

GR_GERICHTE R 2023 64 vom 24. September 2024

GR Gerichte, 2024-09-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2023 64](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_64)

FR: GR_GERICHTE R 2023 64 du 24 septembre 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 64 del 24 settembre 2024

Regeste

Baueinsprache | Baurecht

Erwägungen

E. 1

E._____ ist Alleineigentümerin der unüberbauten Parzelle F._____ in der Gemeinde D._____. A._____, B._____ und C._____ sind Stockwerkeigentümer von zwei Stockwerkeigentumseinheiten auf Parzelle G._____, welche unmittelbar daran angrenzt.

E. 2

Mit Gesuch vom 2. August 2022 reichte E._____ ein Baugesuch für den Neubau eines Wohnhauses, bestehend aus zwei Wohnungen zu je 3.5 Zimmer, auf Parzelle F._____ in D._____ Dorf ein. Dieses Baugesuch wurde am 26. August 2022 im Amtsblatt der Gemeinde D._____ publiziert.

E. 3

Innert der 20-tägigen Auflagefrist erhoben A._____, B._____ und C._____ Einsprache gegen das Bauvorhaben.

E. 3.1

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin 2 halten dem in erster Linie entgegen, eine allfällige Umgehung der Erstwohnungspflicht hinsichtlich der Wohnung auf Parzelle G._____ sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die Prüfung habe sich auf das Bauvorhaben auf Parzelle F._____ zu konzentrieren. Diesbezüglich seien sämtliche Voraussetzungen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine Erstwohnnutzung erfüllt, sodass die Baubewilligung erteilt werden müsse.

E. 3.2

Nach der 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. Die Möglichkeit, die Erstwohnnutzungsbeschränkung nach Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG zu sistieren, erhöht das Risiko, dass die Bauherrschaft (trotz der restriktiven gesetzlichen Voraussetzungen) von vornherein auf eine künftige Sistierung setzt. Es würde dem Zweck des ZWG und von Art. 75b BV offensichtlich zuwiderlaufen, die Erstellung von Wohnungen zu bewilligen, die wahrscheinlich nie als Erstwohnungen genutzt werden können (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_402/2021 vom 6. März 2023 E.3.1 mit Hinweis auf BGE 145 II 99 E.3 und 144 II 49 E.2.4 in fine). Zu berücksichtigen sind (je nach den Umständen des Falls) die Lage der Liegenschaft (Bauzone, ganzjährige Zugänglichkeit, Distanz zu Arbeitsplätzen),

die bauliche Gestaltung der Wohnungen aus Sicht einer

- 14 - ganzjährigen Nutzung, der Preis sowie die Verhältnisse der Person, welche dort zu wohnen beabsichtigt (aktueller Wohn- und Arbeitsort, Umzugsabsichten). Sind die künftigen Bewohner oder Bewohnerinnen nicht bekannt, ist die Nachfrage nach Erstwohnungen im gleichen Segment 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 Bewohner vorliegen. Dies gilt nach der Rechtsprechung selbst dann, wenn die Bauherrschaft die Absicht hat, das Bauvorhaben als Erstwohnungen 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 (siehe zum Ganzen BGE 145 II 99 E.3.1, 144 II 49 E.2.2 f., 142 II 206 E.3.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_285/2019 vom 28. Januar 2020 E.2.1 ff., 1C_263/2016 vom 21. Februar 2017 E.5.3 in fine und 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016 E.4.1).

E. 3.3

Die Gemeinde ist im Bau- und Einspracheentscheid vom 9. Mai 2023 davon ausgegangen, dass die künftigen Bewohner nicht bekannt sind, zumal die Beschwerdegegnerin 2 erst im Verlaufe des vorliegenden Beschwerdeverfahrens geltend gemacht hat, dass sie beabsichtige die eine Wohnung selber zu nutzen und auch die schriftliche Bestätigung, worin die Eheleute I._____ ihr Interesse bekunden, die andere Wohnung zu mieten, erst mit der Stellungnahme vom 25. September 2023 vorlag. Entsprechend ist – in Anwendung der allgemeinen Kriterien – zunächst zu prüfen, ob die Gemeinde zu Recht eine generelle Nachfrage nach Erstwohnungen im betreffenden Segment bejaht hat.

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführer sind diesbezüglich der Auffassung, dass es sich bei den beiden geplanten Wohnungen, angesichts des Grundrisses und der

- 15 - Ausstattung (Raumgrösse, Sauna, Anzahl und Grösse der Nebenräume und der Terrassen, direkte Anbindung an das Skigebiet), um typische Ferienwohnungen des gehobenen Standards handle. Eine Erstwohnnutzung erscheine zwar nicht vollkommen ausgeschlossen, komme aber aufgrund der Investitionskosten und unter Annahme, dass die Beschwerdegegnerin 2 wohl vergleichbare Preisvorstellungen haben dürfte wie für die zum Verkauf ausgeschriebene Wohnung auf Parzelle G._____ nur für wohlhabende Personen in Betracht. Eine entsprechende Nachfrage sei weder geltend gemacht noch geprüft worden und dürfte auch kaum nachweisbar bzw. gegeben sein. Dies zeige sich schon darin, dass die Verkaufsbemühungen der Beschwerdegegnerin 2 für ihre bisherige Wohnung gescheitert seien. Eine Nachfrage für Erstwohnungen im Luxussegment, wie vorliegend projiziert, sei nicht genügend nachgewiesen und stehe in keinem Verhältnis zur Nachfrage nach Erstwohnungen mit einfacherem Ausbaustandard, weniger Fläche und entsprechend (massiv) reduziertem Kaufpreis (vgl. Beschwerde Rz. 22-24). Die Wohnungsnot beschränke sich offensichtlich auf preisgünstigen Wohnraum für einheimische Familien und Arbeitnehmer mit kleinerem Budget (vgl. Replik Rz. 17).

E. 3.3.2

Die Gemeinde und die Beschwerdegegnerin 2 sind indessen der Meinung, dass in D. _____ ein Mangel an Erstwohnungen ausgewiesen sei und ein zusätzlicher Bedarf an Erstwohnungen bestehe. Die Gemeinde bringt in diesem Zusammenhang insbesondere vor, in der Wohnraumstrategie werde zwar erläutert, dass es insbesondere auch an Erstwohnungen für niedrige und mittlere Einkommen fehle, gleichzeitig werde jedoch ein genereller Mangel an Erstwohnungen ausgewiesen. Den Bau von Erstwohnungen im gehobenen Bereich generell nicht zuzulassen, sei weder rechtlich zulässig noch könne die Rechtsprechung des Bundesgerichts so ausgelegt werden. Obschon es sich vorliegend eher um Erstwohnungen des gehobenen Standards handle, seien sie nach den

- 16 - Kriterien des Bundesgerichts zur Benutzung als Erstwohnung geeignet: Die Wohnungen seien ganzjährig zugänglich und zentral gelegen und somit von der Lage her für Erstwohnungen geeignet. Insgesamt sei ein Rechtsmissbrauch keineswegs offensichtlich. Es sei davon auszugehen, dass die geplanten Wohnungen als Erstwohnungen genutzt werden könnten. Weitere Abklärungen, wie namentlich die Erstellung eines Gutachtens durch ein auf Immobilienmarktanalysen spezialisiertes Fachbüro, sei daher nicht notwendig (vgl. Vernehmlassung Ziff. 2.6). Die Beschwerdegegnerin 2 schliesst sich dieser Argumentation im Wesentlichen an und hält zudem fest, dass der Bau von Wohnungen im gehobenen Standard zu einer Erhöhung des Angebots führe und somit die unteren Segmente entlaste. Dies gelte insbesondere für attraktive und relativ grosse Ortschaften, wie D. _____, die über eine funktionierende Nachfrage für qualitativ gute Objekte verfügten. Im Übrigen handle es sich lediglich um zwei Wohnungen, die in D. _____ selbstverständlich nicht zu einem Angebotsüberhang führen würden. Es könne deshalb ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass in D. _____, eine ganz erhebliche Nachfrage nach Erstwohnungen im gehobenen Bereich bestehe und angesichts der aktuellen Wohnungsnot in D. _____ die geplanten zwei Wohnungen ohne Weiteres einen Abnehmer finden würden, sei es zu Eigentum oder Miete.

