

GR_GERICHTE R 2012 106 vom 16. April 2013

GR Gerichte, 2013-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_106

FR: GR_GERICHTE R 2012 106 du 16 avril 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 106 del 16 aprile 2013

Regeste

kommunale Planungszone | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Kammer bestehend aus Vizepräsident Priuli als Vorsitzender, Präsident Meisser, Verwaltungsrichter Audétat, Verwaltungsrichterin Moser und Verwaltungsrichter Stecher, Aktuarin ad hoc Küng URTEIL vom 16. April 2013 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A._____, und B._____, vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. et oec. Cristina Keller, Beschwerdeführer gegen Regierung des Kantons Graubünden, vertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, Beschwerdegegnerin 1 und Gemeinde Splügen, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Reto Nigg, Beschwerdegegnerin 2 betreffend kommunale Planungszone

- 2 - 1. Am 16. Mai 2012 reichten die A._____ und B._____ bei der Gemeinde Splügen das Baugesuch für das Projekt N._____/Parzelle Nr. P.1._____, umfassend 19 Wohneinheiten, ein. Mit Verfügung vom 6. Juni 2012 beschloss die Baubehörde der Gemeinde Splügen, dass aufgrund der am 1. Mai 2012 erlassenen und am 8. Mai 2012 amtlich publizierten Planungszone sowie auf Grund der Tatsache, dass Zweitwohnungen geplant seien, das Baugesuch in dieser Form nicht publiziert werden könne. Die Baubehörde gebe den Gesuchstellern gestützt auf Art. 44 KRVO Gelegenheit, das Baugesuch innert 20 Tagen zu überarbeiten. Gegen diesen Entscheid erhoben die Gesuchsteller am 8. Juni 2012 bei der Regierung des Kantons Graubünden Planungsbeschwerde. Gegen die gleiche Verfügung reichten die Baugesuchsteller am 22. Juni 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein, mit den Begehren um Feststellung der Nichtigkeit der am 1. Mai 2012 erlassenen Planungszone und der Verfügung der Baubehörde vom 6./7. Juni 2012. Eventuell seien die Planungszone und die Verfügung der Baubehörde vom 6./7. Juni 2012 aufzuheben. Mit Schreiben vom 19. September 2012 teilten die A._____ und B._____ dem Verwaltungsgericht mit, dass sie ihre Beschwerde zurückzögen, sodass diese mit Verfügung vom 20. September 2012 durch den Instruktionsrichter abgeschrieben wurde (VGU R 12 54). 2. Am 14. August 2012 entschied die Regierung des Kantons Graubünden über die erwähnte Planungsbeschwerde wie folgt: Die Planungsbeschwerde vom 8. Juni 2012 wird abgewiesen (Ziff. 1) und die Prozessbeschwerde gegen den Entscheid des Vorstehers des Departements für Volkswirtschaft und Soziales betreffend aufschiebende Wirkung wird im Ausstand von Regierungsrat C._____ wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben (Ziff.2).

- 3 - 3. Dagegen erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 19. September 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit den

Anträgen auf Feststellung der Nichtigkeit der durch den Gemeindevorstand verfügten Planungszone, eventualiter Aufhebung derselben, subeventualiter sei die Parzelle Nr. P.1._____ von der Planungszone auszunehmen. Nach einem Treffen am 2. November 2011 zwischen B._____ und seinem Rechtsvertreter, dem Präsidenten der Bürgergemeinde und jenem der politischen Gemeinde, sei am

