

GR_GERICHTE R 2019 31 vom 29. September 2020

GR Gerichte, 2020-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2019 31](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2019_31)

FR: GR_GERICHTE R 2019 31 du 29 septembre 2020

IT: GR_GERICHTE R 2019 31 del 29 settembre 2020

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Am 22. November 2018 erhob A._____, Eigentümer einer STWE auf Parzelle 2056, gegen die Baugesuche Z.3.____ und Z.1.____ Einsprache und beantragte, diese seien nicht zu bewilligen. Am 3. Dezember 2018 beantragten E.____ und D.____ die Abweisung der Einsprache und die Bewilligung des Baugesuches Z.1.____. Am 16. Januar 2019 hielt A.____ (replicando) an seinem Antrag fest. Am 25. Januar 2019 hielten auch E.____ und D.____ duplicando an ihren Anträgen fest. Am 19. Februar 2019 stellte die Gemeinde A.____ weitere Unterlagen zu, unter anderem die Erklärung von Bauherrschaft und Grundeigentümern vom 7. Februar 2019, worin diese zusicherten, falls sie für ihr Bauprojekt eine Baubewilligung erwirkten, für sich und ihre Rechtsnachfolger nach allfälliger Baubewilligungserteilung auf die Einreichung eines Gesuchs um Verlängerung der Baufristen und während zehn Jahren auf die Einreichung eines Sistierungsgesuches nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu verzichten. Den Unterzeichnenden sei bewusst, dass damit die Baubewilligung erlösche, wenn mit dem Bau nicht innert eines Jahres seit zulässigem Baubeginn begonnen werde und der Bau in der Folge nicht innert zwei Jahren vollendet sei. In seiner Stellungnahme vom 20. Februar 2019 dazu hielt A.____ an seinem Antrag fest.

E. 5.1

Aussergerichtlich hat A.____ C.____ sowie D.____ und E.____ mit insgesamt Fr. 8'161.75 (inkl. MWST) zu entschädigen.

E. 5.2

Aussergerichtlich hat A.____ B.____ mit Fr. 6'334.45 (inkl. MWST) zu entschädigen. 6. [Rechtsmittelbelehrung] 7. [Mitteilungen]

E. 6

Am 10. Januar 2019 erhob A.____ gegen das Baugesuch Z.2.____ Einsprache und beantragte, dieses sei nicht zu bewilligen. Am 25. Januar 2019 beantragte C.____ die Abweisung der Einsprache und die Bewilligung des Baugesuches Z.2.____. Am 16. Januar 2019 hielt A.____ replicando an seinem Antrag fest. Am 20. Februar 2019 hielt C.____ duplicando an seinen Anträgen fest. Am 19. Februar 2019 stellte die Gemeinde A.____ wei-

- 5 - tere Unterlagen zu, unter anderem die Erklärung des Grundeigentümers und Bauherrn vom 4. Februar 2019, worin dieser zusicherte, falls er für sein Bauprojekt eine

Baubewilligung erwirkte, für sich und seine Rechtsnachfolger nach allfälliger Baubewilligungserteilung auf die Einreichung eines Gesuchs um Verlängerung der Baufristen und während zehn Jahren auf die Einreichung eines Sistierungsgesuches nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu verzichten. Dem Unterzeichnenden sei bewusst, dass damit die Baubewilligung erlösche, wenn mit dem Bau nicht innert eines Jahres seit zulässigem Baubeginn begonnen werde und der Bau in der Folge nicht innert zwei Jahren vollendet sei. In seiner Stellungnahme vom 20. Februar 2019 dazu hielt A._____ an seinem Antrag fest.

E. 7

Nach weiteren Korrespondenzen wies die Gemeinde O.1._____ am 19., mitgeteilt am 21. März 2019, die Einsprachen von A._____ gegen die Baugesuche Z.3._____, Z.1._____ und Z.2._____ ab und erteilte die Baubewilligungen unter Bedingungen und Auflagen. Verfügt wurde unter anderem, dass die Baufreigabe erfolge, sobald der Nachweis erbracht sei, dass sämtliche vor Baubeginn zu erfüllenden Auflagen/Bedingungen erledigt seien. Unter anderem wurde verfügt, gestützt auf die Erklärung von Bauherrschaft und Grundeigentümer vom 7. Februar 2019 seien Baufristverlängerungen nach Art. 91 Abs. 2 KRG ausgeschlossen und ein Sistierungsgesuch nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG dürfe frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft der vorliegenden Verfügung gestellt werden.

E. 8

Dagegen erhob A._____ (Beschwerdeführer) am 6. Mai 2019 beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mittels getrennten Eingaben drei Beschwerden (Verfahren R 19 29, R 19 30 und R 19 31) und beantragte was folgt: 1. Die Bau- und Einspracheentscheide der Gemeinde in Sachen Baugesuche Z.3._____, Z.1._____ und Z.2._____ vom 19. März 2019 seien aufzuheben und die Baugesuche Z.3._____, Z.1._____ und Z.2._____ seien nicht zu bewilligen.