E. 3.3.3

Die Gemeinde D. _____ hat im Jahr 2022 durch die K. _____ AG, eine Wohnraumanalyse erarbeiteten lassen (vgl. Wohnraumanalyse D. _____, Kurzbericht, August 2022, online abrufbar unter: https://www.L._____). Diese kam zum Schluss, dass verschiedene Indikatoren – namentlich der Bevölkerungsrückgang trotz mehr Arbeitsplätze, die Zunahme der Zupendler:innen trotz Bau von neuen Wohnungen, der Rückgang der Leerwohnungsziffern sowie die Abnahme der Erstwohnungen infolge Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen – auf eine Verschärfung der Situation am Wohnungsmarkt und eine Verknappung

- 17 - des Angebots hindeuten. Als Fazit wurde festgehalten, dass Bewohner:innen und Beschäftigte in D. _____ nicht genügend adäquaten Wohnraum finden. Die Gemeinde hat daraufhin – angesichts dessen, dass die Bereitstellung von genügend Wohnraum für Ortsansässige eine zentrale Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde auch in Zukunft als Wohnort sowie als Wirtschafts- und Tourismusort attraktiv und erfolgreich bleibt – den dringenden Handlungsbedarf erkannt und eine Wohnraumstrategie erarbeitet. Darin wird, wie auch schon im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL), von einer positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, wobei klargestellt wird, dass das prognostizierte Bevölkerungswachstum nur erreicht werden kann, wenn der zur Aufnahme dieses Wachstums notwendige Wohnraum zur Verfügung steht. Auf der Basis der Bevölkerungsprognose und der durchschnittlichen Anzahl Personen pro Wohnung sowie

unter der Annahme, dass die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen im Umfang der letzten fünf Jahre anhält, errechnete die Gemeinde bis 2032 einen Bedarf von total 900 bis 1'000 zusätzlichen Erstwohnungen (Szenario A ohne Massnahmen zum Erstwohnungserhalt) resp. einen Bedarf von total 650 bis 700 zusätzlichen Erstwohnungen (Szenario B mit Massnahmen zum Erstwohnungserhalt) (vgl. hierzu Wohnraumstrategie, S. 12 [Bg 1-act. 1]). Hinsichtlich der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bevölkerung in D._____ geht aus der Wohnraumanalyse hervor, dass rund 39 % der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländliche Traditionelle», «Moderne Arbeiter» und «Improvisierte Alternative» zählen. Diese drei Segmente weisen einen eher tiefen sozialen Status und ein eher tiefes Einkommen auf. Auch aufgrund ihres verfügbaren Wohnbudgets sind sie preissensibel und haben eine eher geringe Neigung zu Wohneigentum. Sie bevorzugen 3-4 Zimmerwohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung. Im Vergleich dazu weisen

- 18 - rund 34 % der Haushalte einen eher mittleren sozialen Status, eine mittlere Ausbildung und ein mittleres Einkommen auf («Aufgeschlossene Mitte», «Klassischer Mittelstand», «Etablierte Alternative»). Entsprechend sind auch die Ansprüche an den Wohnraum und die Zahlungsbereitschaft etwas höher. Demgegenüber zeichnen sich rund 27 % der Haushalte durch einen eher hohen Status, hohe Ausbildung und hohes Einkommen aus («Urbane Avantgarde», «Bildungsorientierte Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht»). Diese haben eine hohe Neigung zu grosszügigem Wohnraum und ihre Preissensitivität ist eher gering (vgl. Wohnraumanalyse, S. 13). In den letzten 20 Jahren haben in D._____ die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Bildungsorientierte Oberschicht» und «Urbane Avantgarde» zugenommen (vgl. Wohnraumanalyse, S. 15). Von den knapp 6'000 Steuerpflichtigen in D._____ weisen rund 80 % Jahreseinkünfte von unter CHF 80'000.-- aus. Rund 16 % verfügen hingegen über ein Einkommen zwischen CHF 80'000.-- bis CHF 149'999.- (also CHF 6'667.-- bis CHF 12'500.-- pro Monat) und bei rund 4 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen über CHF 150'000 (also CHF 12'500.-- pro Monat). Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, liegt das monatlich maximale Wohnbudget für 16 % der Steuerpflichtigen zwischen CHF 2'000.-- und CHF 3'750.-- und für 4 % der Steuerpflichtigen bei über CHF 3'750.-- (vgl. zum Ganzen Wohnraumanalyse, S. 11 f.).

E. 3.3.4

Die Baukosten für das vorliegende Bauprojekt betragen gemäss Angaben im Baugesuch rund CHF 3.9 Mio. Der vorgesehene Mietpreis für die beiden geplanten 3.5-Zimmer Wohnungen geht aus den Akten nicht hervor. Diese weisen aber unbestrittenermassen einen gehobenen Standard auf und liegen entsprechend im oberen Preissegment, wobei die Dachwohnung – aufgrund der grösseren Fläche und der Ausstattung (Sauna, Masterbad und Loggia) – noch etwas teurer sein dürfte als die

- 19 - Wohnung im 1. OG. In D._____ sind die Mietpreise allgemein höher als im Schweizer Durchschnitt (vgl. Wohnraumanalyse, S. 25; vgl. zudem die Grafik "Durchschnittlichen Mietpreis in Franken nach Bezugsdauer und Zimmerzahl, 2022", abrufbar unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>, wonach in der Schweiz der Nettomietzins für eine 3-Zimmerwohnung im Neubau durchschnittlich CHF 1'784.-- bzw. für eine 4-Zimmerwohnung im Neubau CHF 2'138.-- beträgt). Für die teuersten 10% der

Mietwohnungen lag der durchschnittliche Nettomietpreis in D. _____ in den Jahren 2019 bis 2022 für 3-Zimmer-Wohnungen bei rund CHF 2'200.-- und für 4-Zimmerwohnungen bei rund CHF 2'700.-- (vgl. die Angaben zum 90 % Quantil in der Wohnraumanalyse, S. 26), wobei die Nettomieten dieses Preissegments im genannten Zeitraum ziemlich stark – nämlich von knapp CHF 300.-- pro m2 und Jahr (2019) auf nahezu CHF 350.-- pro m2 und Jahr (2022) – angestiegen sind (vgl. die Angaben zur Nettomiete pro m2 und Jahr des 90 % Quantils in der Wohnungsanalyse, S. 25). Entsprechend dürfte die Nettomiete für solche Wohnungen heute höher sein als die genannten Durchschnittswerte. Aktuell besteht in der Gemeinde D. _____, soweit ersichtlich, nur ein sehr geringes Wohnungsangebot, wobei insbesondere im gehobenen Segment das Angebot gänzlich fehlt (vgl. die online-Inserate abrufbar unter https://www.M._____ und https://www.N._____ [beide zuletzt besucht am

E. 3.3.5

In diesem Kontext ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde, angesichts der grossen Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, bereits entsprechende Massnahmen getroffen hat. Die Wohnraumstrategie nennt namentlich den Bau von Genossenschaftswohnungen, die Vergabe von Baurechten mit der Vorgabe, gemeinnützigem Wohnraum zu erstellen, den Erwerb weiterer Liegenschaften durch die Gemeinde sowie diverse Teilrevisionen betreffend Arealentwicklungen (vgl. hierzu Wohnraumstrategie, S. 15 f.). Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Wohnbauprojekte sind insbesondere auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, Personen in Ausbildung, (saisonal) Angestellte sowie ältere Personen ausgerichtet (vgl. Wohnraumstrategie, Anhang A "Mobilisierung der Gemeindeliegenschaften" sowie Anhang B "Übersicht Arealentwicklungen", je mit Angabe der Zielgruppe) und dürften daher die in diesen Segmenten herrschende Wohnungsnot massgeblich mindern. Die überaus grosse Nachfrage nach Wohnungen für niedrige und mittlere

- 22 - Einkommen, bedeutet indes nicht, dass im gehobenen Segment keine neuen Wohnungen entstehen dürfen. Im Gegenteil, um die in der Wohnraumstrategie und im KRL definierten Ziele – namentlich das prognostizierte Bevölkerungswachstum – zu erreichen, ist die Gemeinde auf zusätzliche Wohnungen für alle Einkommens- und Bevölkerungsschichten angewiesen (vgl. Wohnraumstrategie, S. 10). Da es in der Gemeinde D. _____ auch im gehobenen Segment eine gewisse Nachfrage (mit entsprechender Zahlungsfähigkeit) gibt, die geplanten Wohnungen auch hinsichtlich deren Lage (zentral, nahe an möglichen Arbeitsplätzen, ganzjährig zugänglich, mit sehr guter Anbindung an den ÖV) für eine Nutzung als Erstwohnung geeignet sind und somit in casu davon auszugehen ist, dass diese Wohnungen tatsächlich als Erstwohnungen genutzt werden würden, steht die Zweitwohnungsgesetzgebung der Erteilung der Bewilligung für das vorliegende Bauprojekt nicht entgegen.

