

GR_GERICHTE R 2013 142 vom 9. Januar 2019

GR Gerichte, 2019-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2013_142

FR: GR_GERICHTE R 2013 142 du 9 janvier 2019

IT: GR_GERICHTE R 2013 142 del 9 gennaio 2019

Regeste

Baueinsprachen | Baurecht

Erwägungen

E. 5

Mit Einspracheentscheid vom 5. März 2013, mitgeteilt am 7. März 2013, wies der Gemeindevorstand die gegen den Entscheid der Baukommission vom 21. November 2012 erhobenen Einsprachen ab und auferlegte die Kosten des Einspracheverfahrens von Fr. 2'100.-- zu einem Drittel A._____ und zu zwei Dritteln B._____. Überdies wurde A._____ verpflichtet, der C._____ AG eine aussergerichtliche Entschädigung von Fr. 800.-- (inkl. MWST) zu bezahlen und B._____ die C._____ AG aussergerichtlich mit Fr. 1'600.-- (inkl. MWST) zu entschädigen.

E. 5.1

Am 11. März 2012 ist Art. 75b BV betreffend Zweitwohnungen in Kraft getreten. Seit dem 1. Januar 2016 sind sodann das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) sowie die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) in Kraft. Art. 75b Abs. 1 BV sieht einen maximalen Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche von 20 % vor. Die Beschwerdegegnerin 1 weist aktuell einen Zweitwohnungsanteil von 65.5 % auf (vgl. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>, zuletzt besucht am 8. Januar 2019). Damit können in der Gemeinde X._____ bis zum Absinken des Zweitwohnungsanteils unter 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden (Art. 6 Abs. 1 ZWG). Vorbehalten bleibt gemäss Art. 6 Abs. 2 ZWG die Erstellung neuer Wohnungen nach Art. 7 Abs. 1 lit. b und nach Art. 8, 9, 26 oder 27 ZWG. Nach Massgabe von Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG können Wohnungen als touristisch bewirtschaftete Wohnungen bewilligt werden. Eine Wohnung gilt nach Art. 7 Abs. 2 ZWG dann als touristisch bewirtschaftet, wenn sie dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten wird, ferner nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder der Eigentümerin zugeschnitten ist und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs genutzt wird (lit. b). Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb liegt nach Art. 4 ZWV dann vor, wenn der Betrieb hotelmässige Dienstleitungen und Infrastrukturen umfasst, die typischerweise von der Mehrheit der Gäste beansprucht werden (lit. a), wenn er ein hotelähnliches Betriebskonzept aufweist (lit. b) und die Bewirtschaft-

- 38 - tung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt ist (lit. c). Im Folgenden ist auf die genannten Voraussetzungen näher einzugehen und ihre Erfüllung zu prüfen.

E. 5.2

Zunächst erschliesst sich dem streitberufenen Gericht entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 1 nicht, weshalb die Bestimmungen des ZWG betreffend touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZWG) nicht verfassungskonform sein sollten. Grundsätzlich unbestritten war nämlich stets, dass Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % neu gebaut werden dürfen. Begründet wurde dies damit, dass Art. 75b BV nicht die Hotellerie zum Gegenstand habe und bei teleologischer Betrachtung sowie unter Berücksichtigung der Meinungsäusserungen im Vorfeld der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative insb. die "kalten Betten" limitieren, nicht jedoch neue "warme Betten" verbieten wolle (vgl. PFAMMATTER, in: WOLF/PFAMMATTER [Hrsg.], Handkommentar zum Zweitwohnungsgesetz [ZWG] ■ unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [Z WV], Bern 2017, Art. 7 Rz. 1 mit weiteren Hinweisen). Mit der Beschwerdegegnerin 2 ist somit festzuhalten, dass Art. 75b BV die Bewilligungserteilung für Wohnungen, welche nicht von Ortsansässigen benutzt werden, nicht verbietet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass Art. 190 BV das Ergebnis parlamentarischer Gesetzgebung für massgebend erklärt und gegenüber richterlicher Kontrolle immunisiert.

E. 5.3

Bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen muss eine gewisse Intensität der Nutzung sichergestellt sein. Sie müssen daher dauerhaft, d.h. während den Haupt- und Nebensaisonzeiten, im Markt angeboten werden (vgl. Vollzugshilfe des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden [DVS] zum ZWG und zur Z WV vom Juni 2016 S. 14). Die Eigennutzung der Wohnungen (Nutzung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer, deren oder dessen Familienmitglieder sowie Freunde und Bekannte, entgeltlich - 39 - oder unentgeltlich) bleibt dabei möglich, pro Hauptsaison sollte diese allerdings höchstens während drei Wochen stattfinden (vgl. Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 19. Februar 2014, BBl 2014 2287, 2304). Nach Ansicht von PFAMMATTER ist diese weder in das ZWG noch in die Z WV übernommene und damit grundsätzlich nicht verbindliche starre Begrenzung unklar und fragwürdig (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 28). Weiter ist es möglich, dass die genannten Personen die Wohnung über die im Voraus fix vereinbarte Eigennutzung hinaus mieten dürfen, wobei dies dann aber wie bei einem gewöhnlichen Gast mit den entsprechenden Konditionen zu erfolgen hat (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 28). Der Bundesrat führt nicht näher aus, welche Zeiträume vom Begriff der Hauptsaison erfasst werden. Zu differenzieren sein wird zwischen Destinationen des Winter- und des Sommertourismus, nebst jenen, in denen sich ein Ganzjahrestourismus etabliert hat. In Sommertourismus-Destinationen dürften insb. die Monate Juli, August und September darunter fallen. In nur für Wintertourismus nachgefragten Orten ist unter Hauptsaison primär die Zeit von Dezember bis März zu verstehen. In Gemeinden mit einem relevanten Ganzjahrestourismus werden beide Zeiträume zu beachten sein (vgl. ALIG, Das Zweitwohnungsgesetz, in: ZBl 117/2016, S. 227, S. 234 mit weiteren Hinweisen). Infolge der Charakterisierung einer bewirtschafteten Wohnung als "zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste" angeboten fällt ihre

dauerhafte Vermietung zudem ausser Betracht. Dabei lässt das Kriterium der Kurzzeitigkeit eine tage- bzw. wochenweise Vermietung zu (vgl. Vollzugshilfe DVS S. 14). Unter einem Angebot zu markt- und ortsüblichen Bedingungen werden schliesslich Wohnungen verstanden, die attraktiv sind und die den lokalen Preisverhältnissen Rechnung tragen (vgl. BBl 2014 2287, 2303; Vollzugshilfe DVS S. 15). Im Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 wurde die Auflage verfügt, dass die Eigennutzung durch die Eigentümerschaft, durch Familienmitglieder, Freunde und Bekannte pro Hauptsaison während höchstens

- 40 - drei Wochen statthaft ist. Eine darüber hinausgehende Eigennutzung ist in der Hauptsaison nur zulässig, wenn sie über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen erfolgt. Zudem hat die Baukommission die Dauer der Hochsaison nicht ins Ermessen der Bewirtschafterin gestellt, sondern die Zeiträume der Hochsaison zu Recht von Anfang Juli bis Mitte September und von Mitte Dezember bis Mitte März festgesetzt (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. a). Dieser Auflage hält der Beschwerdeführer 2 denn auch nichts entgegen (vgl. Beschwerde des Beschwerdeführers 2 vom 29. November 2017 S. 11). Sodann ist festzuhalten, dass die Eigennutzung während der Nebensaison ebenfalls nicht voraussetzungslos möglich sein darf, zumal die Wohnungen ■ wie dargelegt ■ während längerer Zeit, d.h. während der Haupt- und Nebensaison, im Markt angeboten werden müssen. Folglich ist die von der Baukommission angeordnete Auflage, wonach die Wohnungen auch während der Nebensaison über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform angeboten werden müssen und die Eigennutzung zu dieser Zeit, sofern die entsprechende Wohnung nicht von Drittpersonen gebucht ist, zeitlich unbeschränkt zulässig ist, ebenfalls nicht zu beanstanden (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. b). Nach dem Gesagten ist somit sichergestellt, dass die Eigentümer ihre Wohnungen nicht ganzjährig nach ihrem Bedarf nutzen dürfen. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zutreffend ausführt, vermag daher der Beschwerdeführer 2 aus dem Einwand, wonach die Beschwerdegegnerin 2 mit der Formulierung auf S. 4 des Bewirtschaftungskonzepts die Absicht, gewöhnliche Zeitwohnungen bauen zu wollen, offenbart habe, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Im Übrigen ist mit der Beschwerdegegnerin 2 festzuhalten, dass die genannten Auflagen selbständig erzwingbar sind. Wird ihnen nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Verfügung, doch kann das Gemeinwesen mit hoheitlichem Zwang die Auflagen durchsetzen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines

- 41 - Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 920; Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG). Sodann wird weder im ZWG noch in der ZWV geregelt, über welche Vertriebskanäle touristisch bewirtschaftete Wohnungen angeboten werden müssen. In der Botschaft zum ZWG führt der Bundesrat aus, dass es für eine kommerzielle Vermarktungs- und Vertriebsorganisation, ein Reservationssystem einer Tourismusorganisation oder für eine andere geeignete Einrichtung attraktiv sein müsse, eine solche Wohnung in den Vertrieb zu nehmen und sie zu vermarkten (vgl. BBl 2014 2287, 2303). Im erläuternden Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) vom 17. August 2012 wird darauf hingewiesen, dass die Baubehörde der Bauherrschaft in der Baubewilligung die Auflage zu machen habe, bis zum Nutzungsbeginn entsprechende Verträge mit der für den kommerziellen Vertrieb und die Vermarktung zuständigen Organisation vorzulegen. In begründeten Fällen könne der Vertrieb und die

Vermarktung auch vom Betreiber der strukturierten Beherbergungsform selber übernommen werden, sofern er nachweise, dass er die notwendigen Voraussetzungen hierfür erfülle. Als Voraussetzungen kämen das Vorhandensein bestehender Vertriebskanäle, der Nachweis von genügend Know-how und genügender finanzieller Mittel zur Marktbearbeitung bzw. eine bestmögliche Einbettung in grössere Unternehmensstrukturen in Frage (vgl. Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen des ARE vom 17. August 2012 S. 11 f.). Der kommerzielle Betrieb und die Vermarktung müssen so organisiert sein, dass die Wohnungen mit dem Ziel angeboten werden, dass sie auch effektiv nachgefragt werden (vgl. Erläuterungen des ARE zur Zweitwohnungsverordnung vom 18. November 2015 S. 5). Die Beschwerdegegnerin 2 führt in ihrem Bewirtschaftungskonzept aus, dass sie die Vermarktung der Wohnungen übernehmen werde, wobei dies über eine eigens dafür eingerichtete Webseite, sowie über weitere Vertriebskanäle im Internet (www.homegate.ch, www.airbnb.com) erfolgen werde

- 42 - (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 7). Nach Auffassung des angerufenen Gerichts ist dadurch allerdings keine effektive Auslastung der Wohnungen zu erwarten. Insb. bietet die Beschwerdegegnerin 2 über ihre eigene Webseite keine vergleichbaren Objekte zur tages- oder wochenweisen Miete an. Daher hat die Baukommission in ihrem Entscheid vom 31. Oktober 2016 zu Recht mittels Auflage verfügt, dass der Baubehörde spätestens bis zum Nutzungsbeginn entsprechende Verträge mit für den kommerziellen Vertrieb und die Vermarktung zuständigen und darauf spezialisierten Organisationen vorzulegen sind (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. c). Dagegen wendet der Beschwerdeführer 2 nun allerdings ein, dass es aktuell an einem Vertrag mit einer möglichen Vertriebsorganisation fehle und eine Auflage, welche die Vorlage der entsprechenden Verträge erst bei Nutzungsbeginn verlange, den strengen Voraussetzungen des Gesetzes in keiner Weise genüge. Die Auflage sei für eine Kontrolle ungenügend und der Zeitpunkt (erst nach Vollendung des Baus) zu spät. Diese Einwände gehen fehl. Denn sowohl das ZWG als auch die ZWV machen zum massgebenden Zeitpunkt der Einreichung der Nachweise keinerlei Vorgaben. Wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt, wäre es zudem nicht praktikabel, der mit der besagten Auflage verlangte Nachweis (Verträge mit Vertriebsorganisationen) bereits zusammen mit dem Baugesuch einreichen zu müssen. Diesfalls könnten sich nämlich noch Änderungen ergeben und unnötige Kosten entstehen. Des Weiteren würde dies die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in unverhältnismässiger Weise erschweren, da es sich als schwierig erweisen dürfte, professionelle Vermarktungs- und Vertriebsorganisationen zu finden, welche bereits zu einem derart frühen Zeitpunkt (vor Einreichung des Baugesuchs) entsprechende Verträge abschliessen. Wesentlich ist ferner, dass die Baubehörde die Einhaltung der verfügten Auflagen zum gegebenen Zeitpunkt zu überprüfen und wie erwähnt nötigenfalls mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln durchzusetzen hat (vgl. Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG).

- 43 - Ferner hat die Baukommission in ihrem Entscheid vom 31. Oktober 2016 die Auflage verfügt, dass die maximale Vermietungsdauer an die gleiche Person/Personengruppe drei Wochen nicht übersteigen darf (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. d). Damit ist im Einklang mit Art. 7 Abs. 2 ZWG sichergestellt, dass die Wohnungen nicht dauerhaft vermietet werden. Ebenfalls wird im Entscheid der

Baukommission vom 31. Oktober 2016 als Auflage festgehalten, dass die Wohnungen zu attraktiven, markt- und orts- üblichen Bedingungen angeboten werden müssen (vgl. Entscheid der Bau- kommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. e). Damit werden über- rissene Preise, welche schliesslich zur Folge hätten, dass die Wohnungen ungenutzt blieben, untersagt. Auch diese Auflage ist nötigenfalls selbstän- dig erzwingbar (vgl. Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG). Vor dem Hinter- grund des bisher Ausgeführten ergibt sich somit, dass die strittigen Woh- nungen dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden (vgl. Art. 7 Abs. 2 ZWG).