- 6 - 2. (Prozessualiter) Die Beschwerden R 19 29 (betreffend Baugesuch Z.3._____, B._____) und R 19 30 (betreffend Baugesuch Z.2._____, C._____) seien gemeinsam mit der Beschwerde R 19 31 (betreffend Baugesuch Z.1._____) zu behandeln (am 8. Mai 2019 wurden die Verfahren vom Instruktionsrichter vereinigt). Zur Begründung seiner Standpunkte führte der Beschwerdeführer aus: Die drei Projekte erfüllten die Bedingungen für eine Baubewilligung nicht. Auch die Planungszone sei bundesrechtswidrig. Parzellen 2055 und 4355 lägen am Rand der Bauzone und ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes. Die Planungszone gelte für das gesamte Gemeindegebiet. Somit spiele es keine Rolle, ob die Projekte innerhalb oder am Rand der Bauzone bzw. des weitgehend überbauten Gebietes lägen. Die Planungszone wolle die Schaffung neuer Baulücken und Zerstückelung potentieller Auszonungsflächen von Nachbarparzellen verhindern. Es fehlten geeignete Auflagen zur Sicherstellung, dass alle Bauten erstellt und somit keine neuen Baulücken oder Zerstückelungen entstünden. Das Projekt auf Parzelle 2055 habe nur eine AZ von 0.24, müsste aber mindestens eine solche von 0.4 erreichen (80 % gemäss Planungszone). Selbst wenn der vorgesehene AZ-Transfer von Parzelle 2055 auf Parzelle 4355 von 125 m² berücksichtigt werde, ergäbe sich nur eine AZ von 0.27 oder 54 % (statt 80 %) der möglichen AZ und somit zu wenig. Die Abzüge von 69.5 m² und von 134 m² dürften nicht berücksichtigt werden. Dafür gebe es keine gesetzliche Grundlage. Dies sei auch nicht begründet worden. Der Nachtrag zum Dienstbarkeitsvertrag zwischen B._____, I._____ und K._____ vom 2. März 2016 sei kein Ausnützungstransfer; vielmehr beschränkten sich die Parteien gegenseitig, indem auf den Parzellen 2055, 2971 und 2972

maximal je ein Haus in der Grösse gemäss Baugesuch 2015-0099 erstellt werden dürfe.
Dies sei nur eine pri-

- 7 - vate Vereinbarung zwischen Nachbarn, die gegenseitige Beschränkungen umfassten. Die Berechnung der Abzüge von 69.5 m² und von 134 m² sei nicht offen- gelegt worden. Das rechtliche Gehör sei verletzt. Die drei Parzellen erreichten zusammen eine Ausnützung von 73.73 % (statt 80 %). Es sei fraglich, was die Folgen seien, wenn eine bis 19. März 2019 erteilte Baubewilligung bei Gericht angefochten werde. Ab 20. März dürften keine solchen Baubewilligungen mehr erteilt werden, die den Planungszielen wi- dersprechen. O.1. _____ erlaube bis 19. März 2019 den Planungszielen entgegenstehende Bewilligungen. Dies unterlaufe Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG und den kantonalen Richtplan KRIP-S vom 20. März 2018. Gemäss BGer 1C_40/2016 habe das Bundesgericht ausgeführt, Baubewilligungen dürften nicht erteilt werden, wenn eine Auszonung nicht ausgeschlossen werden könne. In O.1. _____ seien die wesentlich geänderten Verhältnisse festgestellt und der Auszonungsbedarf quantifiziert, jedoch noch nicht lokalisiert. Parzellen 2055 und 4355 gehörten dazu. Sie lägen zudem am Zonenrand und aus- serhalb des Kernsiedlungsgebietes. Es seien wahrscheinliche Auszo- nungsflächen. Die Gemeinde habe es unterlassen, zuerst zu prüfen, ob die Bauparzellen überhaupt in der Bauzone verbleiben dürften. Dies sei nachzuholen. Die Einwohnerzahl von O.1. _____ sei abnehmend. Trotzdem sei die An- zahl Baugesuche für Erstwohnungen in den letzten Monaten markant ge- stiegen. Es sei nicht nachgewiesen, dass die Gemeinde so viele neue Erst- wohnungen benötige. Zudem müsse die Gemeinde rund 15 ha Bauland auszonen.

- 8 - In BGer 1C_69/2018 habe das Bundesgericht Indizien für unrealistische Nutzungen von Bauvorhaben als Erstwohnungen formuliert (voraussichtli- cher Preis, Lage, Zuschnitt und Ausstattung). Zu prüfen sei weiter, ob ein Bedarf von Erstwohnungen bestehe und wie sich der konkrete Leerwoh- nungsbestand präsentiere. Dabei sei auch die zu erwartende Bevölke- rungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Gemeinde O.1. _____ sei somit verpflichtet, zu prüfen, ob überhaupt eine Nachfrage nach den geplanten Wohnungen bestehe. B. _____ habe vertiefte Abklärungen unterlassen. Die Gemeinde habe den vorgelegten (Vor-) Mietvertrag zwischen der Bauherrschaft und L. _____, zur Zeit in O.2. _____, als genügenden Nachweis akzeptiert. Einen L. _____ gebe es im O.2. _____-er Telefonverzeichnis nicht. Eine Miete von Fr. 3'000.-- mo- natlich sei bei Baukosten von rund Fr. 2'360'000.-- sowie den Grundstück- serwerbskosten und somit Anlagekosten von ca. Fr. 3'000'000.-- nicht kost- endeckend und damit unrealistisch. Es sei zweifelhaft, dass L. _____ seinen Wohnsitz nach O.1. _____ verlegen werde. Somit müssten weitere Angaben wie aktueller Wohn- und Arbeits- ort, Umzugsabsichten geprüft werden. Belege wie zum Beispiel ein Arbeits- vertrag, Arbeitgeber, Wohnsitzbescheinigung, fehlten. Diese seien nachzu- liefern und das rechtliche Gehör dazu zu gewähren. Das identische Projekt sei 2015 bereits einmal bewilligt, dann aber nicht realisiert worden, weil es sich als unverkäuflich und unvermietbar erwiesen habe. Die Baubewilligung sei erloschen. Der Mietvertrag sei unglaubwürdig und vorgeschoben. Die Wohnung dürfe während des WEF nicht als Zweit- wohnung genutzt werden. Auf die Argumente des Beschwerdeführers betreffend Mietzinshöhe sei nicht eingegangen und somit das rechtliche Gehör verletzt worden.