E. 10

Januar 2012 beiden Gemeindevorständen das „Projekt N._____/Parzelle Nr. P.1._____“ vorgestellt und abgegeben worden. Gestützt darauf hätten die Bürgergemeindeversammlung am 2. März 2012 und die Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde am 23. März 2012 dem Verkauf der Parzelle Nr. P.1._____ im Halte von ca. 3000 m² zu einem Preis von Fr. 350.--/m² zugestimmt. Mit gemeinsamem Schreiben vom 3. April 2012 hätten die Präsidenten der Bürgergemeinde sowie der politischen Gemeinde die Beschwerdeführer über die Zustimmung der Bürgergemeindeversammlung sowie der Gemeindeversammlung zum Verkauf der Parzelle Nr. P.1._____ informiert. Im genannten Schreiben seien die Beschwerdeführer zudem auf den Verfahrensablauf insbesondere bezüglich Baubewilligung unter Erwähnung der Dringlichkeit, einer geltenden Planungszone, der laufenden Zonenplanrevision, für welche noch die regierungsrätliche Genehmigung ausstehe, und der Annahme der Zweitwohnungsinitiative durch Volk und Stände hingewiesen worden. Gestützt darauf hätten die Beschwerdeführer sodann die Baupläne für ein entsprechendes Baugesuch im Mai 2012 vorbereitet. Im Kantonsamtsblatt vom 26. April 2012 sei auch die Genehmigung der Revision der Zonenplanung durch die Regierung publiziert worden. Völlig überraschend habe dann der Gemeindevorstand - ohne irgendwelche Vorinformation zuhanden der Beschwerdeführer - die neue Planungszone für den Ausschluss von

- 4 - Zweitwohnungen der letzten Minute auf Grund der am 11. März 2012 angenommenen Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ (Publikation im Kantonsamtsblatt vom 10. Mai 2012). Sie, die Beschwerdeführer, hätten am 16. Mai 2012 auch mit Unterschrift des Präsidenten der Bürgergemeinde ihr Baugesuch - wie früher besprochen - eingereicht mit dem Ersuchen, es trotz der Planungszone zu publizieren und zu genehmigen. Mit einfachem Schreiben vom 21. Mai 2012 habe der Gemeindevorstand mitgeteilt, das Gesuch um Publikation sei abgelehnt worden. Auf Rückfrage hin hätten die Beschwerdeführer ein formelles Schreiben erhalten mit dem Hinweis, dass im Gesuch die Zweitwohnungen zu streichen seien, ansonsten das Gesuch als zurückgezogen gelte. Damit sei das Baugesuch aber faktisch abgelehnt worden. Dadurch seien die Kompetenzen der Gemeinde in unzulässiger Weise eingeschränkt worden, denn die Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ verbiete Zweitwohnungen erst ab 1. Januar 2013. Zudem bestehe eine Ungleichbehandlung gegenüber dem „Resort D._____“. Schliesslich stelle das Verhalten der Gemeinde eine klare Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben dar, nachdem sie über das ganze Vorhaben im Bild gewesen sei und bis zum April 2012 überhaupt keine Einwände und Vorbehalte angebracht habe, um dann plötzlich und aus heiterem Himmel ihre zweite Planungszone zu erlassen. 4. In ihrer Vernehmlassung vom 30. Oktober 2012 beantragte die Gemeinde (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Beschluss vom 16. April 2012, publiziert im Kantonsamtsblatt vom 26. April 2012, habe die Regierung ihre revidierten Bestimmungen über die Einschränkung von Zweitwohnungen genehmigt mit dem Hinweis auf Dispositiv Ziffer 1b, dass wenn die Gemeinde bereits für das Jahr 2012

keine Baubewilligungen für Zweitwohnungen erteilen wolle, sie dies mit dem Erlass einer weiteren

- 5 - Planungszone tun müsse. Ihre Zielgrösse für Zweitwohnungen habe die Beschwerdegegnerin 2 für das Jahr 2012 auf 220 m² festgelegt, wobei sie schon dort einen Anteil an Zweitwohnungen von 59 % aufgewiesen habe. Nachdem für das Jahr 2012 bereits damals ohne Baugesuch der Beschwerdeführer bereits Anträge für 500 m² Zweitwohnungen vorgelegen hätten, habe der Vorstand am 1. Mai 2012 die zweite Planungszone beschlossen und auch publiziert. Das am 21. Mai 2012 der Gemeinde eingereichte Baugesuch „N. _____“ der Beschwerdeführer umfasse insgesamt etwa 2200 m², wovon etwa 46 %, umgerechnet also ca. 1000 m², reine Zweitwohnungen seien, weshalb es der Planungszone unterstellt und auch nicht publiziert worden sei. Dieses Vorgehen habe die Regierung im angefochtenen Genehmigungs- und Planungsbeschwerdeentscheid im Übrigen als korrekt bezeichnet. Einen entsprechenden Kaufvertrag für die zur Diskussion stehende Parzelle Nr. P.1. _____ hätten die Beschwerdeführer nie unterzeichnet. Die Gemeinde habe völlig zu Recht von der ihr auch nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative verbleibenden Regelungskompetenz Gebrauch gemacht. Das „Resort D. _____“ sei nicht vergleichbar, da es dort um eine projektbezogene Nutzungsplanung gehe, innerhalb welcher 48 touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen entstehen würden. Die Planung unter Beteiligung der Gemeinde habe dort bereits im Jahr 2009 angefangen. Im zustimmenden Schreiben beider Gemeindepräsidenten an die Beschwerdeführer sei auf die erfolgte Annahme der Zweitwohnungsinitiative und auf ihre möglichen Auswirkungen ausdrücklich hingewiesen worden, sodass auch keine Verletzung von Treu und Glauben vorliegen könne. Die Ablehnung der Publikation des Baugesuches sei bei praktisch aussichtsloser Bewilligungsmöglichkeit somit völlig zu Recht erfolgt.

