

GR_GERICHTE R 2022 71 vom 15. August 2023

GR Gerichte, 2023-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_71

FR: GR_GERICHTE R 2022 71 du 15 août 2023

IT: GR_GERICHTE R 2022 71 del 15 agosto 2023

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Mit Baubescheid vom 19. Februar, mitgeteilt am 9. Mai 2018, bewilligte die Gemeinde B._____ der C._____ AG den Neubau eines Zweifamilienhauses auf der unüberbauten Parzelle E._____ an der F._____ als Erstwohnungen. Der Baubeginn erfolgte am 4. Juni 2018.

E. 1.1

Anfechtungsobjekt ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom 11. Juli, mitgeteilt am 14. Juli 2022, mit welchem die Beschwerdegegnerin 1 die Einsprache des Beschwerdeführers gegen das Bauprojekt "Neubau Einfamilienhaus nach Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) betreffend Parzelle E._____" im Sinne der Erwägungen abwies und das Baugesuch mitsamt dem zweiten Projektänderungsgesuch vom 6. Juni 2021 unter Auflagen, insbesondere der Erstwohnungsverpflichtung, bewilligte. Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer Gemeinde, welcher nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden kann oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig ist (vgl. Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Folglich ist das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden örtlich und sachlich zuständig. Als Eigentümer der Parzelle M._____, welche – sieht man von der dazwischenliegenden Wegparzelle N._____ ab – unmittelbar oberhalb der Bauparzelle E._____ liegt, ist der Beschwerdeführer vom angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid berührt und er weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung auf (vgl. Art. 50 Abs. 1 VRG), weshalb er zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist. Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 38 Abs. 1 und 2, Art. 39 Abs. 1 lit. b sowie Art. 52 Abs. 1 VRG) ist somit – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung – einzutreten.

E. 1.2

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit der Beschwerdeführer auf seine früheren, im Verfahren R 20 59 eingereichten Rechtsschriften

- 11 - verweist und diese dadurch zum Inhalt seiner vorliegenden Beschwerde machen will. Die Beschwerdebegründung muss in der Eingabe an das Verwaltungsgericht im vorliegenden Beschwerdeverfahren selber enthalten sein (vgl. Art. 38 Abs. 1 VRG). Ein Verweis auf frühere Rechtsschriften ist unzulässig (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 14 74 vom 29. August 2014; siehe auch Urteil des Bundesgerichts

9C_164/2021 vom 31. März 2021 mit Hinweis auf BGE 140 III 115 E.2). Somit erfolgt vorliegend – entgegen des Antrags des Beschwerdeführers – auch kein Beizug der Verfahrensakten R 20 59 (Rechtsschriften und Beweismittel). 2. Der prozessuale Antrag des Beschwerdeführers, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen sei, bzw. eventualiter die Beschwerdegegnerin 2 bei ihrer Revers-Erklärung vom 28. August 2020 zu behaften sei, wurde vom damaligen Instruktionsrichter mit prozessleitender Verfügung vom 22. September 2022 bereits erledigt und ist somit vorliegend nicht Beschwerdethema. Ausserdem reichte die Beschwerdegegnerin 1 mit Duplikverzicht vom 3. November 2022 sämtliche Bauakten ein, so einerseits die Akten, welche bereits im Verfahren R 20 59 eingereicht wurden, andererseits diejenigen, welche das jetzige Verfahren betreffen inkl. Akten des ursprünglichen Baubewilligungsverfahrens. Demzufolge ist der diesbezügliche Editionsantrag des Beschwerdeführers ebenfalls nicht Beschwerdethema. Auch ist nicht erforderlich, die Gerichtsdossiers bezüglich des Gebiets J._____ bzw. die Baugesuchsdossiers in Bezug auf die Bauprojekte der L._____ AG betreffend Parzelle K._____ beizuziehen resp. zu edieren. 3. Streitgegenstand bildet die Frage, ob das Bauvorhaben auf der Parzelle E._____ eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) und Art. 6 Abs. 1 ZWG darstellt. Soweit der Beschwerdeführer darüber hinausgehende

- 12 - Ausführungen macht, sind diese im vorliegenden Verfahren von vornherein nicht zu hören.

E. 2

Am 29. Juli 2019, gleichentags mitgeteilt, verfügte die Gemeinde B._____ einen Baustopp, weil Abweichungen von der Baubewilligung festgestellt worden waren. Gleichzeitig wurde der Bauherrschaft sowohl für die Abgabe einer Erklärung hinsichtlich freiwilliger Herstellung des rechtmässigen Zustands wie auch für die Einreichung eines Projektänderungsgesuchs über das gesamte Wohnhaus eine Frist bis zum 19. August 2019 gesetzt. Zum damaligen Zeitpunkt war das Bauvorhaben bis und mit Decke über dem 5. UG im Rohbau ausgeführt.

E. 3

Mit Baubescheid vom 28. Oktober, mitgeteilt am 30. Oktober 2019, stellte die Gemeinde B._____ fest, dass die Baubewilligung vom 19. Februar 2018 dahingefallen sei. Zudem lehnte sie das nachträglich eingereichte Baugesuch ab, weil dieses nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprochen hatte. Die Bauherrschaft wurde daher dazu angehalten, innert Dreimonatsfrist ein neues bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen. Für den Unterlassungsfall behielt sich die Gemeinde die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen vor.

E. 4

Am 9. März 2020 reichte die C._____ AG ein neues Baugesuch ein, diesmal für ein Einfamilienhaus als Erstwohnung. Die eingereichten Pläne sahen für das an einem Hang gelegene Grundstück ein Gebäude mit insgesamt zehn Geschossen vor, wobei sieben auf Untergeschosse und drei auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss entfielen.

E. 4.1

Seit dem 1. Januar 2016 ist das ZWG in Kraft. Dieses regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Es ist zwischen den Parteien unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin 1 einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweist und damit in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt. Gemäss Art. 25 Abs. 1 ZWG ist dieses Gesetz anwendbar auf Baugesuche, über die nach seinem Inkrafttreten erstinstanzlich oder in einem Beschwerdeverfahren zu entscheiden ist. Dies ist vorliegend der Fall. Nach Art. 6 Abs. 1 ZWG dürfen in Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Neue Wohnungen dürfen nur noch bewilligt werden, wenn sie als Erstwohnungen oder als touristisch bewirtschaftete Wohnungen genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 ZWG). Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung an (Art. 7 Abs. 3 ZWG). Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubewilligungsbehörde zudem das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid sieht eine Nutzungsbeschränkung des Einfamilienhauses als Erstwohnung gemäss ZWG vor. Das Grundbuchamt Maloja wird im besagten Entscheid zudem angewiesen, auf der Parzelle E._____, Grundbuch B._____, die Anmerkung "Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG" als Zweckentfremdungsverbot einzutragen (vgl. Akten des Beschwerdeführers [Bf-act.] 3 S. 17).

