

BGer 1C_57/2023 vom 10. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_57_2023

FR: TF 1C_57/2023 du 10 janvier 2025

IT: TF 1C_57/2023 del 10 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 148 IV 155 E. 1.1 mit Hinweisen).

E. 1.2

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer Bausache, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG), zumal kein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG gegeben ist. Die Beschwerdeführer sind im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen, Eigentümer eines direkt an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks sowie Adressaten des angefochtenen Urteils. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG ; Urteil 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E. 3.7).

E. 1.3

Streitgegenstand bildet einzig die Frage, ob die Baubewilligung des fünften Projektänderungsgesuchs eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) darstellt. Unter anderem damit hatte sich die Vorinstanz bereits in ihrer Rückweisungsentscheidung vom 26. Februar 2021 befasst. Dort wies sie die Gemeinde an, weitere Abklärungen zum Erstwohnungsbedarf auf dem Gebiet von St. Moritz zu treffen und neu zu entscheiden. Rechtsprechungsgemäss handelt es sich bei solchen Rückweisungsentscheidungen um Zwischenentscheide, die nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG direkt beim Bundesgericht angefochten werden können (vgl. BGE 148 IV 155 E. 1.1; 145 III 42 E. 2.1; je mit Hinweisen).

E. 1.4

Ist eine Beschwerde nach Art. 93 Abs. 1 BGG nicht zulässig oder wurde von ihr kein Gebrauch gemacht, so sind die betreffenden Vor- und Zwischenentscheide durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken (Art. 93 Abs. 3 BGG). Diese Voraussetzungen liegen vor: Der Zwischenentscheid vom 26. Februar 2021 hat Auswirkungen auf das Urteil vom 20. Dezember 2022, in welchem die Vorinstanz abschliessend über eine Verletzung von Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 ZWG entschied. Die Beschwerde ist somit zulässig, auch insoweit als sich die Begründung gegen den Zwischenentscheid vom 26. Februar 2021 richtet.

E. 1.5

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten (Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, die die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 146 IV 114 E. 2.1). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2.2

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 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 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Zur Sachverhaltsfeststellung gehört auch die auf Indizien gestützte Beweiswürdigung (BGE 140 I 114 E. 3.3.4).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt; neue Begehren sind unzulässig (Art. 99 Abs. 1 und 2 BGG). Die Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 18. Juli 2024 fusst auf neuen Tatsachenbehauptungen, zu deren Zulässigkeit sie sich nicht äussern. Zudem enthält die Eingabe neue Begehren, was unzulässig ist. Darauf ist nicht einzugehen.

E. 3

Nach Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Im Jahre 2022 lag dieser Anteil gemäss dem Wohnungsinventar des Kantons Graubünden in der Gemeinde St. Moritz bei 56.51 % (Urteil 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 3.1). In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % sind neue Wohnungen aber weiterhin zulässig, wenn sie als Erstwohnungen genutzt werden.

E. 3.1.1

Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen. Die Möglichkeit, die Erstwohnungsnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von

Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (BGE 145 II 99 E. 3; 144 II 49 E. 2.4 in fine).

E. 3.1.2

Zu berücksichtigen sind je nach den Umständen des Falls die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohnerinnen oder Bewohner nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment das Hauptkriterium (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.2; 142 II 206 E. 3.2). Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.3). Ist die Nachfrage offensichtlich unzureichend, darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen (BGE 145 II 99 E. 3.1; 144 II 49 E. 2.4).

E. 3.1.3

Ist die Absicht bzw. Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Um sanktioniert zu werden, muss der Missbrauch eines Rechts, wie sich für das Zivilrecht schon aus dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB ergibt, offensichtlich sein (BGE 144 II 49 E. 2.2; 142 II 206 E. 2.3; Urteile 1C_469/2023 vom 14. Oktober 2024 E. 3.3; 1C_310/2023 vom 30. Januar 2024 E. 5.2; 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E. 4.1; so auch ARON PFAMMATTER, in: Wolf/Pfammatter [Hrsg.], Zweitwohnungsgesetz [ZWG] - unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl. 2021, N. 8 ff. zu Art. 7 ZWG).