E. 5.4

Da touristisch bewirtschaftete Wohnungen primär dem kommerziellen Ziel der Drittvermietung dienen, dürfen sie nicht individuell ausgestaltet sein. D.h., die Wohnungen sind nicht auf den persönlichen Gebrauch durch die Eigentümerin oder den Eigentümer und deren oder dessen individuelle Be- dürfnisse zugeschnitten, sondern die Qualität, die Ausgestaltung und die Ausstattung der Wohnungen sind einheitlich oder gründen auf einem ge- meinsamen Konzept (vgl. BBl 2014 2287, 2304; Vollzugshilfe DVS S. 14). Dem Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 ist zu entneh- men, dass die Wohnungen mit einem attraktiven Wohnkonzept möbliert an- geboten werden (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2

- 44 - S. 4). Zudem beabsichtigt die Beschwerdegegnerin 2, sämtliche Wohnun- gen in einem einheitlichen Stil auszugestalten (vgl. Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin 2 vom 26. Januar 2018 Ziff. 33 und 35). Um dies si- cherzustellen, wurde im Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 zu Recht die Auflage verfügt, dass die Wohnungen in einem einheit- lichen Stil auszugestalten sind und auch nach Nutzungsbeginn nicht indivi- dualisiert ausgestaltet werden dürfen (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.1 lit. f). Damit ist im Einklang mit der Zweitwohnungsgesetzgebung hinreichend Gewähr geboten, dass die nachgesuchten Wohnungen nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der (zukünftigen) Eigentümer zugeschnitten werden. Was der Beschwerdefüh- rer 2 dagegen vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. So geht zunächst sein Einwand, wonach anhand der Unterlagen zum Projektänderungsge- such nicht erkennbar sei, wie die Wohnungen aussehen würden, fehl. Denn einerseits findet sich ein Beispielfoto im Bewirtschaftungskonzept der Be- schwerdegegnerin 2 und andererseits ist nicht die konkrete Ausgestaltung der Wohnungen massgebend, sondern dass der Stil einheitlich ist, was ■ wie gesehen ■ sichergestellt ist (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Be- schwerdegegnerin 2 S. 4). Ferner zielt auch das Vorbringen, wonach frag- lich sei, ob überhaupt ein nicht individuell gestaltetes Wohnraumkonzept in völlig unterschiedlich strukturierten Wohnungen möglich sei, ins Leere. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zutreffend ausführt, hindert die Raumeinteilung nämlich nicht, Wohnungen in einem einheitlichen Stil auszugestalten. So- dann bemängelt der Beschwerdeführer 2, das Projektänderungsgesuch enthalte weder die abzuschliessenden Kaufverträge noch einen Entwurf für eine Stockwerkeigentümergegründung, ein Nutzungsreglement oder eine Hausordnung. Die ganze Sache präsentiere sich als Blackbox und es werde nicht sichergestellt, dass den künftigen Eigentümern die Ausbauten auch tatsächlich überbunden würden. Gerade durch das Fehlen der Grund- lagen für einen späteren Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum vermöge die Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beweisen, dass die Wohnun-

- 45 - gen auch in Zukunft nicht individualisiert ausgestaltet würden. Zudem werde mit dem Wohnungsverkauf die Verantwortung für die Einhaltung der strengen Erfordernisse des hier unzureichenden Projekts auf die künftigen Eigentümer überwältzt. Schliesslich lasse sich die verfügte Auflage nicht kontrollieren. Diese Kritik erweist sich ebenfalls als unbegründet. Der Be- gründungsakt für Stockwerkeigentum mit Reglement wird in der Praxis nämlich regelmässig erst nach Erteilung der Baubewilligung errichtet, da sich noch Änderungen ergeben und unnötige Kosten entstehen könnten (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 33). Dasselbe muss selbstredend auch für die Hausordnung gelten. Hinzu kommt, dass ■ wie die Beschwerdegeg- nerin 2 zutreffend ausführt ■ mit einer entsprechenden Regelung im zu errichtenden Stockwerkeigentümerreglement gewährleistet werden kann, dass die Ausstattung der Wohnungen bestehen bleibt und sie nicht indivi- duell ausgestaltet werden dürfen. Ferner werden die künftigen Eigentümer im Rahmen des Verkaufs ohnehin Kenntnis von der Ausgestaltung der Wohnungen erlangen und können von einem Eigentumserwerb absehen, falls sie damit nicht einverstanden sind. Des Weiteren wird die Beschwer- degegnerin 2 als Verwalterin für die Stockwerkeigentümergeinschaft sämtliche Verwaltungsaufgaben übernehmen (vgl. Verwaltungsvertrag vom 25. September 2014). Die Verantwortung für die Einhaltung der stren- gen Erfordernisse des Bauprojekts wird somit nicht bzw. nicht einzig auf die künftigen Eigentümer überwältzt, sondern liegt in der Verantwortung aller Beteiligten. Schliesslich ist entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 2 festzuhalten, dass die von der Baukommission angeordnete Auflage, wo- nach die Wohnungen in einem einheitlichen Stil auszugestalten sind und auch nach Nutzungsbeginn nicht individualisiert ausgestaltet werden dür- fen, vollumfänglich erzwingbar ist (vgl. Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG).

E. 5.5

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind im Rahmen eines strukturier- ten Beherbergungsbetriebs zu bewirtschaften (Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG). Zunächst muss der Betrieb gemäss Art. 4 lit. a ZWV hotelmässige Dienst-

- 46 - leistungen und Infrastrukturen umfassen, die typischerweise von der Mehr- heit der Gäste beansprucht werden. Dabei soll es sich um Dienstleistungen und Infrastrukturen handeln, die üblicherweise von Hotels angeboten wer- den, wie z.B. Rezeption, Zimmerdienst, Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume [...]; entscheidend ist, dass solche Dienstleistungen angeboten werden und dass sie von den Gästen in Anspruch genommen werden können (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 35; Vollzugshilfe DVS S. 15). Denkbar ist auch, dass einzelne der Dienstleistungen und Infrastrukturen von Kooperationspartnern aus der Region erbracht werden (vgl. Erläuterungen des ARE zur Zweitwohnungs- verordnung vom 18. November 2015 S. 5). Sodann gilt als wesentliches Charakteristikum eines hotelähnlichen Betriebskonzepts nach Art. 4 lit. b ZWV die Ausrichtung auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen. Dieses Kriterium schliesst an die generelle Voraussetzung des Angebots zur kurzzeitigen Nutzung nach Art. 7 Abs. 2 ZWG an (vgl. vorne E.5.3). Als Beispiele sind traditionelle Hotels sowie hotelähnliche Residen- zen wie Hotelresorts, Ferienresorts und Feriendörfer zu nennen (vgl. BBl 2014 2287, 2304; PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 37 mit weiteren Hinwei- sen). Schliesslich sieht Art. 4 lit. c ZWV vor, dass die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt sein muss. Es soll ein einheitliches Management des Betriebs bestehen (vgl. Vollzugshilfe DVS S. 15). Die Anlagen zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie

eine bauliche Einheit bilden (Zentrum mit Hauptzugang und Rezeption, zentrale Parkplätze), in der auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Hallenbad, Sportanlagen, Restaurants und Spielräume angeboten werden, die von den Gästen mitbenutzt werden können. Die Grösse und Struktur der Anlage sollen eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sein, dass sie im Markt längerfristig wettbewerbsfähig bleiben kann, wobei eine minimale Grösse des Betriebs vorausgesetzt wird (vgl. BBl 2014 2287, 2304). Ein Autor ist der Ansicht, es könne bezüglich der Betriebsgrösse Art. 1 Abs. 2 lit. d der Verordnung über die

- 47 - Förderung der Beherbergungswirtschaft (VFB; SR 935.121) herangezogen werden, wonach ein strukturierter Beherbergungsbetrieb in der Regel mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweist (vgl. ALIG, a.a.O., S. 236). Vorliegend ist dem Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 zu entnehmen, dass der Betrieb eine Vielzahl von Servicedienstleistungen umfassen wird (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 5 f.). Einerseits soll für die Abholung der Gäste am Bahnhof, die Transportfahrten zu den Skipisten sowie für Ausflüge und Einkäufe ein Fahrer-vice mit einem eigenen Komplexfahrzeug (Land Rover Defender) angeboten werden, welches auf dem Gelände verbleiben und über einen eigenen Parkplatz verfügen wird. Andererseits soll den Gästen in beiden Häusern je ein Spa-Bereich mit Sauna, Dampfbad, Duschen und Entspannungsreich zur Verfügung stehen. Sodann plant die Beschwerdegegnerin 2, den Gästen eine Wohnungsreinigung (wöchentlich bzw. nach Wunsch des jeweiligen Gastes) sowie eine Kleiderreinigung anzubieten. Des Weiteren soll den Gästen ein Bestellservice zur Verfügung stehen, bei welchem über eine Partnerliste zu gewohnten Zeiten Essen wahlweise von benachbarten Restaurants bestellt werden kann, wobei das Essen wahlweise vom Gast abgeholt, vom Restaurant oder vom Fahrerservice geliefert wird. Schliesslich werden den Gästen zentrale Parkplätze (je zwei Aussenparkplätze und zwei gedeckte Parkplätze pro Haus) zur Verfügung stehen. Um den Zugang zu diesen Leistungen auch tatsächlich sicherzustellen, hat die Baukommission in ihrem Entscheid vom 31. Oktober 2016 zu Recht mittels Auflage verfügt, dass die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen wie Fahrerservice, Wohnungsreinigung, Kleiderreinigung, Cateringservice, Spa-Bereich und Parkierungsmöglichkeiten von den Gästen bei Bedarf in Anspruch genommen werden können müssen (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.1 lit. g). Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Anlage über diverse hotelmässige Dienstleistungen und Infrastrukturen verfügen wird, die typischerweise von der Mehrheit der

- 48 - Gäste beansprucht werden (vgl. Art. 4 lit. a ZWV). Der Beschwerdeführer 2 macht nun allerdings geltend, dass es sich bei den angepriesenen Dienstleistungen um reine Absichtserklärungen handle, da keine konkreten Pläne vorlägen, wie diese erbracht werden sollten, und weder in X._____ noch ausserhalb der Gemeinde Kooperationspartner vorhanden seien. Somit verfüge die Anlage über keine ausreichenden hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Diese Vorbringen schlagen nicht durch. Wie oben erwähnt, wurde im Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 nämlich dargelegt, wie die hotelmässigen Dienstleistungen erbracht werden bzw. von den Gästen in Anspruch genommen werden können (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 5 f.). Die Beschwerdegegnerin 2 gesteht zwar selber zu, dass zum heutigen Zeitpunkt noch keine Verträge mit Kooperationspartnern betreffend die Erbringung der hotelmässigen Dienstleistungen vorliegen. Entgegen der Auffassung des

Be- schwerdeführers 2 erscheint allerdings nicht praktikabel, entsprechende Verträge bereits zusammen mit dem Baugesuch einreichen zu müssen, zu- mal sich noch Änderungen ergeben und unnötige Kosten entstehen könn- ten. Zudem würde dies die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Woh- nungen in unverhältnismässiger Weise erschweren, da es sich als äusserst schwierig erweisen dürfte, bereits vor Einreichung des Baugesuchs Dienst- leistungsverträge mit Kooperationspartnern abzuschliessen, ohne dass zu diesem Zeitpunkt Klarheit darüber herrscht, ob das geplante Bauprojekt überhaupt zur Ausführung gelangt. Überdies ist festzuhalten, dass die Er- bringung der hotelmässigen Dienstleistungen durch die im Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 getroffene Auflage, welche hinrei- chend konkret und nötigenfalls erzwingbar ist (vgl. Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG), sichergestellt wird (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.1 lit. g). Soweit der Beschwerdeführer 2 vor- bringt, dass das eingereichte Bauprojekt weder über eine Rezeption noch einen alternativen Gästeempfang im Sinne einer Ansprechperson vor Ort oder über eine Anbindung an ein bestehendes Hotel verfüge und auch nicht

- 49 - ersichtlich sei, ob dieses Manko innovativ mittels Einsatz eines digitalen Konzepts (z.B. Rezeptionsroboter) behoben werde, hilft dies ebenfalls nicht weiter. Denn je nach Destination und Betriebsausrichtung variieren die An- forderungen an eine Rezeption stark. Ob in der heutigen Zeit mit der weit verbreiteten Möglichkeit von Online-Buchungen etwa noch eine Rezeption verlangt werden kann, ist fraglich (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 35). Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Vermarktung der Wohnungen über kommerziell bewirtschaftete Online-Buchungsplattformen erfolgen wird (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 7 und Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2.1 lit. c). Vor diesem Hintergrund kann der für den Empfang der Gäste vorgesehene Schlüsselservice, welcher Gewähr für einen jederzeitigen Zugang zu den Häusern bietet, ohne Weiteres als ausreichend qualifiziert werden (vgl. Be- wirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 6). Einer klassischen Rezeption bedarf es somit nicht. Aus den Aufgaben der Verwalterin gemäss Ziff. 3 des Verwaltungsvertrags ergibt sich zudem, dass eine An- sprechperson vor Ort sein muss (vgl. Verwaltungsvertrag vom 25. Septem- ber 2014 Ziff. 3). Wie die Beschwerdegegnerin 2 zu Recht ausführt, kann allerdings aufgrund der Grösse des vorliegenden Bauprojekts keine 24- stündige Erreichbarkeit der Ansprechperson an 365 Tagen pro Jahr ver- langt werden. Selbst bei kleinen bzw. mittelgrossen Hotels wird die Rezep- tion nicht die ganze Nacht hindurch besetzt. Aus dem Gesagten erhellt, dass die Beschwerdegegnerin 2 ■ auch wenn sie ihren Sitz in Y._____ hat ■ durchaus in der Lage ist, den geplanten Betrieb hotelmässig zu führen. Des Weiteren erfüllt der Reinigungsservice, wonach die Wohnungen nor- malerweise einmal pro Woche gereinigt werden bzw. dieser Service auf Wunsch individuell angepasst werden kann, das Kriterium einer hotelmäs- sigen Dienstleistung. Dasselbe gilt auch für den geplanten Kleiderwasch- service (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 6). Die diesbezüglichen Rügen des Beschwerdeführers 2 zielen somit ins Leere. Sodann erweisen sich die in beiden Häusern zu errichtenden Spa-

- 50 - Anlagen mit Sauna, Dampfbad, Duschen und Entspannungsbereich in An- betracht der Grösse des Bauprojekts keinesfalls als zu klein. Soweit sich der Beschwerdeführer 1 ferner daran stört, dass die Gäste zur Beanspru- chung der hotelmässigen Dienstleistungen nicht verpflichtet sind, erweist sich seine Kritik ebenfalls als unbegründet. Wie bereits erwähnt, ist nämlich lediglich entscheidend, dass solche Dienstleistungen angeboten

werden und sie von den Gästen tatsächlich in Anspruch genommen werden können, was vorliegend ■ wie gesehen ■ sichergestellt ist. Schliesslich kann entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 1 in Anbetracht der dar- gelegten hotelmässigen Bewirtschaftung der Wohnungen keine Rede da- von sein, dass die strittigen Häuser Plattformwohnungen darstellen, welche sich nur auf die kommerzielle Vermietung beschränken. Sodann ist das vorliegende Angebot ■ wie bereits dargelegt (vgl. vorne E.5.3) ■ auf die professionelle und kurzzeitige Beherbergung von Gästen ausgerichtet, weshalb das Kriterium eines hotelmässigen Betriebskonzepts nach Art. 4 lit. b ZWV ebenfalls gegeben ist. Des Weiteren ist vorliegend davon auszugehen, dass die Wohnungen un- ter einem einheitlichen Management stehen werden. Dem Verwaltungsver- trag vom 25. September 2014 kann nämlich entnommen werden, dass die Beschwerdegegnerin 2 jedenfalls bis Ende 2025 für die Verwaltung der Stockwerkeigentumswohnungen zuständig sein wird (vgl. Verwaltungsver- trag vom 25. September 2014). Dieser Verwaltungsvertrag wurde von der Baukommission zum integrierenden Bestandteil der Baubewilligung erklärt (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2). Ausserdem wurde mittels entsprechender Auflage im Entscheid der Bau- kommission vom 31. Oktober 2016 sichergestellt, dass die Wohnungen stets ■ somit auch nach 2025 ■ unter einem einheitlichen Management stehen werden (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.1 lit. h). Zudem bilden die beiden Häuser funktionell und be-
- 51 -
trieblich eine Einheit. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 1 ist eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen den einzelnen Baukör- pern eines Beherbergungsbetriebs nicht erforderlich, um als strukturierter Beherbergungsbetrieb im Sinne des Gesetzes zu gelten. Denn auch in der Hotellerie ist es durchaus gängig, dass ein Hotelbetrieb aus diversen Un- terkunftsbauten bestehen kann, ohne dass diese baulich unmittelbar mit- einander verbunden sein müssen. Die geplanten Bauprojekte sind insb. durch die zentralen Parkplätze hinreichend baulich miteinander verbunden (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 5 und Bauein- gabepläne vom 19. Juli 2012). Sodann sehen die Baueingabepläne für beide Häuser insgesamt zehn Schlafzimmer mit total 17 Betten (drei Ein- zelbetten und sieben Doppelbetten) vor (vgl. Baueingabepläne vom 19. Juli 2012). Damit ist offensichtlich, dass das geplante Bauprojekt die in Art. 1 Abs. 2 lit. d VFB für strukturierte Beherbergungsbetriebe geforderte Min- destgrösse (15 Zimmer oder 30 Betten) nicht zu erfüllen vermag. Allerdings darf diese Bestimmung nicht starr verstanden werden, zumal sie ■ wie dar- gelegt ■ lediglich vorsieht, dass ein strukturierter Beherbergungsbetrieb in der Regel 15 Zimmer oder 30 Betten aufzuweisen hat. Zudem findet sich die Voraussetzung einer gewissen Betriebsgrösse weder im ZWG noch in der ZWV und es ist unklar, was der Bundesrat unter einer minimalen Grösse versteht. Demzufolge stellt die minimale Betriebsgrösse bei der Voraussetzung eines einheitlichen Betriebs nach Art. 4 lit. c ZWV lediglich ein sekundäres Merkmal dar. In Übereinstimmung mit den Beschwerde- gegnerinnen 1 und 2 ist vielmehr entscheidend, dass die Grösse und die Struktur der Anlage eine professionelle und gewinnbringende Vermarktung zulassen und auch so konzipiert sind, dass sie im Markt längerfristig wett- bewerbsfähig bleiben kann. Diese Anforderung ist vorliegend angesichts der sichergestellten professionellen Vermarktung der Wohnungen (vgl. vorne E.5.3) und der ins Recht gelegten Gewinnkalkulation/Betriebskosten- Übersicht der Beschwerdegegnerin 2 erfüllt, selbst wenn ihre Annahmen bezüglich des Auslastungsgrads der Wohnungen etwas zu optimistisch

- 52 - sind (vgl. Gewinnkalkulation/Betriebskosten-Übersicht der Beschwerdegegnerin 2). Auch mit einer tieferen, realistischerweise zu erreichenden Auslastung ist die Wirtschaftlichkeit der Anlage nach Auffassung des angerufenen Gerichts gegeben. Somit gehen die Einwände des Beschwerdeführers 2, wonach ein strukturierter Beherbergungsbetrieb mindestens 15 Zimmer oder 30 Betten aufweisen müsse, die einzige Ausnahme die Erstellung von Einliegerwohnungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. a ZWG bilde und andere kleine Bauten einem grösseren Ganzen (etwa einem Hotel) anzusiedeln seien, fehl. Hinsichtlich der Langfristigkeit des Betriebs ergibt sich schliesslich aus dem Verwaltungsvertrag vom 25. September 2014, welcher ■ wie bereits erwähnt ■ zum integrierender Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde, dass die Beschwerdegegnerin 2 jedenfalls bis Ende 2025 für die Verwaltung der Wohnungen zuständig sein wird und sich der Vertrag anschliessend jeweils automatisch um ein weiteres Jahr verlängert, sofern er nicht unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf den 31. Dezember des laufenden Jahres gekündigt wird (vgl. Verwaltungsvertrag vom 25. September 2014). Ebenfalls dient der zu errichtende Sanierungsfonds (vgl. nachfolgend E.5.6) der Sicherstellung eines langfristigen Betriebs. Damit erweist sich die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers 1 als unbegründet. Nach dem Gesagten ist die Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs sichergestellt (vgl. Art. 4 lit. c ZWV).