- 13 -

E. 4.2

Nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG kann jedoch die Baubewilligungsbehörde auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 ZWG sistieren, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Personen gesucht zu haben, welche die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen. Diese Sistierung ist zeitlich beschränkt, kann jedoch verlängert werden, wenn die Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind (Art. 14 Abs. 2 ZWG). Die Möglichkeit, die Erstwohnnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu sistieren, erhöht gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde demnach dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnung zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (vgl. BGE 145 II 99 E.3 und 144 II 49 E.2.4 [Pra 107/2018 Nr. 140]; Urteile des Bundesgerichts 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E.4 und 1C_285/2019 vom 28. Januar 2020 E.2.1). Wenn in einer Gemeinde, in der keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, ein Baugesuch für Erstwohnungen gestellt wird, kann somit eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots und damit ein Rechtsmissbrauch beabsichtigt sein. Ein Rechtsmissbrauch muss offensichtlich sein, um sanktioniert zu werden. Will eine Behörde, dass die umgangene Bestimmung angewendet wird, muss sie die Rechtsumgehung oder einen ernsthaften Verdacht auf eine solche nachweisen. Dies erfordert eine Beurteilung von Fall zu Fall. Um einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher

Rechtsprechung nur, wenn von Anfang an klar ist, dass das Vorhaben nicht wie angegeben genutzt werden kann. Ein solcher Fall liegt namentlich vor, wenn in der fraglichen Gemeinde eine ungenügende Nachfrage nach

- 14 - Erstwohnungen der betreffenden Art besteht oder andere konkrete Indizien für eine Umgehung sprechen. Diese Indizien können die Lage der Liegenschaft (Bauzone, Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen), die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer ganzjährigen Nutzung, den Preis sowie die Verhältnisse der Person betreffen, die dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohnsitz, Arbeitsort, Absichtserklärung der Interessierten). Wenn die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht bekannt sind, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Sektor das Hauptkriterium. Diesfalls muss glaubhaft gemacht werden, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht. In Fällen, in denen die Nachfrage offensichtlich unzureichend ist, dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn ernsthafte und konkrete Zusicherungen für den Erwerb durch ganzjährige Bewohnerinnen und Bewohner vorliegen. Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnung zu vermarkten: Ist diese Absicht nicht realistisch, ist von einer Umgehung der gesetzlichen Regelung auszugehen. Diesfalls ist auch der Einwand unbeachtlich, wonach die Bauherrschaft das finanzielle Risiko trage (vgl. BGE 145 II 99 E.3.1 und 144 II 49 E.2.2 ff. [Pra 107/2018 Nr. 140]; Urteil des Bundesgerichts 1C_285/2019 vom 28. Januar 2020 E.2.2 und E.4.1). Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts ist von Amtes wegen zu prüfen, ob konkrete Indizien vorliegen, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnnutzung des Bauvorhabens als unrealistisch erscheinen lassen (vgl. BGE 145 II 99 E.3 und 144 II 49 E.2.4 [Pra 107/2018 Nr. 140]; Urteil des Bundesgerichts 1C_302/2022 vom 3. Februar 2023 E.4). 5. Im konkreten Fall geht es um den Bau eines Einfamilienhauses mit zehn Geschossebenen auf der Parzelle E. _____ an der F. _____ in B. _____. Das Wohnhaus verfügt über eine Autoeinstellhalle mit 14 Parkplätzen (vier davon für das Haus Steinbock) und Technikräume im 7. UG, über fünf

- 15 - Zimmer mit Nasszellen, eine Personalwaschküche und eine Werkstatt mit Lager im 6. UG, über zwei Personalzimmer mit Nasszellen, eine Küche mit Kühlraum und WC, eine Waschküche, einen Trockenraum und einen "family and friends dinner room" mit zwei WCs im 5. UG, über ein Schwimmbad mit Wellnessbereich (Lounge, Dampfbad, Sauna, Aquamoon, Solarium, Ruheraum), Garderoben mit WCs, einen Technikraum und einen Putzraum im 4. UG, über einen Fitnessraum, ein "home theatre", einen Abstell-/Putz-/Technikraum, eine Lounge, einen Putzraum und eine "kitchenette" im 3. UG, über drei Gästezimmer mit Nasszellen, einen Gartengeräteraum, einen Technikraum und einen Putz- /Waschküchenraum im 2. UG, über drei Gäste-/Kinderzimmer mit Nasszellen, einen Technikraum und einen Abstellraum im 1. UG, über zwei Zimmer mit Nasszellen im EG, über einen Wohn- und Essraum, eine Küche, einen Abstellraum und ein WC im 1. OG sowie über eine Galerie im DG. Die Baukosten werden mit CHF 10.5 Mio. beziffert (vgl. Akten der Beschwerdegegnerin 1 C1 und 4 [Baugesuch Nr. 0264/2020 vom 9. März 2020, Vorakten]). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben dem luxuriösen Segment zuzuordnen ist. 6. Auch besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass vorliegend die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des fraglichen Einfamilienhauses nicht bekannt sind (vgl. Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 8. November, mitgeteilt am 12. November 2021, S. 3 f., Eingabe der Beschwerdegegnerin 2 vom 17. November 2021, Schreiben der

Beschwerdegegnerin 1 vom 18. November 2021 [Vorakten] und Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 vom 28. September 2022 S. 3 Rz. 8). Am 3. Dezember 2021 informierte die Beschwerdegegnerin 2 die Beschwerdegegnerin 1 darüber, dass sich D.____, der wirtschaftliche Eigentümer der Beschwerdegegnerin 2, entschieden habe, das Wohnhaus auf der Parzelle E.____ nach dessen Fertigstellung selbst und dauerhaft

- 16 - zu bewohnen, und reichte eine entsprechende Erklärung ein (vgl. Eingabe der Beschwerdegegnerin 2 vom 3. Dezember 2021). Daraufhin teilte die Beschwerdegegnerin 1 der Beschwerdegegnerin 2 am 7. Februar 2022 mit, dass die zugesicherte Erstwohnnutzung durch D.____ auf Dauer nicht als absolut gesichert erscheine (vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 7. Februar 2022). Diesbezüglich hielt die Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 11. Juli, mitgeteilt am 14. Juli 2022, konkretisierend fest, es lägen gewichtige Anhaltspunkte vor, welche die vorgesehene Nutzung als nicht realistisch erscheinen liessen, jedenfalls mittel- und langfristig gesehen mit der Konsequenz, dass sich die Bedarfsfrage bald wieder stelle. D.____ wohne derzeit in O.____ in einer 3.5-Zimmerwohnung und sei alleinstehend, sodass sein jetziger Raumbedarf – im Vergleich zum Wohnraum, der ihm in der Villa zur Verfügung stünde – deutlich geringer sei. Zudem sei er bereits über 70 Jahre alt, weshalb er früher oder später nicht mehr in der Lage sein werde, die Räumlichkeiten zu nutzen. Unter diesen Umständen stelle sich die Frage, was mit der Villa geschehe, wenn ein solcher Fall eintrete oder D.____ auf einen Einzug in die Villa gar von vornherein verzichte. Zu einer Eigennutzung könne ein Eigentümer selbst bei Vorliegen einer Erstwohnung nicht gezwungen werden (vgl. Bf-act. 3 S. 11 f.). Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden und dagegen bringt denn auch die Beschwerdegegnerin 2 nichts vor. Somit bildet vorliegend die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Sektor das Hauptkriterium, wobei glaubhaft gemacht werden muss, dass im betreffenden Marktsegment eine Nachfrage für Erstwohnungen besteht (vgl. vorstehend E.4.2).

E. 5

Während der Auflagefrist erhob A.____ am 27. März 2020 Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragte die Abweisung des Baugesuchs. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, das Bauvorhaben stehe in Widerspruch zur Zweitwohnungsgesetzgebung und sei nicht zonenkonform.