E. 3.1.4

Angesichts der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erscheinen insbesondere jene Fälle als problematisch, in denen eine grössere Anzahl von Erstwohnungen geplant wird, deren künftige Nutzenden nicht bekannt sind und für die eine Nachfrage glaubhaft gemacht werden muss (vgl. BGE 145 II 99 E. 3; 142 II 206 E. 4).

E. 3.2.1

Die Vorinstanz hält in tatsächlicher Hinsicht fest, das Bauvorhaben umfasse eine einzige Erstwohnung. Die rechtskräftig bewilligte Villa der Bauherrin liege im Suvretta-Gebiet, einem vom Kern von St. Moritz unabhängigen, etwas abseits gelegenen Teil der Gemeinde. Die von der Bauherrin genutzte Hauptwohnung im Dachgeschoss weise eine Bruttogeschossfläche von 230.82 m² auf. Die projektierte Erstwohnung im 1. Untergeschoss umfasse eine Hauptnutzungsfläche von 145.35 m² und liege neben dem Fitness- und Wellnessbereich. Sie bestehe aus zwei Zimmern, zwei Nasszellen und einem offenen Wohn-/Essbereich. Die Haupträume würden über zwei nach Süden ausgerichtete Lichtschächte mit 4 m breiten und 2.75 m hohen Fensterflächen natürlich belichtet. Diese Ausführungen bestreiten die Beschwerdeführer nicht.

E. 3.2.2

Ebenfalls Einigkeit besteht vorliegend darüber, dass die künftige Bewohnerin bzw. der Bewohner noch nicht bekannt ist. Massgebliches Kriterium ist daher die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment. Diesbezüglich erwog die Vorinstanz, das Bedürfnis

der Bauherrin erscheine glaubhaft, zur ständigen Wartung und Überwachung der abgelegenen Liegenschaft in der Villenzone eigenes Personal anzustellen und diesem die fragliche Wohnung zu vermieten. Die Zusammenstellung der Gemeinde vom 10. November 2021 zeige, dass im Suvretta-Gebiet Erstwohnungen unter anderem in Zwei- oder Mehrfamilienhäuser bzw. Gärtnerwohnungen vorhanden seien. Eine Nutzung durch Hausangestellte sei dort ebenfalls möglich. Dass auch andere Villenbesitzerinnen und -besitzer im Gebiet St. Moritz-Suvretta Personal in einer eigenen Erstwohnung untergebracht hätten, sei zwar nicht erwiesen, wirke aber auch nicht abwegig.

Die Beschwerdeführer bringen dagegen vor, die Schlussfolgerungen der Vorinstanz seien aktenwidrig und stünden im Widerspruch zur eigenen Feststellung. Sie bezweifeln die Absicht der Bauherrin, einen Hauswart bzw. eine Hauswartin in ihrer Liegenschaft wohnen zu lassen und sehen im Bauvorhaben eine unterirdische Erweiterung der bereits bewilligten Zweitwohnung. Die Behauptungen der Beschwerdeführer, wie namentlich alle Villen im Suvretta-Gebiet dienten ausschliesslich als Zweitwohnungen, sind nicht substantiiert und finden in den Akten keine Stütze. Aus welchen Gründen die Vorinstanz in willkürlicher Weise vom Bau einer Dienstwohnung ausgegangen sein soll, zeigen die Beschwerdeführer damit nicht auf.

E. 3.3.1

Im Zusammenhang mit der Nachfrage nach Erstwohnungen legt die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 20. Dezember 2022 dar, es sei notorisch, dass sich der Wohnungsmarkt im Oberengadin pandemiebedingt in den letzten zwei bis drei Jahren zugespitzt habe. Diesen Umstand zeige sich in der im Zwischenentscheid vom 26. Februar 2021 zitierten Leerwohnungsziffer des Bundesamtes für Statistik (BFS) noch nicht. Gemäss den neusten Angaben des BFS habe sich der Leerwohnungsbestand in der Gemeinde St. Moritz im Vergleich zu den Jahren 2018-2020 von über 3 % per 1. Juni 2022 auf 1.14 % reduziert.