E. 5.6

Bei Eigentumswohnungen im Rahmen von Stockwerkeigentum liegen besondere Risiken vor, sei es hinsichtlich spekulativer Aspekte, sei es hinsichtlich der notwendigen Erneuerungsinvestitionen, weshalb zusätzliche Kriterien zu beachten sind: Zunächst muss die Eigennutzung der Wohnungen geringfügig bleiben (vgl. dazu vorne E.5.3). Sodann muss ein Renovationsfonds vorhanden sein, wobei die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten festgelegt sein und der Betreiber sowie der Eigentümer über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen

- 53 - müssen. Damit diese Punkte geprüft werden können, müssen gemäss dem DVS zusammen mit dem Baugesuch folgende Unterlagen eingereicht werden: Begründungsakt und allfällige Reglemente sowie Miet- und Bewirtschaftungsverträge, soweit solche bereits vorliegen (vgl. Vollzugshilfe DVS S. 15). Vorliegend ist geplant, zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten einen Renovationsfonds zu äufnen. Dieser soll ab dem dritten Verwaltungsjahr durch jährliche Beiträge in der Höhe von 0.25 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts geäufnet werden, jedoch eine Höhe von 5 % des Gebäudeversicherungswerts nicht übersteigen. Über grössere Entnahmen für Reparaturen und Unterhalt, über eine allfällige Verwendung des Fonds zu anderen Zwecken sowie über eine Änderung der Fondshöhe soll die Stockwerkeigentümerversammlung mit qualifiziertem Mehr entscheiden. Vorbehalten bleiben soll in allen Fällen die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung der Verwaltung andere Mittel nicht zur Verfügung stehen (vgl. Gewinnkalkulation/Betriebskosten-Übersicht der Beschwerdegegnerin 2). Um zu gewährleisten, dass der Renovationsfonds tatsächlich aufgestockt und einzig für grössere Reparaturen und Erneuerungen, nicht aber für den laufenden Unterhalt verwendet wird, hat die Baukommission in ihrem Entscheid vom 31. Oktober 2016 zu Recht eine entsprechende Auflage verfügt. Überdies wurde mittels besagter Auflage sichergestellt, dass der

Erneuerungsfonds für den Betreiber und für den Eigentümer verfügbar sein wird, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovationsarbeiten festgelegt sein werden und der Betreiber sowie der Eigentümer über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen werden (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.1 lit. i). Diese Auflage ficht der Beschwerdeführer 2 denn auch nicht an. Er macht allerdings geltend, dass es nicht einzusehen sei, weshalb das Stockwerkeigentümerreglement, wel-

- 54 - ches die Öffnung eines Renovationsfonds zwingend vorzusehen habe, gemäss der besagten Auflage erst vor Nutzungsbeginn einzureichen sei. Diese Rüge geht fehl. Denn wie bereits aufgezeigt (vgl. vorne E.5.4), wird in der Praxis regelmässig aus Kosten- und Effizienzgründen erst nach Erteilung der Baubewilligung Stockwerkeigentum errichtet und das entsprechende Reglement erstellt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die hinsichtlich der Öffnung eines Renovationsfonds angeordnete Auflage selbständig erzwingbar ist (vgl. Art. 17 f. ZWG und Art. 94 f. KRG). Bezüglich der Überprüfung der besagten Punkte ist festzuhalten, dass heute zwar noch kein Begründungsakt, kein Reglement der Stockwerkeigentümer und auch keine Mietverträge vorliegen. Hingegen existieren ein Bewirtschaftungskonzept, eine Gewinnkalkulation/Betriebskosten-Übersicht (inkl. Ausgestaltung des Renovationsfonds) und ein Verwaltungsvertrag. In Übereinstimmung mit der Beschwerdegegnerin 1 ist festzuhalten, dass vorliegend angesichts der vorhandenen Unterlagen und der verfügbaren Auflagen die touristische Bewirtschaftung auf Dauer hinreichend gesichert ist. Hinzu kommt, dass die Baubehörde auch nach Nutzungsbeginn die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG periodisch überprüfen wird. Zwar hat der Gesetzgeber darauf verzichtet, Instrumente zur Kontrolle der Einhaltung der Voraussetzungen während der Nutzung bzw. Betriebsphase zu definieren. Bisherige Erfahrungen mit bewirtschafteten Wohnungen zeigen allerdings, dass sich der rechtmässige Zustand ohne gründliche Kontrollen der Bewirtschaftungsauflagen nicht garantieren lässt (vgl. ALIG, a.a.O., S. 235 mit weiteren Hinweisen). Entsprechend wurde im Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 zu Recht als Auflage verfügt, dass die jeweilige Eigentümerschaft gegenüber der Baubehörde alle zwei Jahre unaufgefordert die Einhaltung der Auflagen nachzuweisen hat (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 2.2). Der hiergegen vom Beschwerdeführer 2 erhobene Einwand, wonach die besagte Auflage ungenügend sei, zumal nicht gesagt

- 55 - werde, wie der periodische Nachweis zu erbringen sei, zielt ins Leere. Wie die Beschwerdegegnerin 2 zutreffend ausführt, ist nämlich sowohl der Zeitpunkt als auch der Inhalt des Nachweises mit Blick auf die detaillierten Auflagen klar.

E. 5.7

Als weiteres Zwischenfazit ist festzuhalten, dass vorliegend die Voraussetzungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG und Art. 4 ZWV erfüllt sind. Abgesehen von den zusätzlich zu beachtenden Kriterien beim Vorliegen von Stockwerkeigentumswohnungen kann der Beschwerdeführer 1 höhere Anforderungen als das Gesetz vorsieht, nicht fordern. So können insb. rein hypothetische Verschärfungen der gesetzlichen Anforderungen in der Zukunft der Bewilligungsfähigkeit eines aktuellen Bauprojekts nicht entgegenstehen. Der Einwand des Beschwerdeführers 1, wonach heute noch offen sei, ob es noch weitere Kriterien brauche, um bei solchen Projekten eine Umgehung der Zeitwohnungsbestimmungen tatsächlich zu verhindern, zielt somit ins Leere.

E. 5.8

Gemäss Art. 7 Abs. 3 ZWG ordnet die für die Baubewilligungen zuständige Behörde in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a (Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung), Abs. 2 lit. a (Einliegerwohnung) oder b (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs) ZWG an. Es handelt sich dabei um ein sog. Zweckentfremdungsverbot, das als Auflage zu einer Baubewilligung zu qualifizieren ist (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 40). Nach Art. 7 Abs. 4 ZWG weist die Baubewilligungsbehörde das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. Es handelt sich dabei um die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gemäss Art. 962 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB; SR 210), die gestützt auf eine rechtskräftige Verfügung der zuständigen Behörde erfolgt (Art. 80 Abs. 4 der Grundbuchver-

- 56 - ordnung [GBV; SR 211.432.1]) (vgl. PFAMMATTER, a.a.O., Art. 7 Rz. 44). Die genaue Formulierung der Nutzungsaufgaben wird über die Delegationsnorm von Art. 7 Abs. 5 lit. c ZWG in Art. 3 Abs. 1 lit. a-c ZWV festgelegt. Gemäss Art. 3 Abs. 2 ZWV muss die Anmerkung im Grundbuch zusätzlich zur jeweiligen Wohnungskategorie den Gebäude- und Wohnungsidentifikator (EGID und EWID) nach Art. 8 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 lit. a der Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR; SR 431.841) enthalten. Vorliegend hat die Baukommission die Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe angeordnet (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 19 Ziff. 2). Sodann wird das Grundbuchamt unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung angewiesen, sowohl die Nutzungsbeschränkung als auch die verfügbaren Auflagen gestützt auf Art. 90 Abs. 2 KRG im Grundbuch anzumerken (vgl. Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 S. 20 Ziff. 3). Damit sind die vorgenannten Vorschriften hinsichtlich der Nutzungsaufgabe sowie der Grundbuchanmerkung eingehalten.

E. 5.9

Sodann verlangt der Beschwerdeführer 1 hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der geplanten Häuser gestützt auf Art. 8 Abs. 5 ZWG i.V.m. Art. 5 ZWV einen Nachweis mittels Fachgutachten. Gemäss Art. 8 Abs. 5 ZWG ist zum Nachweis, dass die Voraussetzungen nach Art. 8 Abs. 1 oder 4 ZWG erfüllt sind, ein unabhängiges Gutachten erstellen zu lassen. Wie die Baukommission zutreffend ausführt, sollen die geplanten Häuser vorliegend klareweise gestützt auf Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs und nicht als Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 8 Abs. 1 oder 4 ZWG erstellt werden. Art. 7 ZWG sieht denn auch ■ im Gegensatz zu Art. 8 ZWG ■ keine Regelung betreffend Einholung eines Gutachtens zur Erbringung des Nachweises der betrieblichen Wirtschaftlichkeit vor. So-

- 57 - mit fehlt es vorliegend hinsichtlich des beschwerdeführerischen Antrags auf Einholung eines Fachgutachtens an einer gesetzlichen Grundlage.

E. 5.10

Ferner macht der Beschwerdeführer 1 geltend, dass X._____ offenbar genügend Bettkapazitäten infolge eines massiven Rückgangs der Lo- giernächte in den letzten Jahren habe. Das hier zu beurteilende Bauprojekt sei für Zweitwohnungen konzipiert worden. Vorliegend werde das Recht- sinstitut der touristisch bewirtschafteten Wohnungen gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG zur Verwirklichung von Interessen verwendet, welche dieses Rechtsinstitut nicht schützen wolle. Dies sei ein krasser Rechtsmissbrauch und dürfe nicht geschützt werden. Ebenfalls macht der Beschwerdeführer 2 geltend, dass das Bundesgericht in den Urteilen 1C_158/2015, 1C_159/2015 und 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016 klargestellt habe, dass im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz die Baubehörde im Vorfeld zu prüfen habe, ob überhaupt eine Nachfrage für den Bau weiterer Wohnungen bestehe. Dies gelte insb., wenn die Gefahr einer Rechtsum- gehung bestehe. Die Baukommission und der Gemeindevorstand hätten eine solche vertiefte Prüfung zu Unrecht abgelehnt. Der vom Bundesge- richt geprüfte Fall sei zudem vergleichbar mit dem vorliegenden; in beiden Fällen werde unter einem Deckmantel versucht, Zweitwohnungen zu er- stellen. Anhand der vom kantonalen Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) zugestellten Statistiken für die Gemeinde X._____ sei aufgezeigt worden, dass ein Überangebot bestehe. Bei einem Abgleich der Zahlen vor einem Jahr mit den neusten Statistiken im Internet zeige sich ein ähnliches Bild. Demzufolge bedürfe es keiner weiteren touristisch qualifiziert bewirt- schafteten Ferienwohnungen mehr, weshalb der Entscheid der Baukom- mission vom 31. Oktober 2016 aufzuheben sei. Gemäss der angeführten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann vor dem Hintergrund des allgemeinen Verbots, die Grenze von 20 % des Zweit- wohnungsanteils in einer Gemeinde zu überschreiten (vgl. Art. 6 Abs. 1

- 58 - ZWG), nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse Bauherren versucht sind, diese Regelung zu umgehen, indem sie fälschlicherweise (bzw. wider besseres Wissen) angeben, ihre Baute als Erstwohnungen oder sonst als der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Touristenwohnung zu nutzen. Um einen offensichtlichen Rechtsmissbrauch handelt es sich aber nur, wenn von Anfang an klar ist, dass das Projekt nicht wie angegeben genutzt werden kann, namentlich wegen des ungenügenden Bedarfs an Erstwoh- nungen in der fraglichen Gemeinde für die Art von betroffenen Objekten und/oder bei anderen konkreten Indizien. Eine Rechtsumgehung ■ als be- sondere Art von Rechtsmissbrauch ■ liegt vor, wenn eine Person die An- wendung einer Bestimmung, die ein gewisses Ergebnis auferlegt oder un- tersagt, umgeht und dieses Ergebnis mit einer anderen Norm auf anschei- nend rechtmässigem Weg erzielt. Die umgangene Bestimmung muss je- doch ungeachtet des rechtlichen Umgehungsstrukts angewendet wer- den. Im Zusammenhang mit Art. 75b BV und seinen Anwendungsbestim- mungen geht es darum zu prüfen, ob der Bauwillige, der vorgibt, eine Erst- wohnung (angesichts der Verfassungsnorm eigentlich zulässig) gemäss der Definition von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG bauen zu wollen, nicht auf die Umgehung des aus Art. 75b BV und Art. 6 ZWG hervorgehenden Verbots abzielt und letztlich eine Zweitwohnung erstellt. Genauso verhält es sich, wenn er von vornherein von Art. 14 ZWG Gebrauch machen will, welcher es erlaubt, diese Nutzungsart zu sistieren, wenn keine Nachfrage nach ei- ner solchen Wohnung zu einem angemessenen Preis besteht, obwohl die Bauherrschaft immer vorgibt, nur eine Erstwohnung bauen zu wollen. Bei solchen Konstellationen handelt sich um eine Rechtsumgehung im klassi- schen Sinne (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_158/2015, 1C_159/2015, 1C_160/2015 vom 3. Mai 2016 E.2.2 ff. mit weiteren Hinweisen). Infolge- dessen muss insb. in zweifelhaften Fällen mit einer grossen Anzahl Woh- nungen gründlich geprüft werden, ob diese tatsächlich der vorgesehenen Nutzungsart entsprechend genutzt werden können (vgl. BGE 142 II 206

E.4.2).