- 6 - 5. In ihrer Vernehmlassung vom 25. September 2012 beantragte die Regierung des Kantons Graubünden, vertreten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1) ebenfalls die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Unter Verweis auf die Begründung im angefochtenen Planungsbeschwerdeentscheid sehe sie absolut keinen Grund, weshalb die Begehren der Beschwerdeführer gutzuheissen wären. 6. In ihrer Replik vom 12. November 2012 führten die Beschwerdeführer noch aus, mit Genehmigung der Beschwerdegegnerin 1 sei das neue Baugesetz (BG) der Gemeinde mit einem Verhältnis 50:50 zwischen Erst- und Zweitwohnungen in Kraft getreten. Dies sei auch im Schreiben der Gemeindepräsidenten an sie entsprechend erwähnt worden, und dass die Voraussetzungen des neuen BG hätten erfüllt werden müssen. Ihr Baugesuch habe genau diesen Vorgaben entsprochen, sodass die politische Gemeinde mit der Nichtpublikation klar treuwidrig gehandelt habe. Den Kaufvertrag hätten sie nicht unterzeichnet, nachdem die politische Gemeinde ihre Haltung völlig überraschend gewechselt habe und sie den Schaden nicht noch grösser hätten machen wollen. Immerhin hätten sie die Unterzeichnung bei einer Zahlung des Preises bei Erteilung der Baubewilligung offeriert. Wenn die Gemeinde schon so viele Bauprojekte ab Anfang 2012 in Aussicht gehabt habe, frage es sich, wieso ihnen die gleiche Gemeinde geraten habe, unter Beachtung der neuen baugesetzlichen Bestimmungen (50:50-Verhältnis von Erst-/Zweit- wohnungen) doch noch ein Baugesuch einzureichen, um es entgegen dem Verkaufsbeschluss der Gemeindeversammlung nachher völlig widersprüchlich nicht einmal zu publizieren. Gestützt auf die Urteile des Verwaltungsgerichts (VGU R 12 77) hätten die

Bündner Gemeinden bis 31. Dezember 2012 die Zuständigkeit gehabt, weitere Zweitwohnungen zu bewilligen. Die Gemeinde Splügen um so mehr, indem sie noch im - 7 - Jahr 2011/2012 eine neue 50:50-Regelung erlassen habe. Ihre zweite Planungszone erweise sich demnach als nichtig, was auch festzustellen sei. Sodann wurden die Vorwürfe bezüglich Ungleichbehandlung und Verletzung von Treu und Glauben wiederholt und präzisiert. 7. In ihrer Duplik vom 19. November 2012 führte die Beschwerdegegnerin 1 noch aus, die Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 habe sicher höchstens bewirkt, dass die Gemeinden allenfalls noch bis Ende 2012 Baubewilligungen für Zweitwohnungen hätten erteilen können, indessen nicht, dass sie dies hätten tun müssen. Den Gemeinden sei diesbezüglich im Rahmen ihrer kommunalen Regelungen immer ein gewisser Beurteilungs- und Handlungsspielraum zugekommen, der zu beachten sei. 8. Mit Duplik vom 4. Januar 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin 2 neu, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten sei (Ziff.1), eventualiter sei sie abzuweisen soweit auf sie einzutreten sei (Ziff. 2). Das Verwaltungsgericht habe in PVG 2003 Nr. 34 (wie übrigens das Bundesgericht in seinem Urteil 1P.398/2006 vom 30. Oktober 2006) ausdrücklich festgehalten, dass gemäss Art. 50 VRG legitimiert sei, wer ein Interesse mit einem praktischen Nutzen habe bzw. die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werde. Auf das Erfordernis der Aktualität werde nur verzichtet, wenn bestimmte Voraussetzungen, welche hier nicht erfüllt seien, gegeben seien. Ab 1. Januar 2013 seien nach Art. 75b Abs. 1 i.V.m. Art. 197 Ziff. 9 Abs. 2 BV Baubewilligungen für Zweitwohnungen nichtig. Selbst wenn nun das Verwaltungsgericht wider Erwarten zum Schluss kommen sollte, dass die vorliegende Beschwerde gutzuheissen sei, wäre es der Beschwerdegegnerin 2 verwehrt, das entsprechende Baugesuch heute zu bewilligen. Im Übrigen habe die - 8 - Gemeindeversammlung, als sie die erste Revision ihres Baugesetzes im Jahr 2011 bezüglich Erst- und Zweitwohnungen (Verhältnis 50:50) vorgenommen habe, nicht wissen können, dass das Schweizer Volk am