- 9 - C. _____ wolle nicht im neuen Einfamilienhaus wohnen. Dies zeige die beim Objekt aufgestellte Verkaufstafel. Seine diesbezügliche Behauptung ent- spreche nicht den Tatsachen. Seit langem versuche C. _____, das Land mit und ohne Projekt zu verkaufen. Könne das Haus nicht erstellt werden, wür- den die zwei Parzellen nicht zu den

erforderlichen 80 % ausgenützt. D._____ und E._____ hätten erklärt, eine Wohnung selbst bewohnen zu wollen und die anderen zwei als Erstwohnungen zu vermieten bzw. als Einliegerwohnungen zu bewirtschaften. Ein entsprechender Nachweis liege nicht vor. Die Vorinstanz habe vertiefte Abklärungen zu den zwei anderen Wohnungen unterlassen.

E. 9

Am 6. Juni 2019 beantragte B._____ (Beschwerdegegner 1 im Verfahren R 19 29 und beigelegt in den Verfahren R 19 30 und 31) die Beschwerde R 19 29 sei abzuweisen. Ihr sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (am 4. Juli 2019 vom Instruktionsrichter zuerkannt). Zur Begründung seiner Anträge brachte der Beschwerdegegner 1 vor: Die Rüge der Verletzung des ZWG sei im Einspracheverfahren vom Beschwerdeführer nicht erhoben worden. Somit habe er diesbezüglich den Rechtsweg nicht ausgeschöpft. Während des vorinstanzlichen Verfahrens habe L._____ seinen ständigen Wohnsitz nach O.3._____ verlegt. An den bisherigen gemachten Änderungen zu seinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse ändere sich indessen nichts. Er sei nicht im Telefonverzeichnis eingetragen. Es gehe dem Beschwerdegegner 1 nicht darum, einen möglichst hohen Ertrag aus der Liegenschaft zu erzielen, sondern darum, die Substanz des investierten Kapitals wenn immer möglich zu erhalten. Dies sei nicht verboten.

- 10 - Auch Erstwohnungen würden während des WEF in O.4._____ O.1._____ bekanntlich anderweitig vermietet. Dass im Mietvertrag vorgesehen sei, das Mietobjekt stehe während des WEF den Mietern nicht zur Verfügung, ändere nichts daran, dass es sich um eine Erstwohnung handle. Auch Erstwohnungen würden während des WEF in O.4._____ und O.1._____ bekanntlich anderweitig vermietet. Dies betreffe nicht nur Wohnungen, sondern auch Ladenlokale.

E. 10

Am 19. Juni 2019 beantragten der Grundeigentümer und Bauherr C._____ (Beschwerdegegner 2 im Verfahren R 19 30 und beigelegt in den Verfahren R 19 29 und 31) und die Bauherrschaft E._____ und D._____ (Beschwerdegegner 3 im Verfahren R 19 31 und beigelegt in den Verfahren R 19 29 und 30) die Abweisung der vereinigten Beschwerden gegen die mit den Bau- und Einspracheentscheiden vom 19. März 2019 bewilligten Bauvorhaben Z.3._____, Z.1._____ und Z.2._____. Den Beschwerden sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen (wurde am 4. Juli 2019 vom Instruktionsrichter zuerkannt). Zur Begründung brachten die Beschwerdegegner 2 und 3 folgendes vor: Der Beschwerdeführer anerkenne zu Recht, dass die drei Bauvorhaben im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der Planungszone gesamthaft zu prüfen seien. Deswegen seien sie vom Instruktionsrichter vereinigt worden. Die zutreffende AZ-Berechnung dürfe über die Parzellengrenzen hinweg erfolgen. Die Berechnung des Beschwerdeführers in der Beschwerdeschrift sei falsch. Parzellen 2055 und 4355 seien keine potentiellen Auszonungsflächen. Sie gehörten zu einem im Richtplan ausgewiesenen und voll erschlossenen Siedlungsgebiet, in welchem vier von sechs Parzellen bereits überbaut seien. Es sei fraglich, ob die Bauvorhaben inhaltlich überhaupt von der Planungszone erfasst würden, was jedoch offenbleiben könne, weil mit der

- 11 - Realisierung weder Baulücken noch eine Zerstückelung oder Abtrennung potentieller Auszonungsflächen entstünden. Dannzumal würden sämtliche in der Bauzone liegenden Grundstücke überbaut sein. Der Beschwerdeführer argumentiere widersprüchlich, weil es ihm nur um die Gewährleistung seiner Aussicht gehe. Würde eines der drei Bauvorhaben

nicht realisiert, entspräche dies seinen Wunschvorstellungen. Für eine Bauverpflichtung gebe es keinen Grund, weil immer davon ausgegangen worden sei, dass nichts anderes als eine koordinierte Realisierung der Bauvorhaben in Frage komme. Die Erwägungen in den Bau- und Einspracheentscheiden sei genauso verbindlich wie Auflagen und Bedingungen. Würde das Gericht der Auffassung sein, es brauchte eine auflagenweise verfügte Bauverpflichtung, könnte es dies mittels reformatorischen Urteils einführen. Mit einer solchen Auflage wären die Beschwerdegegner 2 und 3 einverstanden. Die Überprüfung der Bauzonengrösse habe in O.1._____ bereits stattgefunden und der Anpassungsbedarf sei ausgewiesen und anerkannt. Zudem werde mit den einschränkenden Voraussetzungen der Planungszone sichergestellt, dass keine Baubewilligungen erteilt würden, welche den Grundsätzen und Vorgaben des übergeordneten Rechts entgegenstünden respektive eine Bauzoneredimensionierung negativ präjudizierten. Im Fall Maloja sei es demgegenüber in erster Linie um die Frage nach dem Anspruch auf Überprüfung und allenfalls Anpassung der Nutzungsordnung gegangen. Die Baubewilligungsbehörde habe entsprechend der Zweitwohnungsgesetzgebung grundsätzlich ausschliesslich auf die Erklärung des Baugesuchstellers abzustellen, dass das Bauobjekt als Erstwohnungen oder als eine einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnungen genutzt werde. Erst nach Bauabschluss werde dann die immerhin grundbuchlich abgesicherte Einhaltung der Nutzungsbeschränkung von der Baupolizeibehörde zu kontrollieren sein.