- 59 - Vorliegend führt die Beschwerdegegnerin 1 bezüglich des Vorwurfs des Rechtsmissbrauchs aus, dass ein Übernachtungsangebot wie das vorliegend zu beurteilende in der Gemeinde X. _____ in dieser Form bislang nicht existiere. Moderne, touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen in gehobenem Standard mit Spa-Bereich und weiteren hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen gebe es heute in X. _____ schlicht nicht. Mit solchen Wohnungen werde eine neue Zielgruppe angesprochen, welche in der Gemeinde bislang kein entsprechendes Angebot vorgefunden habe. Somit stehe fest, dass die geplanten touristisch bewirtschafteten Wohnungen auch mittel- und langfristig auf eine grosse Nachfrage stossen und warme Betten geschaffen würden. Entsprechend diesen Ausführungen ist festzuhalten, dass sich auf der Webseite der Ferienregion X. _____ ebenfalls keine mit den fraglichen Wohnungen vergleichbaren Angebote finden lassen. Der von den Beschwerdeführern 1 und 2 angestellte Vergleich mit der Hotellerie sowie mit "gewöhnlichen" Ferienwohnungen und damit mit einer völlig anderen Art von Übernachtungsobjekten kann daher nicht als aussagekräftig qualifiziert werden (vgl. Statistiken des AWT vom 9. Mai 2017 und 6. Juni 2017). Ein Überangebot von touristisch bewirtschafteten Wohnungen vermögen sie jedenfalls nicht darzulegen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das strittige Bauvorhaben insgesamt lediglich sechs Wohnungen (davon zwei Studios) umfassen wird (vgl. Bewirtschaftungskonzept der Beschwerdegegnerin 2 S. 3 und Baueingabepläne vom 19. Juli 2012). Aus dem soeben und dem im vorliegenden Urteil bisher Gesagten (vgl. vorne E.5.3 ff.) ergibt sich, dass keine konkreten Indizien vorliegen, die den Willen oder die Möglichkeit zur Nutzung des geplanten Bauprojekts als touristisch bewirtschaftete Wohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG von vornherein als ausgeschlossen erscheinen lassen. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beschwerdegegnerin 2 ist somit zu verneinen, so dass die genannten Rügen der Beschwerdeführer 1 und 2 ins Leere zielen.

- 60 -

E. 5.11

Abschliessend rügen die Beschwerdeführer 1 und 2, dass die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen in einer reinen Wohnzone nicht zonenkonform sei, zumal wenn ■ wie in X. _____ ■ auch eine Hotelzone zur Verfügung stehe. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Parzelle 254 der Beschwerdegegnerin 2 liegt in der Wohnzone E. _____ (vgl. Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 19. Juli 2012). Gemäss Art. 22 BG ist die Wohnzone für Wohnbauten bestimmt, wobei Gastwirtschaftsbetriebe und nicht störendes Kleingewerbe ebenfalls zulässig sind. Wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt, unterscheiden sich die vorliegend geplanten sechs touristisch bewirtschafteten Wohnungen (davon zwei Studios) hinsichtlich der mit ihrer touristischen Nutzung verbundenen Auswirkungen auf Raum und Umwelt nicht wesentlich von Erstwohnungen, welche in der besagten Wohnzone unbestrittenermassen erstellt werden dürfen. Die Nutzungsintensität dürfte bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen sogar eher geringer sein als bei Erstwohnungen. Zudem sieht Art. 24bis BG, welcher die Hotelzone regelt, nicht vor, dass touristisch bewirtschaftete Wohnungen zwingend in der Hotelzone zu errichten sind. Vielmehr sind die mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen in gewisser Hinsicht vergleichbaren Aparthotels (vollständig eingerichtete Wohnungen, gewisse Dienstleistungen werden angeboten; vgl.

https://www.htw-chur.ch/fileadmin/htw_chur/lebensraum/ITF/projekte/apparthotels_kanton_graubuenden/projekt-Apparthotels_im_Kanton_Graubunden-Wor-king_Paper.pdf, zuletzt besucht am 8. Januar 2019) gemäss Art. 24bis Abs. 2 BG in der Hotelzone gar nicht zugelassen. Vor diesem Hintergrund kann das streitgegenständliche Bauvorhaben als zonenkonform betrachtet werden.

E. 6

Dagegen reichte A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 1) am 26. März 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ein mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung nicht zu erteilen. Im Wesentlichen wurde geltend gemacht, das Bauvorhaben der C. _____ AG verstosse gegen Art. 75b in Verbindung mit Art. 197 BV (Verfahren R 13 142).

E. 6.1

Gemäss Art. 96 Abs. 1 Satz 1 KRG erheben die Gemeinden für ihren Aufwand im Baubewilligungsverfahren und in weiteren baupolizeilichen Verfahren Gebühren. Auslagen für Leistungen Dritter wie Fachgutachten, Be-

- ratungen sowie Grundbuchkosten sind der Gemeinde zusätzlich zu vergüten (Art. 96 Abs. 1 Satz 2 KRG). Kostenpflichtig ist, wer den Aufwand durch Gesuche aller Art oder durch sein Verhalten verursacht hat (Art. 96 Abs. 2 Satz 1 KRG). Die sich aus der Behandlung von Einsprachen ergebenden Kosten sind den Einsprechenden zu überbinden, wenn die Einsprache abgewiesen oder darauf nicht eingetreten wird, wobei in diesem Fall die Einsprechenden auch zur Leistung einer angemessenen ausseramtlichen Entschädigung an die Gesuchstellenden verpflichtet werden können (Art. 96 Abs. 2 Satz 2 und 3 KRG). Die Gemeinden regeln die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung (Art. 96 Abs. 3 KRG). Im Urteil R 17 55 vom 10. April 2018 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden entschieden, dass die Bestimmung von Art. 96 KRG auch im Hinblick auf den im Juni 2017 ergangenen BGE 143 II 467 anwendbar bleibt, sofern die verlangte Amtsgebühr angemessen ist und nicht prohibitiv wirkt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 55 vom 10. April 2018 E.9b).

E. 6.2

Vorliegend hat das angerufene Gericht entschieden, dass die Baukommission mit Bau- und Einspracheentscheid vom 21. November 2012 die Einsprache des Beschwerdeführers 1 zu Recht vollumfänglich abgewiesen hat. Gleichzeitig wurde auch die Einsprache des Beschwerdeführers 2 zu Recht in der Hauptsache abgewiesen und nur in einem untergeordneten Punkt (Gewährleistung eines reibungslosen Baustellenverkehrs) gutgeheissen. Folglich durfte die Baukommission den Beschwerdeführern 1 und 2 gemäss Art. 96 Abs. 2 Satz 2 KRG die sich aus der Behandlung ihrer Einsprachen ergebenden Kosten auferlegen. Dabei erweist sich der Entscheid der Baukommission, die Verfahrenskosten von total Fr. 2'400.-- zu einem Drittel (Fr. 800.--) dem Beschwerdeführer 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 1'600.--) dem Beschwerdeführer 2 zu überbinden, als angemessen. Sodann hat der Gemeindevorstand mit Einspracheentscheid vom 5. März 2013 die Einsprachen der Beschwerdeführer 1 und 2 zu Recht vollumfänglich

- 62 - lich abgewiesen. Demzufolge war der Gemeindevorstand berechtigt, den Beschwerdeführern 1 und 2 gestützt auf Art. 96 Abs. 2 Satz 2 KRG die sich aus der

Behandlung ihrer Einsprachen ergebenden Kosten aufzuerlegen. Dabei ist der Entscheid des Gemeindevorstands, die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'100.-- zu einem Drittel (Fr. 700.--) dem Beschwerdeführer 1 und zu zwei Dritteln (Fr. 1'400.--) dem Beschwerdeführer 2 zu überbinden, nicht zu beanstanden. Ebenfalls durfte der Gemeindevorstand die Beschwerdeführer 1 und 2, so der klare Wortlaut von Art. 96 Abs. 2 Satz 3 KRG, zur Leistung einer ausseramtlichen Entschädigung an die Beschwerdegegnerin 2 verpflichten. Dabei ist der Entscheid des Gemeindevorstands, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin 2 eine Parteientschädigung von total Fr. 2'400.-- (inkl. Mehrwertsteuer; davon ein Drittel [Fr. 800.--] zulasten des Beschwerdeführers 1 und zwei Drittel [Fr. 1'600.--] zulasten des Beschwerdeführers 2) zuzusprechen, nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführer 1 und 2 bringen denn auch nichts vor, was die ihnen im Verfahren vor dem Gemeindevorstand auferlegten Kosten (Verfahrenskosten, ausseramtliche Entschädigung) als unangemessen erscheinen liesse. Schliesslich hat das angerufene Gericht mit dem vorliegenden Urteil entschieden, dass der Gemeindevorstand mit Einspracheentscheid vom 3. Oktober 2017 die Einsprachen der Beschwerdeführer 1 und 2 zu Recht vollumfänglich abgewiesen hat, soweit er darauf eingetreten ist. Somit durfte der Gemeindevorstand den Beschwerdeführern 1 und 2 gestützt auf Art. 96 Abs. 2 Satz 2 und 3 KRG die sich aus der Behandlung ihrer Einsprachen ergebenden Kosten sowie eine Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin 2 auferlegen. Dabei erscheint der Entscheid des Gemeindevorstands, den Beschwerdeführern 1 und 2 die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 3'000.-- je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) zu überbinden und sie nach dem gleichen Verteilschlüssel zur Leistung einer ausseramtlichen Entschädigung an die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 2 von insgesamt Fr. 2'000.-- (je Fr. 1'000.--) zu verpflichten, als angemessen und ist somit nicht zu beanstanden. Damit kommt das streitberufene Gericht zum

- 63 - Schluss, dass die angefochtenen Entscheide auch bezüglich der Kostenauferlegung zu schützen sind. 7. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die angefochtene Einspracheentscheide der Beschwerdegegnerin 1 vom 5./7. März 2013 und 3./25. Oktober 2017 als rechtmässig erweisen, weshalb sie vollumfänglich zu bestätigen und die dagegen erhobenen Beschwerden abzuweisen sind, soweit darauf einzutreten ist.

E. 7

Mit Eingabe vom 22. April 2013 erhob B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 2) ebenfalls Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 5. März 2013 mit dem Antrag, die Beschwerde sei mit dem Verfahren R 13 52 zusammenzulegen, eventualiter sei das Verfahren bis zum Entscheid im Verfahren R 13 52 zu sistieren. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Es sei festzustellen, dass der Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 5. März 2013 nichtig seien. Eventualiter seien der Entscheid der Baukommission vom 21. November 2012 sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 5. März 2013 aufzuheben, die Beschwerde gutzuheissen und das Baugesuch der C._____ AG abzuweisen. Schliesslich sei

- 4 - der Kostenentscheid im Einspracheentscheid des Gemeindevorstands und im Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission aufzuheben und die Kosten neu zu verteilen bzw. vollumfänglich der Gemeindekasse zu belasten. Zur Begründung wurde insbesondere die Unzuständigkeit des Gemeindevorstands als Rechtsmittelinstanz, die Unzuständigkeit der

Bau- kommission zur Behandlung von Baueinsprachen, mehrere Verletzungen des Anspruchs auf rechtliches Gehör, die Verletzung von baurechtlichen Vorschriften sowie die Verletzung von Art. 75b in Verbindung mit Art. 197 BV geltend gemacht (Verfahren R 13 141).

E. 8

In der Vernehmlassung vom 6. Mai 2013 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 1) im Verfahren R 13 142, die vom Beschwerdeführer 1 gegen den Einspracheentscheid des Gemeinde- vorstands erhobene Beschwerde sei abzuweisen, soweit auf diese einge- treten werden könne.

E. 8.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zulasten der Beschwerdeführer 1 und 2. Angesichts des Umstands, dass die Behandlung der Beschwerden des Beschwerde- führers 2 dem angerufenen Gericht einen grösseren Aufwand verursacht hat, als die Beurteilung der Beschwerden des Beschwerdeführers 1, recht- fertigt es sich vorliegend, die Gerichtskosten zu einem Drittel dem Be- schwerdeführer 1 und zu zwei Dritteln dem Beschwerdeführer 2 aufzuerle- gen. Dabei wird die Staatsgebühr ermessensweise auf total Fr. 8'000.-- (zzgl. Kanzleiauslagen) – entsprechend der Komplexität des Falles und der langen Dauer des Verfahrens (2013-2018) – festgelegt.

E. 8.2

Ausserdem haben die Beschwerdeführer 1 und 2 die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin 2 gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG für die durch die Verfahren R 13 141 und R 13 142 verursachten notwendigen Kosten an- gemessen zu entschädigen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 macht in seiner Honorarnote vom 16. August 2018 einen Zeitaufwand von 76.60 Stunden geltend, der sich jedoch nicht nur auf die Verfahren R 13 141 und R 13 142 bezieht. Die eingereichte Honorarnote erlaubt es im Übrigen nicht, die auf die Verfahren R 13 141 und R 13 142 entfallenen Rechnungspositionen exakt zu bestimmen. Deshalb ist der notwendige Aufwand für die besagten Verfahren aufgrund der Akten zu bestimmen und ermessensweise auf Fr. 16'000.--, inkl. Mehrwertsteuer und Barauslagen,

- 64 - festzulegen. In diesem Umfang haben die Beschwerdeführer 1 und 2 ■ nach demselben Verteilschlüssel wie für die Gerichtskosten ■ die Be- schwerdegegnerin 2 also noch aussergerichtlich zu entschädigen. Bund, Kanton und Gemeinden wird gemäss Art. 78 Abs. 2 VRG in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wir- kungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der Beschwerdegegnerin 1 keine aussergerichtliche Entschädi- gung zuzusprechen ist. Demnach erkennt das Gericht:

E. 9

In der gleichentags im Verfahren R 13 141 eingereichten Vernehmlassung begehrte die Beschwerdegegnerin 1 die Abweisung der Beschwerde des Beschwerdeführers 2. In prozessualer Hinsicht ersuchte sie das Verwal- tungsgeschicht des Kantons Graubünden, die Verfahren R 13 52 und R 13 141 zu vereinigen.

E. 10

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 14. Mai 2013 wurde der Beschwerde R 13 141 aufschiebende Wirkung zuerkannt.

E. 11

In der Beschwerdeantwort vom 6. Juni 2013 beantragte die C._____ AG (nachfolgend: Beschwerdegegnerin 2) im Verfahren R 13 142 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. In prozessualer Hinsicht begehrte sie die Sistierung des Verfahrens.

- 5 -

E. 12

Ebenfalls am 6. Juni 2013 beantragte die Beschwerdegegnerin 2 im Verfahren R 13 141 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Ausserdem ersuchte sie um Sistierung des Verfahrens.

E. 13

Mit Verfügung des Instruktionsrichters vom 11. Juni 2013 wurde der Beschwerde R 13 142 ebenfalls aufschiebende Wirkung zuerkannt. Gleichzeitig wurden die drei Verfahren R 13 52, R 13 141 und R 13 142 vereinigt und bis zum Vorliegen der schriftlich begründeten Urteile des Bundesgerichts in Sachen Zweitwohnungsinitiative vom 22. Mai 2013 sistiert.

E. 14

Mit Schreiben vom 2. Juli 2013 forderte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin 2 in den Verfahren R 13 52, R 141 und R 13 142 auf, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bis zum 12. Juli 2013 mitzuteilen, ob und in welcher Form sie die vorgenannten Verfahren angesichts der Urteile des Bundesgerichts 1C_614/2012, 1C_646/2012, 1C_649/2012 sowie 1C_650/2012 vom 22. Mai 2013 weiterführen wolle, d.h. ob sie an ihren in diesen Verfahren gestellten Anträgen festhalten oder ■ in Kenntnis nun auch der Begründung der erwähnten Bundesgerichtsurteile ■ andere Anträge stellen wolle.

E. 15

Mit Schreiben vom 12. Juli 2013 teilte die Beschwerdegegnerin 2 dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden in Bezug auf das Verfahren R 13 52 mit, dass sie sich aufgrund der ergangenen Bundesgerichtsurteile entschieden habe, nunmehr explizit einen Antrag auf Nichteintreten zufolge der ohnehin von Amtes wegen zu beachtenden Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichts zu stellen mit entsprechender Kosten- und Entschädigungsfolge. Falls das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde wider Erwarten eintrete, beantrage sie die Sistierung bis zum Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes. In den Verfahren R 13 141 und R 13 142 halte sie an ihren bisherigen Anträgen fest. Sie beantrage insbesondere nach wie vor

- 6 - die Sistierung bis zum Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes, da derzeit eine grosse Rechtsunsicherheit herrsche.

E. 16

Mit Stellungnahme vom 29. Juli 2013 hielt der Beschwerdeführer 1 an seinen bisherigen Anträgen fest. Aus seiner Sicht gäben die Urteile des Bundesgerichts vom 22. Mai 2013 genügend Aufschluss, wie mit der Beschwerde zu verfahren sei. Eine Sistierung über

mehrere Jahre lasse sich deshalb kaum rechtfertigen.