E. 3.3.2

In Bezug auf die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment erwog die Vorinstanz in ihrem Zwischenentscheid vom 26. Februar 2021, die vorliegende Bedarfsabklärung könne sich nicht auf Dienstwohnungen von Hauswarten beziehen, da dieses Segment schwer zu definieren sei. Entscheidwesentlich sei die Nachfrage nach Erstwohnungen mit dem Ausbaustandard des Bauvorhabens. In ihrem Urteil vom 20. Dezember 2022 geht die Vorinstanz implizit davon aus, beim Bauvorhaben handle es sich um eine Erstwohnung im tiefen Preis-/Mietsegment, welche für einen Hauswart bzw. eine Hauswartin erschwinglich sei. Die Nachfrage habe sich daher auf dieses Segment zu beziehen. Eine solche bestehe im Suvretta-Gebiet kaum oder sei nur in den jeweiligen Liegenschaften vorhanden, deren Eigentümerschaft vor Ort auch eigenen Wohnraum für Personal zur Verfügung stelle. Die Nachfrage sei daher auf das gesamte Gemeindegebiet auszudehnen, zumal einem Hauswart bzw. einer Hauswartin im Suvretta-Gebiet grundsätzlich auch ein längerer Arbeitsweg aus dem Siedlungskern von St. Moritz zumutbar sei.

E. 3.3.3

Nach der Rückweisung der Angelegenheit zur weiteren Abklärung des Erstwohnungsbedarfs durch das Verwaltungsgericht beauftragte die Gemeinde St. Moritz das kommunale Bauamt mit der Erhebung des Leerwohnungsbestands auf dem Gemeindegebiet und die Schlichtungsbehörde der Region Maloja mit der Ermittlung des

Erstwohnungsbedarfs auf dem Mietmarkt (vgl. vorne lit. B.c). Die entsprechenden Abklärungsergebnisse fasste die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 20. Dezember 2022 wie folgt zusammen: Die Zusammenstellung des Bauamtes vom 10. November 2021 zeige, dass sich der Leerwohnungsbestand in St. Moritz zwischen dem 1. Juni 2020 und dem 10. März 2021 bei den vermieteten Wohnungen von 68 auf 30 und bei den verkauften Wohnungen von 134 auf 82 reduziert habe. Davon stellten nur sieben Angebote Erstwohnungen dar. Diese seien mit Mietzinsen ab Fr. 1'850.-- (für eine 2-Zimmer-Wohnung) bzw. mit Kaufpreisen ab Fr. 680'000.-- bis Fr. 6'500'000.-- (für 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen) erhältlich. Die Zusammenstellung zeige klar, dass es an bezahlbarem Wohnraum für Einheimische fehle. Von einer prekären Situation auf dem Mietmarkt spreche auch die Schlichtungsbehörde in ihrem Amtsbericht vom 2. August 2021. Dort führe sie aus, seit der zweiten Hälfte des Jahres 2020 sei eine Häufung von Kündigungsschutzfällen aus der Gemeinde St. Moritz zu verzeichnen. Für wohnungssuchende Mieterinnen und Mieter sei es zudem schwierig, eine zahlbare Ersatzwohnung zu finden.

Die Vorinstanz schloss daraus sowie aus den im Recht liegenden Medienberichten, dass die Wohnungsnot im Oberengadin offensichtlich ist. Ihrer Auffassung nach ist ein Bedarf an bezahlbaren Erstwohnungen für einen Hauswart bzw. eine Hauswartin auf dem Gebiet der Gemeinde St. Moritz wie auch im Besonderen im Gebiet St. Moritz-Suvretta daher ausgewiesen.

E. 3.4.1

Die Beschwerdeführer erachten die vorinstanzliche Bedarfsabklärung als unzureichend. Sie rügen zunächst, der Miet- oder Kaufpreis der Wohnung sei nach wie vor unbekannt. Es sei nicht nachgewiesen, dass sich dieser in einem für einen Hauswart bzw. eine Hauswartin finanzierbaren Rahmen belaufe. Dass es sich beim Bauvorhaben um eine bezahlbare Wohnung handle, sei eine unbelegte und damit willkürliche Vermutung der Vorinstanz.