E. 3.4

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass es der Beschwerdegegnerin 2 nicht gelungen sei, ihre Stockwerkeigentumseinheit Nr. S58658 auf Parzelle G. _____ zu verkaufen, und daraus eine fehlende Nachfrage nach Wohnungen im gehobenen Segment und im Ergebnis wiederum eine Umgehung des ZWG ableiten, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Beschwerdegegnerin 2 beabsichtigt nämlich die neu erstellten Wohnungen zu vermieten (resp. eine davon selbst zu nutzen) und nicht zu verkaufen. Damit spricht sie in casu ein anderes Nachfragesegment an, namentlich diejenigen Personen, die (noch) kein

Wohneigentum erwerben möchten. Dass eine Nachfrage nach Mietobjekten im gehobenen Segment besteht, wurde oben bereits dargelegt (vgl. E.3.3.4 f. vorstehend). Abgesehen davon, ist die Frage, ob in Bezug auf die im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2 stehende Stockwerkeigentumseinheit Nr. S58658 (Parzelle G._____) tatsächlich eine Verletzung der Erstwohnungspflicht

- 23 - vorliegt, nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Nachdem festgehalten wurde, dass in D.____ auch im gehobenen Segment generell eine Nachfrage nach Erstwohnungen besteht, liegt vorliegend für das Bauprojekt auf Parzelle F.____ kein hinreichender (offensichtlicher) Hinweis für eine Umgehung des ZWG vor. Entsprechend hat die Gemeinde die geplanten Wohnungen zu Recht bewilligt. Sollte sich später herausstellen, dass diese nicht gesetzeskonform genutzt werden, so wird die Gemeinde entsprechende Massnahmen ergreifen müssen (Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Androhung der Ersatzvornahme, allenfalls Siegelung und Zwangsvermietung; vgl. Art. 17 ZWG). Die Bewilligung von vornherein zu verweigern, wäre in casu indes nicht rechtmässig.

E. 3.5

Was die schriftliche Bestätigung der Eheleute I.____ betrifft, so ist zweifelhaft, ob diese die Anforderungen an eine ernsthafte und konkrete Zusicherung erfüllt, zumal das Ehepaar I.____ damit lediglich sein Interesse an der unteren Mietwohnung bekundet, jedoch keine eigentliche Zusicherung macht und der Mietpreis, der ein vertragswesentlicher Punkt (essentialia negotii) darstellt, gar nicht bekannt resp. nicht aufgeführt ist. Hinzu kommt, dass die beiden eine eigene Eigentumswohnung in der Gemeinde D.____ haben, sodass nicht restlos nachvollziehbar ist, weshalb sie in eine Mietwohnung ziehen wollen würden. Diese Frage kann vorliegend jedoch offengelassen werden, zumal für die geplanten 3.5-Zimmerwohnungen eine generelle Nachfrage bejaht werden konnte (E.3.3.5 vorstehend) und die Bewilligungsfähigkeit somit auch ohne eine ernsthafte und konkrete Zusicherung gegeben ist. Damit erübrigt sich die Einvernahme der Ehegatten I.____ als Zeugen, sodass in antizipierter Beweiswürdigung darauf verzichtet werden kann. 4. Im Rahmen des Eventualbegehrens rügen die Beschwerdeführer, das geplante Projekt sehe im Inneren des Hauses lediglich eine Erschliessung über einen Aufzug vor. Ein internes, gemeinschaftliches Treppenhaus sei

- 24 - nicht geplant. Daneben sei eine Aussentreppe vorgesehen, welche gemäss dem angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid den feuerpolizeilichen Anforderungen genüge und im Winter stets schneefrei zu halten sei. Die entsprechenden Ausführungen der Gemeinde erschienen den Beschwerdeführern realitätsfremd und sie würden die feuerpolizeiliche Zulässigkeit der gewählten Lösung bezweifeln. Überdies erscheine es insgesamt nicht glaubwürdig, dass zwei Wohnungen tatsächlich über eine Aussentreppe, über die jeweiligen Terrassen direkt ins Wohnzimmer, erschlossen werden sollten, wobei der Wohnungseingang dann weit weg vom tatsächlichen Eingangsbereich und der Garderobe beim Aufzug liege. Dass die Eingänge tatsächlich so umgesetzt würden, erscheine auch angesichts des grosszügigen gemeinsamen Eingangsbereichs, welcher die Wohnungen aber nur über einen Lift erschliesse, wenig glaubwürdig. Eine interne Erschliessung nur über einen Aufzug sei unzulässig und ermögliche insbesondere auch einen möglichen Missbrauch bezüglich späterer Zusammenlegung der beiden Wohnungen. Daher ersuchten die Beschwerdeführer im Eventualantrag um Rückweisung und Anpassung des Projekts, sodass beide Wohnungen über ein internes gemeinschaftliches Treppenhaus

verfügen und feuerpolizeilich genügend erschlossen resp. die Fluchtwege bei allen Wetter- und Schneeverhältnissen garantiert seien. Schliesslich lehnen die Beschwerdeführer auch die Gestaltung und Optik der geplanten Aussentreppe ab, weil diese sehr lange und – mangels Führung entlang der Fassade – in der Umgebung des Hauses zu liegen käme, was sie auch äusserst dominant erscheinen lasse. Der grosse Abstand der Treppe zur Hausfassade würde dem Gesamtbild nicht Rechnung tragen. Die Treppe sollte daher – auch im Sinne einer gestalterisch, einheitlichen Gestaltung des Quartiers – auf der Ostseite des Hauses entlang der Fassade geführt werden. Einerseits könnte so die Länge der Treppe reduziert werden, was optisch zu bevorzugen sei, zumal diese dann an der Hinterseite des Hauses geführt würde. Andererseits könnte die Treppe

- 25 - dort der Hausfassade entlanggeführt werden (analog Treppenaufstieg auf Parzelle G.____), da keine Terrassen umgangen werden müssten. Die Eingänge zu den beiden Wohnungen (sofern in der Form überhaupt zulässig, was bestritten werde) wären aus planerischer Sicht möglich und umsetzbar, angesichts der tatsächlichen Eingangssituation über den Aufzug sogar glaubhafter, zumal beide Wohnungen im nordseitigen und ostseitigen Teil über Nebenräume und die Garderobe verfügten.

E. 4

In ihrer Stellungnahme vom 18. November 2022 verlangte E.____ die Abweisung der Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung.

E. 4.1

Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen in der angefochtenen Baubewilligung, wonach der Bewilligungsbehörde bei der Beurteilung über die Einordnung einer Anlage ins Orts- und Landschaftsbild ein relativ weites Ermessensspielraum zukomme. Vorliegend stehe die Aussentreppe nach Beurteilung der Baubehörde durchaus im Einklang mit dem gesamten Gebäude und wirke weder dominant noch zu lange. Eine Führung der Treppe entlang der Fassade oder "hinter dem Haus" sei aus ästhetischen Gründen nicht notwendig. Zudem legt die Gemeinde die feuerpolizeiliche Bewilligung ins Recht und hält dabei fest, dass diese rechtmässig sei. Das Projekt erfülle die feuerpolizeilichen Anforderungen mit den in der feuerpolizeilichen Baubewilligung festgelegten Auflagen. Die Beschwerdegegnerin 2 macht diesbezüglich keine weitergehenden Ausführungen.

E. 4.2

Die koordinierte feuerpolizeiliche Bewilligung hält fest: "Flucht- und Rettungswege können als Verkehrswege genutzt werden. Sie sind jederzeit frei und sicher benutzbar zu halten. Vorliegend befindet sich der Flucht- und Rettungsweg ausserhalb des Gebäudes. Die zur Flucht benötigte Treppe ist von Schnee und Eis zu befreien, damit diese immer sicher begehbar ist." Es ist also vorliegend davon auszugehen, dass die Erschliessung der Wohnungen grundsätzlich über den Aufzug, der direkt zum Eingangsbereich führt, erfolgt und nicht über die Aussentreppe, die über die jeweilige Terrasse ins Wohnzimmer führen. Aus der feuerpolizeilichen Bewilligung lässt sich schliessen, dass innerhalb des

- 26 - Hauses, zusätzlich zum Aufzug, keine Erschliessungstreppe erforderlich sind. Die Treppen ausserhalb des Hauses dienen in erster Linie als Flucht- und Rettungswege. Diese können auch als Erschliessung genutzt werden, müssen aber nicht. Aufgrund des Gesagten hat das Gericht keinen Grund die feuerpolizeiliche Bewilligung anzuzweifeln. Die

Erschliessung durch den Aufzug ist rechtmässig. Die Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorgaben an die Rettungs- und Fluchtwege wird mit der Auflage, dass die Aussentreppe jederzeit frei von Schnee und Eis zu halten sind, sichergestellt.