E. 6

Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 27. April, mitgeteilt am 5. Mai 2020, wies die Gemeinde B.____ die Einsprache von A.____ ab und bewilligte das Baugesuch unter Auflagen, insbesondere der Erstwohnungsverpflichtung.

E. 7

Dagegen erhob A.____ am 27. Mai 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der Bau- und Einspracheentscheid vom 27. April, mitgeteilt am 5. Mai 2020, sei aufzuheben und es sei die Baubewilligung in Abweisung des Baugesuchs vom 9. März 2020 zu verweigern. Zur Begründung brachte er im Wesentlichen vor, dass das Bauvorhaben eine rechtsmissbräuchliche Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 ZWG darstelle.

E. 7.1

Nachdem das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die Angelegenheit mit Urteil R 20 59 vom 28. September 2021 zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Beschwerdegegnerin 1 zurückgewiesen und Letztere in der Folge die zugesicherte

- 17 - Erstwohnnutzung durch D. _____ auf Dauer als nicht gesichert erachtet hatte, wurde die G. _____ AG, H. _____, am 8. März 2022 beauftragt, im Rahmen eines Gutachtens den Bedarf an Erstwohnungen im Segment des fraglichen Einfamilienhauses in B. _____ abzuklären (vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 8. März 2022). Das Gutachten wurde am 27. April 2022 erstattet. 7.2.1. Die Gutachter führten zusammenfassend aus, dass die G. _____ AG die Plausibilität einer Nachfrage nach Erstwohnungen in B. _____ untersucht habe. Dazu seien Angebot, Nachfrage und Preise für Wohneigentum im Allgemeinen und für Luxusimmobilien wie jene auf der Parzelle E. _____ im Besonderen analysiert worden. Aus dieser Analyse seien die folgenden vier Punkte besonders relevant im Hinblick auf eine Einschätzung (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 32 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]): • Der Wohnungsmarkt in B. _____ sei derzeit angespannt. Einerseits verzeichneten Tourismusdestinationen – nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs – seit der Corona-Pandemie wieder einen Bevölkerungsanstieg. Andererseits sei das Wohnungsangebot aufgrund der geringen Neubautätigkeit dünn. Als Abbild der gewachsenen Übernachtfrage seien die Preise jüngst angestiegen. • Die Nachfrage sei auch im Segment der Luxuseinfamilienhäuser intakt. Das zeigte Preissteigerungen im gehobenen Segment in der ganzen Schweiz. Bei B. _____ komme hinzu, dass es ein weltweit bekannter Brand sei, der vermögende Menschen anziehe. Diese schätzten neben der Bergwelt und hervorragenden Wintersportmöglichkeiten auch die gute steuerliche Situation, von der Personen mit Erstwohnsitz profitierten. Die Pauschalbesteuerten in B. _____ verdeutlichten das

- 18 - Nachfragepotenzial zum Kauf von Luxusimmobilien als Erstwohnsitz in B. _____. • Das Bauprojekt auf der Parzelle E. _____ sei nicht untypisch. Einfamilienhäuser, für deren Neubau in B. _____ seit 2013 die Baubewilligung erteilt worden sei, wiesen oftmals Baukosten von über CHF 10 Mio. auf und solche mit einer Mindestzimmerzahl von 13 würden oft als Erstwohnsitz genutzt. • In B. _____ würden Villen in dieser Dimension und Preisklasse gekauft, die als Erstwohnsitz genutzt würden. 7.2.2. Im Rahmen ihrer Einschätzung kamen die Gutachter zum Schluss, in der Summe aller Erwägungen erachte es die G. _____ AG als realistisch, dass eine Liegenschaft wie jene auf der Parzelle E. _____ als Erstwohnsitz erworben werde. Für diese Einschätzung seien folgende drei Gründe ausschlaggebend (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 33 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]): • Erstens sei in B. _____ bzw. auf dem Immobilienmarkt B. _____ die für solche Objekte notwendige Kaufkraft vorhanden. • Zweitens gebe es eine Bereitschaft, im Zusammenhang mit dem Erwerb eines solchen Objekts den Wohn- und Steuersitz in B. _____ zu nehmen resp. zu behalten. Es gebe in B. _____ vergleichbare Liegenschaften, die als Erstwohnsitz gehalten würden. • Drittens weise das Objekt typische Merkmale einer Immobilie im Luxussegment auf, sodass keine prinzipiellen Gründe dagegensprächen, dass es als Ganzes als Erstwohnsitz erworben werden könne. Anzeichen für eine spätere Aufteilung in mehrere

- 19 - unabhängige Wohneinheiten erschienen nicht gegeben (mit Ausnahme der erwähnten möglichen Einliegerwohnung). 7.3.1. Der Beschwerdeführer brachte im Rahmen seiner Beschwerde insbesondere vor, die Bauparzelle E. _____ der Beschwerdegegnerin 2 würde aufgrund des geplanten Baus eines riesigen AB. _____ und einer grossen AC. _____ durch

die L._____ AG auf deren Parzelle K._____ im Gebiet J._____ durch die dadurch verursachte Bautätigkeit massivste Immissionen erleiden. Dies hätten die Gutachter nicht berücksichtigt. Da das Gutachten der G._____ AG vom 27. April 2022 zu dieser Thematik keine Ausführungen enthielt, wurde die Beschwerdegegnerin 1 vom damaligen Instruktionsrichter am 27. März 2023 ersucht, dieses Gutachten dahingehend ergänzen zu lassen, ob und wenn ja wie sich die geplante Überbauung der Parzelle K._____ der L._____ AG auf die Bauparzelle E._____ der Beschwerdegegnerin 2 auswirke, unter anderem auch, ob auf der Parzelle K._____ Erstwohnungen im luxuriösen Segment geplant seien und wenn ja, wie sich dies auf die Bauparzelle E._____ auswirke. Am 24. April 2023 reichte die Beschwerdegegnerin 1 dem Gericht das Ergänzungsgutachten der G._____ AG ein. 7.3.2. Die Gutachter hielten darin als Fazit im Wesentlichen fest, die hier vorgestellten zusätzlichen Informationen und Faktoren veränderten die erste Einschätzung nicht. Die G._____ AG halte somit an ihrem Gutachten vom 27. April 2022 fest. Aus Sicht der G._____ AG sei es nach wie vor realistisch, dass die Liegenschaft auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz erworben werde, da sowohl die Kaufkraft wie auch die Bereitschaft, den Wohn-/Steuerort in B._____ zu halten oder dorthin zu verlegen, gegeben seien. Trotz der potenziell und ceteris paribus wertmindernden Effekte handle es sich hier nach wie vor um eine exklusive Liegenschaft, welche typische Merkmale des Luxussegments aufweise. Die Aussicht würde durch den geplanten Neubau zwar teilweise eingeschränkt, würde aber insbesondere im frontalen Bereich immer noch sehr gut sein. Immissionen - 20 - während der Bauphase würden temporär sein (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 6 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]).