- 12 - Die Rechtsprechung des Bundesgerichtes, dass von Amtes wegen zu prüfen sei, ob konkrete Indizien vorlägen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen liessen, stütze sich ausschliesslich auf Art. 2 Abs. 2 ZGB. Finde gemäss dem Wortlaut von Art. 2 Abs. 2 ZGB nur der offenbare Missbrauch eines Rechtes keinen Rechtsschutz, müsse die Gesetzesumgehung als besondere Form des Missbrauchs offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Es obliege derjenigen oder demjenigen, der sich darauf berufe, anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs darzustellen. Im Zweifel sei das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs zu verneinen. In BGE 142 II 206 hätten zwei verschiedene Grundeigentümer um Bewilligungen für den Bau von 14 bzw. 40 Wohneinheiten als Erstwohnungen ersucht. In beiden Fällen seien ursprünglich etwa dieselben Baugesuche für die Erstellung von Zweitwohnungen gestellt worden. In BGer 1C_69/2018 (= BGE 145 II 99) sei es um den Bau von zwölf Chalets in gehobenerem luxuriösem Segment mit Wellness- und Fitnessbereich in einem typischen Zweitwohnungsquartier weit entfernt des Dorfzentrums gegangen. Damit hätten die vorliegenden Bauvorhaben nichts zu tun. Es gebe keine Anhaltspunkte, die auf einen Rechtsmissbrauch und verkappte Zweitwohnungen hindeuteten. Die Liegenschaften befänden sich in der Bauzone und seien ganzjährig zugänglich, das Ortszentrum sei in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem öV gut erreichbar und die nächstgelegene Haltestelle des öV liege unmittelbar bei den Liegenschaften. Der Beschwerdegegner 2 wolle das geplante Haus selber bewohnen. Es stehe ihm aber frei, auf dem Markt abzuklären, ob und zu welchen Bedingungen sein neues Bauprojekt auf dem Erstwohnungsmarkt nachgefragt werde und unter Umständen allenfalls zu verkaufen oder zu vermieten. Die

- 13 - Rechtsprechung des Bundesgerichts ziele auf eine Verhinderung einer rechtsmissbräuchlichen Umgehung des ZWG und nicht darauf ab, auch berechnete Erstwohnungen zu verhindern. Die Verkaufstafel sei demnach kein Beleg dafür, dass der

Beschwerdegegner 2 die Wohnung nicht selbst zu nutzen beabsichtige. Hier sei kein Luxusobjekt, sondern ein klassisches Einfamilienhaus nach heutigem Standard geplant. Es sei erstaunlich, wenn der Beschwerdeführer ausführe, der fragliche Standort zähle nicht zu den Toplagen von O.1. _____. Der Beschwerdeführer habe dort selber im Wissen um den Wert dieser Lage mit dem Sonnenfenster (unter Einheimischen als das "O.4. _____er Loch" bekannt), die Ruhe und direkte öV-Anbindung ca. Fr. 2 Mio. in den Kauf und Ausbau seiner Liegenschaft investiert. Seit der Beschwerdegegner 2 die Tafel aufgestellt habe, hätten sich bereits mehr als 20 Personen dafür interessiert. Dem Gericht könne in die betreffende Liste auf Wunsch Einsicht gewährt werden. Der Beschwerdegegner 2 könne sich die Überbauung finanziell leisten. In Bezug auf die zwei von den Beschwerdegegnern 3 zu vermietenden Wohnungen seien keine vertieften Abklärungen seitens der Gemeinde erforderlich gewesen. Sofern und solange eine Vermietung als Erstwohnung nicht möglich sein sollte, würden die Beschwerdegegner 3 die Wohnungen als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung laut Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG vermieten. Diese Möglichkeit sei zu Recht unbestritten geblieben.

E. 11

Am 19. Juni 2020 beantragte die Gemeinde O.1. _____ (Beschwerdegegnerin) in ihrem Hauptantrag die Abweisung der drei Beschwerden. In Ihrem Eventualantrag 1 beantragte sie ebenfalls die Abweisung der drei Beschwerden und die Ergänzung mit der Auflage betreffend Anmerkung im Grundbuch mit dem Stichwort "Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für 10 Jahre". Zwecks Sicherstellung dieser Auflage dürfe mit dem Bau vorläufig nicht begonnen werden. Die Baufreigabe werde mittels separater Verfügung erteilt, sobald der vorerwähnte Nachweis erbracht sei.

- 14 - In Ihrem Eventualantrag 2 beantragte sie ebenfalls die Abweisung der drei Beschwerden und die Bau- und Einspracheentscheide vom 19. März 2019 seien mit der Auflage zu ergänzen, dass die drei MFH nur realisiert werden dürften, wenn sichergestellt sei, dass alle diese drei Projekte innerhalb der Baufristen und damit im Wesentlichen zusammen realisiert würden. Unter gesetzlicher Kostenfolge. Zur Begründung ihrer Standpunkte brachte die Beschwerdegegnerin vor: Die Planungszone hätte bei der Regierung angefochten werden müssen. Die Beschwerdefrist sei aber abgelaufen und eine akzessorische Prüfung hier nicht zulässig. Dies wäre nur dann möglich, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er damals keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert hätten, dass das öffentliche Interesse an der auferlegten Eigentumsbeschränkung dahingefallen sein könnte (BGer 1A.123/2005 E.3.5). Dies sei hier nicht der Fall und die Planungszone verbindlich und auf diese Rüge nicht einzutreten. Der am 20. März 2018 von der Regierung erlassene und am 10. April 2018 vom Bund genehmigte KRIP-S diene zur Umsetzung der Vorgaben des neuen Art. 15 RPG. Die Beschwerdegegnerin habe schon am 3. Juli 2018 über das Gemeindegebiet eine Planungszone erlassen und das Planungsziel definiert. Die Planungszone werde schrittweise in Kraft gesetzt. Ein Schritt sei, dass bis 19. März 2019 Bauvorhaben, unter Voraussetzungen bewilligt werden könnten, auch wenn sie den Planungszielen entgegenstünden. Diese seien hier erfüllt. Die gemäss KRIP-S für den Erlass der Planungszone festgelegte Frist bis 20. März 2019 habe die Beschwerdegegnerin somit eingehalten und diese sei nicht bundesrechtswidrig. Die drei Bauvorhaben erfüllten die Voraussetzungen der Planungszone bis 19. März 2019. Die drei Baugesuche auf