E. 4.3

Soweit die Beschwerdeführer das Gesamtbild bemängeln, ist ihnen entgegenzuhalten, dass der Gemeinde bei der Beurteilung der Gesamtwirkung i.S.v. Art. 73 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) ein Ermessensspielraum zusteht, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. R 21 6 vom 17. Mai 2022 E.2.5). Die geplante Aussentreppe ist für die betreffende (Hang-)Lage nichts Ungewöhnliches. Auch das unmittelbar angrenzende Haus auf Parzelle G._____ verfügt über eine ziemlich lange Aussentreppe. Die Einschätzung der Gemeinde, wonach die geplante Aussentreppe auf Parzelle F._____ im Einklang mit dem gesamten Gebäude steht und weder dominant noch zu lange wirkt, ist somit nicht zu beanstanden. Die Tatsache, dass die Aussentreppe theoretisch auch auf der Ostseite entlang der Fassade geführt werden könnte, ändert daran nichts. Weiter ist nicht ersichtlich, inwiefern die gewählte Lösung zu einem Missbrauch bezüglich der späteren Zusammenlegung der beiden Wohnungen führen könnte. Die Beschwerdeführer machen hierzu denn auch keine weitergehenden Ausführungen. Die entsprechende Rüge ist daher als unbegründet abzuweisen. 5. Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass vorliegend bei einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 300 m² (ohne Terrassen und Loggien) geschlossene Räume von insgesamt 265.53 m² hinzukämen, was völlig

- 27 - unverhältnismässig erscheine. Erfahrungsgemäss liege das Verhältnis von BGF zu Nebenflächen bei Erstwohnungen bei maximal 3:1, womit die Nebenflächen auf maximal 100 m² zu reduzieren wären. So aber erscheine das Projekt insgesamt überdimensioniert und entspreche auch nicht dem Sinn und Zweck des Quartierplans. Hinzu komme, dass zwei Terrassen und Räume für Gartengeräte ausserhalb des Baufensters liegen würden, was in dieser Grösse ebenfalls als unverhältnismässig erscheine und zu ändern sei. Die Nebenräume und Sitzplätze seien in einen den Bruttogeschossflächen und dem Baufenster angepassten und verhältnismässigen Rahmen zu reduzieren. Die Grundrisse der Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss liessen zudem vermuten, dass Räume nach der Bauabnahme anders genutzt würden als angegeben resp. gar Veränderungen der Grundrisse vorgenommen würden, und damit die zulässige maximale BGF von 300 m² weit überschritten würde. Dies hänge in erster Linie wiederum mit den Erschliessungen über die Aussentreppe zusammen, welche so schlicht nicht glaubhaft sei. Es sei naheliegend, dass die zwei Waschräume mit Entfernung der Leichtbauwand, welche diese zu den Wohnzimmern abgrenze, umgenutzt und die Wohnräume somit unter Missachtung der maximal zulässigen BGF massiv vergrössert werden könnten. Für alternative Waschräume sei denn auch im grosszügigen Erdgeschoss mit zahlreichen Nebenräumen genügend Platz vorhanden. Insbesondere in der Wohnung des Dachgeschosses sei aufgrund der Aussentüre zum Waschraum naheliegend, dass dieser Raum in der Tat als Wohnraum resp. allenfalls als Eingangsbereich genutzt werden solle. So würde dieser Waschraum denn auch direkt zum Eingangsbereich vor dem Aufzug führen und eigne sich daher bestens als Entree, insbesondere wesentlich besser denn als Waschraum. Es sei daher evident, dass diese zwei Waschräume unter Missachtung der maximalen BGF als Waschraum ausgewiesen würden und in der Tat anders genutzt werden sollen. Die

- 28 - Aussentüre aus diesem Raum im Dachgeschoss sei daher nicht zuzulassen, zumal diese für einen Waschraum keinerlei Sinn ergebe. Auch bezüglich der Weinkeller und Keller in den beiden Wohnungen drohe eine baulich leicht umzusetzende Vergrösserung der jeweils danebenliegenden Schlafbereiche. Um dieser drohenden Missachtung der maximal zulässigen BGF Einhaltung zu gebieten, sei die Bauherrin daher zu verpflichten, sämtliche Wände zwischen Waschraum und Wohnraum sowie Keller, Weinkeller und Schlafen 1 im 1. Obergeschoss und zwischen Waschraum und Wohnraum, Weinkeller, Spensa, Sauna und Masterbad im Dachgeschoss in Massivbauweise mit Stahlverstärkung auszuführen und diese so mit der statischen Grundstruktur zu verbinden, dass eine Entfernung dieser Wände nicht mehr möglich sei. Dies sei umso mehr angezeigt, als die Beschwerdeführerin bereits beim Bau ihrer Wohnung auf Parzelle F._____ ähnlich vorging, indem sie nämlich Wände zur Abgrenzung von Kellerräumen zum Wohnraum nicht erstellte und somit den Wohnraum rechtswidrig erheblich vergrösserte. Dies sei anlässlich der Bauabnahme denn auch beanstandet worden, und die Beschwerdeführerin habe die Trennwände nachträglich einbauen müssen. In diesem Zusammenhang verlangen die Beschwerdeführer die Edition des Bauabnahmeprotokolls der Stockwerkeinheit Nr. S58658 auf Parzelle G._____ im Eigentum der Beschwerdegegnerin 2.

E. 5

Mit Schreiben vom 4. November 2022 setzte die Gemeinde den Einsprechern eine Frist zur Einreichung einer freiwilligen Replik, die unbenutzt ablief.

E. 5.1

Die Gemeinde verweist diesbezüglich auf die Ausführungen im Bau- und Einspracheentscheid, wonach in rechtlicher Hinsicht keine expliziten Vorschriften zum Verhältnis zwischen anrechenbarer BGF und Nebenräumen existierten und dem Vorwurf eines Verstosses oder Missbrauch von gesetzlichen Vorschriften bei der vorliegenden Planung nicht zugestimmt werden könne.

E. 5.2

Der Quartierplan Q._____ (nachfolgend: QP Q._____) vom 9. September 1982 umfasst die Quartierplanvorschriften (QPV), den Parzellierungs- und

- 29 - Gestaltungsplan (PGP) sowie den Quartierschliessungsplan (QEP). Die im Quartierplangebiet liegenden Parzellen sind im PGP mit den Buchstaben A, B, C, D und E bezeichnet, wobei die Parzellen D und E heute den Parzellen G._____ und F._____ entsprechen. Der PGP sieht für alle Parzellen eine Baubegrenzungslinie vor. In den Quartierplanvorschriften (QPV) wird diesbezüglich festgehalten, dass die im PGP durch die Baubegrenzungslinie angegebene überbaubare Fläche rot schraffiert, als Richtlinie für die Anordnung der Neubauten gilt, wobei innerhalb der Baubegrenzungslinie die Baute bis auf die im PGP angegebene maximale Geschosshöhe grundsätzlich frei gestaltet werden kann (Art. 13 QPV). Weiter wurde der Parzelle E eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 300 m² zugeteilt (Art. 15 QPV). Da das (rot schraffierte) Baufeld im PGP nur eine Richtlinie darstellt und die Baute – abgesehen von der Geschosshöhe – frei gestaltet werden kann, ist nicht ersichtlich, weshalb das Verhältnis zwischen BGF und Nebenflächen vorliegend rechtswidrig sein soll. Solange die maximale BGF von 300 m² eingehalten wird, kann die Aufteilung beliebig erfolgen.

E. 5.3

Hinsichtlich des anzuwendenden Nutzungsmasses – in casu max. 300 m² BGF – ist an dieser Stelle anzumerken, dass die Gemeinde D._____ die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) noch nicht umgesetzt hat. Bis zur Anpassung richten sich die Begriffe und Messweisen – namentlich auch die Nutzungsziffern – nach den geltenden kommunalen Baugesetzen (vgl. Art. 36 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden [KRVO; BR 801.110]). Entsprechend gilt vorliegend für die Berechnung der BGF noch die Definition des Baugesetzes der Gemeinde D._____ (nachfolgend: BauG; vgl. hierzu auch VGU R 22 104 vom 22. August 2023 E.4.1 f.). Nach Art. 98 BauG gilt die Summe aller Geschossflächen im Aussenmass in Haupt-, An- und Nebenbauten mit Ausnahme des Mehrmasses von Aussenmauern mit Wandstärken über

- 30 - 30 cm als anrechenbare Bruttogeschossfläche (Abs. 1). Gewisse Räume und Anlagen, darunter Einstellräume für Motorfahrzeuge sowie solche für Velos, Kinderwagen usw., Holzschöpfe, Gartenhäuschen, überdeckte offene Dachterrassen, Aussentreppen, Waschküchen, Kellerräume ohne direktes Tageslicht, werden demgegenüber nicht an die BGF angerechnet (Abs. 3). In casu wird die maximal zulässige BGF von 300 m² nicht überschritten und die entsprechenden anrechenbaren Flächen liegen allesamt innerhalb der im PGP definierten Baubegrenzungs(richt-)linie resp. innerhalb des rot schraffierten Baufensters (vgl. den Plan mit der Plannummer 103.103-103 in Beilage 1 der edierten Akten). Dass zwei Terrassen (gemeint sind wohl der Spielplatz und der Sitzplatz) und Räume für Gartengeräte ausserhalb des Baufensters liegen, ist unerheblich, zumal diese keine anrechenbare BGF gemäss Art. 98 BauG darstellen und somit bei der Berechnung des Nutzungsmasses nicht zu berücksichtigen sind.