E. 7.4

Mit Blick auf die Ausführungen und Schlussfolgerungen der Gutachter ist für das angerufene Gericht zumindest glaubhaft gemacht, dass eine Nachfrage nach Erstwohnungen im luxuriösen Segment in B._____ besteht. Mithin erscheint die Möglichkeit einer Erstwohnnutzung des fraglichen Bauvorhabens als realistisch. Bei der G._____ AG handelt es sich um ein seit 1985 bestehendes unabhängiges Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Immobilienwirtschaft (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 2 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]; Y._____ zuletzt besucht am 15. August 2023). Die Einschätzungen der Gutachter erweisen sich als detailliert, schlüssig und widerspruchsfrei. Es sind vorliegend keine triftigen Gründe ersichtlich, welche eine Abweichung von diesen, Fachfragen betreffenden Ausführungen zulassen würden. Auch vermag der Beschwerdeführer – wie nachfolgend aufgezeigt wird – die Glaubwürdigkeit des (Ergänzungs-)Gutachtens vom 27. April 2022 bzw. 24 April 2023 nicht zu erschüttern (vgl. BGE 132 II 257 E.4.4.1; Urteil des Bundesgerichts 2C_222/2019 vom 23. Juli 2019 E.2.3).

E. 8

Mit prozessleitender Verfügung vom 27. August 2020 erkannte der damalige Instruktionsrichter der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu und verbot der C._____ AG, die Bauarbeiten pendente lite fortzusetzen.

E. 8.1

Soweit der Beschwerdeführer bestreitet, dass überhaupt ein Gutachten erstellt worden sei und das Gutachten sowie dessen Ergänzung der G._____ AG als Parteibehauptung bezeichnet, kann ihm nicht gefolgt werden. So ist in Erinnerung zu rufen, dass die

Beschwerdegegnerin 1 in Nachachtung des Urteils des Verwaltungsgerichts R 20 59 vom 28. September 2021 ein Gutachten hinsichtlich der Frage des Bedarfs an Erstwohnungen im Segment des fraglichen Einfamilienhauses in B._____ einholte (vgl. vorstehend E.7.1; Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 7. Februar 2022 und 8. März 2022). Zu diesem Zweck informierte die Beschwerdegegnerin 1 die Parteien am 7. Februar 2022 darüber, dass sie in Erwägung ziehe, das Gutachten bei der G._____ AG, H._____, einzuholen. Gleichzeitig wurde den Parteien die Möglichkeit eingeräumt,

- 21 - sich zum Gutachtensauftrag und zur vorgeschlagenen Expertin zu äussern (vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 7. Februar 2022). In der Folge ging bei der Beschwerdegegnerin 1 seitens der Parteien keine Stellungnahme ein, woraufhin der Gutachtensauftrag am 8. März 2022 erteilt wurde (vgl. Schreiben der Beschwerdegegnerin 1 vom 8. März 2022). Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer sowohl mit dem Gutachtensauftrag an sich wie auch mit der vorgeschlagenen Gutachtensstelle einverstanden war. Es kann daher nicht angehen, dass er nun behauptet, es liege gar kein Gutachten vor, sondern es handle sich um eine Parteiaussage. Soweit der Beschwerdeführer der Gutachterin Befangenheit unterstellt, hätte er dies dazumal innert angesetzter Frist vorbringen müssen. Im Übrigen ist an dieser Stelle festzuhalten, dass weder konkret dargetan noch ersichtlich ist, inwiefern die Beschwerdegegnerin 1 in der vorliegenden Angelegenheit befangen bzw. in ihrer Entscheidungsfindung nicht frei sein soll. Entsprechende Gründe wären ohnehin nach Treu und Glauben unverzüglich nach Kenntnisnahme vorzubringen gewesen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_527/2020 vom 22. Februar 2021 E.3.3 mit Hinweisen). Auch vermag der Beschwerdeführer aus seinem Vorbringen, wonach die Beschwerdegegnerin 1 Auftraggeberin des Ergänzungsgutachtens vom 24. April 2023 sei, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten, da Letztere vom streitberufenen Gericht um Einholung einer Gutachtensergänzung ersucht wurde (vgl. vorstehend E.7.3.1).

E. 8.2

Zudem bringt der Beschwerdeführer vor, dass es sich vorliegend um eine reine Spekulationsbaute handle. Abgesehen davon, dass dieses Vorbringen nicht substantiiert ist, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Gutachter schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass der Erwerb der Liegenschaft auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz aus ihrer Sicht realistisch sei (vgl. vorstehend E.7.2.1 ff., Gutachten vom 27. April 2022 S. 16 und S.

E. 8.4

Des Weiteren führen die Gutachter im Rahmen ihrer Ergänzung unter dem Titel "Konkurrenz und Angebotsausdehnung" insbesondere aus, dass Luxushotelzimmer die Nachfrage zum Kauf von Wohnraum in unmittelbarer Umgebung reduzieren könnten. Allerdings treffe dies vornehmlich auf die Nachfrage von Zweitwohnungen und nicht von Erstwohnungen zu, da Hotelzimmer ein Substitut für Ferienwohnungen seien. Für Zweit- und Erstwohnungsbesitzer könnten neue Restaurants auch zu einer Steigerung der Attraktivität der Lage insgesamt führen. Mit "J._____" würden also der Standort B._____ und das Gebiet Q._____ möglicherweise gestärkt. Der Neubau des AB._____ und die geplante AC._____ mit Gewerbeflächen inkl. Zufahrtsstrassen könnten als Förderung des Standorts B._____ gesehen werden, da sie saisonale, aber auch ganzjährige Arbeitsplätze und zusätzliche Angebote generierten. Dies könne die Wirtschaft antreiben und somit eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere als Erstwohnsitz, schaffen. Ob die

Neubauprojekte auch die Nachfrage nach so hochwertigem Wohnraum wie auf der Parzelle E._____ erhöhten, hänge davon ab, welche konkreten Angebote in "J._____" entstehen würden. So könnten die Bauprojekte auf der Parzelle K._____ allenfalls Boutiquen, Restaurants und Abendlokale wie Bars oder Clubs beinhalten (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 3 f. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Diese Ausführungen erscheinen plausibel und nachvollziehbar. Dem Beschwerdeführer ist zwar beizupflichten, dass sich ein "gewöhnlicher" Arbeitnehmer mit einem Arbeitsplatz im Gebiet J._____ das streitgegenständliche Einfamilienhaus nicht leisten könnte. Dabei scheint der Beschwerdeführer jedoch zu übersehen, dass die Gutachter im Rahmen ihrer Ausführungen zur steigenden Nachfrage nach Erstwohnraum zwischen "gewöhnlichen" Arbeitnehmern und potenziellen Käufern von luxuriösem Wohnraum klar differenzieren.

E. 8.5

Sodann kann dem Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 betreffend Implikationen auf die Erstwohnungsnachfrage im Wesentlichen

- 27 - entnommen werden, wenn die Überbauung "J._____" realisiert werde, habe dies potenziell und ceteris paribus einen mindernden Effekt auf den Marktwert der Parzelle E._____, da die Aussicht auf B._____, den See und die Berge durch die neue Liegenschaft auf der Parzelle R._____ reduziert würde und durch die Bautätigkeit temporäre Lärm- und Staubimmissionen anfallen würden. Die möglicherweise wertmindernden Faktoren würden die Zweitwohnungsnachfrage stärker betreffen als die Erstwohnungsnachfrage. Bei einer Zweitwohnung sei die potenzielle Käuferschaft womöglich sensibler bezüglich eines allfälligen zwischenzeitlichen Baulärms sowie einer Beeinträchtigung der Seesicht, als dies bei einer Erstwohnung der Fall wäre. Dies deshalb, da beim Aufenthalt in einer Zweitwohnung Luxusfaktoren wie etwa eine einmalige Seesicht eine höhere Bedeutung hätten als bei einer dauerhaften Belegung am Erstwohnsitz, bei der man sich schneller an die Umstände gewöhnen könne und praktische Faktoren wie z.B. eine gute Erreichbarkeit ein höheres Gewicht hätten (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 4 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Auch diese Ausführungen erscheinen nachvollziehbar und werden von Seiten des Beschwerdeführers nicht konkret bestritten.