E. 11

März 2012 überraschenderweise die Zweitwohnungsinitiative annehmen würde. Wegen dieser Annahme habe sich die erste Revision als ungenügend erwiesen und deshalb sei die zweite Planungszone erlassen worden. Ob der Bundesrat befugt gewesen sei, seine Anwendungsverordnung erst am 1. Januar 2013 in Kraft zu setzen und ob die neuen verfassungsrechtlichen Bestimmungen nicht auch vor dem 1. Januar 2013 greifen würden, habe das Bundesgericht noch nicht entschieden. Die Gemeinde sei auf jeden Fall gezwungen gewesen, die zweite Planungszone zu erlassen, um die notwendige Rechtssicherheit zu schaffen. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren bildet der Planungsbeschwerdeentscheid der Regierung des Kantons Graubünden vom 14. August 2012, mitgeteilt am 17. August 2012. Streitig und zu prüfen ist, ob die von der Gemeinde am 1. Mai 2012 erlassene zweite Planungszone zu Recht als rechtmässig und die Nichtpublikation des Baugesuchs der Beschwerdeführer mit einem Zweitwohnungsanteil von 46 % als zulässig erklärt worden sind.

- 9 - 2. a) Anlässlich der Duplik vom 4. Januar 2013 änderte die Beschwerdegegnerin 2 ihren Hauptantrag ab. Neu beantragte sie, auf die Beschwerde sei mangels aktuellen Interesses nicht einzutreten und begründete diesen Antrag mit der gestützt auf Art. 197 Ziff. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) statuierten Nichtigkeit jeglicher Baubewilligungen für Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Anteil von über 20 %, wie dies vorliegend der Fall sei. b) Art. 33 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) lautet wie folgt: Art. 33 Kantonales Recht 1. (...) 2. (...) 3. Es (das kantonale Recht) gewährleistet a. die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht, b. die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde. 4. (...) Der Verweis im eben zitierten Artikel (lit. a) auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten betrifft seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) und des Bundesgesetzes über das Bundesverwaltungsgericht (VGG; SR 173.32) am 1. Januar 2007 die Legitimationsbestimmungen von Art. 89 BGG i.V.m. Art. 111 Abs. 1 und 2 BGG. Damit gelten die Legitimationserfordernisse, die Lehre und Rechtsprechung zu diesen Vorschriften entwickelt haben, auch für das kantonale Rechtsmittelverfahren, auf das Art. 33 RPG anwendbar ist (vgl. AEMISEGGER/HAAG, Kommentar zum RPG, Zürich u.a. 2010, Art. 33 N. 53 mit weiteren Hinweisen). Die Legitimation zur Beschwerdeerhebung