E. 5.4

Hinsichtlich der von den Beschwerdeführern geltend gemachten Umnutzungsgefahr gewisser Räume und der in diesem Zusammenhang beantragten Auflage (Ausführung gewisser Wände in Massivbauweise mit Stahlverstärkung und Verbindung mit der statischen Grundstruktur) ist festzuhalten, dass die Verknüpfung einer Auflage mit einer Baubewilligung verhältnismässig, mithin geeignet und erforderlich sein muss, den rechtmässigen Zustand zu sichern. Dazu ist der Mitteleinsatz für die Wahrung des Rechtes entsprechend dem Rechtswert des Schutzgutes zu dosieren, wobei die Verwaltung dem Bürger nicht von vornherein misstrauisch gegenüberzutreten und in ihm gar einen potentiellen Rechtsbrecher sehen soll, sondern von der grundsätzlichen Rechtstreue der Bürger ausgehen kann. Für die Verknüpfung von Auflagen im Baubewilligungsverfahren bedeutet dies, dass sich eine Belastung des Bauherrn nur dann rechtfertigt, wenn nach den Umständen eine künftige Rechtsverletzung wahrscheinlich ist und sich entsprechend eine Auflage

- 31 - zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustandes aufdrängt (so im Ergebnis bereits PVG 1993 Nr. 37 mit weiteren Hinweisen, bestätigt in PVG 2007 Nr. 29 und PVG 2008 Nr. 21). Die Beschwerdegegnerin 2 hat die Behauptung der Beschwerdeführer, wonach sie bei der Wohnung auf der Parzelle G._____ zunächst keine Wände zur Abgrenzung von Kellerräumen zum Wohnraum erstellt und somit den Wohnraum rechtswidrig vergrössert habe, nicht dementiert. Das Bauabnahmeprotokoll, mit dem die Beschwerdegegnerin 2 diese Behauptung allenfalls hätte widerlegen können, wurde nicht eingereicht, was vermuten lässt, dass der Vorwurf wohl nicht unbegründet ist. Indes ist dies allein kein Grund, die Rechtstreue der Beschwerdegegnerin 2 in Bezug auf die geplanten

Wohnungen anzuzweifeln. Zumal auch (mildere) Massnahmen und Möglichkeiten bestehen. So wird auch in Bezug auf diese Wohnungen eine Bauabnahme stattfinden (Art. 155 Abs. 1 BauG), anlässlich welcher allfällige Abweichungen von den bewilligten Plänen resp. unzulässige Umnutzungen erkannt und in der Folge von der Gemeinde die nötigen Massnahmen angeordnet werden können. Des Weiteren kann die Gemeinde auch nach der Bauabnahme – wenn bspw. aufgrund von Anzeigen Dritter irgendwelche Anzeichen für eine unzulässige Umnutzung bestehen – eine Baukontrolle durchführen und, sofern notwendig, entsprechende Wiederherstellungsmassnahmen anordnen (Art. 155 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 94 KRG und 61 KRVO). Indes wäre es im vorliegenden Fall unverhältnismässig bereits von vornherein (in statischer Hinsicht nicht erforderliche) Auflagen in Bezug auf die Bauweise und Konstruktion der Wände zu verfügen und damit der Bauherrin eine (finanzielle) Belastung aufzuerlegen. Nach dem Gesagten, können die Beschwerdeführer aus dem Bauabnahmeprotokoll der Liegenschaft auf Parzelle G._____, selbst wenn ihre Behauptung tatsächlich zutreffen würde, nichts für sich ableiten, sodass auf dessen Edition verzichtet werden kann.

- 32 - 6. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, das angefochtene Bauprojekt sehe zwei Garageneinfahrten für zwei Wohneinheiten vor. Damit sollen auf den Parzellen G.____ und F.____ inskünftig drei Garageneinfahrten zu liegen kommen, obwohl im Quartierplan ursprünglich nur eine Tiefgarage (mit einer einzigen Einfahrt) vorgesehen gewesen sei. Um den Sinn und Zweck des Quartierplans nicht gänzlich zu missachten und auch aus Verkehrssicherheitsaspekten verlangen die Beschwerdeführer, dass nur eine Garagenzufahrt auf Parzelle F.____ realisiert werde und diese analog zur Einfahrt und Zugang auf Parzelle G.____ auszuführen sei.

E. 6

Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 9. Mai 2023 wies der Kleine Landrat der Gemeinde D.____ die Einsprache von A.____, B.____ und C.____ ab und erteilte die Baubewilligung für den Neubau des Wohnhauses auf Parzelle F.____ unter Auflagen und Bedingungen.

E. 6.1

Im QEP ist je hälftig auf Parzelle D (G.____) und E (F.____) eine gemeinsame Zufahrt eingezeichnet und in der Legende als "Neue Zufahrt Parzelle D + E" beschrieben. Indes hat die Gemeinde für das Bauvorhaben auf Parzelle G.____ (im Miteigentum der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 2) bereits eine eigene Tiefgarage mit separater Einfahrt bewilligt und ist somit von der im QEP vorgesehenen Verkehrserschliessung abgewichen. Da die Liegenschaft auf Parzelle G.____ bereits fertiggestellt wurde, ist festzuhalten, dass die tatsächlichen Verhältnisse nicht mit der Festsetzung im QEP von 1982 übereinstimmen. Der QEP ist zumindest was die gemeinsame Zufahrt betrifft somit überholt und wäre entsprechend aufzuheben oder zumindest anzupassen (Art. 21 KRVO). Die bevorstehende Anpassung bzw. Aufhebung ist wohl auch der Grund, weshalb der QEP im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) – im Vergleich zu den übrigen Bestandteilen des QP Q.____ (namentlich QPV und PGP) – nicht abrufbar ist (vgl. dazu den Hinweis im Platzhalterdokument im ÖREB-Auszug, wonach gewisse Pläne und Dokumente im ÖREB-Kataster nicht oder nur teilweise bereitgestellt werden, wenn diese von der Gemeinde in Kürze aufgehoben werden, abrufbar unter: R.____).

E. 6.2

Jedenfalls ist vorliegend unbestritten, dass aufgrund der bereits separat erstellten Garageneinfahrt auf Parzelle G._____ die im QEP ursprünglich vorgesehene gemeinsame Zufahrt zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr umsetzbar resp. nicht mehr zweckmässig ist. Die Abweichung vom QEP wird im Grundsatz von den Beschwerdeführern denn auch nicht kritisiert. So haben sie bereits in ihrer Einsprache explizit vorgebracht, dass eine gemeinsame Einstellhalle nun baulich kaum mehr möglich sei und sie keinen Einwand gegen eine separate Einstellhalle hätten (vgl. S. 3 der Einsprache). Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde – wohl in Anwendung des ausnahmsweise geltenden Anspruchs auf Gleichbehandlung im Unrecht – auch für das vorliegende Bauprojekt die Garageneinfahrten in Abweichung vom QEP von 1982 bewilligt. Konsequenterweise kann die Erstellung einer einzigen Garageneinfahrt (statt der vorgesehenen zwei) auf Parzelle F._____ nur noch aus Gründen der Verkehrssicherheit verlangt werden. Dies gilt es nachfolgend also zu prüfen.

E. 6.3

Die geplanten Einfahrten zur Tiefgarage sind am Strassenrand rund 5 m resp. rund 8 m breit und die Garagentore liegen nicht unmittelbar an der Strasse, sondern sind mind. 6 m zurückversetzt. Der Verkehr auf der S._____, für welche eine Fahrgeschwindigkeit von 30km/h gilt, wird also durch in die Garage hinein- oder aus ihr hinausfahrende Fahrzeuge nicht behindert. Sodann ist vorliegend auch die erforderliche minimale Sichtweite resp. die Beobachtungsdistanz von 3 m eingehalten (vgl. den Plan mit der Plannummer 103.103-100 in Beilage 1 der edierten Akten; vgl. zudem die Ausführungen in VGU R 21 30 vom 15. Juni 2022 E.4, wonach bei einer Zufahrtsgeschwindigkeit von 30 km/h die erforderliche Sichtweite zwischen 20 m und 35 m liegt, wobei die Beobachtungsdistanz, d.h. der Abstand zwischen dem Beobachtungspunkt und dem nächstgelegenen Rand des vortrittsberechtigten Fahrstreifens, innerorts in der Regel 3 m, zumindest aber 2.5 m, betragen sollte). Die vorgesehenen

- 34 - (zwei) Garageneinfahrten sind aus Verkehrssicherheitsaspekten demnach nicht zu beanstanden.

E. 6.4

Soweit die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge, die Einfahrt sei analog der Einfahrt auf Parzelle G._____ auszuführen, auf die einheitliche Gestaltung im Sinne einer guten Gesamtwirkung abzielen, muss ihnen wiederum entgegengehalten werden, dass der Gemeinde diesbezüglich ein Ermessensspielraum zusteht, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist (vgl. E.4.3. vorstehend). In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass der grosse (geteerte oder betonierte) Vorplatz mehr ins Auge fällt als die Einfahrten selbst. Einen solchen Vorplatz, der praktisch entlang der gesamten Länge der vorderen Hausfassade verläuft, befindet sich auch bei der benachbarten Liegenschaft auf Parzelle G._____. Ob nun bei einem solchen Vorplatz eine oder zwei Einfahrten erstellt werden, ändert das Gesamtbild nicht wesentlich. Das Gericht sieht vor diesem Hintergrund keinen Anlass, in die Beurteilung der Gemeinde einzugreifen. 7. Des Weiteren bringen die Beschwerdeführer vor, sie hätten in der Einsprache detaillierte Bedenken zu Zufahrt und Parksituation während der Bauphase geäussert. Die Vorinstanz hätte dazu lediglich ausgeführt, dass die Beanspruchung fremden Bodens privatrechtlich zu regeln sei. Die Beschwerdeführer sind nach wie vor der Ansicht, die Beschwerdegegnerin sei (unabhängig

von der Beanspruchung fremdem Bodens) zur Vorlage eines Zufahrts- und Parkkonzepts sowie eines Baustelleninstallationsplans für die Bauphase zu verpflichten.