E. 17

Am 20. August 2013 teilte die Beschwerdegegnerin 1 dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit, sie habe gegen die Sistierung der Verfahren R 13 141 und R 13 142 nichts einzuwenden. Sollte allerdings das Verwaltungsgericht einer Sistierung nicht zustimmen, anerkenne sie aufgrund der am 22. Mai 2013 ergangenen Bundesgerichtsentscheide, dass die Beschwerden aufgrund der derzeitigen Rechtslage dahingehend gutzuheissen wären, als der Beschwerdegegnerin 2 die Erstellung neuer Zweitwohnungen nicht gestattet werden könne. Diese wäre daher zur Stellungnahme aufzufordern, ob sie das Baugesuch zurückziehen oder die Wohnungen als Nutzungspflichtige Erstwohnungen erstellen wolle. Im Verfahren R 13 52 halte die Beschwerdegegnerin 1 an ihrem Nichteintretensantrag weiterhin fest. Wie in den Verfahren R 13 141 und R 13 142 habe sie aber auch gegen eine Sistierung keine Einwände. Falls das Verwaltungsgericht das Verfahren R 13 52 nicht sistiere und zudem auf die Beschwerde eintrete, gelte das für die Verfahren R 13 141 und R 13 142 Gesagte.

E. 18

Am 26. August 2013 ersuchte der Beschwerdeführer 2 das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, die in den Verfahren R 13 52 und R 13 141 gestellten Sistierungsgesuche abzuweisen und über die fraglichen Beschwerden beförderlich zu entscheiden.

- 7 -

E. 19

Mit der in den Verfahren R 13 52, R 13 141 und R 13 142 erlassenen prozessleitenden Verfügung vom 30. August 2013 wies der Instruktionsrichter die eingereichten Sistierungsgesuche ab, ordnete an, die fraglichen Verfahren im Sinne der Erwägungen weiterzuführen und forderte die Beschwerdegegnerin 2 auf, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bis zum 20. September 2013 zu erklären, ob sie an ihrem Baugesuch unverändert festhalten, dieses zurückziehen oder die zu erstellenden Wohnungen als Erstwohnungen oder als bewirtschaftete Zweitwohnungen im Sinne von Art. 4 aZwVO erstellen wolle. Ein Gesuch um Erstellung der Wohnungen als Erst- oder bewirtschaftete Zweitwohnungen würde vom Verwaltungsgericht als Begehren um Projektänderung betrachtet und von diesem der Beschwerdegegnerin 1 zugestellt, mit der Anordnung, das Gesuch um Projektänderung im Baubewilligungsverfahren zu prüfen und den Parteien sowie dem Verwaltungsgericht den entsprechenden Entscheid mitzuteilen, unter anschliessender Gewährung des rechtlichen Gehörs.

E. 20

Am 20. September 2013 erklärte die Beschwerdegegnerin 2, sie werde im Rahmen des Baugesuchs Nr. 33/2012 bewirtschaftete Zweitwohnungen erstellen. Im Verfahren R 13 142 stellte sie neu Antrag auf Abweisung der Beschwerde. In den Verfahren R 13 52 und R 13 141 hielt sie an ihren Anträgen fest. Prozessual beantragte sie, es sei im Verfahren R 13 52 vorab über das Eintreten zu entscheiden und im Verfahren R 13 141 ein Teilurteil über die nicht von der Zweitwohnungsproblematik betroffenen Beschwerdepunkte zu fällen.

E. 21

Hierzu nahmen die Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdeführer 2 am 30. September 2013 bzw. 22. Oktober 2013 schriftlich Stellung. Am 14. November 2013 verwies die Beschwerdegegnerin 2 im Rahmen einer freigestellten Stellungnahme auf ihre bisherigen Ausführungen in der Erklärung vom 20. September 2013.

- 8 -

E. 22

Mit Urteil vom 25. Februar 2014, mitgeteilt am 10. April 2014, trat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden auf die Beschwerde im Verfahren R 13 52 mangels Ausschöpfung des gemeindeinternen Rechtsmittels nicht ein. Demgegenüber trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerden in den Verfahren R 13 141 und R 13 142 ein. Gleichzeitig wurde das im Verfahren R 13 141 gestellte Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 um Erlass eines Teilurteils abgewiesen.

E. 23

Nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 25. Februar 2014 ersuchte der Instruktionsrichter die Beschwerdegegnerin 1 am 6. Juni 2014, das Gesuch um Projektänderung (neu Erstellung qualifiziert touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. b aZwVO) im Baubewilligungsverfahren Nr. 33/2012 zu prüfen und den Parteien und dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden zu gegebener Zeit den entsprechenden Entscheid mitzuteilen. Bis dahin blieben die Verfahren R 13 141 und R 13 142 sistiert.

E. 24

Mit Schreiben vom 27. Juni 2014 forderte die Beschwerdegegnerin 1 die Beschwerdegegnerin 2 auf, die für die Prüfung des Projektänderungsge- suchs notwendigen Unterlagen bzw. Nachweise einzureichen. Dieser Anforderung kam die Beschwerdegegnerin 2 am 26. September 2014 nach und ersuchte gleichzeitig um Gutheissung ihres Anliegens.

E. 25

In seiner Stellungnahme vom 21. Oktober 2015 schloss der Beschwerdeführer 1 sinngemäss auf Abweisung des Projektänderungsgesuchs.

E. 26

Mit Eingabe vom 26. Oktober 2015 erhob der Beschwerdeführer 2 ebenfalls bei der Baukommission Einsprache mit dem Antrag, die Projektänderung sei abzuweisen und die durch die Beschwerdegegnerin 1 erteilte Baubewilligung sei aufzuheben. Eventualiter sei das Verfahren bis zum Vorliegen der Zweitwohnungsverordnung zu sistieren. Im Falle der Abweisung des

- 9 - Hauptantrags sei das Baugesuch nur mit allen Auflagen gemäss Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) zu erteilen und es seien die notwendigen Anmerkungen im Grundbuch vorzunehmen.

E. 27

Am 26. November 2015 sistierte die Beschwerdegegnerin 1 das Verfahren bis zum Zeitpunkt des Bekanntwerdens der beim Bund in Arbeit befindlichen Ausführungsverordnung zum Zweitwohnungsgesetz. Nachdem das Zweitwohnungsgesetz

und die Zweitwohnungsverordnung per 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt wurden, wurde das Verfahren am 4. Januar 2016 fort- gesetzt und der Beschwerdegegnerin 2 Gelegenheit zur Einreichung einer Stellungnahme zu den Einsprachen der Beschwerdeführer 1 und 2 ge- währt.

E. 28

In ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2016 beantragte die Beschwerde- gegnerin 2 die Abweisung der Einsprachen und die Bewilligung der Projek- tänderung. Eventualiter sei die Projektänderung unter Auflagen zu bewilli- gen und seien die notwendigen Anmerkungen im Grundbuch vorzuneh- men. Prozessual sei zum Betriebskonzept/strukturierten Beherbergungs- betrieb behördlich ein Gutachten der Schweizerischen Gesellschaft für Ho- telkredit (SGH) oder eines anderen professionellen Gutachters anzuord- nen, und allen Parteien sowie dem ARE anschliessend die Möglichkeit zur Stellungnahme einzuräumen.

E. 29

Am 12. April 2016 teilte die Beschwerdegegnerin 1 den Parteien mit, dass vorläufig auf die Einholung eines Gutachtens verzichtet werde.

E. 30

Am 12. Mai 2016 bzw. 2. Juni 2016 nahmen die Beschwerdeführer 1 und 2 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 vom 18. Februar 2016 Stellung und hielten an ihren Anträgen gemäss Einsprachen fest.

- 10 -

E. 31

Am 31. Oktober 2016, mitgeteilt am 2. November 2016, wies die Baukom- mission die Einsprache des Beschwerdeführers 1 ab, während sie dieje- nige des Beschwerdeführers 2 in Bezug auf das Eventualbegehren betref- fend Erteilung von Auflagen und Vornahme der notwendigen Anmerkungen im Grundbuch sinngemäss guthiess, im Übrigen aber abwies. Gleichzeitig wurde das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 um Projektänderung (neu Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG) bewilligt, unter folgenden Auflagen: "2.1. Die Wohnungen müssen dauerhaft zur ausschliesslich kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden. Sie dürfen nicht auf die persönlichen Bedürfnisse der Eigentümerschaft zugeschnitten sein und sie müssen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirt- schaftet werden. Namentlich umfasst dies Folgendes: a) Eine Eigennutzung durch die Eigentümerschaft, durch Familienmitglieder, Freunde und Bekannte ist pro Hauptsaison während höchstens drei Wochen statthaft. Eine darüber hinausgehende Eigennutzung ist in der Hauptsaison nur zulässig, wenn sie über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform nach den entsprechenden Konditionen erfolgt. Als Hauptsaison gilt einerseits die Zeit von anfangs Juli bis Mitte September und andererseits die Zeit von Mitte De- zember bis Mitte März. b) Wie während der Hauptsaison müssen die Wohnungen auch während der Ne- bensaison über die allgemein zugängliche Vermietungsplattform angeboten werden. Die Eigennutzung ist zu dieser Zeit, sofern die entsprechende Woh- nung nicht von Drittpersonen gebucht ist, zeitlich unbeschränkt zulässig. c) Die Wohnungen müssen dauerhaft über auf den kommerziellen Vertrieb und die Vermarktung spezialisierte Organisationen angeboten werden. Der Bau- behörde sind bis zum Nutzungsbeginn entsprechende Verträge vorzulegen. d) Die maximale Vermietungsdauer

an die gleiche Person/Personengruppe darf drei Wochen nicht übersteigen. e) Die Wohnungen müssen zu attraktiven, markt- und ortsüblichen Bedingungen angeboten werden. f) Die Wohnungen sind in einem einheitlichen Stil auszugestalten und dürfen auch nach Nutzungsbeginn nicht individualisiert ausgestaltet werden. g) Die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen wie Fahrservice, Wohnungsreinigung, Kleiderreinigung, Cateringservice, Spa-Bereich (Sauna,

- 11 - Dampfbad, Duschen, Ruheraum) und Parkierungsmöglichkeiten müssen von den Gästen bei Bedarf in Anspruch genommen werden können. h) Die Wohnungen müssen stets unter einem einheitlichen Management stehen. i) Der Baubehörde ist vor Nutzungsbeginn ein Stockwerkeigentümer-Reglement vorzulegen, welches die Äufnung eines Renovationsfonds zwingend vorsieht. Spätestens ab dem 3. Betriebsjahr hat die jährliche Einlage in den Renovationsfonds mindestens 0.25 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts zu betragen, und der Fonds muss bis zu einer Höhe von 5 % des Gebäudeversicherungswerts geäufnet werden. Sobald er diese Höhe erreicht oder überschritten hat, können die Zahlungen vorübergehend eingestellt werden; fällt er unter diese Marke, sind die Zahlungen wieder aufzunehmen. Der Fonds darf einzig für grössere Reparaturen und Erneuerungen, nicht aber für den laufenden Unterhalt verwendet werden. Zudem muss der Erneuerungsfonds für den Betreiber und für den Eigentümer verfügbar sein, die Entscheidungsprozesse zur Durchführung der Renovations-Arbeiten müssen festgelegt sein, und der Betreiber und der Eigentümer müssen über einen ausreichenden Handlungsspielraum verfügen. 2.2. Die jeweilige Eigentümerschaft hat gegenüber der Baubehörde alle zwei Jahre aufgefordert die Einhaltung der Auflagen nachzuweisen. 3. Das Grundbuchamt wird unmittelbar nach Rechtskraft der (gesamten) Baubewilligung (welche vor Verwaltungsgericht hängig ist, Verfahren R 13 141 und R 13 142) angewiesen, bezüglich den auf Parzelle 254 geplanten Wohnungen von Haus A (EGID [Gebäudeidentifikator]: 191619936; EWID [Wohnungsidentifikator]: -1, -2, -3) und Haus B (EGID: 191619952; EWID: -1, -2, -3) die Auflagen gemäss Ziff. 2.1 und 2.2 unter dem Stichwort "touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 lit. b ZWG (Wohnung im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs)" anzumerken."

E. 32

Dagegen erhob der Beschwerdeführer 1 am 22. November 2016 beim Gemeindevorstand Einsprache. Er beantragte, das Gesuch um Projektänderung sei abzulehnen und der Zonenplan der Beschwerdegegnerin 1 sei zu überarbeiten und den neuen gesetzlichen Bestimmungen betreffend Raumplanung und Zweitwohnungsbau anzupassen. Das vorliegende Projekt verletze die geltenden Bestimmungen über den Zweitwohnungsbau. Zudem sei die Beschwerdegegnerin 1 als Tourismusgemeinde gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gestützt auf Art. 75b BV verpflichtet,

- 12 - ihre Wohnbaureserven zu überprüfen. Diese Prüfung habe in einer Gesamtsicht und nicht isoliert zu erfolgen.

E. 33

Am 24. November 2016 erhob der Beschwerdeführer 2 ebenfalls Einsprache gegen den Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016. Er beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, die Projektänderung sei abzuweisen und die durch die Beschwerdegegnerin 1 erteilte Baubewilligung sei aufzuheben. Eventualiter sei das Baugesuch nur mit allen Auflagen gemäss Merkblatt für die Erteilung von

Baubewilligungen des ARE zu erteilen und es seien die notwendigen Anmerkungen im Grundbuch vorzunehmen. Beanstandet wurde insbesondere, dass das zu beurteilende Projekt die derzeit geltenden Voraussetzungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen nicht erfülle.

E. 34

Mit Stellungnahmen vom 27. Dezember 2016 und 31. Januar 2017 beantragte die Beschwerdegegnerin 2 die Abweisung der Einsprachen, soweit darauf einzutreten sei. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Bauprojekt genüge den Vorgaben der Zweitwohnungsgesetzgebung betreffend touristisch bewirtschaftete Wohnungen.

E. 35

Mit Einspracheentscheid vom 3. Oktober 2017, mitgeteilt am 25. Oktober 2017, wies der Gemeindevorstand die Einsprachen ab, soweit er darauf eintrat, und auferlegte den Beschwerdeführern 1 und 2 die Kosten des Einspracheverfahrens von Fr. 3'000.-- je zur Hälfte. Zudem wurden die Beschwerdeführer 1 und 2 verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 2 eine ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 2'000.-- (inkl. MWST) zu bezahlen. Der Gemeindevorstand erwog insbesondere, dass der Beschwerdeführer 1 zum Antrag auf Anpassung der Grundordnung der Gemeinde nicht legitimiert sei. Zudem liege dieser Antrag ausserhalb des Streitgegenstands. Selbst wenn auf diesen Antrag eingetreten werden könnte, wäre er abzuweisen. Eine Rückzonung im Bereich der Bauparzelle käme nämlich

- 13 - auch bei einer Anpassung des Zonenplans an die neuen gesetzlichen Vorgaben nicht in Betracht, da es vorliegend um eine Parzelle gehe, die mitten in einer Wohnzone liege, vollumfänglich erschlossen und damit baureif sei. Sodann erfülle das Bauprojekt die Voraussetzungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs.