- 10 - gemäss Art. 50 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) wie auch gemäss dem vorliegend analog anzuwendenden Art. 101 Abs. 2 KRG muss folglich den Anforderungen der Legitimation zur Beschwerdeerhebung gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG genügen. Nach Art. 89 Abs. 1 lit. b und c BGG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Folglich muss der Beschwerdeführer über eine spezifische Nähe zur Streitsache verfügen (lit. b) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides ziehen (lit. c), wobei Letzteres zutrifft, wenn seine tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (HÄFELIN/HALLER/KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich u.a. 2012, N. 1999). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird ein aktuelles praktisches Interesse an der Feststellung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Entscheids bejaht, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der bundesgerichtlichen Beurteilung noch besteht und durch die Gutheissung der Beschwerde beseitigt würde (BGE 116 Ia 359 E.2a; HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., N. 2001). Schliesslich kommen als schutzwürdige Interessen - im Gegensatz zur Legitimation bei der subsidiären Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 115 BGG - neben rechtlichen auch faktische Interessen wirtschaftlicher oder ideeller Natur in Frage, wobei diese nicht mit der Schutzrichtung der als verletzt gerügten Norm übereinstimmen müssen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N. 1944 m.w.H.). c) Die Beschwerdeführer rügen in casu unter anderem eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben. Nachdem aber die hier zur Diskussion stehende Rechtsfrage - würde dem neu gestellten Hauptantrag der Beschwerdegegnerin 2 gefolgt - nicht mehr beurteilt

- 11 - würde, die Beschwerdeführer jedoch noch ein gewisses - zumindest finanzielles - Interesse haben könnten, ist vorliegend die Legitimationsvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses zu bejahen und eine materielle Beurteilung vorzunehmen. Auf die Beschwerde

wird folglich eingetreten. 3. a) Gemäss Art. 27 RPG bzw. Art. 21 Abs. 1 und 3 KRG dürfen Gemeinden für die vom Erlass oder der Änderung der Grundordnung betroffenen Gebiete grundsätzlich eine Planungszone vorerst für die Dauer von zwei Jahren erlassen, welche bei Bedarf mit Zustimmung des Departements angemessen verlängert werden kann. Vorliegend ist die Revision des Baugesetzes mit Bestimmungen über Erst- und Zweitwohnungen (Verhältnis 50:50) aus dem Jahr 2011 (Gemeindeversammlung vom 10. November 2011) mit Entscheid durch die Regierung am 16. April 2012 bzw. mit Publikation im Kantonsamtsblatt vom 26. April 2012 genehmigt worden. Damit ist die erste Planungszone für jene Revision dahingefallen. Am 11. März 2012 wurde die Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ (Zweitwohnungsinitiative) vom Schweizer Stimmvolk angenommen. Als Folge der angenommenen Zweitwohnungsinitiative hat der Gemeindevorstand am 1./8. Mai 2012 beschlossen, für das gesamte Gemeindegebiet gestützt auf Art. 21 KRG eine Planungszone zu erlassen. Somit ist zu prüfen, ob der Erlass dieser zweiten Planungszone im Zusammenhang mit der vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative, insbesondere zur Verhinderung des Unterlaufens der neuen Verfassungsbestimmung Art. 75b BV durch Baugesuche, von Art. 21 KRG abgedeckt ist. Gemäss Art. 21 Abs. 1 KRG kann der Gemeindevorstand, wenn der Erlass oder die Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans in die Wege geleitet wird, für die davon betroffenen Gebiete eine Planungszone erlassen. Dem

- 12 - Originaltext der vom Gemeindevorstand am 1./8. Mai 2012 erlassenen Planungszone ist zu entnehmen, dass diese „im Hinblick auf die Absicht zur Anpassung der kommunalen Grundordnung an die bevorstehende Gesetzgebung zur Umsetzung der neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV“ erfolgte. Somit hatte der Gemeindevorstand beim Erlass der Planungszone also die - zulässige - Absicht, die kommunale Grundordnung im Hinblick auf die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative anzupassen. Wie die Beschwerdegegnerin 1 in Erwägung 3 des angefochtenen Entscheids richtig darstellt, war dies insbesondere für das Jahr 2012 zulässig. Es kann danach davon ausgegangen werden, dass die Gemeinden zumindest für den Zeitraum bis Ende 2012 kompetent waren, ortsplanerische Regelungen über den zulässigen Umgang mit Zweitwohnungsgesuchen zu erlassen. Folglich waren die Gemeinden auch befugt, entsprechende Planungszone zu verfügen, wie dies der Gemeindevorstand am 1./8. Mai 2012 getan hat. Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ist damit unbegründet. b) Anzumerken bleibt, dass entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht bei seinen Urteilen betreffend Baugesuche für Zweitwohnungen im Jahr 2012 nie ausgeführt hat, die Gemeinden seien verpflichtet, bis Ende 2012 noch solche Baubewilligungen zu erteilen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 12 77). Vielmehr durften die Gemeinden schon vorher, in Berücksichtigung - wie hier - von eigenen generellen Vorgaben bezüglich Zweitwohnungen und von bereits eingegangenen zahlreichen entsprechenden Baugesuchen weitere Planungszone im Hinblick auf ihre diesbezügliche Haltung erlassen. Dass die zahlreichen behaupteten Baugesuche nicht vorgelegen hätten, wie dies die Beschwerdeführer behaupten, ist nicht anzunehmen. Bei einer Vorgabe von 220 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Zweitwohnungen pro Jahr ab April 2012 ist denn auch die Begrenzung