E. 7

Gegen diesen Entscheid erhoben A._____, B._____ und C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 5. Juli 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten darin, der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde D._____ vom 9. Mai 2023 sei aufzuheben und das Baugesuch von E._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) für den Neubau des Wohnhauses auf

- 4 - Parzelle F._____ abzuweisen. Eventualiter, sei der Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde D._____ vom

E. 7.1

Aus der in Art. 3 der Ausführungsverordnung zum Baugesetz der Gemeinde D._____ (DRB 60.05) vorgesehenen Liste der mit dem Baugesuch einzureichenden Unterlagen geht nicht hervor, dass auch ein Zufahrts- und Parkkonzept oder ein Baustelleninstallationsplan beizulegen wäre. Insofern ist nicht ersichtlich, woraus die Beschwerdeführer diese Pflicht ableiten resp. gestützt worauf sie diesen Anspruch geltend machen.

- 35 - Sofern für die Bauarbeiten vorübergehend der öffentliche Grund benutzt werden sollte, verpflichtet die Ausführungsverordnung die Unternehmer und den Bauherr verschiedene Schutzvorschriften einzuhalten, wie namentlich die Verkehrsanlagen und Durchgänge in passierbarem Zustand zu halten, abzusichern und nachts ausreichend zu beleuchten; Wasserschieber, Hydranten, Künetten, einlauf- und kontrollschächte zu schützen und stets freizuhalten sowie gegen herabfallende Materialien zweckdienliche Schutzvorrichtungen zu erstellen (vgl. Art. 10 Ausführungsverordnung zum BauG). Die Bedenken der Beschwerdeführer können bereits aus diesem Grund ausgeräumt werden. Im Übrigen haben sich die Nachbarn, soweit die Erstellung eines Gebäudes das Betreten oder die Benützung des nachbarlichen Bodens vorübergehend notwendig macht, dies gegen Entschädigung gefallen lassen (Art. 12 Abs. 1 Ausführungsverordnung zum BauG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Nachbarn von ihrem Vorhaben rechtzeitig und schriftliche Kenntnis zu geben. Sie ist gehalten, dessen Eigentum möglichst zu schonen und für Schaden vollen Ersatz zu leisten (Art. 12 Abs. 2 Ausführungsverordnung zum BauG). Wie die Gemeinde zu Recht erkannt hat, handelt es sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit. Die allfällige Benützung fremden Bodens steht der Erteilung der Baubewilligung jedenfalls nicht entgegen. Aus den erhobenen Rügen können die Beschwerdeführer entsprechend nichts für sich ableiten.

E. 7.2

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich in den Baugesuchsakten sehr wohl ein Baustelleninstallationsplan befindet (vgl. den Plan mit der Plannummer 103.103-300 in Beilage 1 der edierten Akten). Darin ist die Position der vorgesehenen Baustelleninstallationen (Parkplätze, Umschlagplatz LKW, Baukran, Strom, Personenbaracke, Bau-WC, Materiallager auf Podest) abgebildet. Zudem geht daraus hervor, dass für die Baustelleninstallation ausschliesslich die Fläche auf Parzelle F._____

- 36 - beansprucht wird. Die Tatsache, dass der besagte Plan keine Signatur der Gemeinde aufweist, ist unerheblich bzw. richtig, zumal dieses Dokument für die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts nicht erforderlich ist und somit auch nicht

behördlich genehmigt werden muss. In diesem Zusammenhang gibt es also nichts zu beanstanden. Die vorgebrachte Rüge der Beschwerdeführer zielt ins Leere. 8.1. Schliesslich monieren die Beschwerdeführer, dass mit dem angefochtenen Bauprojekt eine längere Bautätigkeit sowie beträchtliche Erschütterungen für die Nachbarliegenschaften einhergehen würden. Sie hätten deshalb vergeblich verlangt, dass die Beschwerdegegnerin im Rahmen der Baubewilligung auf deren Kosten verpflichtet werde, den Zustand der Liegenschaft der Beschwerdeführer vor Baubeginn im Sinne einer vorsorglichen amtlichen Beweisaufnahme umfassend, innen und aussen, amtlich aufnehmen zu lassen und namentlich auch ein Rissprotokoll zu erstellen und mittels statischem Gutachten nachzuweisen, dass durch den Bau für die Nachbarliegenschaft auf Parzelle G._____ keinerlei Gefahren (durch Rutschungen/Erschütterungen) ausgehe. 8.2. Die Beschwerdeführer verlangen sinngemäss eine vorsorgliche Beweisführung nach Art. 158 ZPO. Diese stellt jedoch – wie die Gemeinde zu Recht erkannt hat – eine privatrechtliche Angelegenheit dar und ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Auch diese Rüge ist entsprechend als unbegründet abzuweisen. 9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet erweist und daher vollumfänglich abzuweisen ist.

E. 9

Mit Verfügung vom 7. September 2023 hat die Instruktionsrichterin der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

E. 10

Mit Vernehmlassung zur Sache vom 22. September 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin 1, die Beschwerde sei abzuweisen. Begründend führte sie aus, die Frage, ob im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnsitzadresse der Beschwerdegegnerin 2 ein Verstoß gegen die Zweitwohnungsgesetzgebung vorliege, sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. In casu sei lediglich das Bauvorhaben auf Parzelle F._____ zu beurteilen. Die Baubehörde habe in der Baubewilligung eine Nutzungsbeschränkung angeordnet, wonach die Wohnräume als Erstwohnungen oder als Wohnungen, die nach Art. 2 Abs. 3 ZWG einer Erstwohnung gleichgestellt sind, zu nutzen seien und das Grundbuchamt angewiesen, diese Nutzungsaufgaben anzumerken. Im vorliegenden Fall seien die Bewohner der beiden geplanten Wohnungen nicht bekannt. Es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde D._____ – anders als in BGE 145 II 99 (Gemeinde Saanen) – ein Mangel

- 6 - an Erstwohnungen ausgewiesen sei und ein zusätzlicher Bedarf an Erstwohnungen bestehe. In D._____ sei die Leerwohnungsziffer sehr tief (0.15% im Jahr 2021 und 0.2% im Jahr 2022). Des Weiteren sei grundsätzlich von einer Zunahme der Bevölkerung auszugehen. In der Wohnraumstrategie der Gemeinde D._____ werde ein genereller Mangel an Erstwohnungen ausgewiesen. Obschon es sich vorliegend eher um zwei Wohnungen des gehobenen Standards handle, seien sie nach den Kriterien des Bundesgerichts, namentlich aufgrund ihrer Lage und der ganzjährigen Zugänglichkeit sowie ihrer Grösse, zur Benutzung als Erstwohnung geeignet und somit bewilligungsfähig. Die Ausführungen der Beschwerdeführer zu einem mutmasslich überhöhten Verkaufspreis seien unbelegte Spekulationen. Zusammenfassend ergebe sich, dass im vorliegenden Fall ein Rechtsmissbrauch keineswegs offensichtlich sei, sondern es könne davon ausgegangen werden, dass die geplanten Wohnungen als Erstwohnungen genutzt werden können. Für die

weiteren Rügen verwies die Gemeinde im Wesentlichen auf den angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid.

E. 10.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten, bestehend aus den Kanzleiauslagen und der Staatsgebühr, welche vorliegend auf

- 37 - CHF 4'000.-- festgesetzt wird, den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 73 Abs. 1 VRG).

