird in der Botschaft vom 19. Februar 2014 zum Zweitwohnungsgesetz namentlich ausgeführt, die freie Umnutzbarkeit von Erst- in Zweitwohnungen könne in Tourismusgemeinden zur Folge haben, dass Ortsansässige verdrängt würden, weil Erstwohnungen knapper und tendenziell teurer würden. Solchen Entwicklungen hätten die Kantone und Gemeinden vorab durch vorbeugende planerische Massnahmen entgegenzuwirken (vgl. BBl 2014 2310, zu Art. 13 E-ZWG). Demnach war sich der Bundesgesetzgeber durchaus bewusst, dass die bundesrechtlich zugelassene Umwandlung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen zu einer Reduktion der Zahl von Erstwohnungen führen kann, weshalb er den Kantonen und Gemeinden die Möglichkeit

einräumte, bei Bedarf gemäss Art. 12 ZWG Massnahmen zu ergreifen. Damit liegt insoweit keine Gesetzeslücke vor, welche die Gerichte schliessen könnten.

#### **E. 7**

Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, Art. 75b BV sehe in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 20 oder mehr Prozent ein unmittelbar anwendbares Verbot der Erhöhung der Anzahl von Zweitwohnungen vor. Da dieses Verbot absolut sei und damit keine Ausnahmen zulasse, werde es durch die streitbetroffene Baubewilligung verletzt, weil diese dazu führe, dass in einer solchen Gemeinde die Anzahl von Zweitwohnungen (und ihr Verhältnis zu Erstwohnungen) erhöht werde.

Dieser Einwand dringt nicht durch. Wie bereits dargelegt wurde, dürfen altrechtliche Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG umgebaut und danach gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 ZWG unter Vorbehalt von Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts zu Zweitwohnungszwecken genutzt werden. Diese bundesgesetzliche Regelung haben die Gerichte gemäss Art. 190 BV selbst dann anzuwenden, wenn sie gegen Art. 75b BV verstossen würde und damit verfassungswidrig wäre ( BGE 140 I 353 E. 4.1; 139 V 307 E. 6.3; vgl. auch BGE 145 II 270 E. 4.1 mit Hinweisen).

#### **E. 8**

Da die Hauptnutzfläche der streitbetroffenen Wohnungen insgesamt nicht erweitert wird, ist Art. 11 Abs. 3 ZWG in der bis zum 30. September 2024 gültigen Fassung nicht anwendbar. Auf die an dieser Regelung geübten Kritik der Beschwerdeführerin braucht daher nicht eingegangen zu werden. Gleiches gilt bezüglich des Einwands, neubauähnliche Umgestaltungen fielen nicht unter die Besitzstandsgarantie, da nach den für das Bundesgericht bindenden vorinstanzlichen Feststellungen nicht von einer solchen Umgestaltung auszugehen ist.

#### **E. 9.1**

§ 9 des von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Celerina am 16. April 2018 beschlossenen Gesetzes über Zweitwohnungen (kommunales Zweitwohnungsgesetz; komZWG) lautet:

1 Für Bauvorhaben an altrechtlichen Wohnungen im Sinne von Art. 10 ZWG gelten unter Vorbehalt von Abs. 2 die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen ohne weitergehende kommunale Nutzungsbeschränkungen.

2 Wohnungen, die von der Gemeinde unter der Herrschaft der bisherigen Bestimmungen über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (Art. 43.4 und Art. 43.5 der Teilrevision des Baugesetzes vom 25. Oktober 2009/26. Januar 2010) als Erstwohnungen bewilligt wurden, sind weiterhin entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Erstwohnungen zu nutzen. Sie dürften frühestens nach 20 Jahren effektiver Nutzung in Zweitwohnungen umgewandelt werden."