- 13 - sehr schnell überschritten, wobei allein das Projekt der Beschwerdeführer schon eine BGF von ca. 1000 m² Anteil Zweitwohnungen vorgesehen hat. Insofern ist die Argumentation der Beschwerdeführer auch diesbezüglich nicht stichhaltig. 4. a) Sodann

rügen die Beschwerdeführer, der Grundsatz von Treu und Glauben sei vorliegend durch das Verhalten der Beschwerdegegnerin 2 klar verletzt worden, indem sie über das ganze Vorhaben im Bild gewesen sei und bis zum April 2012 überhaupt keine Einwände und Vorbehalte vorgebracht habe, um dann plötzlich und aus heiterem Himmel ihre zweite Planungszone zu erlassen. b) Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er wirkt sich im Verwaltungsrecht in zweifacher Hinsicht aus. Einerseits verleiht er den Privaten in Form des sogenannten Vertrauensschutzes einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten der Behörden. Andererseits verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben als Verbot widersprüchlichen Verhaltens und als Verbot des Rechtsmissbrauchs sowohl den staatlichen Behörden wie auch den Privaten, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 622 f. m.w.H.). Die Rüge der Beschwerdeführer betrifft vorliegend den Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV). Dieser beinhaltet den Anspruch der Privaten in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 627). Damit der Vertrauensschutz greift, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Zunächst bedarf es eines

- 14 - Anknüpfungspunktes, d.h. es muss ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Sodann kann sich auf Vertrauensschutz nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen. Weiter wird vorausgesetzt, dass derjenige der Vertrauensschutz geltend macht, gestützt auf sein Vertrauen eine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann. Selbst wenn diese Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, können sich Private nicht darauf berufen, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht. Vorbehalten bleibt somit eine Interessenabwägung im Einzelfall. Diese bildet eine Schranke des Vertrauensschutzes (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 631 ff. m.w.H.). c) Vorliegend kann der Rüge der Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben bzw. der Berufung der Beschwerdeführer auf Vertrauensschutz nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdegegnerin 2 richtig darlegt, fehlt es in casu für die Geltendmachung von Vertrauensschutz bereits an der Voraussetzung der Vertrauensgrundlage. Mit Schreiben vom 3. April 2012 wurden die Beschwerdeführer über die Zustimmung unter Bedingungen der Bürger- und Gemeindeversammlung zum Kaufgesuch der Parzelle Nr. P.1. _____ informiert. Gleichzeitig wurde jedoch unter Ziffer 2 des genannten Schreibens ausdrücklich Folgendes festgehalten: „Die Verkäuferin weist ausdrücklich auf die geltende Planungszone, die Zweitwohnungsregelung der Gemeinde (Genehmigung durch den Kanton noch ausstehend), sowie auf die vom Schweizer Stimmvolk und den Ständen am 11. März 2012 angenommene Zweitwohnungsinitiative hin. Dabei kann die Erst- und Zweitwohnungsregelung der Gemeinde Splügen nur unter Vorbehalt der Zustimmung des Kantons und der übergeordneten Bestimmungen Anwendung finden.“ Gestützt darauf konnten die Beschwerdeführer nicht darauf vertrauen, dass ihnen noch eine Baubewilligung für ihr Projekt, das zahlreiche