Parzellen 2055 und 4355 seien aufgrund der Vorgaben der Planungszone koordiniert eingereicht worden und dürften auch gesamthaft beurteilt werden. Parzelle 4355 habe eine an-rechenbare Landfläche von 1'015 m² und Parzelle 2055 von 1'357 m². Sie

- 15 - lägen in der W0.5. Gemäss Grundbuchauszug von Parzelle 2056 sei von dieser eine Nutzungsübertragung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin und der Parzelle 4355 eingetragen. So sei 1988 ab Parzelle 2056 205 m² Bodenfläche auf Parzelle 4355 übertragen worden. Dies sei gestützt auf Art. 26 BG auch zu Gunsten der Beschwerdegegnerin im Grundbuch voll-zogen worden. Die Beschwerdegegner 1 und 2 hätten am 18./19. Dezember 2018 eine Vereinbarung betreffend Nutzungstransfer des Inhalts geschlossen, dass von Parzelle 2055 eine bauliche Ausnützung von 62.5 m² BGF (entsprechend der Grundstücksfläche von 125 m²) auf Parzelle 4355 übertragen werde. Auch dies habe die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 26 BG akzeptiert. Auch die übrigen Voraussetzungen von Art. 26 Abs. 1 BG seien erfüllt. Die Anmerkung im Grundbuch werde getätigt. Zudem sei von Parzelle 2055 zu Gunsten von Parzelle 2972 eine Grundstücksfläche von 134 m² übertragen worden. Weiter sei 1989 zulasten von Parzelle 2055 eine Landfläche von 69.5 m² auf Parzelle 2971 (und nicht wie irrtümlicherweise zunächst angegeben, Parzelle 2352!) übertragen worden. Somit dürfe auf Parzelle 4355 maximal eine BGF von 672.5 m² (1'345 m² x 0.5 = 672.5 m²) und auf Parzelle 2055 maximal eine BGF von 514.25 m² (1'028.5 m² x 0.5 = 514.25 m²) konsumiert werden, was über beide Parzellen eine realisierbare BGF von 1'186.75 m² ergebe. Nicht konsumiert würden auf den beiden Parzellen 2055 und 4355 somit eine BGF von 236.768 m², also 19.95 %. Die drei Bauprojekte erfüllten somit die geforderte Mindestausnützung, weil sie mehr als 80 % der auf Parzellen 2055 und 4355 möglichen BGF konsumierten. Vier der sechs umliegenden Baugrundstücke bei Parzellen 2055 und 4355 seien schon überbaut. Parzelle 2055 und 4355 lägen in der zweiten Bautiefe und die im Osten ebenfalls in der zweiten Bautiefe liegende Baupar-

- 16 - zelle sei überbaut. Das der W0.5 zugewiesene Baugebiet stelle ein geschlossenes homogenes Rechteck dar, das voll erschlossen sei. Es sei eher unwahrscheinlich, dass Parzelle 2055 trotz Baubewilligung nicht überbaut werde. Auch wenn es anders wäre, wäre Parzelle 2055 trotzdem der Auszonung zugänglich und könnte mit den unüberbauten Parzellen 2139 und 2140 eine Einheit bilden, zumal mit der Freihaltezone ein natürlich begrünter Korridor mit einer Tiefe von rund 25 m existiere. Es gebe keine neue Baulücke und auch keine Zerstückelung potentieller Auszonungsflächen. Die Erklärungen betreffend Baufristen und Sistierungsgesuch seien vorhanden. Gemäss BGE 1C_69/2018 E.3 seien je nach Umständen des Falles die Lage der Liegenschaft, die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, der Preis und die Verhältnisse der Personen, welche dort zu wohnen beabsichtigten [aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten], massgebend. Seien die Nachfrager nach Erstwohnungen im gleichen Segment nicht bekannt, sei die Nachfrage das Hauptkriterium (BGE 145 II 49 E.2.2, S. 53; 142 II 206 E.3.2, S. 214). Es müsse glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen bestehe (BGE 144 II 49 E.2.3, S. 53; BGer 1C_160/2015). Sei die Nachfrage unzureichend, dürften Baubewilligungen nur aufgrund ernsthafter und konkreter Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohner vorliegen (BGE 144 II 49 E.2.4, S. 54). Dies gelte gemäss BGer 1C_263/2016 5.3 in fine auch dann wenn die Bauherrschaft die Absicht habe, das Bauvorhaben als Erstwohnungen zu vermarkten. Wenn diese Absicht nicht realistisch sei, sei von einer Umgehung auszugehen. Diesfalls sei auch der Einwand unbeachtlich, wonach

die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage. Für die in Frage kommenden Bauvorhaben sei eine Umgehung des ZWG ausgeschlossen. Dies werde durch die Sistierungserklärung sichergestellt.