#### **E. 9.2**

Die Vorinstanz führte aus, § 9 Abs. 2 komZWG finde auf die streitbetroffenen Mehrfamilienhäuser keine Anwendung, weil diese vor Inkrafttreten der (kommunalen) Zweitwohnungsgesetzgebung und vor der Teilrevision des Baugesetzes vom 26. Oktober 2009/26. Januar 2010 bewilligt und erstellt worden seien. Die Wohnungen würden in jedem Fall als "altrechtlich" gelten und in diesem Sinne Bestandesschutz geniessen.

### **E. 9.3**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe willkürlich verneint, dass die streitbetreffenen Wohnungen gemäss Art. 9 Abs. 2 komZWG erst nach 20 Jahren ab dem 16. April 2018 in Zweitwohnungen umgewandelt werden dürften. Sie lasse ausser Acht, dass es hier nicht um eine bestehende, sondern um eine neue Nutzung zu Zweitwohnungszwecken gehe, welche vom Bestandesschutz nicht erfasst werde.

### **E. 9.4**

Diese Rüge ist - soweit sie rechtsgenügend substantiiert wurde - unbegründet. § 9 Abs. 2 komZWG regelt gemäss seinem eindeutigen Wortlaut nur Nutzungsbeschränkungen von Wohnungen, die unter der Herrschaft der bisherigen Bestimmungen über die Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus (nur) als Erstwohnungen bewilligt wurden. Inwiefern dies entgegen der vorinstanzlichen Feststellung auf die streitbetreffenen Wohnungen zutreffen soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Demnach durfte die Vorinstanz die Anwendbarkeit von § 9 Abs. 2 komZWG willkürfrei verneinen.

### **E. 10.1**

Im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, der Grundzonenplan der Gemeinde Celerina sei ungültig, weil diese Gemeinde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision zwingend Wohnraum für Einheimische schaffen müsse.

### **E. 10.2**

Die Vorinstanz führte dazu zusammengefasst aus, die Beschwerdeführerin sei bezüglich Ortsplanungsrevision nicht zur Beschwerde legitimiert, da gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts die Nutzungsplanung innerhalb der Bauzone keine Bundesaufgabe darstelle und eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ausgeschlossen sei. Zudem sei nicht nachvollziehbar, inwiefern die Ortsplanung der Gemeinde Celerina respektive ihr bestehender Zonenplan aufgrund der geplanten Revision dieses Plans ungültig sein sollten. Die noch bestehende Planungszone bezüglich dieser Revision stehe dem Bauprojekt nicht entgegen, weil sich das Baugrundstück in der Wohnzone A befinde, in welcher gemäss den Aussagen der Gemeinde Celerina keine Veränderungen des Zonenplans vorgesehen seien, welche dem Umbauvorhaben im Wege stehen könnten. Demnach entspreche das Bauvorhaben nicht nur dem geltenden Zonenplan, sondern auch den potenziell neuen Bestimmungen.

### **E. 10.3**

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die von der Gemeinde Celerina am 27. Juni 2022 erlassene Planungszone sei nicht aufgehoben worden, soweit sie der Sicherung der laufenden Ortsplanung diene. Diese Ortsplanung bezwecke unter anderem, in Anwendung von Art. 3 und 12 ZWG Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu erhalten. Die streitbetreffenen Mehrfamilienhäuser mit Wohnraum für ortsansässige Familien seien für die Erfüllung dieses Ziels prädestiniert. So müssten im Hinblick auf die mögliche Rückzonung überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 15 RPG und der Verhinderung des Baus von neuen Zweitwohnungen gemäss Art. 75b BG sämtliche noch nicht bebauten Wohnzonen überprüft werden, da Art. 75b Art. 1 BV die raumplanerische Verpflichtung beinhalte, den Anteil an Zweitwohnungen auf 20 % zurückzuführen. Da das Baugrundstück nicht aus der Planungszone entlassen worden sei, verstosse das bewilligte Bauprojekt gegen diese Zone.