E. 36

Dagegen erhob der Beschwerdeführer 1 am 21. November 2017 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragte, der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 3. Oktober 2017 und der Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 seien aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. Zudem sei die Beschwerdegegnerin 1 anzuweisen, die Revision des Grundzonenplans zum Zwecke der Überprüfung der Wohnbauzone einzuleiten. Begründend wurde ausgeführt, beim Antrag auf Überprüfung der Ortsplanung gehe es auch um eine Voraussetzung für die hier zu überprüfende Baubewilligung. Dabei gehe es darum, die Nutzungsplanung grundsätzlich an die neuen raumplanungsrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Der Kanton Graubünden befasse sich aktuell mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans. Anschliessend an die bundesrätliche Genehmigung des Richtplans müssten Kanton und Gemeinden dafür sorgen, dass ihre Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre angepasst würden. Es sei daher offen, ob und in welchem Umfang die Beschwerdegegnerin 1 allenfalls auszonen müsse. Bevor dies nicht geschehen sei, sei jegliche Baubewilligung für Wohnungen in X._____ verfassungswidrig. Ab dem 11. März 2012 habe die Beschwerdegegnerin 1 ihren Zonenplan an Art. 75b BV und Art. 8 RPG anpassen müssen, was durch die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vollzogen werde. Die Beschwerdegegnerin 1 hätte einen Zonenplan erlassen müssen, um eine rechtsgleiche Anpassung des Zonenplans an die neue Rechtslage zu garantieren. Diese Pflicht habe sie

nicht erfüllt, der Zonenplan sei ungültig und die Baubewilligung verletze Art. 22 Abs. 2

- 14 - lit. a RPG. Im Urteil 1C_40/2016 vom 5. Oktober 2016 habe das Bundesgericht festgestellt, dass in der Gemeinde Bregaglia bis zum Absinken des Zweitwohnungsanteils unter 20 % grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden könnten. Ein grösserer Bedarf an Erstwohnungen sei nicht ersichtlich. Deshalb seien die Wohnbaureserven der Gemeinde Bregaglia sehr wahrscheinlich überdimensioniert und müssten im Hinblick auf Art. 15 RPG überprüft werden. Dies gelte mutatis mutandis auch für die Beschwerdegegnerin 1. Auch sie habe keinen wesentlichen Baulandbedarf. Zumindest seit dem Inkrafttreten von Art. 75b BV bestehe für X. _____ nur ein Bedarf an erschwinglichem Wohnraum für Einheimische. Dieser könne in der bestehenden Bauzone erstellt werden. Bevor Baubewilligungen für Wohnungen erteilt werden dürften, werde die Beschwerdegegnerin 1 ihre Bauzone gesamthaft reduzieren müssen, was zur Auszonung des Grundstücks der Beschwerdegegnerin 2 führe. Sodann seien die gesetzlichen Bestimmungen für bewirtschaftete Zweitwohnungen nicht eingehalten. Gemäss Art. 4 ZWV seien an die touristische Bewirtschaftung hohe Anforderungen zu stellen. Unter anderem müsse sichergestellt werden, dass der Betrieb langfristig bestehen könne, da sonst klassische Zweitwohnungen gebaut würden. Die im angefochtenen Entscheid genannten Auflagen seien ungenügend. Der strukturierte Beherbergungsbetrieb werde immer auch durch die bauliche Einheit der Anlage charakterisiert. Bei Stockwerkeigentumswohnungen lägen besondere Risiken vor, weshalb zusätzliche Kriterien zu beachten seien. Offen sei zudem, ob es noch weitere Kriterien brauche, damit eine Umgehung der Zweitwohnungsbestimmungen verhindert werden könne. Ferner habe sich ein Fachgutachten zu verschiedenen betriebswirtschaftlichen Aspekten zu äussern. Sodann lasse Art. 75b BV in X. _____ keine Bewilligung für Wohnungen zu, welche nicht von Ortsansässigen benutzt würden. Eine verfassungskonforme Auslegung von Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZWG müsse somit zur Aufhebung der Baubewilligung führen. Rechtlich fragwürdig sei des Weiteren, dass der Verwaltungsvertrag zwischen der gleichen juristischen Per-

- 15 - son ■ einmal als Auftraggeberin und dann als Beauftragte ■ abgeschlossen worden sei. Dieser Vertrag enthalte keine Verpflichtung der Gäste, die Dienstleistungen eines Hotels zu beanspruchen. Zudem sehe er keine hotelmässige Bewirtschaftung vor, sondern erscheine als eine kommerzielle Vermietung von Wohnungen (sog. Plattformwohnungen). Ein hotelähnliches Betriebskonzept werde auch nicht präsentiert. Schliesslich zerstörten die geplanten Bauten das Landschaftsbild von X. _____.

E. 37

Der Beschwerdeführer 2 reichte am 29. November 2017 ebenfalls Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 3. Oktober 2017 ein. Er beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, die Projektänderung sei abzuweisen und die durch die Beschwerdegegnerin 1 erteilte Baubewilligung sei aufzuheben. Prozessual beantragte er, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, das vorliegende Beschwerdeverfahren sei mit der Beschwerde R 13 141 zusammenzulegen und die beiden Verfahren seien zusammen zu beurteilen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei den angepriesenen Dienstleistungen um reine Absichtserklärungen handle. Es lägen keine konkreten Pläne vor, wie die Dienstleistungen erbracht werden sollten. Kooperationspartner seien weder in X. _____ noch ausserhalb der Gemeinde vorhanden. Zudem könne die Beschwerdegegnerin 2 den Betrieb vom Unterland aus nicht hotelmässig

führen und in Notsituationen, bei Fragen oder Wohnungsübergaben stehe sie nicht direkt zur Verfügung. Die Anlage verfüge über keine ausreichenden hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen. Dieser Mangel könne durch die erst nach Bauvollendung zu erfüllenden Auflagen, welche zu wenig konkret seien, nicht geheilt werden. Es werde darauf hinauslaufen, dass nicht mehr angeboten werde als bei herkömmlichen Ferienwohnungen. Das eingereichte Projekt verfüge weder über eine Rezeption noch einen alternativen Gästeempfang im Sinne einer Ansprechperson vor Ort oder über eine Anbindung an ein bestehendes Hotel. Der Empfang der Gäste finde vielmehr über ein Schlüs-

- 16 - selsystem statt, was nicht hotelmässig sei. Ebenfalls fehle es an einer konkreten Anbindung an einen Restaurationsbetrieb. Hinzu komme, dass die Inneneinrichtung und der Ausbaustandard nicht besonders luxuriös seien und die Sauna-/Dampfbadanlage klein und vergleichbar mit Anlagen in herkömmlichen Ferienhausüberbauungen sei. Zudem werde nicht gesagt, wer die Sauna betreiben werde, wie die Reservation erfolgen solle und wie sich die Reinigung organisiere. Sodann könne eine wöchentliche Reinigung der Wohnungen nicht als hotelmässig qualifiziert werden. Ebenso vermögen der angekündigte Waschservice sowie der Fahrservice nicht zu genügen, da es auch hier an einer genauen Umsetzungsstrategie und an notwendigen Partnerunternehmen mangle. Ein hotelmässiges Betriebskonzept liege somit nicht vor. Ferner sei die Auflage, wonach die Wohnungen in einem einheitlichen Stil auszugestalten seien und nicht individualisiert werden dürften, wenig hilfreich. Was dies genau bedeute, von welchem Standard man auszugehen habe und wie dieser einheitliche Stil aussehen solle, sei nämlich völlig offen. Hinzu komme, dass die Grundlagen für einen späteren Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum fehlten, weshalb die Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beweisen vermöge, dass die Wohnungen auch in Zukunft nicht individualisiert ausgestaltet würden. Die Intention der Beschwerdegegnerin 2 sei es, gewöhnliche Zweitwohnungen zu bauen. Zudem stellten zwei Häuser mit je zwei Wohnungen und einem Studio mit insgesamt zehn Schlafzimmern und 17 Betten ohne Einbindung in weitere bewirtschaftete Strukturen keine wirtschaftliche Betriebsgrösse für touristisch qualifiziert bewirtschaftete Ferienwohnungen dar. In Bezug auf den Nachweis der kommerziellen Anbietung der Wohnungen auf dem Markt liege sodann kein möglicher Vertragspartner vor. Die Baukommission habe somit gar nicht beurteilen können, ob das Kriterium der dauerhaften Anbietung der Wohnungen zu marktüblichen Konditionen durch ein Betriebs- und Vermarktungskonzept vorliege. Allein eine Auflage zu verfügen, welche den entsprechenden Beweis erst nach Vollendung des Baus verlange, genüge den strengen Anforderungen des Gesetzes nicht. Des

- 17 - Weiteren sei nicht einzusehen, weshalb erst vor Nutzungsbeginn ein Stockwerkeigentümerreglement vorzulegen sei, welches die Äufnung eines Revolutionsfonds zwingend vorsehe. Der Nachweis des Vorliegens der strengen gesetzlichen Voraussetzungen müsse bereits mit dem Baugesuch erbracht werden. Ferner genüge es nicht, mittels Auflage zu verfügen, dass die Einhaltung der Auflagen nachgewiesen werden müsse, ohne zu sagen, wie dies zu erfolgen habe. Schliesslich habe die Baubehörde gemäss Bundesgericht mit Blick auf einen möglichen Rechtsmissbrauch vertieft abzuklären, ob überhaupt eine Nachfrage für den Bau weiterer Wohnungen bestehe. In X._____ bestehe bereits heute ein Überangebot, weshalb es keiner weiteren touristisch qualifiziert bewirtschafteten Ferienwohnungen mehr bedürfe.

Mit Verfügung vom 13. Dezember 2017 hat der Instruktionsrichter den Beschwerden aufschiebende Wirkung zuerkannt.

E. 39

Am 26. Januar 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin 2, die Beschwerden seien kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Hinsichtlich der Beschwerde des Beschwerdeführers 1 wurde ausgeführt, einerseits fehle ihm die für die beantragte Einleitung einer Zonenplanrevision erforderliche Legitimation, andererseits liege der entsprechende Antrag ausserhalb des Streitgegenstands, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Zudem sei dieser Antrag auch materiell unbegründet und daher abzuweisen, da das fragliche Baugrundstück in einer Wohnzone mitten im Baugebiet liege sowie bestens erschlossen und somit baureif sei. Zudem seien die Bestimmungen über die Zweitwohnungsgesetzgebung eingehalten. Die beabsichtigte Langfristigkeit des Betriebs sei gewährleistet. Um dies sicherzustellen, habe die Beschwerdegegnerin 1 zahlreiche Auflagen erlassen, welche mittels Vollstreckungsverfügung selbständig durchgesetzt werden könnten. Der Beschwerdeführer 1 führe keinen Grund an, weshalb die getroffenen Anordnungen ungenügend sein sollten. Hinzu komme, dass die

- 18 - geplanten Bauten funktionell und betrieblich eine Einheit bildeten. Auf eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen den einzelnen Baukörpern eines Beherbergungsbetriebs komme es nicht an. Sodann verbiete Art. 75b BV die Bewilligungserteilung für Wohnungen, welche nicht von Ortsansässigen benutzt würden, nicht. Auch sei die Regelung von Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZWG durchaus verfassungskonform. Dass die Beschwerdegegnerin 2 in Bezug auf den Verwaltungsvertrag zugleich als Auftraggeberin als auch als Beauftragte in Erscheinung trete, schade nicht, weil der in Frage stehende Verwaltungsvertrag eine Überbindungsklausel auf die zukünftigen Stockwerkeigentümer enthalte und im angefochtenen Entscheid verfügt worden sei, dass nach Erteilung der Baubewilligung der Bestand der Verträge nachzuweisen sei. Ferner sei massgebend, dass die angebotenen Dienstleistungen von den Gästen in Anspruch genommen werden könnten, und nicht, dass sie effektiv in Anspruch genommen würden. Das Vorhandensein der hotelmässigen Dienstleistungen sei im angefochtenen Entscheid überdies rechtlich bindend sichergestellt. Die Schlussfolgerung des Beschwerdeführers 1, wonach der in Frage stehende Vertrag nicht eine hotelmässige Bewirtschaftung, sondern eine kommerzielle Vermietung der Wohnungen vorsehe, sei daher nicht nachvollziehbar. Mit Plattformwohnungen habe das Projekt nichts zu tun. Ob es sich um einen strukturierten Beherbergungsbetrieb handle, beurteile sich des Weiteren nicht anhand der Grösse bzw. Struktur der Anlage, sondern anhand der Rentabilität. Schliesslich sei auf den Einwand der angeblich mangelhaften Einordnung des Bauvorhabens mangels Legitimation des Beschwerdeführers 1 nicht einzutreten. Auch in materieller Hinsicht gehe der Einwand der fehlenden Einordnung fehl, da sich die beiden Bauten gut in die bestehende Topografie und Hanglage einfügten. In Bezug auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 führte die Beschwerdegegnerin 2 aus, sie verfolge nicht die Absicht, kalte Betten zu schaffen und das Bauprojekt in einigen Jahren mangels Nachfrage oder Wirtschaftlichkeit in gewöhnliche Zweitwohnungen umzuwandeln. Dies sei

- 19 - eine spekulative Unterstellung. Vielmehr sei sie gewillt und in der Lage, die Baubewilligung und die angeordneten Auflagen zu erfüllen, um einen rechtmässigen Betrieb zu gewährleisten. Dem Beschwerdeführer 2 gehe es gar nicht um die Thematik der

Zweitwohnungen. Vielmehr wolle er systematisch jegliche Bautätigkeit in der Nähe seines Grundstücks unter Beizug diverser, auch sachfremder Mittel bzw. Argumente verhindern. Die Beschwerdeführerin 2 habe mit ihrem Betriebskonzept und den eingereichten Unterlagen nachgewiesen, wie die hotelähnlichen Dienstleistungen erbracht bzw. von den Gästen abgerufen werden könnten. Auch entsprächen die angebotenen hotelähnlichen Dienstleistungen den heutigen Erwartungen und Standards. Entsprechende Kooperationen seien beschlossen, auch wenn nicht alle Dienstleistungen bereits heute vertraglich abschliessend geregelt seien. Im angefochtenen Entscheid seien hinreichend konkrete und durchsetzbare Auflagen getroffen worden, um die Erfüllung dieser Vorgaben sicherzustellen. Es sei jedoch weder erforderlich noch geboten, bereits auf den Zeitpunkt der Bewilligungserteilung hin vertraglich bindende Abmachungen für die angebotenen Dienstleistungen zu verlangen, ohne dass Klarheit darüber herrsche, ob das geplante Bauprojekt überhaupt zur Ausführung gelange. Einer klassischen Rezeption bedürfe es sodann nicht. Vielmehr genüge es, alternativ für den Empfang und die weiteren Anliegen der Gäste eine Ansprechperson vor Ort zu haben, was durch den Verwaltungsvertrag sichergestellt sei. Auch der angebotene Schlüssel-service spreche für die hohe Qualität der anzubietenden Dienstleistungen, gewähre er doch den jederzeitigen Zugang der Gäste zu den Wohnungen. Ferner könne der Reinigungs- und Waschservice den individuellen Wünschen der Gäste angepasst werden und die Sauna werde von der Beschwerdeführerin 2 betrieben. Darüber hinaus seien noch weitere Dienstleistungen wie Fahr- und Cateringservice vorgesehen, weshalb ein hotelmässiges Betriebskonzept vorliege. Die Baukommission habe die Beschwerdeführerin 2 des Weiteren auflagenweise verpflichtet, die Wohnungen nicht individuell, sondern einheitlich auszugestalten. Diese Auflage sei - 20 - vollumfänglich durchsetzbar. Zudem erkenne der Beschwerdeführer 2, dass die Raumeinteilung nicht hindere, Wohnungen in einem einheitlichen Stil auszugestalten. Auch sei der Beschwerdeführerin 2 nicht verwehrt, die besagten Wohnungen im Stockwerkeigentum zu veräussern. Aus Kosten- und Effizienzgründen werde in der Praxis regelmässig erst nach Erhalt der Baubewilligung Stockwerkeigentum errichtet und das entsprechende Reglement über die Verwaltung und Nutzung erstellt. Gerade mittels Reglement werde aber gewährleistet, dass die angepriesenen Dienstleistungen und Ausbauten an die zukünftigen Eigentümer überbunden und die Wohnungen nicht individualisiert würden. Die Betriebsgrösse könne sodann kein massgebendes Kriterium sein. Vielmehr müsse zur Vermeidung von kalten Betten der Betrieb rentabel betrieben werden können, was vorliegend erfüllt sei. Die dauerhafte Anbietung der Wohnungen zu marktüblichen Konditionen werde mittels Auflage sichergestellt. Der Zeitpunkt für die Einreichung des Vermarktungsvertrags vor Nutzungsbeginn sei nicht zu spät. Ein früherer Nachweis wäre nicht praktikabel und unverhältnismässig. Ferner sei die entsprechende Auflage vollumfänglich durchsetzbar. Ebenfalls sei der periodische Nachweis über die Einhaltung der Auflagen mittels Auflage in der Baubewilligung sichergestellt worden. Diese gebe als Periode alle zwei Jahre vor und der Inhalt des Nachweises sei mit Blick auf die detaillierten Auflagen klar. Schliesslich zeige der Entscheid der Baukommission, dass die vertiefte Abklärung, ob in X. _____ überhaupt eine Nachfrage für den Bau weiterer Wohnungen bestehe, im Sinne einer Eventualbegründung bereits erfolgt sei. Die Baukommission habe nämlich zutreffend darauf hingewiesen, dass die Nachfrage in X. _____ in den letzten Jahren gestiegen sei und davon mit Blick auf die touristischen Massnahmen auch weiterhin auszugehen sei. Die einzelfallweisen Buchungstests des Beschwerdeführers 2 vermöchten die umfassende, nach wissenschaftlichen Grundsätzen

erstellte Statistik der Baukommission nicht zu entkräften.