- 17 - Die Beschwerdegegnerin habe somit die Bauvorhaben nicht auf allfällige konkrete Indizien prüfen müssen, welche auf eine rechtsmissbräuchliche Umgehung der Zweitwohnungsvorschriften hindeuteten. Die Beschwerdegegnerin habe indessen die drei Baugesuche diesbezüglich untersucht. Mit dem Baugesuch der Beschwerdegegner 3 sollten drei Wohneinheiten realisiert werden. Die Familie Beschwerdegegner 3 werde eine der Wohnungen selber bewohnen (vierköpfige Familie). Diese wohne jetzt in einer Mietwohnung in O.4._____ und wolle sich den Traum eines Eigenheims erfüllen. Die übrigen Wohnungen sollten als Erstwohnungen vermietet werden. Sei dies nicht möglich, würden die Wohnungen als touristisch bewirtschaftet im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG ausgestaltet und betrieben. Die Voraussetzungen dafür seien gegeben (vgl. Botschaft 2014, S. 2303). Die Realisierung von zwei Einliegerwohnungen sei zulässig. Die Parzellen lägen in der Bauzone und das Ortszentrum sei in wenigen Minuten mit dem Auto und dem öV erreichbar. Die Wohnung im EG plus teilweise OG sei auf eine ganzjährige Nutzung ausgelegt und nicht auf eine kurzfristige Beherbergung von Touristen. Es könne nicht als unrealistisch beurteilt werden, dass der Bauherr mit seiner vierköpfigen Familie in eine der drei Wohnungen ziehe, zumal es hierfür keine Indizien gebe. Die Möglichkeit einer Erstwohnungsnutzung sei nicht unrealistisch. Der Beschwerdegegner 2 wolle das von ihm zu erstellende Einfamilienhaus (selbe Lage) selber bewohnen. Die Nutzungsbeschränkungen seien mit Anmerkung im Grundbuch sichergestellt. Jetzt bewohne er in der Gemeinde ein ca. 55 m² grosses, recht abgelegenes altrechtliches Eigenheim. Altershalber möchte er den Wohnsitz ins Zentrum verlegen. Zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung hätten keinerlei Indizien für Verkaufsabsichten des Beschwerdegegners 2 bestanden.

- 18 - Beim Baugesuch des Beschwerdegegners 1 (selbe Lage) liege ein Mietvertrag (Vorvertrag) vor. Die Liegenschaft werde als Erstwohnung mindestens für zehn Jahre vermietet. Jetzt sei der zukünftige Mieter L._____ in O.2._____ wohnhaft. Er habe seine berufliche Tätigkeit im Home-Office sehr ausgedehnt und sei beruflich auch oft im In- und Ausland auf Reisen. Die beabsichtigte Vermietung während des WEF ändere am Ausgeführten nichts. Der Ablauf der ersten Baubewilligung habe nichts mit der derzeitigen Projektrealisierung zu tun. Der Beschwerdeführer habe in den Beschwerdeschriften selber dargelegt, dass er alle bezüglich der AZ-Transporte massgeblichen Unterlagen gekannt habe oder kenne. Er habe selber eine AZ-Berechnung erstellt. Somit habe er sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. Das rechtliche Gehör sei nicht verletzt. Dass er sich auf den Standpunkt gestellt habe, es handle sich lediglich um private Vereinbarungen unter Nachbarn, beweise, dass er Kenntnis der vorliegend streitigen AZ-Transporte gehabt habe. Die Bauherrschaften hätten ein aktuelles Interesse an der Projektrealisierung. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass die Bauten nicht errichtet werden sollten. Die Beschwerdegegnerin erachte eine Auflage zur Sicherstellung, dass auch alle drei Projekte realisiert würden, als unzumutbar und unverhältnismässig. Indessen beantrage sie, falls das Gericht eine diesbezügliche Auflage für nötig finde, die Entscheide mit dem Eventualantrag 1 zu ergänzen. In BGER 1C_40/2016 sei es nur um die Frage gegangen, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert hätten, dass die Beschwerdegegnerin verpflichtet sei, ihre Nutzungsordnung zu überprüfen (erste Stufe

gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG). Stehe aber bereits fest, dass die Nutzungspläne angepasst werden müssten, habe dies noch keinen Bewilligungs-

- 19 - stopp zur Folge. Eine allfällige Vorwirkung gäbe es nur dann, wenn gleichzeitig auch eine Planungszone erlassen worden wäre. Weil einer Anmerkung im Grundbuch bloss deklaratorische Wirkung zukomme, habe sich die Anmerkung der Auflage im Grundbuch aus Sicht der Beschwerdegegnerin nicht aufgedrängt. Sei das Gericht aber der Ansicht, die Anmerkung wäre notwendig, könne es reformatorisch gemäss Art. 56 Abs. 3 VRG die betreffenden Entscheide entsprechend dem Eventualantrag ergänzen.

E. 12

Am 2. September 2019 beantragte der Beschwerdeführer replicando (in den Verfahren R 19 30 und R 19 31) Folgendes: 1. Die Bau- und Einspracheentscheide der Gemeinde O.1._____ in Sachen Baugesuche Nr. Z.3._____, Nr. Z.1._____ und Nr. Z.2._____ vom 19. März 2019 seien aufzuheben und diese Baugesuche seien nicht zu bewilligen. 2. Evtl. seien die Verfahren in Sachen Baugesuche Nr. Z.3._____, Nr. Z.1._____ und Nr. Z.2._____ an die Vorinstanz zur Neubeurteilung zurückzuweisen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich MWST zulasten der Beschwerdegegner.

E. 13

Am 18. September 2019 hielten die Beschwerdegegner 2 und 3 duplicando an ihren Anträgen fest, erklärten aber auf S. 9 Rz 34 der Duplik, sollten allfällige Anpassungen der Baubewilligungen, insbesondere betreffend Bauverpflichtung die Bauvorhaben koordinierend (vgl. Eventualbegehren 1 der Beschwerdegegnerin) und Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für zehn Jahre (vgl. Eventualbegehren 2 der Beschwerdegegnerin) entgegen ihrer Auffassung tatsächlich von Gesetzes wegen notwendig werden, könnten sich die Beschwerdegegner 2 und 3 mit solchen Auflagen in ihren Baubewilligungen einverstanden erklären. Gegenteiliges sei von ihnen auch nicht beabsichtigt. Sie ersuchten das Verwaltungsgericht nachdrücklich, allfällige Anpassungen der Baubewilligungen bei Bedarf mittels entsprechender Auflagen auf reformatorischem Weg zu verfügen.