#### **E. 10.4**

Der Gemeindevorstand Celerina hat zwar nach Eingang des Baugesuchs der Beschwerdegegnerin am 27. Juni 2022 eine Planungszone erlassen, um vor der Erteilung der Baubewilligung mögliche Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG prüfen zu können, welche auch die Massnahmen der Nutzungsplanung erfassen kann (vgl. E. 6.3 hiavor). Die zu diesem Zweck vorgesehene Planungszone hob der Gemeinderat mit Beschluss vom 19. Januar 2023 jedoch wieder auf, da er namentlich unter Berücksichtigung des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes zum Ergebnis kam, für solche Massnahmen bestehe kein Bedarf. Dies wird dadurch bestätigt, dass der Gemeindevorstand Celerina bereits in seiner von der Beschwerdeführerin als Beilage 11 eingereichten Botschaft zum später angenommenen Wohnraumförderungsgesetz Celerina darlegte, weshalb er Erstwohnanteilsregelungen bei Ersatzneubauten und wesentlichen Umbauten (altrechtlichen Wohnungen) und die Schaffung von Zonen für die einheimische Bevölkerung ablehnte (Ziff. 2.2. lit a und S. 8 Abs. 3). Demnach kann ausgeschlossen werden, dass die weiter bestehende Planungszone zur Sicherung der Ortsplanung (Revision des Baugesetzes und der Pläne der Grundordnung) das bereits geprüfte und als nicht erforderlich erachtete Ergreifen von Massnahmen im Sinne von Art. 12 ZWG hätte ermöglichen sollen. Dass die Gemeinde Celerina im Bereich des Baugrundstücks eine mögliche Rückzonung überdimensionierter Bauzonen gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG hätte prüfen müssen, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf und ist auch nicht ersichtlich, zumal dieses Grundstück in einem überbautem Gebiet liegt und bereits überbaut wurde, weshalb die Zuweisung zu einer Nichtbauzone aus planerischer Sicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.6.2). Da die Beschwerdeführerin bezüglich der weiter bestehenden Planungszone auch keine von der Gemeinde geplanten Änderungen des Baugesetzes nennt, mit denen das streitbetreffene Bauvorhaben in Widerspruch stehen könnte, durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, diese Planungszone stehe diesem Bauvorhaben nicht entgegen.

#### **E. 11.1**

Schliesslich führte die Vorinstanz sinngemäss aus, die am 19. Januar 2023 beschlossene Teilaufhebung der Planungszone bezüglich möglicher Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG könne im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr bemängelt werden, weil sie innert Frist mit Planungsbeschwerde an die Regierung hätte angefochten werden müssen.

#### **E. 11.2**

Inwiefern diese vorinstanzliche Annahme Bundesrecht oder in willkürlicher Weise kantonales Recht verletzen soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Daher ist mangels Entscheidrelevanz nicht auf ihre Argumentation einzugehen, das kommunale Wohnraumförderungsgesetz sei für die Behebung der Wohnungsnot in der Gemeinde Celerina ungenügend und lasse den Bedarf an Massnahmen gemäss Art. 12 ZWG entgegen der Meinung dieser Gemeinde nicht entfallen.

#### **E. 11.3**

Da sich die Rügen der Beschwerdeführerin gegen die von der Vorinstanz vorgenommene materielle Beurteilung der von der Gemeinde Celerina erlassenen Zonenpläne, Planungszonen bzw. ihrer Planungspflicht als unbegründet erwiesen haben, kann offenbleiben, ob die Vorinstanz bundesrechtskonform davon ausgehen durfte, die Beschwerdeführerin sei bezüglich dieser Rügen nicht beschwerdelegitimiert gewesen.

## **E. 12**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Dass diese von einem ideellen Verbandsbeschwerderecht Gebrauch gemacht hat, ist bei der Festsetzung der Höhe dieser Kosten zu berücksichtigen (Urteil 1C\_435/2022 vom 23. Januar 2024 E. 6 mit Hinweis). Die Beschwerdeführerin hat der obsiegenden anwaltlich vertretenen privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu entrichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ). Der in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Gemeinde Celerina steht keine Parteientschädigung zu ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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