- 15 - Zweitwohnungen beinhaltet, erteilt wird. Zudem - wie von der Beschwerdegegnerin 2 ebenfalls korrekt dargelegt - mussten sich die Beschwerdeführer der drohenden „Gefahr“

einer Planungszone klar bewusst sein. So ergibt sich die Möglichkeit des Erlasses einer Planungszone eindeutig aus dem entsprechenden Hinweis im Kantonsamtsblatt vom 26. April 2012, mit welchem der Gemeindevorstand die Bekanntgabe des Genehmigungsbeschlusses der Regierung zur Teilrevision des Baugesetzes publizierte. Dieser Publikation ist Folgendes zu entnehmen: „Die Regierung des Kantons Graubünden hat am 16. April 2012 mit Beschluss Nr. 335 in Anwendung von Art. 49 des kant. Raumplanungsgesetzes (KRG) die von der Gemeindeversammlung am 10. November 2011 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes mit folgenden Hinweisen und folgendem Vorbehalt genehmigt: - Hinweis auf die Auswirkungen der am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen neuen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) und der entsprechenden Übergangsbestimmung (Art. 197 Ziff. 8 BV); - Hinweis auf die Möglichkeit zum Erlass einer Planungszone zwecks Verhinderung eines Unterlaufens der neuen Verfassungsbestimmung von Art. 75b BV durch „Zweiwohnungen in letzter Minute“; - (...)“. Die Beschwerdeführer reichten ihr Baugesuch am 16. Mai 2012 bei der Beschwerdeführerin ein, also sowohl nach der oben zitierten Publikation des Genehmigungsbeschlusses der Regierung im Kantonsamtsblatt vom 26. April 2012, als auch nach Erlass der zweiten und vorliegend streitigen Planungszone des Gemeindevorstands vom 1./8. Mai 2012. Unter diesen Umständen ist die Berufung der Beschwerdeführer auf Vertrauensschutz unbegründet und die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen. 5. Die Beschwerdeführer machen ferner eine Ungleichbehandlung gegenüber dem Resort „D.____“ geltend. „Der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Gleiches ist nach

- 16 - Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Das Gleichheitsprinzip verbietet einerseits unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unterscheidungen zu Grunde liegen. Andererseits untersagt es aber auch die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden. Die Gleichbehandlung durch den Gesetzgeber oder die rechtsanwendende Behörde ist allerdings nicht nur dann geboten, wenn zwei Tatbestände in allen ihren tatsächlichen Elementen absolut identisch sind, sondern auch, wenn die im Hinblick auf die zu erlassende oder anzuwendende Norm relevanten Tatsachen gleich sind“ (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 495 m.w.H.). Eine Ungleichbehandlung, wie von den Beschwerdeführern geltend gemacht, liegt in casu nicht vor. Wie von der Beschwerdegegnerin 2 richtig dargelegt, handelt es sich beim Resort „D.____“ um eine projektbezogene Nutzungsplanung, bei welcher innerhalb der neuen Bauzone „D.____“ 48 touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen entstehen sollen. Damit unterscheidet sich dieses Projekt bereits in tatsächlicher Hinsicht wesentlich vom Projekt „N.____“ der Beschwerdeführer, das 19 Wohneinheiten (Erst- und Zweitwohnungen) umfasst. Den Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2, wonach das Resort „D.____“ sich weder von der Entstehungsgeschichte noch von der Bedeutung für die Gemeinde und die Region noch mit Bezug auf die beabsichtigte Nutzung (ausschliesslich warme Betten) mit dem Bauprojekt der Beschwerdeführer vergleichen lasse, ist vollumfänglich zu folgen. Die Rüge der Ungleichbehandlung ist nicht stichhaltig und die Beschwerdeführer sind folglich damit nicht zu hören. 6. Zusammenfassend bleibt damit festzuhalten, dass der Erlass der zweiten Planungszone der Beschwerdegegnerin 2 rechtmässig erfolgte. Vor

- 17 - diesem Hintergrund ist denn auch die Nichtpublikation des Baugesuchs der Beschwerdeführer vom 16. Mai 2012 nicht zu beanstanden. Des Weiteren liegt weder eine Verletzung von Treu und Glauben, noch eine Ungleichbehandlung der Beschwerdeführer in Bezug auf das „Resort D. _____“ vor. Folglich ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. 7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Aufgrund der Tatsache, dass die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 lediglich in ihrem amtlichen Wirkungsbereich obsiegt haben, ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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