- 20 - Ein Augenschein sei nicht nötig, da sich die tatsächlichen Verhältnisse und der Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergäben und ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten seien. Eine Überbauung der beiden Parzellen 2055 und 4355 sei schon vor Erlass der Planungszone ein Thema gewesen. Es stimme nicht, dass es sich bei den Projekten des Beschwerdegegners 2 und/oder des Beschwerdegegners 1 lediglich um vorgeschobene Projekte handle, damit die Anforderungen der Planungszone erfüllt werden könnten. Dies sei polemisch. Über die beiden Parzellen betrachtet sei die erforderliche Ausnutzung von 80 % eingehalten. Die Frage der Abparzellierung spiele keine Rolle. Auf die Bewilligungsfähigkeit habe keinen Einfluss, dass die Beschwerdegegner 3 auf fremdem Grundbauten. Die zivilrechtliche Berechtigung der Familie der Beschwerdegegner 3 zur Ausübung ihres Bauprojekts habe zu Recht zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Dass die Vorinstanz die im Zusammenhang mit der Baubewilligung verfügte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für zehn Jahre nicht im Grundbuch habe anmerken lassen, ändere nichts an der Tatsache, dass auf den entsprechenden geplanten Häusern eine solche Eigentumsbeschränkung lasten werde. Diese werde selbstverständlich auch für allfällige Rechtsnachfolger gelten. Gemäss Art. 680 Abs. 1

ZGB bestünden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ohne Eintragung in das Grundbuch und eine Anmerkung habe bloss deklaratorische Bedeutung. Entsprechend hätten die Bauherren die gemäss Planungszone erforderliche schriftliche Erklärung aufgegeben. Sollte das Verwaltungsgericht zum Schluss kommen, die grundbuchliche Anmerkung sei notwendig, wären die Beschwerdegegner 2 und 3 mit dieser einverstanden.

E. 14

Am 14. Oktober 2019 hielt die Beschwerdegegnerin duplicando an ihren Rechtsbegehren fest.

- 21 -

E. 15

Am 15. Oktober 2019 beantragte der Beschwerdegegner 1 duplicando was folgt: 1. Soweit einzutreten sei, sei die Beschwerde abzuweisen. 2. Eventualiter stimme er den Eventualanträgen der Vorinstanz (Gemeinde) gemäss Ziff. 3 und 5 des Rechtsbegehrens in der Vernehmlassung vom 19. Juni 2019 (Ergänzung des Bau- und Einspracheentscheides vom 19. März 2019, Baugesuch B.____ Nr. Z.3.____, Parzelle 2055 mit der neuen Ziff. 3 und 4 im Dispositiv, wie sie seitens der Vorinstanz beantragt seien, zu. Ansonsten unverändert. Zur Begründung dieser Anträge wurde nichts Neues geltend gemacht.

E. 16

Am 11. November 2019 hielt der Beschwerdeführer replicando an seinen Anträgen (im Verfahren R 19 29) fest.

E. 17

Am 19. November 2019 verzichtete die Beschwerdegegnerin auf die Einreichung einer Quadruplik. Ebenso verzichteten die Beschwerdegegner 2 und 3 am 25. November 2019 auf die Einreichung einer Quadruplik. Auf die weiteren Argumente der Parteien in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Anfechtungsobjekt sind vorliegend die Bau- und Einspracheentscheide vom 19. März, mitgeteilt am 21. März 2019, worin die Beschwerdegegnerin die Baugesuche Z.3.____ (Beschwerdegegner 1; Bauvorhaben EFH auf Parzelle 2055), Z.1.____ (Beschwerdegegner 3; MFH mit drei Wohnungen auf Parzelle 4355) sowie Z.2.____ (Beschwerdegegner 2; EFH auf Parzelle 4355) unter Bedingungen und Auflagen bewilligte und die dagegen einzeln erhobenen Einsprachen des Beschwerdeführers ablehnte. Es geht somit hier um die Rechtmässigkeit dieser drei Entscheide.

- 22 - 1.2. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Die vorliegend angefochtenen kommunalen Entscheide vom 19./21. März 2019 sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formeller und materieller Adressat der angefochtenen Entscheide ist der benachbarte Beschwerdeführer (Stockwerkeigentümer S53499 an Parzelle 2056 direkt im Norden angrenzend) berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse

an deren Aufhebung oder Änderung, weshalb er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten. 1.3. Die Durchführung eines Augenscheins gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG zur weiteren Beweismittelerhebung ist nicht notwendig, da sich die tatsächlichen Verhältnisse und der Sachverhalt hinreichend aus den Akten ergeben und ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten sind. 1.4. Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde nicht verletzt (Art. 16 Abs. 1 VRG). Er hat in den Beschwerdeschriften selber dargelegt, dass er alle bezüglich der AZ-Transporte massgeblichen Unterlagen gekannt hat oder kennt. Er selber hat eine AZ-Berechnung erstellt und hat sich somit über die Tragweite der vorliegend angefochtenen Entscheide ein Bild machen können. Der Einwand des Beschwerdeführers im Verfahren R 19 29 [B._____], der vereinbarte Mietzins von Fr. 3'000.-- pro Monat sei offensichtlich bei weitem zu tief (Beschwerdeschrift Ziff. 3.4 S. 14), ist derart abwegig, dass seitens der Beschwerdegegnerin darauf nicht eingegangen werden musste.