E. 10.2

Im Rechtsmittel- oder Klageverfahren wird die unterliegende Partei in der Regel verpflichtet, der obsiegenden Partei die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Beschwerdegegnerin 2 hat eine Honorarvereinbarung mit einem Stundenansatz von CHF 300.-- eingereicht. Die eingereichte Honorarnote weist einen Aufwand von

E. 11

In der Stellungnahme vom 25. September 2023 beantragte die Beschwerdegegnerin 2 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Sie stellte sich dabei auf den Standpunkt, dass sie ihren Wohnsitz in D._____ habe, was durch die Bestätigung der Einwohnerkontrolle sowie dem Umstand, dass sie in D._____ ihre Steuern bezahle, nachgewiesen werde. Sie und ihr Lebenspartner würden sich oft in D._____ aufhalten. Aufgrund der feindseligen Haltung der Beschwerdeführer, die seit einem verlorenen Zivilverfahren alles versuchen würden, um ihr den Aufenthalt in der gemeinsamen Liegenschaft zu vermiesen, würde sie sich nicht mehr so oft dort aufhalten. Das demonstrativ unfreundliche Verhalten der Beschwerdeführer habe denn auch dazu geführt, dass sie das Apartment seit rund einem Jahr verkaufen wolle. Gerade damit sie ihren Wohnsitz in D._____ trotz

- 7 - negativer Aura in der Liegenschaft G._____ nicht aufgeben müsse, habe sie sich entschlossen, auf der ihr allein gehörenden Liegenschaft F._____ ein Haus mit zwei Wohnungen zu errichten. In diesem Zusammenhang sei zu erwähnen, dass ihr Wohnsitz in D._____ auch dann bestehen bleiben würde, wenn sie die Wohnung auf Parzelle G._____ heute nicht mehr so oft aufsuche, weil sie sonst nirgends einen neuen Wohnsitz begründet habe. Anzumerken sei auch, dass befreundete Paare, wie auch Ehepaare, keinen gemeinsamen Wohnsitz haben müssten. Der Verkauf der Wohnung auf Parzelle G._____ habe sodann überhaupt nichts mit dem Projekt auf Parzelle F._____ zu tun. Die Gemeinde D._____ werde sicherstellen, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung eingehalten wird. Die eine Wohnung werde die Beschwerdegegnerin 2 selber bewohnen, die andere werde sie an das bekannte Unternehmerpaar I._____ und IA._____, D._____, vermieten. Als Beweis legte sie eine schriftliche Bestätigung der Ehegatten I._____ ins Recht. Die vom Bundesgericht statuierten Voraussetzungen für eine Baubewilligung seien damit erfüllt. Da die künftigen Bewohner der beiden Wohnungen bekannt seien, bestünden keinerlei rechtliche Schranken, die unter dem Gesichtspunkt des ZWG eine Verweigerung der Baubewilligung begründen könnten. Die Bewilligung wäre aber selbst dann zu erteilen, wenn die künftigen Bewohner nicht bekannt wären. Vorliegend seien nämlich – aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen in D._____, auch im gehobenen Bereich – keine Indizien gegeben, welche die Absicht bzw. die Möglichkeit einer Erstwohnnutzung als

unrealistisch erscheinen liessen. Weiter komme eine Sistierung der Erstwohnnutzung gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. b ZWG nicht in Frage, zumal angesichts der Wohnungsnot ausser Frage stehe, dass die Wohnungen vermietet würden. Abgesehen davon handle es sich lediglich um zwei Wohnungen, die in D._____ selbstverständlich nicht zu einem Angebotsüberhang führen würden. Sodann spreche auch die Lage der Wohnung (zentral und gut erschlossen, ganzjährig zugänglich, nahe an möglichen Arbeitsplätzen, sehr gute Anbindung an

- 8 - ÖV) definitiv für eine Nutzung als Erstwohnung. Somit seien vorliegend keine der Voraussetzungen, die eine Verweigerung der Bewilligung begründen könnten, erfüllt. Die weiteren Rügen betreffend die Aussentreppe, die angebliche Überdimensionierung, die Garageneinfahrten und die Zufahrten/Beweisabnahme/Gutachten seien ebenfalls unbegründet, sodass die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sei.

E. 12

In der Replik vom 27. Oktober 2023 stimmten die Beschwerdeführer zu, dass sich das vorliegende Verfahren auf das Bauvorhaben auf Parzelle F._____ beziehe, beharrten aber darauf, dass die angefochtene Baubewilligung zugunsten der Beschwerdegegnerin nicht ohne Rücksicht auf den von den Beschwerdeführern hinlänglich begründeten Verdacht der bereits erfolgten und fortdauernden Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung durch die Beschwerdegegnerin 2 mit Bezug auf die Stockwerkeinheit Nr. S58658 auf Parzelle G._____ beurteilt werden könne. Sodann sei zumindest mit Bezug auf die Stockwerkeinheit Nr. S58658 der Beschwerdegegnerin auf Parzelle G._____ das Fehlen einer Nachfrage offensichtlich. Denn obwohl diese Wohnung über längere Zeit öffentlich zum Kauf und zur Miete ausgeschrieben worden sei, hätten sich offenbar keine neuen Bewohner gefunden. Dasselbe Schicksal dürfte also bei den zwei geplanten und noch hochwertigeren und damit teureren Einheiten auf Parzelle F._____ drohen. Für Erstwohnungen im Luxussegment bestehe in D._____ offensichtlich kein Bedarf. Die Behauptung der Beschwerdegegnerin, eine davon künftig als Erstwohnsitz nutzen zu wollen, sei wohl genauso vorgeschoben wie dies bei Stockwerkeinheit Nr. S58658 der Fall sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin 2 seien die Anmeldung und der in D._____ wohl nicht bestehende Steuersitz eben gerade nicht relevant, zumal Art. 23 ZGB für den zivilrechtlichen Wohnsitz auf den Mittelpunkt der Lebensinteressen abstelle. Schliesslich sei auch die mit der

- 9 - Stellungnahme vom 25. September 2023 ins Recht gelegte schriftliche Bestätigung von angeblichen Mietinteressenten als plumper Versuch zu werten, die Beschwerdeführer und die Behörden an der Nase herumzuführen.

E. 13

In der Duplik vom 30. November 2023 hält die Beschwerdegegnerin 1 an ihrer Darstellung fest und verzichtet auf Wiederholungen.

E. 14

Mit Duplik vom 30. November 2023 weist die Beschwerdegegnerin 2 daraufhin, dass die Gemeinde davon ausgegangen sei, dass die künftigen Bewohner der zwei geplanten Wohnungen noch unbekannt seien und deshalb die Bewilligungsfähigkeit mit Blick auf die Zweitwohnungsgesetzgebung unter objektiven Kriterien beurteilt habe. Nach deren Feststellungen bestehe in der Gemeinde D._____ ein genereller Mangel an Erstwohnungen und nicht nur im niedrigen und unteren Preisbereich. Im Lichte der neueren

bundesgerichtlichen Rechtsprechung könne die Bewilligung nur bei offensichtlichem Missbrauch – wenn also eine ungenügende Nachfrage nach diesem Objekttyp vorliege – verweigert werden. Bei unbekanntem künftigen Bewohnern sei das Hauptkriterium die Nachfrage nach Erstwohnungen im selben Gebiet. Diese Nachfrage habe die Gemeinde zu Recht bejaht. Nur wenn eine offensichtlich ungenügende Nachfrage bestehe, müsse der Bauwillige ernsthafte Zusicherungen von Interessenten nachweisen. Im vorliegenden Fall liege gar beides vor: Eine generelle Nachfrage und die Zusicherung, dass die Wohnungen auch konkret durch Interessenten mit Wohnsitz in der Gemeinde D._____ genutzt würden. Das vorliegende Bauprojekt, das lediglich zwei Wohnungen betreffe, sei entsprechend in jedem Fall bewilligungsfähig. Die Wohnungen seien von der Art und Lage als Erstwohnungen geeignet und es bestehe – angesichts des ordentlich knappen Erstwohnungsbestands in D._____ – eine klare Nachfrage nach solchen Wohnungen. Sollten im Übrigen hinsichtlich des Willens und der Möglichkeiten der Eheleute I._____ die Wohnungsmiete zu tragen

- 10 - irgendwelche Zweifel bestehen, so beantrage die Beschwerdegegnerin 2 deren Einvernahme als Zeugen.

E. 15

Mit Eingaben vom 6. Dezember 2023 resp. vom 15. Dezember 2023 reichten die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin 2 ihre jeweilige Honorarnote ein. II. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Angefochten ist vorliegend der Bau- und Einspracheentscheid vom 9. Mai 2023, mit welchem die Gemeinde D._____ die Baubewilligung für den Neubau des Wohnhauses auf Parzelle F._____ erteilte und die Einsprache der Beschwerdeführer abwies. Dieser Entscheid ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist folglich gegeben. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung bzw. Änderung auf (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 52 Abs. 1 sowie Art. 38 Abs. 1 und 2 VRG) ist somit einzutreten. 2. Gemäss Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sehen die Kantone mindestens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das RPG sowie die kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, wobei die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde zu gewährleisten ist (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Aufgrund dieser

- 11 - bundesrechtlichen Vorgaben verfügt das Verwaltungsgericht in der vorliegenden Streitsache grundsätzlich über eine umfassende Kognition, die nicht auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle nach Art. 51 Abs. 1 VRG beschränkt ist, sondern eine Angemessenheitskontrolle mitumfasst. Allerdings auferlegen sich die kantonalen Gerichte, wenn sie nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG die Angemessenheit des angefochtenen Entscheids prüfen, Zurückhaltung, um die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) zu respektieren (vgl. statt vieler BGE 146 II 367 E.3.2.1 und BGE 145 I 52 E.3.6 sowie Urteil des Verwaltungsgerichts [VGU] R 23 19 vom 7. November 2023 E.3). 3. Die