- 21 -

E. 40

In ihrer Vernehmlassung vom 29. Januar 2018 beantragte die Beschwerdegegnerin 1 die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf einzutreten sei. Der Beschwerdeführer 1 übe lediglich appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Im Entscheid der Baukommission sei ausführlich dargelegt worden, dass die Voraussetzungen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs erfüllt seien. Dabei sei auch erörtert worden, dass es genüge, dass die hotelmässigen Dienstleistungen und Infrastrukturen von den Gästen in Anspruch genommen werden könnten. Die Forderung des Beschwerdeführers 1 nach einer Verpflichtung der Gäste, die Dienstleistungen auch tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sei absurd. Ebenfalls sei auf die Erfordernisse eines hotelähnlichen Betriebskonzepts und einer Bewirtschaftung im Rahmen eines einheitlichen Betriebs eingegangen worden. Die Vorinstanzen hätten sich auch eingehend mit der Frage befasst, ob ein strukturierter Beherbergungsbetrieb eine minimale Betriebsgrösse aufweisen müsse, was zu Recht verneint worden sei. Es könne nicht starr auf Art. 1 Abs. 2 lit. d VFB abgestellt werden. Dass eine minimale Betriebsgrösse nicht als Kriterium in die ZWV aufgenommen worden sei, sei kein Versehen. Vielmehr handle es sich dabei um ein qualifiziertes Schweigen des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers. Ferner erschliesse sich der Beschwerdegegnerin 1 nicht, weshalb die Bestimmungen des ZWG betreffend touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Art. 7 Abs. 1 lit. b und Abs. 2) nicht verfassungskonform sein sollten. Bundesgesetze seien jedenfalls für die rechtsanwendenden Behörden massgebend. Haltlos sei sodann die Unterstellung des Beschwerdeführers 2, wonach vorliegend wohl darauf spekuliert werde, dass die Wohnungen später einmal mangels Wirtschaftlichkeit wieder aus der Kategorie der hotelmässigen Betriebe ausgeschieden würden. Eine solche Möglichkeit sehe die Zweitwohnungsgesetzgebung gar nicht vor. Dem Einwand des Beschwerdeführers 2, wonach einige Unterlagen (Verträge mit Vertriebsorganisationen, Verträge betreffend die Erbringung der hotelmässigen Dienstleistungen, Stockwerkeigentümerreglement) nicht bereits im

- 22 - Zeitpunkt der Projekteingabe vorgelegen hätten, sei zudem entgegenzuhalten, dass im ZWG und in der ZWV zum massgebenden Zeitpunkt keine Vorgaben gemacht würden. Ausserdem wäre es nicht praktikabel, diese Nachweise bereits zusammen mit dem Baugesuch einreichen zu müssen. Diesfalls würden sich bis zum Nutzungsbeginn zwangsläufig noch zahlreiche Änderungen ergeben, was nicht nur zusätzliche Kosten verursachen würde, sondern die Prüfung durch die zuständige Behörde geradezu zur Farce verkommen liesse. Auch würde dies die Hürden für die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen in unverhältnismässiger Weise derart hoch ansetzen, dass solche Wohnungen kaum noch bewilligt werden könnten. Zentral sei, dass zum gegebenen Zeitpunkt die Einhaltung der verfügbaren Auflagen geprüft und nötigenfalls durchgesetzt werde, wie dies die Beschwerdegegnerin 1 auch bereits angekündigt habe. Des Weiteren bestehe in X._____ absolut kein Überangebot und die Nachfrage nach touristisch bewirtschafteten Wohnungen wie den vorliegend geplanten werde gross sein. Zudem zeigten die vom Beschwerdeführer 2 eingereichten Statistiken, dass die Entwicklung der Logiernächte in X._____ deutlich besser verlaufe als im Bündner Durchschnitt. Ein Überangebot von Ferienwohnungen vermöge der Beschwerdeführer 2 jedenfalls nicht zu belegen. Ferner sei der Beschwerdeführer 1 nicht berechtigt, die Einleitung eines

Ortsplanungsverfahrens zu beantragen, weshalb auf den entsprechenden Antrag nicht einzutreten sei. Schliesslich werde das Landschaftsbild von X. _____ durch das Bauvorhaben in keiner Weise gefährdet. Somit stehe das Bauprojekt mit allen Vorschriften des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts in Einklang.

E. 41

Mit Replik vom 5. März 2018 hielt der Beschwerdeführer 1 an seinen Anträgen fest und vertiefte seine Argumentation.

- 23 -

E. 42

Ebenfalls am 5. März 2018 verwies der Beschwerdeführer 2 replicando auf seine Ausführungen in der Beschwerde und hielt an seinen Rechtsbegehren fest.

E. 43

Am 27. März 2018 hielt die Beschwerdegegnerin 2 duplicando an ihren Anträgen fest und vertiefte ihre bereits dargelegten Standpunkte.

E. 44

Mit Duplik vom 3. Mai 2018 hielt auch die Beschwerdegegnerin 1 an ihren Rechtsbegehren fest und vertiefte ihre bisherige Argumentation.

E. 45

Am 22. Mai 2018 reichte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers 1 seine Honorarnote ein. Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 reichte die Rechtsvertreterin des Beschwerdeführers 2 ihre Honorarnote ins Recht. Die Honorarvereinbarung wurde dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bereits vorgängig eingereicht. Am 16. August 2018 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin 2 die Honorarvereinbarung sowie die Kostennote ein.

E. 46

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften und auf die angefochtenen Entscheide sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

- 24 - Das Gericht zieht in Erwägung: 1. Gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) kann die zuständige Behörde die Verfahren im Interesse einer zweckmässigen Erledigung durch verfahrensleitende Verfügung bei getrennt eingereichten Eingaben zum gleichen Gegenstand vereinigen. Voraussetzung für eine Verfahrensvereinigung ist, dass den Eingaben derselbe Sachverhalt zugrunde liegt und sich die gleichen Rechtsfragen stellen (vgl. BGE 128 V 124 E.1 mit weiteren Hinweisen). Dies trifft vorliegend offensichtlich zu, weshalb der Instruktionsrichter die beiden verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren R 13 141 und R 13 142 bereits mit prozessleitender Verfügung vom 11. Juni 2013 vereinigt hat. Folglich werden die beiden Beschwerdeverfahren auch mit einem Urteil erledigt. 2.1. Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG 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 einerseits der Einspracheentscheid vom 5. März 2013, mitgeteilt am 7. März 2013, mit welchem die

Beschwerdegegnerin 1 die Einsprachen der heutigen Beschwerdeführer 1 und 2 gegen den Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012, mitgeteilt am 27. November 2012, abwies und gleichzeitig die mit diesem Entscheid unter Auflagen und Bedingungen erteilte Baubewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle 254 bestätigte. Andererseits ist der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin 1 vom 3. Oktober 2017, mitgeteilt am 25. Oktober 2017, angefochten, mit welchem diese die Einsprachen der Beschwerdeführer 1 und 2 gegen den Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016, mitgeteilt am 2. November 2016, abwies, soweit sie darauf eintrat, und gleichzeitig die mit diesem Entscheid unter Auflagen bewil-

- 25 - ligte Projektänderung (neue Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen) bestätigte. Diese Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Die Beschwerden der Beschwerdeführer 1 und 2 vom 26. März 2013, 22. April 2013, 21. November 2017 sowie 29. November 2017 wurden zudem form- und fristgerecht eingereicht (vgl. Art. 38, Art. 39 Abs. 1 lit. a und Art. 52 Abs. 1 VRG). 2.2.1. Nach Art. 50 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an seiner Aufhebung oder Änderung hat oder wer durch besondere Vorschrift dazu ermächtigt ist. Berührt sind beschwerdeführende Personen dann, wenn sie stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen sind, und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zum Streitgegenstand stehen (vgl. BGE 139 II 279 E.2.2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, falls die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführer durch den Ausgang des Beschwerdeverfahrens beeinflusst werden kann (vgl. BGE 137 II 30 E.2.2.2; 139 II 279 E.2.2). Im konkreten Fall ist unbestritten, dass der Beschwerdeführer 2 als Eigentümer der Parzelle 270 unmittelbarer Nachbar der Bauparzelle 254 ist. Es ist daher nachvollziehbar, dass er aufgrund seiner räumlichen Nähe zum geplanten Bauprojekt nachteilig davon berührt sein könnte, weshalb er ohne Zweifel ein schutzwürdiges Interesse hat, die angefochtenen Entscheide sowie Bewilligungen durch das Gericht überprüfen zu lassen. Auf die Beschwerden des Beschwerdeführers 2 vom 22. April 2013 und 29. November 2017 ist somit unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägung 2.4 einzutreten. 2.2.2. Der Beschwerdeführer 1 ist als beschwerdeberechtigte Organisation im Bereich des Natur- und Heimatschutzes nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) (vgl. An-

- 26 - hang der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]) zur Beschwerde gegen Verfügungen befugt, die in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) und Art. 2 NHG ergehen (vgl. BGE 139 II 271 E.3). Das Bundesgericht hat in BGE 139 II 271 ausgeführt, dass die Sicherstellung der Plafonierung des Zweitwohnungsbaus gemäss Art. 75b BV eine Bundesaufgabe darstellt, die der Schonung der Natur und Landschaft dient (E.11). Ohne Frage ist die vorliegend zu beurteilende Anwendung der Zweitwohnungsgesetzgebung ■ wie der Beschwerdeführer 1 zu Recht ausführt ■ eine solche Bundesaufgabe. Somit ist die Legitimation des Beschwerdeführers 1 zur Beschwerderhebung in Bezug auf den Vollzug der Vorschriften über die Zweitwohnungsgesetzgebung zu bejahen. Wie es sich mit der Legitimation des

Beschwerdeführers 1 hinsichtlich seines Antrags zur Anpassung der Nutzungsordnung der Beschwerdegegnerin 1 verhält, kann hingegen ■ wie nachfolgend aufgezeigt wird ■ offen bleiben. 2.3. Streitgegenstand der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege und damit des Beschwerdeverfahrens ist grundsätzlich einzig das Rechtsverhältnis, welches Gegenstand des angefochtenen Entscheids bildet oder bei richtiger Rechtsanwendung hätte bilden sollen, soweit es nach Massgabe der Beschwerdebegehren im Streit liegt. Der Entscheid der unteren Instanz (Anfechtungsobjekt) bildet somit den Rahmen, welcher den möglichen Umfang des Streitgegenstands begrenzt: Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war. Der Streitgegenstand des Rechtsmittelverfahrens darf nicht ausserhalb des Gegenstands des angefochtenen Entscheids liegen. Gegenstände, über welche die vorinstanzliche Behörde nicht entschieden hat und nicht zu entscheiden hatte, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen, da sie ansonsten in die funktionelle Zuständigkeit der Vorinstanz eingreifen

- 27 - würde. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. KÖLZ/HÄ-
NER/BERTSCHI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2013, Rz. 687 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch Art. 51 Abs. 2 VRG). Vorliegend beantragt der Beschwerdeführer 1 in seiner Beschwerde vom 21. November 2017 u.a., die Beschwerdegegnerin 1 sei anzuweisen, die Revision des Grundzonenplans zum Zwecke der Überprüfung der Wohnbauzone einzuleiten. Anfechtungsobjekt vor der Vorinstanz war ■ und ist folglich auch Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ■ der Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016, mit welchem das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 um Projektänderung (neue Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen) unter Auflagen bewilligt wurde. Streitgegenstand können daher ausschliesslich Anordnungen sein, die in dieser Bewilligungsentscheid getroffen wurden. Wie die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 zu Recht ausführen, bildete die Überarbeitung des Zonenplans nicht Thema des erwähnten Entscheids. Wenn der Beschwerdeführer 1 im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Anpassung der Nutzungsordnung der Beschwerdegegnerin 1 verlangt, liegt dies ausserhalb des Streitgegenstands. Insoweit ist auf seine Beschwerde vom 21. November 2017 nicht einzutreten. 2.4. Ausser Betracht fällt vorliegend ebenfalls ein Eintreten auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 vom 22. April 2013 hinsichtlich der geltend gemachten Nichtigkeitsgründe. Mit den dazu vorgebrachten Einwänden und Argumenten des Beschwerdeführers 2 hat sich das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden bereits in seinem Urteil R 13 52, R 13 141 und R 13 142 vom 25. Februar 2014, mitgeteilt am 10. April 2014, betreffend Baueinsprache ausführlich auseinandergesetzt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 52, R 13 141 und R 13 142 vom 25. Februar 2014 E.2 f.). Dieses Urteil ist unangefochten in Rechtskraft er-

- 28 - wachsen (res iudicata) und kann daher nicht noch einmal Gegenstand eines erneuten Beschwerdeverfahrens in derselben Angelegenheit sein. Ein Nichteintreten auf das Rechtsbegehren des Beschwerdeführers 2, wonach festzustellen sei, dass der Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 sowie der Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 5. März 2013 nichtig seien, ist deshalb unerlässlich. 3. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer 1 eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Er macht geltend, er habe im Rahmen des Einspracheverfahrens vor dem Gemeindevorstand betreffend Entscheid der Baukommission vom 31. Oktober 2016 von der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 vom 31. Januar

2017 keine Kenntnis nehmen können, da ihm diese erst zusammen mit dem angefochtenen Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 3. Oktober 2017 zugestellt worden sei. Die Beschwerdegegnerin 1 bestreitet dieses Vorbringen nicht, führt allerdings aus, dass die Verletzung des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Beschwerdeverfahren als geheilt zu betrachten sei. Das vom Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) entwickelte Replikrecht (vom Bundesgericht "Recht auf Kenntnisnahme und Stellungnahme zu Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten" genannt) stellt laut Bundesgericht einen allgemeinen Verfahrensgrundsatz dar, der aufgrund von Art. 29 Abs. 1 und 2 BV in allen gerichtlichen Verfahren anwendbar ist (vgl. BGE 133 I 100 E.4.6; Urteil des Bundesgerichts 8C_104/2012 vom 26. Juni 2012 E.3.1). Das Bundesgericht liess zunächst offen, ob das Replikrecht auch im Verwaltungsverfahren gelten solle (vgl. BGE 133 I 98 E.2.1). Nun hat es diese Frage in BGE 138 I 154 E.2.5 jedoch verneint. "Die allgemeinen Verfahrensgarantien von Art. 29 BV gelten für alle Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen. Das schliesst aber nicht aus, bei der Konkretisierung der in Art. 29 BV enthaltenen Verfahrensgrundsätze den sachlichen Unterschieden zwischen den verschiedenen

- 29 - Behörden und Verfahrenskonstellationen Rechnung zu tragen (vgl. BGE 135 II 286 E.5.3; 123 I 63 E.2d; 119 Ia 141 E.5c). Zum Recht auf Kenntnisnahme von und Stellungnahme zu Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten in gerichtlichen Verfahren hat das Bundesgericht klare Regeln aufgestellt (vgl. BGE 137 I 195 E.2.3.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_521/2011 vom 23. November 2011 E.2.2). Auch nach der Praxis des EGMR gilt ein solches Recht nur im Verfahren vor Gerichten, nicht vor anderen Behörden (vgl. Urteil des EGMR Schaller-Bossert gegen Schweiz vom 28. Oktober 2010 [41718/05], § 29-32). Selbst mit Blick auf die an sich anzustrebende Parallelität zwischen den Verfahrensgarantien der EMRK und denjenigen der Bundesverfassung besteht kein Anlass, aus Art. 29 BV ein Recht auf Kenntnisnahme von und Stellungnahme zu Eingaben der übrigen Verfahrensbeteiligten auch im Verfahren vor anderen als gerichtlichen Behörden abzuleiten." Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass durch die Nichtzustellung der Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 im Einspracheverfahren vor dem Gemeindevorstand keine Rechte des Beschwerdeführers 1 verletzt worden sind. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der vorzitierte Bundesgerichtsentscheid in der Lehre auf Kritik gestossen ist (vgl. dazu KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, a.a.O., Rz. 527 mit weiteren Hinweisen). Für das angerufene Gericht besteht vorliegend kein Anlass, von der zitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung abzuweichen. 4. In materieller Hinsicht machen die Beschwerdeführer 1 und 2 sodann diverse Verletzungen von baurechtlichen Bestimmungen geltend. 4.1. Der Beschwerdeführer 2 rügt, dass im gesamten schweizerischen Baurecht die Bestimmungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wegweisend seien. Die SIA-Norm 416 Ziff. 1.1 besage, dass die Gebäudegrundfläche jene Fläche des Grundstücks sei, welche von Gebäuden oder Gebäudeteilen durchdrungen sei. Das grössere der beiden