Hinsichtlich der Bedarfsabklärung gilt der Beweisgrad der Glaubhaftmachung (vgl. vorne E. 3.1.2). Ein strikter Nachweis - wie von den Beschwerdeführern verlangt - ist daher nicht erforderlich. Das angefochtene Urteil äussert sich zwar nicht zu den Kosten oder zum Ausbaustandard der 4.5-Zimmer-Wohnung. Die Beschwerdeführer bringen aber selber vor, beim Bauvorhaben handle es sich um eine kleine "Bunkerwohnung", die nicht mit grossen, luxuriösen Bauten im Suvretta-Gebiet verglichen werden könne. Nach der verbindlichen Darstellung der Vorinstanz ist glaubhaft gemacht, dass die Dienstwohnung an die Anstellung eines Hauswarts bzw. einer Hauswartin gekoppelt ist (vgl. vorne E. 3.2.2). Bei solchen Dienstwohnungen berechnet sich der Mietpreis regelmässig nicht oder zumindest nicht ausschliesslich nach dem örtlichen Mietzinsniveau, sondern bestimmt sich nach den arbeits- und mietvertraglichen Vereinbarungen im Einzelfall (vgl. BGE 131 III 566 ; Urteile 4A_102/2013 vom 17. Oktober 2013; 4A_88/2013 vom 17. Juli 2013; vgl. auch: RICHARD PÜNTENER, in: Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 51 f. Rz. 2.3.2). Der noch vertraglich zu vereinbarende Preis ist für die vorliegende Beurteilung daher von untergeordneter Bedeutung. Dass die Vorinstanzen von einer Dienstwohnung im tiefen Preis-/Mietsegment ausgingen, ist unter Willkürgesichtspunkten somit nicht zu beanstanden.

E. 3.4.2

Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, das Villengebiet Suvretta sei ein eigener Teil von St. Moritz. Die Nachfrage müsse gesondert für diesen Ortsteil abgeklärt werden und

dürfe sich nicht auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen.

Art. 75b Abs. 1 BV gibt als Bezugsgrösse für die Anteilsbildung von Zweitwohnungen das Gebiet der Gemeinde vor (Urteil 1C_73/2018 vom 7. Januar 2019 E. 2.3; OLIVIER STREIF, in: St. Galler Kommentar Bundesverfassung, 4. Aufl. 2023, N. 31 zu Art. 75b BV ; JONAS ALIG/ALAIN GRIFFEL, in: Basler Kommentar Bundesverfassung, 1. Aufl. 2015, N. 12 zu Art. 75b BV). Wenn es um die Ermittlung des Erstwohnungsbedarfs geht, muss das Gebiet indes nicht notwendigerweise auf die gesamte Gemeinde ausgedehnt werden (vgl. Urteile 1C_402/2021 vom 6. März 2023 E. 3.4.3; 1C_73/2018 vom 7. Januar 2019 E. 2.3). Geht es um die Ermittlung der Nachfrage eines bestimmten Guts nach den Kriterien des Marktes, kann auch ein kleinerer Sektor zugrunde gelegt werden (Urteile 1C_598/2019 vom 19. Juni 2020 E. 3.3; 1C_211/2018 vom 4. April 2019 E. 2.4; 1C_77/2018 vom 7. Januar 2019 E. 2.3). Wie erwähnt (vgl. vorne E. 3.3.2), legt die Vorinstanz nachvollziehbar dar, weshalb die Ermittlung der Nachfrage nicht bloss auf den Ortsteil St. Moritz-Suvretta zu beschränken ist, sondern das gesamte Gemeindegebiet von St. Moritz umfassen soll. Aus welchen Gründen die vorinstanzliche Schlussfolgerung unzulässig sein soll, zeigen die Beschwerdeführer mit der nicht näher substantiierten Behauptung, die Ermittlungen dürften sich ausschliesslich auf den Ortsteil Suvretta beziehen, nicht auf. Auch setzen sie sich nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz und der Rechtsprechung auseinander. Nicht nachvollziehbar ist letztlich, was die Beschwerdeführer aus dem Argument ableiten wollen, die Bauherrin beabsichtige nicht, ihren Wohnsitz nach St. Moritz zu verlegen.

E. 3.4.3

Die Beschwerdeführer stellen sich sodann auf den Standpunkt, es sei unklar, auf welches Segment sich die Ermittlung der Nachfrage nach Erstwohnungen beziehe. Die Zusammenstellung der Gemeinde St. Moritz vom 10. November 2021 sei untauglich. Die darin aufgeführten Erstwohnungen könnten nicht mit dem Bauvorhaben verglichen werden. Entweder seien sie zu gross und luxuriös, zu weit entfernt oder trügen die falsche Bezeichnung.