E. 8.6

Ferner führen die Gutachter bezüglich der Frage des Gerichts, ob auf der Parzelle K._____ Erstwohnungen im Luxussegment geplant seien und falls ja, wie sich dies auf die Parzelle E._____ auswirken würde, insbesondere aus, sie hätten keine Informationen darüber, ob neben der AC._____ und dem AB._____ mit Gewerbeflächen auf der Parzelle K._____ auch Wohnungen geplant seien. Dazu gehe auch aus den Baugesuchen nichts hervor. Sollten auf der Parzelle K._____ Wohnungen im luxuriösen Segment erstellt werden, wäre das aufgrund von Baueinsprachen erst in mittelfristiger Zukunft der Fall. Relevant sei allerdings die heute und in absehbarer Zukunft bestehende Nachfrage zum Erwerb einer Liegenschaft. Wer in absehbarer Zukunft Wohnraum erwerben möchte, der

- 28 - lasse seine Nachfrage nach der Parzelle E._____ nicht aufgrund einer Konkurrenz fallen, die allenfalls erst in mehreren Jahren auf den Markt kommen werde. Aus dieser Zeitverzögerung folge, dass eine allenfalls in einigen Jahren entstehende Luxuswohnung auf der Parzelle K._____ nicht dazu führe, dass eine Luxusliegenschaft auf der Parzelle E._____ heute nicht verkauft werden könne. Zudem sei es grundsätzlich so, dass die Antizipation, dass später einmal Konkurrenzangebote erstellt würden, den heutigen

Marktwert tatsächlich beeinträchtigt. Dabei würde allerdings eine mögliche Konkurrenzsituation den Marktwert und damit die Nachfrage nach der Liegenschaft auf der Parzelle E._____ mehr beeinträchtigen, wenn auf der Parzelle K._____ luxuriöse Einfamilienhäuser anstatt luxuriöse Eigentumswohnungen erstellt würden. Allfällige Bedenken bezüglich einer entstehenden Konkurrenzsituation seien insofern zu relativieren, als je mehr Luxuswohnungen es in der Nähe der Parzelle K._____ gebe, desto stärker sei die Reputation des Quartiers, ein passender Standort für Luxuswohnungen zu sein. Die Häufung von Luxuswohnungen etwa am S._____ in B._____ stütze die These, dass eine Häufung von Luxusobjekten die Bekanntheit eines Quartiers so steigern könne, dass eine breitere Nachfrage generiert werde (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 5 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Gegen diese plausiblen Ausführungen bringt der Beschwerdeführer nichts Konkretes vor.

E. 8.7

Ferner führt der Beschwerdeführer in Bezug auf das Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 aus, dass die G._____ AG nur unbewiesene Hypothesen aufstelle und bloss Behauptungen vorbringe, welche ihrer Lobbyarbeit entspreche und es ihr darum gehe, ihr eigenes Geschäftsmodell anzukurbeln. Dies geht an der Sache vorbei. Im Übrigen ist erneut festzuhalten, dass es sich bei der G._____ AG um ein Fachbüro für Immobilienbewertungen und Immobilienmarktanalysen handelt (vgl. vorstehend E.7.4).

- 29 -

E. 8.8

Soweit sich der Beschwerdeführer im Übrigen daran stört, dass die G._____ AG den potenziellen Verkaufspreis für die Liegenschaft auf der Parzelle E._____ von CHF 50 bis 60 Mio. lediglich bei der Beschwerdegegnerin 2 erfragt habe, ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gutachterin mit den Immobilienpreisen in B._____ bzw. mit der Preisbildung am Immobilienmarkt B._____ und damit insbesondere auch mit der Preisentwicklung in Bezug auf luxuriöse Einfamilienhäuser auseinandergesetzt hat. Auch hat sie sich mit dem vorliegend streitgegenständlichen Objekt befasst und die Liegenschaft am 28. März 2022 vor Ort besichtigt. Die Gutachter führen unter anderem aus, dass die Preise für luxuriöse Einfamilienhäuser in B._____ seit 2019 stark angestiegen seien, weil das Angebot zum Erwerb von Luxusimmobilien knapp sei und insbesondere nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie ein regelrechter Run auf Eigenheime in Schweizer Ferienorten eingesetzt habe. Bei Handänderungen von Einfamilienhäusern in B._____ würden in der Regel Millionenbeträge fliessen. Die Skala sei nach oben hin offen, es würden auch Kaufpreise im mittleren und hohen zweistelligen Millionenbetrag bezahlt. Zwar verfügt die G._____ AG über keine "harten Belege", dass regelmässig Preise um CHF 60 Mio. bezahlt werden. Die Gutachterin erachtet solche Transaktionspreise aufgrund von zuverlässigen Quelleninformationen aber immerhin als plausibel für B._____ (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 23 ff. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Gegenteiliges vermag der Beschwerdeführer nicht darzutun. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn die G._____ AG keine eigentliche Marktwertbewertung vorgenommen hat.

E. 8.9

Des Weiteren ist mit Blick auf das vom Bundesgericht angeführte Indiz der Lage der Liegenschaft festzuhalten, dass sich die Bauparzelle E._____ in der "Äusseren Dorfzone" in einem Wohngebiet befindet und damit an relativ zentraler Lage. In der Nähe befinden sich

die T._____, U._____ und V._____. Der Bahnhof SBB B._____ und das Ortszentrum liegen in

- 30 - Gehdistanz. Auch die Gutachter führen in diesem Sinne aus, dass die Lage im Vergleich zum Gebiet S._____ etwas weniger Privatsphäre biete, dafür aber die Nähe zum Ortszentrum mit den Angeboten sowohl von exklusiven Hotels und Geschäften als auch des täglichen Bedarfs, was z.B. auch einen kurzen Schulweg bedeute, der für einen Erstwohnsitz besonders relevant sei (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 28 f. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Zudem sei das Grundstück sowohl von oben über die W._____ als auch von unten über die X._____ erschlossen, wobei die Erschliessung von unten über ein Drittgrundstück erfolge (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 29 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2], Akten der Beschwerdegegnerin 1 C1). Insofern spricht auch die Lage der fraglichen Liegenschaft gegen eine Umgehung des Zweitwohnungsverbots (vgl. vorstehend E.4.2).

E. 8.10

Wie der Beschwerdeführer schliesslich zutreffend festhält, ordnete die Beschwerdegegnerin 1 in der angefochtenen Baubewilligung mittels der bundesrechtlich vorgeschriebenen Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. a ZWG an (vgl. vorstehend E.4.1). Er beanstandet, dass die Beschwerdegegnerin 1 keine zusätzlichen Auflagen bzw. Nebenbestimmungen mit der Baubewilligung verknüpft habe. Dem einschlägigen Bundesrecht kann zunächst nicht entnommen werden, dass für den vorliegenden Fall – nebst der besagten zwingenden Auflage – weitere Auflagen bzw. Nebenbestimmungen anzuordnen gewesen wären. Abgesehen davon, ist dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass der Bedarf an Erstwohnungen im Segment des streitgegenständlichen Einfamilienhauses mit dem (Ergänzungs-) Gutachten der G._____ AG vom 27. April 2022 bzw. 24. April 2023 – wie von der Rechtsprechung verlangt – zumindest glaubhaft gemacht wurde. Die Beschwerdegegnerin 1 sah sich somit zu Recht nicht dazu veranlasst, zusätzliche Auflagen bzw. Nebenbestimmungen mit der Baubewilligung zu verknüpfen.