- 30 - geplanten Mehrfamilienhäuser (Haus A) weise nach SIA-Norm 416 eine Gebäudegrundfläche von insgesamt 198.24 m² auf, womit es die gemäss Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen des Quartierplans D._____ für Hauptbauten zulässige Gebäudegrundfläche von 140 m² massiv überschreite. Mit Blick auf die Kognition des angerufenen Gerichts gilt es festzuhalten, dass die Bündner Gemeinden in weiten Bereichen des Bauwesens und der Raumplanung autonom sind (vgl. BGE 128 I 3 E.2b). Eine

Gemeinde ist in Bezug auf all jene Fragen autonom, welche das kantonale Recht nicht abschliessend ordnet, sondern ganz und teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei einen relativ wesentlichen Entscheidungsspielraum einräumt (vgl. BGE 128 I 3 E.2a). Dabei bezieht sich die Gemeindeautonomie nicht nur auf die Rechtssetzung, sondern auch auf die Rechtsanwendung und -auslegung, sofern die anwendbare Bestimmung ■ wie hier Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen ■ dem selbständigen Gemeinderecht angehört. Das Verwaltungsgericht hat sich dann bei der Anwendung und Auslegung solcher Normen Zurückhaltung aufzuerlegen, wenn ein Zweifelsfall vorliegt, die Auslegung schwierig ist oder in besonderem Masse örtliche Verhältnisse zu würdigen sind. Den Gemeinden steht in solchen Fällen ein geschützter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Verwaltungsgericht nur eingreifen kann, sofern die Gemeinde diesen Bereich missbraucht oder überschritten hat. Das Verwaltungsgericht kann nur dann eingreifen, wenn sich der gestützt auf autonomes Gemeinderecht erlassene Entscheid als sachlich unvertretbar erweist oder gegen allgemeine Rechtsgrundsätze verstösst (vgl. statt vieler Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 13 187 E.4c; R 10 50 E.1; R 09 14 E.1). Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften sieht vor, dass die einzelnen Hauptbauten eine Gebäudegrundrissfläche von mindestens 80 m² aufwei-

- 31 - sen sollen und eine Gebäudegrundfläche von höchstens 140 m² aufweisen dürfen. Die Beschwerdegegnerin 1 führt hinsichtlich dieser Bestimmung aus, dass zwischen der Gebäudegrundrissfläche und der Gebäudegrundfläche zu unterscheiden sei. Bei der Gebäudegrundfläche seien nach der Praxis der Gemeinde nur die Wohnflächen bzw. die der Ausnutzung anrechenbaren Flächen zu berücksichtigen. Die zulässige Gebäudegrundfläche im Sinne von Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen werde daher sowohl beim Haus A als auch beim Haus B eingehalten (vgl. Baueingabepläne vom 19. Juli 2012). Angesichts des der Beschwerdegegnerin 1 zustehenden weiten Ermessens kann die dargelegte Praxis als sachgerecht qualifiziert werden. Der Beschwerdeführer 2 bringt denn auch nichts vor, was die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 als unhaltbar und damit willkürlich erscheinen lassen könnte. Mit der Beschwerdegegnerin 1 ist nämlich festzuhalten, dass der vom Beschwerdeführer 2 angerufenen SIA-Norm 416 ("Flächen und Volumen von Gebäuden", Ausgabe 2003) als ein privates Regelwerk keine allgemeine Verbindlichkeit im Sinne eines Gesetzes oder einer Verordnung zukommt (vgl. BGE 117 IV 165 E.2c mit weiteren Hinweisen). Im Übrigen verweist weder der Normtext von Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen ausdrücklich auf die erwähnte SIA-Norm, noch ist eine Auslegung von Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanvorschriften im Lichte der SIA-Norm 416 angezeigt, zumal die Beschwerdegegnerin 1 hinsichtlich der Definition der Gebäudegrundfläche ■ wie gesehen ■ eine willkürfreie Praxis verfolgt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich, dass die von der Beschwerdegegnerin 1 im angefochtenen Einspracheentscheid des Gemeindevorstands vom 5. März 2013 vertretene Auffassung, wonach das Haus A Art. 8 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen nicht verletze, nicht zu beanstanden ist. Der besagte Einspracheentscheid erweist sich damit diesbezüglich keineswegs als sachlich unvertretbar, so dass die Rüge des Beschwerdeführers 2 ins Leere stösst.

- 32 - 4.2. Ferner rügen die Beschwerdeführer 1 und 2 die Gestaltungssituation (Ästhetik ■ Einfügung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild), indem sie ausführen, dass die geplanten Bauten das Landschaftsbild von X._____ zerstörten bzw. der geforderte Bezug

auf die Umgebung in keiner Art und Weise gegeben sei. Die schlichte Hineinpositionierung in den Hang habe in Verbindung mit dem Volumen der geplanten Gebäude zur Folge, dass ein Fremdkörper entstehe, welcher überhaupt nicht dem vorherrschenden diskreten Chaletstil entspreche. Für den dort vorherrschenden Baustil habe man sich jedoch bewusst entschieden, was sich aus Art. 10 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen ergebe. Nach dem allgemeinen Planungsgrundsatz von Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ist die Landschaft dadurch zu schonen, dass sich Bauten und Anlagen in die Umgebung einordnen. Dies ist dann der Fall, wenn Bauwerke aufgrund ihres Standorts und ihrer Gestaltung die charakteristischen Eigenheiten der beanspruchten Landschaften nicht störend verändern. Auf kantonaler Ebene wird dieser Planungsgrundsatz durch die Gestaltungsnorm von Art. 73 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) konkretisiert. Danach sind Bauten und Anlagen nach den Regeln der Baukunst so zu gestalten und einzuordnen, dass mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung entsteht (vgl. auch Art. 46 des Baugesetzes [BG] der Beschwerdegegnerin 1). Aufgrund dieser Vorgaben sind aus ästhetischer Sicht relativ hohe Anforderungen an ein Bauprojekt zu stellen. Doch dürfen die Anforderungen trotz dieser positiven Normgestaltung nicht derart hoch gesetzt werden, wie dies etwa der Fall wäre, wenn eine optimale Gesamtwirkung verlangt würde (vgl. Botschaft der Regierung zum neuen KRG an den Grossen Rat; Heft Nr. 3/2004-2005, S. 343). Die Gemeinden haben das durch Art. 3 Abs. 1 KRG eingeräumte Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Nach konstanter Rechtsprechung des streitberufenen Verwaltungsgerichts kommt den Gemeinden bei der Auslegung von Ästhetikfragen bzw. bei der Prüfung der Frage der Eingliederung von Bauten in

- 33 - eine bestehende Umgebung ein geschützter (weiter) Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, in welchen das Gericht nur eingreift, wenn die Gemeinde diesen Ermessensspielraum missbraucht oder überschritten hat (vgl. dazu Urteile des Verwaltungsgerichts R 15 12 vom 11. Juni 2015 E.3b; R 14 1 vom 20. Mai 2014 E.3a; R 12 104 vom 19. März 2013 E.2a; R 03 8 vom 10. April 2003 E.1a; PVG 1995 Nr. 25; 1994 Nrn. 19 und 20; 1991 Nr. 75; 1990 Nr. 18; 1987 Nr. 18; 1986 Nr. 33; 1985 Nr. 19; 1984 Nr. 23; 1980 Nr. 27; ferner Urteile des Bundesgerichts 1C_115/2011 vom 17. Mai 2011 E.3; 1A.9/2007 vom 4. Dezember 2007 E.2.2.1, 2.2.2 und 3.4 am Ende; 1A.174/2003 vom 4. Mai 2004 E.3.2). Vorliegend führt die Beschwerdegegnerin 1 bezüglich der Gestaltungssituation aus, dass das Landschaftsbild von X._____ in keiner Weise durch das Bauvorhaben gefährdet sei, da die Bauparzelle mitten in einer bereits weitgehend überbauten Wohnzone liege. Eine Angleichung an den Chaletstil sei zudem nicht erwünscht. Das Chalet stamme aus dem Berner Oberland und dem Tirol, während die Baukultur im Raum X._____ auf kräftiger Massivbauweise, vom Engadin abgeleitet, basiere. Der bei Chalets typische Einsatz von Holzverkleidungen sei denn auch nur noch bedingt zulässig (vgl. Art. 52 BG und Art. 10 Abs. 3 der Quartierplanbestimmungen). Das Bauvorhaben nehme durch klare, ruhige Formen und die Berücksichtigung der Topographie absolut hinreichend Bezug zur Umgebung. Die Firstachse verlaufe in Hangrichtung und die kürzere Fassade sei die Giebelfassade, welche gestaffelt sei. Überdies werde das Hanggefälle mittels leicht fallender Firstlinie respektiert. Volumetrie und Körnung entsprächen dem Charakter der bestehenden Überbauung. Das Bauvorhaben stehe damit zweifelsfrei im Einklang mit Art. 46 BG und Art. 73 KRG. Diese Ausführungen der Beschwerdegegnerin 1 sind angesichts des ihr zustehenden weiten Ermessensspielraums in Ästhetikfragen nicht zu beanstanden. Die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführer 1 und 2 erweisen sich daher als

unbegründet. Schliesslich ist für das streitberufene Gericht ebenfalls nicht

- 34 - ersichtlich, inwiefern Art. 10 Abs. 3 der Quartierplanvorschriften verletzt sein soll, zumal die Fassaden des geplanten Bauprojekts gemäss dem Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 19. Juli 2012 vollflächig verputzt werden sollen und das Bauvorhaben damit den Anforderungen der genannten Quartierplanbestimmung, wonach die Aussenwände in verputztem Mauerwerk oder konstruktiv begründetem Holzwerk zu erstellen sind, offensichtlich zu genügen vermag (vgl. Baugesuch der Beschwerdegegnerin 2 vom 19. Juli 2012). Auch der diesbezügliche Einwand des Beschwerdeführers 2 ist somit unbeachtlich. 4.3. Des Weiteren macht der Beschwerdeführer 2 geltend, dass das Gebiet D._____ lediglich durch eine schmale, meist nur einspurig zu befahrene Naturstrasse erschlossen sei. Durch die Grösse des streitgegenständlichen Bauprojekts sei mit einem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen. Für dessen Aufnahme sei die besagte Naturstrasse nicht geeignet, was dazu führe, dass die Sicherheit der Benutzer nicht mehr gewährleistet werde. Zudem müsse während der Bauphase damit gerechnet werden, dass die umliegenden Grundstücke als Wende- und Umschlagsplatz missbraucht würden. Schliesslich stehe dem Bauvorhaben auch Art. 13 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen entgegen, wonach die private Zufahrt über die Parzellen 254 und 270 Sache der betroffenen Grundeigentümer sei. Die geplante Zufahrt zum Bauprojekt sei mit dem Beschwerdeführer 2 als Grundeigentümer der Parzelle 270 jedoch weder diskutiert noch abgesprochen worden. Auch diese Rügen des Beschwerdeführers 2 gehen fehl. Nach Ansicht des streitberufenen Gerichts wird sich durch das geplante Bauprojekt an der Situation aus verkehrspolizeilicher Sicht nämlich nichts Wesentliches ändern. Der Verkehr wird durch die sechs geplanten touristisch bewirtschafteten Wohnungen (davon zwei Studios) zwar ohne Zweifel zunehmen. Doch ist aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohnungen anzu-

- 35 - nehmen, dass sich der Mehrverkehr auf der besagten Erschliessungsstrasse in Grenzen halten wird. Die Sicherheit der Automobilisten und der übrigen Benutzer kann somit ■ wie die Beschwerdegegnerin 1 zutreffend ausführt ■ auch weiterhin garantiert werden. Zudem ist ein gewisses Mass an Mehrverkehr durch die Anwohner hinzunehmen, da es keinen Rechtsatz gibt, wonach jede Verkehrszunahme auf einer Quartierstrasse unzulässig wäre (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1P.16/2000 vom 29. März 2000 E.3d). Sodann ist darauf hinzuweisen, dass die Frage der rechtsgenügenden Erschliessung des Gebiets D._____ bereits im Rahmen des Quartierplanverfahrens beantwortet wurde, indem in Art. 12 Abs. 1 der Quartierplanbestimmungen festgehalten wurde, dass das Quartierplangebiet D._____ durch die bestehenden Strassen hinreichend erschlossen ist. Es kann angenommen werden, dass dabei von einer vollständigen Überbauung des erwähnten Quartierplangebiets ausgegangen wurde. Um die Verkehrssicherheit auch während der Bauphase zu gewährleisten, wurde die Beschwerdegegnerin 2 ferner zu Recht mittels Auflage verpflichtet, vor Baubeginn zur optimalen Organisation der Baustelle ein Bauplatzinstallationsplan zu erstellen und diesen der Baukommission zur Prüfung vorzulegen (vgl. Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 S. 9 Ziff. 4). Dabei ist insb. aufzuzeigen, wie auf der Bauparzelle genügend Platz für einen reibungslosen Baustellenverkehr geschaffen werden kann (vgl. Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 S. 7). Aus dem Gesagten folgt, dass sich das streitgegenständliche Bauvorhaben mit der Verkehrssicherheit vereinbaren lässt. Schliesslich ist es zwar richtig, dass die Parzelle 270 des Beschwerdeführers 2 über die Parzelle 254 der Beschwerdegegnerin 2 erschlossen werden kann und

diesfalls die private Zufahrt über die Parzellen 254 und 270 grundsätzlich Sache der betreffenden Grundeigentümer ist (vgl. Art. 12 Abs. 2 und Art. 13 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen). Wenn der Beschwerdeführer 2 nun allerdings geltend macht, dass die geplante Zufahrtsstrasse zum strittigen Bauprojekt mit ihm bis anhin weder diskutiert

- 36 - noch abgesprochen worden sei, so steht dies der Bewilligungserteilung nicht entgegen, zumal die Erschliessung gemäss Art. 72 Abs. 2 KRG erst im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens sichergestellt sein muss und in der Baubewilligung vom 21. November 2012 die Auflage verfügt wurde, dass sich die Beschwerdegegnerin 2 spätestens nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Beschwerdeführer 2 über die Zufahrt zu verständigen hat, andernfalls der Gemeindevorstand entscheidet (vgl. Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 S. 9 Ziff. 5). Überdies hat die Beschwerdegegnerin 2 in ihrer Stellungnahme vom 6. September 2012 zugesichert, dass die private Erschliessungsstrasse bei Interesse des Beschwerdeführers 2 auch auf dessen Grundstück verlängert werden kann (vgl. Stellungnahme der Beschwerdegegnerin 2 vom 6. September 2012 S. 4). Darauf wurde die Beschwerdegegnerin 2 im besagten Bau- und Einspracheentscheid behaftet (vgl. Bau- und Einspracheentscheid der Baukommission vom 21. November 2012 S. 7 und S. 9 Ziff. 5). Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass die Parzellen 254 und 270 entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 2 keine gemeinsame bzw. gegenseitig abgesprochene Zufahrt haben müssen. Denn wie Beschwerdegegnerin 1 zu Recht ausführt, ist auch eine private Erschliessung der Parzelle 270 direkt von der Erschliessungsstrasse E._____ her denkbar (vgl. Art. 12 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen). Von einer Verletzung von Art. 13 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften kann nach dem Gesagten jedenfalls keine Rede sein. 4.4. Als Zwischenergebnis kann nach dem Ausgeführten festgehalten werden, dass sich die Beschwerden der Beschwerdeführer 1 und 2 bezüglich der gerügten Baurechtsverletzungen als unbegründet erweisen. 5. In materieller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer 1 und 2 weiter, dass das strittige Bauvorhaben auch im Lichte der Zweitwohnungsgesetzgebung nicht zulässig sei. Demgegenüber hat die Beschwerdegegnerin 1 die Voraussetzungen der Zweitwohnungsgesetzgebung als gegeben betrachtet

- 37 - und das Gesuch der Beschwerdegegnerin 2 um Projektänderung (neu Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen) mit Entscheid vom 31. Oktober 2016 unter Auflagen bewilligt. Zu prüfen ist somit, ob die nachgesuchte Projektänderung mit der Zweitwohnungsgesetzgebung vereinbar ist.

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