Wie dargelegt (vgl. vorne E. 3.3.3), gelangt die Vorinstanz nach ausführlicher und sorgfältiger Beweiswürdigung der Abklärungsergebnisse des Bauamtes und des Amtsberichts der Schlichtungsbehörde sowie verschiedener Berichte lokaler Medien zum Schluss, dass in der Gemeinde eine generelle Wohnungsnot besteht und eine Nachfrage nach bezahlbaren Erstwohnungen für einen Hauswart bzw. eine Hauswartin, insbesondere im Ortsteil Suvretta, ausgewiesen ist. Der pauschale Hinweis der Beschwerdeführer, die erhobenen Daten seien nicht relevant, ist unbehelflich. Auch mit ihrem Argument, die Erhebungen hätten sich auf vergleichbare Wohnobjekte im Suvretta-Quartier beziehen müssen, vermögen sie nicht darzulegen, inwiefern die vorinstanzliche Beweiswürdigung schlechterdings unhaltbar sein soll (vgl. Urteile 1C_348/2023 vom 11. November 2024 E. 4.1; 1C_47/2024 vom 23. September 2024 E. 2.1; 1C_130/2024 vom 30. Juli 2024 E. 2.3).

E. 3.5.1

Schliesslich erblicken die Beschwerdeführer in der baulichen Gestaltung des Bauvorhabens eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots. Ihrer Auffassung nach handelt es sich um eine "Bunkerwohnung", die nicht den wohnhygienischen Anforderungen an eine ganzjährige Nutzung entspricht.

E. 3.5.2

Ihre Rüge ist unbegründet. Die Vorinstanz erwog unter Verweisung auf das kantonale und kommunale Raumplanungs- und Baurecht in ihrem Zwischenentscheid vom 26. Februar 2021, die Haupträume würden durch die grossen Fensterflächen vor den Bereichen Essen/Wohnen und Zimmer 1 und 2 natürlich belichtet. Bei diesen Zimmern dürfe die vorgesehene Beplankung der verglasten, abgeschrägten Decke des Lichtschachts weggelassen werden. Eine hinreichende natürliche Belichtung liege somit vor. Im Übrigen bestehe ein Belüftungskonzept; auch eine ausreichende (künstliche) Belüftung nach dem heutigen Stand der Technik sei in jedem Raum sichergestellt. Von einer mangelhaften Wohnhygiene könne daher keine Rede sein. Es sei nicht unrealistisch, dass ein Hauswart bzw. eine Hauswartin das ganze Jahr über dort wohne. Zu diesen vorinstanzlichen Erwägungen äussern sich die Beschwerdeführer nicht. Vielmehr beschränken sie sich im Wesentlichen darauf, ihre Vorbringen vor der Vorinstanz zu wiederholen. Soweit sie zudem geltend machen, einige Räume verfügten über keine Lüftungsschächte und könnten deshalb nicht belüftet werden, ist ihnen nicht zu folgen. Lüftungsschächte sind grundsätzlich nicht im Grundriss- oder Situationsplan, sondern im entsprechenden Installationsplan eingezeichnet. Ein solcher Plan liegt nicht bei den Akten. Inwiefern die wohnhygienischen Verhältnisse vorliegend unzureichend sein sollen, ist somit weder dargetan noch ersichtlich.

E. 3.6

Zusammenfassend bestehen keine Indizien, die auf eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots schliessen lassen. Vor diesem Hintergrund erübrigt es sich, auf die in diesem Zusammenhang geltend gemachten Einwendungen der Beschwerdeführer zur Zustimmungserklärung der grundbuchlichen Eintragung einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung einzugehen (vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. a, Abs. 3 und 4 ZWG). Ebenfalls nicht einzugehen ist auf ihre Mutmassung, die Beschwerdegegnerin könnte die Nutzungsbeschränkung künftig sistieren (Art. 14 ZWG). Die Sistierungsmöglichkeit wurde im Rahmen der von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien bereits berücksichtigt (vgl. vorne E. 3.1.1 f.).

E. 4

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang unterliegen die Beschwerdeführer. Sie tragen die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG) und haben der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG), jeweils unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG). Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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