- 31 -

E. 8.11

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass rechtsprechungsgemäss die Fälle heikel sind, in denen eine grössere Zahl von Erstwohnungen geplant wird, die künftigen Nutzer nicht bekannt sind und die Nachfrage begründet werden muss (vgl. WOLF/PFAMMATTER, Zweitwohnungsgesetz [ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], 2. Aufl., Bern 2021, Art. 7 Rz. 12 mit Hinweisen). Vorliegend wird gerade nicht eine grössere Zahl von Erstwohnungen erstellt. 9. Im Ergebnis ist in Bezug auf das Bauvorhaben auf der Parzelle E._____ nicht von einer rechtsmissbräuchlichen Umgehung des Zweitwohnungsverbots gemäss Art. 75b BV und Art. 6 Abs. 1 ZWG auszugehen, weshalb sich der angefochtene Bau- und Einspracheentscheid vom 11. Juli, mitgeteilt am 14. Juli 2022, als rechtens erweist. Die dagegen erhobene Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

E. 9

Die dagegen erhobene Prozessbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit Urteil R 20 86 vom 8. Dezember 2020 gut und hob die angefochtene

Verfügung auf. Gleichzeitig behaftete es die C._____ AG auf ihre Revers-Erklärung vom 28. August 2020.

E. 10

Mit Urteil R 20 59 vom 28. September 2021 hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden die Beschwerde von A._____ gut, hob den angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid vom 27. April, mitgeteilt am

- 5 - 5. Mai 2020, auf und wies die Angelegenheit zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde B._____ zurück. Begründend wurde im Wesentlichen festgehalten, es sei nicht glaubhaft gemacht, dass eine effektive Nachfrage nach Erstwohnungen im luxuriösen Segment in B._____ bestehe. Es fehlten genauere Angaben zum Leerbestand von Erstwohnungen im Luxussegment, zur Anzahl der erstellten Erstwohnungen im betreffenden Marktsegment sowie zum Verhältnis von Erst- und Zweitwohnungen der entsprechenden Art. Damit bleibe unklar, ob tatsächlich eine Nachfrage nach Erstwohnungen im luxuriösen Segment bestehe. Da die Gemeinde ihrer Abklärungspflicht somit nicht genügend nachgekommen sei, dränge es sich auf, die Angelegenheit zur Abklärung des Immobilienmarktes in B._____ zurückzuweisen.

E. 10.1

Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--; sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Im vorliegenden Beschwerdeverfahren wird die Staatsgebühr im Sinne von Art. 75 Abs. 2 VRG auf CHF 4'000.-- festgesetzt. Sie wird zusammen mit den Kanzleiauslagen dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem unterliegenden Beschwerdeführer auferlegt.

E. 10.2

Der Beschwerdeführer wird bei diesem Verfahrensausgang verpflichtet, die Beschwerdegegnerin 2 für ihren Aufwand gemäss Art. 78 Abs. 1 VRG aussergerichtlich zu entschädigen. Für deren Bemessung kann auf den

- 32 - vom Rechtsvertreter geltend gemachten Aufwand von total 10.7 Stunden resp. den Betrag von CHF 3'204.80 gemäss Kostennoten vom 15. November 2022 und 24. Mai 2023 abgestellt werden. Damit hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin 2 für das vorliegende Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 3'204.80 (inkl. Spesen und MWST) zu bezahlen.

E. 10.3

Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 keine Parteientschädigung zusteht. III. Demnach erkennt das Gericht:

E. 11

Mit Verfügung vom 8. November, mitgeteilt am 12. November 2021, erliess die Gemeinde B._____ einen Baustopp und verbot der C._____ AG, am Neubau auf der Parzelle E._____ weitere Bauarbeiten vorzunehmen. Zudem wurde sie aufgefordert, innert Monatsfrist einen Bewerber zu nennen, der die Voraussetzungen im Sinne der Erwägungen in Ziff. 4 (ernsthafte und konkrete Zusicherung für den Erwerb durch einen ganzjährigen Bewohner) erfülle. Im Unterlassungsfall werde die Gemeinde zulasten der C._____ AG die vom Verwaltungsgericht geforderten Abklärungen bezüglich Erstwohnungsbedarf treffen.

E. 12

Mit Eingabe vom 17. November 2021 reichte die C._____ AG der Gemeinde B._____ eine öffentliche Urkunde eines Notars ein und hielt fest, dass damit der Bedarf für eine Erstwohnung nachgewiesen sei.

E. 13

Nachdem die Gemeinde B._____ der C._____ AG am 18. November 2021 mitgeteilt hatte, dass die eingereichte öffentliche Urkunde als Bedarfsnachweis nicht genüge, hielt Letztere mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 fest, dass sie von ihrer bisherigen Verkaufsstrategie Abstand genommen habe und nun D._____, wirtschaftlicher Eigentümer

- 6 - der Baugesuchstellerin, beabsichtige, das Wohnhaus auf der Parzelle E._____ nach dessen Fertigstellung selbst und dauerhaft zu bewohnen.

E. 14

Mit Stellungnahme vom 13. Dezember 2021 teilte A._____ mit, dass er den Strategiewechsel für unglaubwürdig halte, zumal nicht glaubhaft sei, dass D._____ im Alter von über 70 Jahren eine solche Villa selbst und dauerhaft bewohnen werde.

E. 15

Da die zugesicherte Erstwohnnutzung durch D._____ auf Dauer nicht als absolut gesichert erachtet wurde, beauftragte die Gemeinde B._____ in der Folge die G._____ AG, H._____, im Rahmen eines Gutachtens den Bedarf an Erstwohnungen im Segment des fraglichen Einfamilienhauses in B._____ abzuklären. Das Gutachten wurde am 27. April 2022 erstattet. Darin kamen die Gutachter zum Schluss, es werde als realistisch erachtet, dass eine Liegenschaft wie jene auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz erworben werde.

E. 16

In ihrer Stellungnahme vom 15. Juni 2022 setzte sich die G._____ AG mit der von A._____ am 30. Mai 2022 zum Gutachten geäusserten Kritik auseinander, wobei sie an ihrer Einschätzung vom 27. April 2022 festhielt.

E. 17

Gestützt auf das Gutachten der G._____ AG vom 27. April 2022 wies die Gemeinde B._____ mit Bau- und Einspracheentscheid vom 11. Juli, mitgeteilt am 14. Juli 2022, die Einsprache von A._____ im Sinne der Erwägungen ab und bewilligte das Baugesuch mitsamt dem zweiten Projektänderungsgesuch vom 6. Juni 2021 unter Auflagen, insbesondere der Erstwohnungsverpflichtung.