Beschwerdeführer rügen, das geplante Bauvorhaben stelle eine Umgehung des Zweitwohnungsgesetzes dar. Die Beschwerdegegnerin 2 habe gemeinsam mit den Beschwerdeführern ein Haus auf Parzelle G._____, also auf der Nachbarparzelle des hier zu beurteilenden Baugrundstücks, gebaut, wobei es sich bei sämtlichen Stockwerkeinheiten um Erstwohnungen gemäss ZWG handle. Die Wohnung der Beschwerdegegnerin 2 auf Parzelle G._____ sei spätestens ab Anfang 2022 bezugsbereit gewesen, sei aber nach Wahrnehmung der Beschwerdeführer lediglich an einigen Wochenenden in den Wintermonaten von der Beschwerdegegnerin 2 und deren Lebenspartner oder Familienmitglieder als Ferienwohnung genutzt worden. Eine rechtskonforme Nutzung als Erstwohnung sei bis heute nicht erfolgt. Im Mai 2022 sei diese Wohnung denn auch bereits zum Verkauf ausgeschrieben worden. Gegenüber den damaligen Mitbauherren und heutigen Beschwerdeführern habe sie stets vorgegeben, ihren Wohnsitz im zivilrechtliche Sinne tatsächlich nach D._____ verlegen zu wollen, wobei bereits kurz nach Fertigstellung ersichtlich geworden sei, dass diese Absicht wohl nie bestanden habe. Die Beschwerdegegnerin 2 lebe in einer langjährigen Lebensgemeinschaft mit H._____. Nach erfolgtem "Einzug"

- 12 - und Ummeldung nach D._____ am 2. Januar 2022 habe sie sich, wenn überhaupt, dann jeweils ausschliesslich in dessen Begleitung in D._____ aufgehalten. Weder die Beschwerdegegnerin 2 noch deren Lebenspartner seien erwerbstätig, wobei nur die Beschwerdegegnerin 2 ihren zivilrechtlichen Wohnsitz verlegt habe, dies offensichtlich ohne objektiven Grund und ohne Absicht der Begründung des Lebensmittelpunktes und dauernden Verbleibens in D._____. Das familiäre Umfeld der Beschwerdegegnerin 2 wohne, genauso wie ihr Lebenspartner, (schwerpunktmässig) in der Region J._____. Dort bewohne die Beschwerdegegnerin 2 seit Jahren zusammen mit H._____ ein grosszügiges Einfamilienhaus mit eigenem Schwimmbad. Der Wohnsitz des Lebenspartners befinde sich denn auch weiterhin dort. Der Beschwerdeführer, A._____, habe die (offensichtliche) Scheinwohnsitznahme der Beschwerdegegnerin 2 zum Zwecke der Umgehung des ZWG gegen Ende Dezember 2022 bei sämtlichen zuständigen Stellen (Staatsanwaltschaft, Hochbauamt, Einwohnerkontrolle, Steueramt) gemeldet. Am Verdacht der Umgehung des ZWG durch die Beschwerdegegnerin 2 ändere auch die im Mai 2022 erfolgte Ausschreibung der Wohnung auf Parzelle G._____ zum Verkauf nichts. Die Preisvorstellungen für 130 m2 Erstwohnfläche mit lediglich zwei Schlafzimmern lägen nämlich bei CHF 2.95 Mio. und somit bei beinahe CHF 23'000.--/m2, was angesichts der mutmasslichen Investitionskosten einem Gewinn von über CHF 1 Mio. entsprechen würde und auch in der Hinsicht den Umgehungstatbestand klar untermauere. Bekanntermassen liege der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Ferienwohnung in D._____ bei maximal CHF 14'000.-- und für Erstwohnungen bei CHF 10'000.--. Die Beschwerdegegnerin 2, welche wie dargelegt bereits im Rahmen ihrer bestehenden Eigentumswohnung in D._____ gegen das ZWG verstosse, stelle nun also ein Baugesuch für die Erstellung zweier neuer Erstwohnungen. Dass die Gemeinde D._____ dieses Baugesuch in voller Kenntnis der geschilderten Tatsachen auch noch (ohne Auflagen)

- 13 - bewilligte, und eine Verletzung des ZWG durch die Beschwerdegegnerin 2 nicht einmal geprüft und implizit für irrelevant bzw. sich selber für nicht zuständig erklärt habe, könne nicht hingenommen werden. Vielmehr sei der Beschwerdegegnerin 2 die Baubewilligung für die Erstellung von zwei neuen Erstwohnungen unter den gegebenen Umständen nur schon aus diesem Grund zu verweigern, eventualiter wären ihr ganz rigide

Auflagen zur Gewährleistung der Einhaltung des ZWG aufzuerlegen.

E. 18

Juli 2024]). Entsprechend ist für Wohnungen im gehobenen Segment jeweils ein höherer Nettomietzins zu erwarten.

- 20 - Im Lichte der obigen Ausführungen ist für die geplanten 3.5- Zimmerwohnungen von einem Nettomietpreis zwischen CHF 3'000.-- und CHF 3'500.-- auszugehen, wobei für die Nachfragebeurteilung angenommen wird, dass der Mietpreis für die Wohnung im 1. OG eher im unteren Bereich (also bei rund CHF 3'000.--) und derjenige für die Dachwohnung eher im oberen Bereich (also bei rund CHF 3'500.--) liegt. Ausgehend von der Prämisse, dass die Wohnkosten 30 % des Einkommens nicht übersteigen sollten, kommen diese Wohnungen also nur für die einkommensstärksten Haushalte (d.h. solche mit einem monatlichen Einkommen von CHF 10'000.-- und mehr) in Frage. Unter Berücksichtigung der oben errechneten Wohnbudgets bedeutet dies, dass sich insgesamt ca. 10 % der Steuerpflichtigen die Wohnung im 1. OG leisten könnten und für die Dachwohnung noch rund 4 % der Steuerpflichtigen das nötige Einkommen hätten. Obschon die beiden Wohnungen vergleichsweise teuer sind, kann also nach dem Gesagten auch für dieses Preissegment grundsätzlich eine Nachfrage bejaht werden. Diese Nachfrage lässt sich auch damit begründen, dass in den letzten 20 Jahren u.a. die (einkommensstarken) Nachfragesegmente «Bildungsorientierte Oberschicht» und «Urbane Avantgarde» zugenommen haben. Zudem gehen sowohl das KRL als auch die Wohnraumstrategie der Gemeinde D._____ von einem Bevölkerungswachstum aus. Vor diesem Hintergrund ist es für die Gemeinde nach wie vor essentiell, auch für wohlhabende und zahlungskräftige Zuzüglerinnen und Zuzügler passenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Sodann handelt es sich lediglich um zwei neue Wohnungen, was selbst bei einer vergleichsweise tiefen Nachfrage noch nicht zu einem Angebotsüberschuss führt. Schliesslich sei auch gesagt, dass es vorliegend nicht um eine Villa mit zehn Geschossebenen geht, bei der bezweifelt werden muss, ob tatsächlich eine Nachfrage nach Erstwohnungen dieser Dimension im luxuriösen Segment besteht (vgl. hierzu VGU R 20 59 vom 28. September 2021 E.6.4, bei dem es um ein

- 21 - Einfamilienhaus mit zehn Geschossebenen sowie einer Nettogeschosfläche von über 3'000 m² ging, wobei die Gemeinde die Nachfrage nach solchen Luxusobjekten nicht hinreichend abgeklärt hatte und entsprechend eine Umgehung des ZWG nicht ausgeschlossen werden konnte, sodass die Angelegenheit, mit dem Hinweis, ein Gutachten eines auf Immobilienmarktanalysen spezialisierten Fachbüros einzuholen, zurückgewiesen wurde). Die Grösse der 3.5 Zimmerwohnung eignet sich grundsätzlich für einen 1-3 Personenhaushalt, also namentlich für Alleinstehende, (junge) kinderlose Paare, Familien mit einem Kind oder ältere Ehepaare im Ruhestand, und wird somit von verschiedenen Personen resp. Personengruppen nachgefragt. Demzufolge gibt es für 3.5-Zimmerwohnungen auf dem Wohnungsmarkt regelmässig mehr Abnehmer als für eine Luxusvilla, sodass die objektspezifische Nachfrage hierfür nicht erst noch mit einem Gutachten nachgewiesen werden muss.

E. 18.6

h auf, was angesichts des Beschwerdethemas und des dazu durchgeführten doppelten Schriftenwechsels gerechtfertigt erscheint. Der geltend gemachte Stundenansatz in der Höhe von CHF 300.-- sprengt aber den Höchststrahmen von Art. 3 Abs. 1 der

Honorarverordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (HV; BR 310.250) und führt praxisgemäss zu einer Reduktion des Stundenansatzes auf CHF 270.-- (vgl. VGU U 16 92 vom 25. Oktober 2017 und R 17 86 vom 17. April 2018). Der zu erstattende notwendige Aufwand beläuft sich somit auf insgesamt CHF 5'570.95 (nämlich 18.6 h à CHF 270.--, zzgl. 3% Pauschalspesen, zzgl. 7.7% MWST). III. Demnach erkennt das Gericht:

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