- 23 - 1.5. Die prozessualen Anträge des Beschwerdeführers, wonach die drei Beschwerden (R 19 29, R 19 30 sowie R 19 31) gemeinsam zu behandeln seien (Beschwerdeschrift Ziff. 2 S. 2) und den Beschwerden die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, sind vom Instruktionsrichter gestützt auf Art. 6 lit. a VRG (Vereinigung der Verfahren bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand am 8. Mai 2019 durch Instruktionsrichter erfolgt) und Art. 53 Abs. 2 VRG (Erteilung der aufschiebenden Wirkung mit Verfügung vom 4. Juli 2019 durch Instruktionsrichter erfolgt) bereits erledigt worden und somit vorliegend nicht Beschwerdethema. 2.1. In materieller Hinsicht gilt es im Einzelnen die Rügen des Beschwerdeführers betreffend Überprüfung der Bauzonengrösse vor den strittigen Bewilligungserteilungen (nachfolgend E.2.1.1), akzessorische Überprüfung der Planungszone (E.2.1.2), Widerspruch der Planungszone zu übergeordnetem Recht (E.2.1.3) und Rechtsmissbrauch bei der Bewilligung von Erstwohnungen (E.2.1.4) inhaltlich auf ihre Berechtigung zu prüfen. 2.1.1. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts in BGE 140 II 25, wonach vor Einleitung eines Quartierplans die Dimensionierung der Bauzonen überprüft werden und zwar über alle Bauzonen der Gemeinde hinweg, ist auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Hingegen erscheint dem Gericht das Urteil des Bundesgerichts 1C_695, 696, 706/2017 vom 22. Februar 2019 wegleitend. In diesem Urteil wurde unter Ziff. 3.1. was folgt festgehalten: "Das Verwaltungsgericht argumentierte in erster Linie, dass eine Herabzonung oder gar eine Auszonung des in Frage stehenden Quartierplangebiets ungeachtet der Dimensionierung der Bauzonen unrealistisch wäre, weil das Y.-Areal im Zentrum von O.4._____ liege und dessen Ab- oder Rückzonung den Zielen der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 diametral zuwiderlaufen würde. Dies entspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Im Fall Silvaplana (BGE 140 II 25), auf den sich die Beschwerdeführer berufen, bejahte das Bundesgericht eine Verpflichtung zur gesamthaften Überprüfung der Bauzonen vor Einleitung des streitigen Quartierplanverfahrens, weil infolge der Annahme der Zweitwohnungsinitiative mit einem erheblichen Rückgang der Wohnbaunachfrage zu rechnen war und es sich um (Hervorhebung durch Gericht) ein peripher gelegenes, noch nicht vollständig erschlossenes und planungsrechtlich noch nicht baureifes Gebiet handelte, das für eine Redimensionierung in

- 24 - Betracht kam (E. 4.4 S. 31). Auch in den jüngsten Urteilen zur vorfrageweisen Überprüfung des Zonenplans im Baubewilligungsverfahren wurde betont, dass

überdimensionierte Bauzonen allein nicht ausreichen, sondern Umstände hinzutreten müssen, die eine Redimensionierung gerade auch im Bereich der Bauparzellen als realistisch erscheinen lassen (BGE 144 II 41 E. 5.2 S. 46 mit Hinweisen; Urteil 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 E. 3, in: ZBl 119/2018 S. 308). Dies gilt - entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer - schon für die erste Stufe der Überprüfung nach Art. 21 Abs. 2 RPG (vgl. BGE 144 II 41 E.

E. 19

März 2019 werden jeweils mit folgender Auflage ergänzt: • Der Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 105/1), Baugesuch Nr. Z.1._____, Parzelle 4355 mit einer neuen Dispositiv Ziff. 4.5, • Der Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 106/1), Baugesuch C.____ Nr. Z.2._____, Parzelle 4355 mit einer neuen Dispositiv Ziff. 3.6. und • der Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 104/1), Baugesuch B.____ Nr. Z.3._____, Parzelle 2055 mit einer neuen Dispositiv Ziff. 3.4: Die drei Bauprojekte (a) BG Nr. Z.1._____, MFH auf Parz. 4355, (b) C.____ BG Nr. Z.2._____, EFH auf Parz. 4355 und (c) B.____ BG Nr. Z.3._____, EFH auf Parz. 2055, dürfen nur realisiert werden, wenn sichergestellt ist, dass alle diese drei Projekte innerhalb der Baufrist gemäss Art. 91 KRG und damit im Wesentlichen zusammen realisiert werden. Zwecks Sicherstellung dieser Auflage darf mit dem Bau vorläufig nicht begonnen werden. Die Baufreigabe wird mittels separater Verfügung erteilt, sobald der vorerwähnte Nachweis erbracht ist.

- 32 - 3. Die nachstehend aufgeführten Bau- und Einspracheentscheide vom 19. März 2019 werden jeweils mit folgender Auflage ergänzt: • Im Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 105/1), Baugesuch E./D.____ Nr. Z.1._____, die Dispositiv Ziff. 4.4: Das Grundbuchamt O.1.____ wird angewiesen, die öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziff. 4.4 lit. b) als Auflage auf Parz. 4355, Grundbuch O.1.____, mit dem Stichwort "Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für 10 Jahre" anzumerken. Der rechtskräftige Baubescheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Bauherrschaft. • Im Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 106/1), Baugesuch C.____ Nr. Z.2._____, die Dispositiv Ziff. 3.5: Das Grundbuchamt O.1.____ wird angewiesen, die öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziff. 3.5. lit. b) als Auflage auf Parz. 4355, Grundbuch O.1.____, mit dem Stichwort "Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für 10 Jahre" anzumerken. Der rechtskräftige Baubescheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Bauherrschaft. • Im Bau- und Einspracheentscheid vom 19. März 2019 (Protokoll Nr. 104/1), Baugesuch B.____ Nr. Z.3._____, die Dispositiv Ziff. 3.3: Das Grundbuchamt O.1.____ wird angewiesen, die öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziff. 3.3. lit. b) als Auflage auf Parz. 2055, Grundbuch O.1.____, mit dem Stichwort "Nichtanwendbarkeit von Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG für 10 Jahre" anzumerken. Der rechtskräftige Baubescheid gilt als Anmeldungstitel für diese Anmerkung. Die aus der Anmerkung anfallenden Kosten und Gebühren gehen zulasten der Bauherrschaft. 4. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.--

- 33 - - und den Kanzleiauslagen von Fr. 794.-- zusammen Fr. 4'794.-- gehen zulasten von A.____ und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.

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