E. 18

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 8. September 2022 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, es sei der

Bau- und Einspracheentscheid vom 11. Juli 2022 samt (kantonalen) Zusatzbewilligungen aufzuheben. In

- 7 - formeller Hinsicht beantragte er, der Beschwerde sei – auch superprovisorisch – die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen; der C._____ AG sei – auch superprovisorisch – zu verbieten, mit dem Bau fortzufahren. Eventualiter sei die C._____ AG bei ihrer unwiderruflichen Revers-Erklärung vom 28. August 2020 zu behaften, für den Fall der rechtskräftigen Aufhebung der Baubewilligung auf eigene Kosten das Gebaute zurückzubauen. In materieller Hinsicht brachte der Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass für ihn auch nach der Neuentscheidung der Gemeinde B._____ der Tatbestand einer realistischen Gesetzesumgehung und folglich eines keinesfalls schützenswerten Rechtsmissbrauchs erstellt bleibe. Die Gemeinde habe zu Recht festgehalten, dass D._____ als künftiger Nutzer des fraglichen Einfamilienhauses nicht realistisch erscheine. Unbestritten sei, dass der künftige Nutzer noch nicht bekannt sei. Das Projekt sei eine reine Spekulationsbaute. Die beauftragten Gutachter würden den Markt in B._____ nicht kennen. Gemäss den Gutachtern solle der Verkaufspreis CHF 50 bis 60 Mio. betragen. Dies hätten sie einzig bei der C._____ AG erfragt. Eine solche Gutachtertätigkeit ohne detaillierte Immobilienschätzung befremde. Für das konkrete Objekt mit einem Kaufpreis von CHF 50 Mio. und mehr, bei welchem der Grundriss bereits gebaut sei, werde sich kein Käufer finden lassen. Wer so viel Geld für ein Haus ausbebe, wolle selbst planen. Für einen Mieter gelte dasselbe. Somit seien der Verkauf oder die Vermietung einer solchen Villa zu den hierfür erforderlichen Preisen nicht realistisch. Offenbar kenne die Gutachterin auch die aktuelle Situation nicht, die eine andere Beurteilung ergäbe, würde sie berücksichtigt. Die fragliche Bauparzelle liege unmittelbar neben dem Gebiet I._____ und oberhalb des Gebiets J._____. Diese Gebiete seien dem Gericht aus anderen Verfahren bekannt. Derzeit sei ein Baubewilligungsverfahren betreffend Bau eines AB._____ und einer AC._____ in diesem Gebiet hängig. Die Bauparzelle E._____ werde damit in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren unter starker Bautätigkeit leiden.

- 8 - Massive Immissionen stünden bevor. Seien das AB._____ und die AC._____ einmal gebaut, sei die Aussicht total verbaut und die Sicht auf den See weg. Diese Verschlechterung der Lage stehe bevor. Die Gutachter hätten dies nicht berücksichtigt, weshalb sie mit ihrer Beurteilung falsch lägen.

E. 19

Mit prozessleitender Verfügung vom 22. September 2022 wies der damalige Instruktionsrichter das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab. Gleichzeitig wurde die C._____ AG nach wie vor und weiterhin auf ihre Revers-Erklärung vom 28. August 2020 behaftet, wonach sie sich unwiderruflich verpflichtet (hat) und sich – auch gemäss ihrem Schreiben vom 20. September 2022 an das Gericht – weiterhin unwiderruflich verpflichtet, auf eigene Kosten und ohne Überwälzung der Kosten auf Dritte alle Gebäudeteile oder das gesamte Gebäude rückzubauen, die allenfalls vom Verwaltungsgericht im Verfahren R 22 71 oder im Falle des Weiterzugs von VGU R 20 59 und/oder VGU R 22 71 an das Bundesgericht von diesem als rechtswidrig qualifiziert werden. Zudem wurde die Gemeinde B._____ ermächtigt, diesen Rückbau, falls notwendig, zwangsweise durchzusetzen.

E. 20

In ihrer Vernehmlassung vom 28. September 2022 beantragte die C._____ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die G._____ AG sei zum Schluss gekommen, dass eine Liegenschaft wie jene auf der Parzelle E._____ dem Luxussegment zuzuordnen sei und in diesem Segment als Erstwohnsitz erworben werden könne. Damit sei das vom Verwaltungsgericht geforderte Kriterium, die Nachfrage nach solchen Objekten im gleichen Sektor, mehr als glaubhaft gemacht. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Sistierungsmöglichkeit sei bei dem vorliegenden Bauvorhaben nicht denkbar.

- 9 -

E. 21

Die Gemeinde B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) verzichtete am 6. Oktober 2022 auf die Einreichung einer Vernehmlassung.

E. 22

In seiner Replik vom 14. Oktober 2022 hielt der Beschwerdeführer an seinen Anträgen fest und vertiefte seinen Standpunkt.

E. 23

Am 26. Oktober 2022 teilte die Beschwerdegegnerin 2 dem Gericht ihren Duplikverzicht mit.

E. 24

Die Beschwerdegegnerin 1 verzichtete am 3. November 2022 ebenfalls auf die Einreichung einer Duplik.

E. 25

Am 27. März 2023 ersuchte der damalige Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin 1, das Gutachten der G._____ AG vom 27. April 2022 dahingehend ergänzen zu lassen, ob und wenn ja wie sich die geplante Überbauung der Parzelle K._____ der L._____ AG auf die Bauparzelle E._____ der Beschwerdegegnerin 2 auswirke, unter anderem auch, ob auf der Parzelle K._____ Erstwohnungen im luxuriösen Segment geplant seien und wenn ja, wie sich dies auf die Bauparzelle E._____ der Beschwerdegegnerin 2 auswirke.

E. 26

Mit Schreiben vom 24. April 2023 reichte die Beschwerdegegnerin 1 das Ergänzungsgutachten der G._____ AG ein.

E. 27

Hierzu nahmen der Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin 2 am 15. Mai 2023 bzw. 24. Mai 2023 Stellung.

E. 28

Am 30. Mai 2023 wies der Beschwerdeführer erneut darauf hin, dass die angefochtene Baubewilligung Bundesrecht verletze.

E. 29

Am 30. Juni 2023 verzichtete die Beschwerdegegnerin 1 auf eine weitere Stellungnahme.

- 10 - Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und auf den angefochtenen Entscheid sowie auf die vorliegenden Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 33

[Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2],

- 22 - Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 6 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass sich kein Käufer bzw. Mieter für das luxuriöse Einfamilienhaus finden lasse, ist auf das soeben Gesagte zu verweisen. Auch wenn sich die Gutachter hauptsächlich mit der Frage des Erwerbs einer Liegenschaft wie jener auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz auseinandergesetzt haben, ist mit Blick auf den Standort B._____ nicht ausgeschlossen, dass ein Mieter für einen geschätzten Mietzins von jährlich CHF 1 bis 1.2 Mio gefunden werden kann (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 31 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Jedenfalls vermag der Beschwerdeführer nichts Gegenteiliges zu beweisen. Sodann belegt der Beschwerdeführer seine Behauptung, wonach jemand, der so viel Geld für ein Haus ausbebe, selbst planen und kein Objekt erwerben wolle, bei welchem der Grundriss bereits gebaut sei, nicht näher. Dies im Gegensatz zu den Gutachtern, welche sich insbesondere mit der Immobiliennachfrage bzw. dem -angebot in B._____, den Immobilienpreisen in B._____ sowie der Liegenschaft auf der Parzelle E._____ und mit verschiedenen tabellarischen bzw. graphischen Darstellungen auseinandersetzten und gestützt darauf zu ihren schlüssigen Einschätzungen gelangten (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 9 ff. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Soweit der Beschwerdeführer ferner diese Darstellungen zu beanstanden scheint, ist festzuhalten, dass er diesbezüglich nichts Konkretes vorzubringen vermag. Auch wird von Seiten des Beschwerdeführers nur behauptet, jedoch nicht nachgewiesen, dass Käufer, wenn es solche denn gäbe, schnell wieder den Wohnsitz verlegen wollen würden, womit keine Nachhaltigkeit bestehe. Ebenfalls erweist sich der Einwand des Beschwerdeführers, wonach die geplante bauliche Gestaltung als Villa unsinnig und das Projekt ohne extreme Abbrüche und Umbauten unverkäuflich bzw. nicht vermietbar sei, als unbegründet. So legt er in keiner Weise substantiiert dar, weshalb die geplante bauliche Gestaltung unsinnig bzw. das Vorhaben ohne extreme Abbrüche und Umbauten unverkäuflich sein soll. Die Gutachter haben die

- 23 - Liegenschaft am 28. März 2022 vor Ort besichtigt, wobei ihnen auch die Baueingabepläne "Projektänderung vom 30. März 2021" zur Verfügung standen. Dabei kamen sie nicht zum Schluss, dass aufgrund der baulichen Gestaltung eine Nutzung nicht möglich wäre. Im Gegenteil, sie vertreten die Auffassung, dass für diese Liegenschaft eine (ganzjährige) Nutzung als Erstwohnsitz plausibel erscheine (vgl. Gutachten vom 27. April 2022 S. 28 ff. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Dem Beschwerdeführer ist darin beizupflichten, dass ein Umbau des Gebäudes in mehrere Eigentums- oder Mietwohnungen bzw. die Umnutzung als Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen kaum praktikabel wäre (vgl. Beschwerde vom 8. September 2022 S. 14 Rz. 5.2, Gutachten vom 27. April 2022 S. 30 f. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2]). Allerdings steht für die Gutachter die grosszügige Nutzung durch eine Partei im Vordergrund, wobei sie es als realistisch erachten, dass die Liegenschaft auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz erworben werde (vgl. vorstehend E.7.2.1 ff., Gutachten vom 27. April 2022 S. 16, S. 30 f. und S. 33 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C2], Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 6 [Akten der

Beschwerdegegnerin 1 C3]). Entsprechend wurde denn auch die angefochtene Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses erteilt (vgl. Bf-act. 3 S. 17). Soweit der Beschwerdeführer des Weiteren darauf hinweist, dass die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen nicht feststehen würden, ist festzuhalten, dass dies gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für die Erteilung der Baubewilligung nicht zwingend vorausgesetzt wird. Vielmehr ist diesfalls insbesondere die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Sektor zu prüfen (vgl. vorstehend E.4.2 und E.7.2.1 ff.). 8.3.1. Ausserdem bringt der Beschwerdeführer in Bezug auf das geplante Bauprojekt der AD.____ B.____ AG auf der Parzelle K.____ im Gebiet J.____ vor, dass die Bauparzelle E.____ der Beschwerdegegnerin 2 durch diese Bautätigkeit in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren - 24 - massivste Immissionen erleiden würde, die ein Käufer nicht hinnehmen würde. Seien das AB.____ und die AC.____ einmal gebaut, sei zudem die Aussicht von der streitgegenständlichen Villa schlichtweg total verbaut und die Sicht auf den See weg. Bei einer solchen Verschlechterung der Lage fänden sich keine Käufer bzw. Mieter. 8.3.2. Auf der Parzelle K.____ sollen gemäss den am 4. Juli 2022 im Kantonsamtsblatt Graubünden publizierten Baugesuchen ein AB.____ und eine AC.____ mit Gewerbeflächen inkl. Zufahrtsstrassen entstehen (vgl. Z.____ und AA.____ zuletzt besucht am 15. August 2023). Zunächst ist mit Blick auf die unstreitig hängigen Baueinsprachen und auf allfällige Gerichtsverfahren zurzeit unklar, ob und zu welchem Zeitpunkt diese Bauprojekte umgesetzt werden. In Bezug auf Immissionen während der Baudauer führen die Gutachter insbesondere aus, dass – wie bei allen Baustellen – Lärm- und Staubimmissionen entstehen würden, die erfahrungsgemäss zu Beginn stärker seien als gegen Ende des Bauprojekts. Auch würde die Baustelle voraussichtlich erhebliche Luftverunreinigungen verursachen. Hinzu komme der Abbruch des ehemaligen Postgebäudes, was ebenfalls zu Lärm- und Staubimmissionen führen dürfte. Es sei jedoch festzuhalten, dass Zeitpunkt, Ablauf und Umfang des möglichen Neubaus noch offen und unbestimmt seien. Ausserdem weisen die Gutachter darauf hin, dass die Immissionen während der Bauphase temporär sein würden, wobei sie – im Gegensatz zum Beschwerdeführer – von einer Baudauer von ungefähr drei bis vier Jahren ausgehen (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 2 und S. 6 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Die diesbezügliche Aussage des Beschwerdeführers, wonach von einem zehnjährigen Baubewilligungs- und Gerichtsverfahren bzw. von einer zehn- bis fünfzehnjährigen Bautätigkeit auszugehen sei, erscheint denn auch dem streitberufenen Gericht etwas übertrieben. Betreffend Aussicht von der Parzelle E.____ halten die Gutachter im Wesentlichen fest, dass die bereits errichteten

- 25 - Bauvisiere deutlich machten, dass sich die Seesicht reduzieren würde. Sie falle jedoch nur teilweise im seitlichen Bereich weg. Auch würde die Sicht auf den Ortsteil P.____ und auf die Berge talaufwärts eingeschränkt. Ebenfalls dürfte künftig die Gebäudefassade des geplanten Nachbargebäudes die Attraktivität der Sicht zusätzlich vermindern. Zu beachten sei allerdings, dass sich die Aussicht im seitlichen, südwestlichen Bereich damit zwar teilweise reduziere, die frontale und südöstliche Sicht auf den See und auf die gegenüberliegenden Berge würde durch den Neubau aber nicht tangiert und würde immer noch sehr gut sein (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 2 und S. 6 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Diese Ausführungen können anhand der bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen nachvollzogen werden (vgl. Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 8 ff. [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3]). Somit kann entgegen der Auffassung

des Beschwerdeführers nicht die Rede davon sei, dass die Aussicht von der fraglichen Villa total verbaut bzw. die Sicht auf den See weg resp. zerstört sei, sollten das AB._____ und die AC._____ einmal erstellt sein. Trotz der sich im Falle der Realisierung des AB._____ und der AC._____ ergebenden temporären Immissionen und teilweisen Aussichtseinschränkungen halten die Gutachter insgesamt an ihrer ersten Einschätzung vom 27. April 2022 fest. Es sei nach wie vor realistisch, dass die Liegenschaft auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz erworben werde, da sowohl die Kaufkraft wie auch die Bereitschaft, den Wohn- /Steuerort in B._____ zu halten oder dorthin zu verlegen, gegeben seien. Auch bei einer möglicherweisen Marktwertminderung erachten die Gutachter bei einer Anpassung des Verkaufspreises die Nachfrage betreffend Erwerb der Liegenschaft auf der Parzelle E._____ als Erstwohnsitz als gegeben (vgl. vorstehend E.7.3.2, Ergänzungsgutachten vom 24. April 2023 S. 4 und S. 6 [Akten der Beschwerdegegnerin 1 C3], vgl. nachstehend E.8.5). Vor diesem Hintergrund zielen die Vorbringen des Beschwerdeführers ins Leere.

- 26 -

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